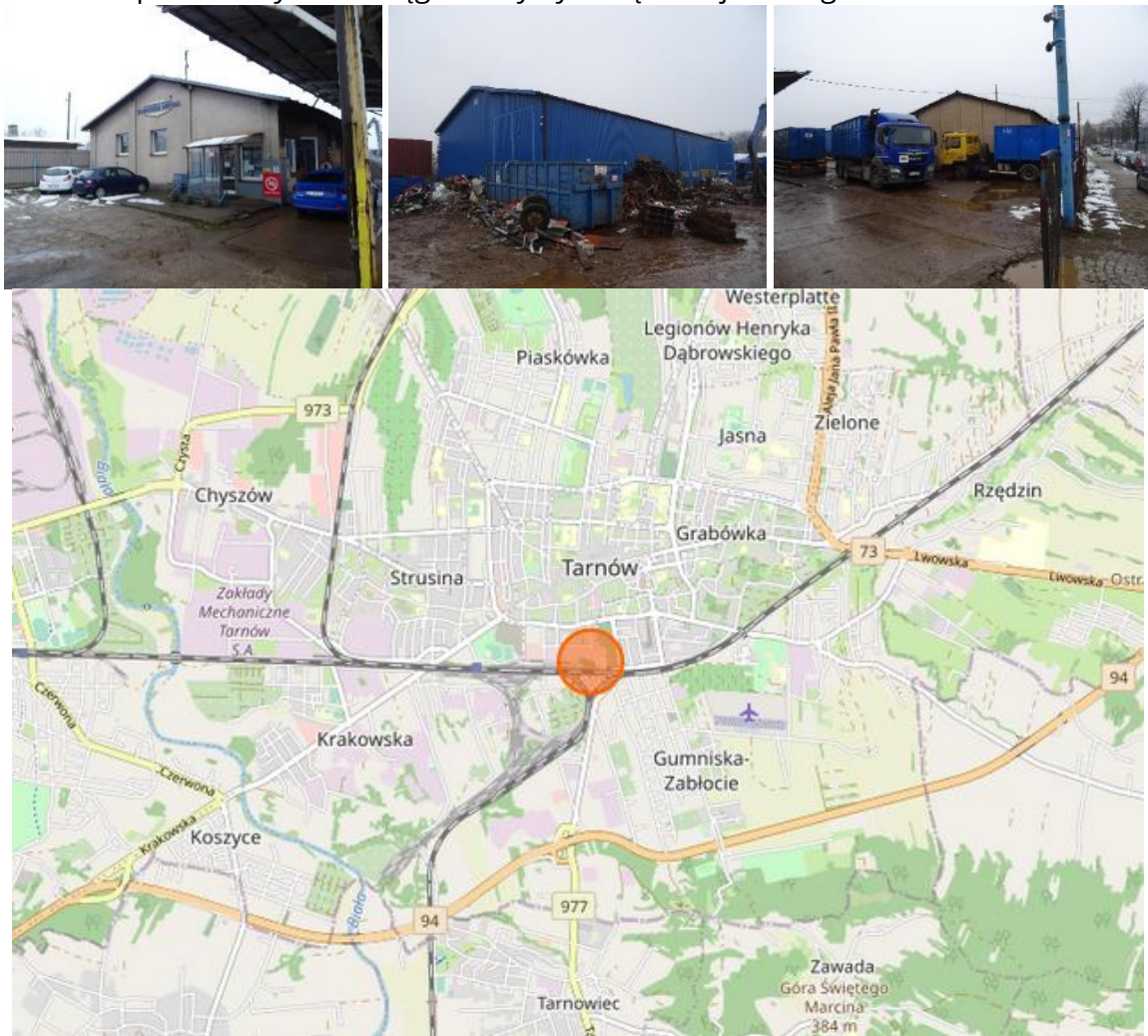


OPERAT SZACUNKOWY

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




Autor operatu:

Magda Obrębska, upr. nr 6416

Warszawa, 9 lutego 2023 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 ma północie przebiega ul. Narutowicza która krzyżuje się z ul. Krakowską, stanowiącą 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]: 993,00	Powierzchnia gruntu [m ²]: 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	535 000 zł	
	Wartość odtworzeniowa	1 650 000 zł	
	Wartość wymuszonej sprzedaży	387 000 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:	09.02.2023 r.		
Imię i nazwisko autorów operatu, nr uprawnień podpis i pieczęćka			

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	4
3.1. Podstawa formalna.....	4
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.....	11
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM	15
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO	15
8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY	27
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ	30
9.1. Określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny.....	30
9.2. Określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości.....	40
9.2.1. Określenie wartości rynkowej gruntu niezabudowanego.....	40
9.2.2. Określenie kosztu odtworzenia zabudowań.....	44
9.3. Określenie wartości dla sprzedaży wymuszonej.....	45
10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM	46
11. KLAUZULE I OGRANICZENIA	47
12. PODPISY AUTORA OPRACOWANIA	47
13. ZAŁĄCZNIKI	48

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 wierzytelności 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 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, z 2022 r. poz. 1846)
- ☞ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2004 nr 207 poz. 2109 z późn. zm.)
- ☞ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 23 października 2019 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2019 poz. 2250)
- ☞ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 1360)
- ☞ 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 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 1728, 1846).

3.3. Podstawy metodyczne wyceny

- ☞ „Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych”
- ☞ Jerzy Dydenko „Szacowanie nieruchomości”, Wyd. Dom Wydawniczy ABC, 2006 r.
- ☞ Mirosław Żak „Wycena nieruchomości”, Wyd. C.H. Beck, luty 2012 r.
- ☞ Rzyka banku w zakresie określania wartości nieruchomości dla celów kredytowych w Polsce na tle trendów w Unii Europejskiej” - praca zbiorowa pod redakcją m.in. Dr m.in. Ewy Kucharskiej-Stasiak, Zeszyt hipoteczny 23, Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego, Warszawa, 2006 r.
- ☞ M. Prystupa „Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu dochodowym”, Wyd. Druktur, 2008 r.
- ☞ „Podejście kosztowe w wycenie nieruchomości – metodologia, zużycie obiektów, przykłady”, Wyd. Wacetob, wydanie II 2012 r.

3.4. Źródła danych merytorycznych

- ☞ Księgi wieczyste nr TR1T/00101810/5, TR1T/00123081/5
- ☞ Wizja lokalna oraz wywiad terenowy przeprowadzona w dniu 24.01.2023 r.
- ☞ Wypis z rejestru gruntów
- ☞ 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 | - 09.02.2023 r. |
| 2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | - 09.02.2023 r. |
| 3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny | - 24.01.2023 r. |
| 4. Data oględzin wycenianej nieruchomości | - 24.01.2023 r. |

5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości określono na podstawie:

- ☞ **księgi wieczystej nr TR1T/00101810/5 oraz TR1T/00123081/5** prowadzonych przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Tarnowie

księga wieczysta nr TR1T/00101810/5	
Typ księgi	grunt oddany w użytkowanie wieczyste, budynek i urządzenie stanowiące odrębną nieruchomość
Dział I-O – „Oznaczenie nieruchomości”	
Położenie	Tarnów, Strusina
Działka ewidencyjna	
Działka	Dz. Obrębowa 25/115
Obręb ewidencyjny	297
Obszar całej nieruchomości	0,4415 ha
Budynki	
Przeznaczenie budynku	Budynek magazynowy
Odrębność	Tak

Przeznaczenie budynku	Budynek magazynowy
Odrębność	Tak
Przeznaczenie budynku	Budynek magazynowy
Odrębność	Tak
Przeznaczenie budynku	Budynek portierni
Odrębność	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 nieruchomości budynek i urządzenia
Dział II - „Własność”	
Właściciele	
Wielkość udziału	1/1
Skarb Państwa	Skarb Państwa
Użytkownicy wieczystości	
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	5
Rodzaj hipoteki	Hipoteka umowna łączna
Suma	250 000 000,00 zł
Wierzytelność i stosunek prawy	Zabezpieczenie wierzytelności posiadaczy obligacji, bez imiennego ich wskazywania, to jest wszelkich istniejących i przyszłych wierzytelności przysługujących tym obligatariuszom w stosunku do emitenta z tytułu obligacji, a w szczególności z tytułu spłaty kwoty głównej, w tym z tytułu kwot wykupu, rat wykupu, premii, odsetek oraz przyznanych kosztów postępowania, jak również innych roszczeń o świadczenia uboczne, wynikających z opisanej w § 2 tego aktu emisji obligacji, prowadzonej na podstawie przepisów ustawy z 15 stycznia 2015 r. O obligacjach (dz. U. 2021 r. Poz. 187 z późn. Zm.) oraz na podstawie uchwał, celem zabezpieczenia emisji nie więcej niż 200.000 sztuk nieposiadających formy dokumentu (zdematerializowanych) obligacji na okaziciela, o wartości nominalnej 1.000 PLN (słownie: tysiąc złotych) każda, o terminie wykupu 15 lipca 2026 r. Oraz na pozostałych warunkach emisji obligacji opisanych § 2 aktu, oświadczenie w sprawie ustanowienia hipoteki łącznej na rzecz obligatariuszy bez ich imiennego wskazywania z dnia 14.07.2021r., rep. A 1282/2021 sporządzone przed notariusz Martyną Piekarczyk-Studzińską prowadzącą Kancelarię Notarialną W Warszawie
Pierwszeństwo	Roszczenie o przeniesienie tej hipoteki na miejsce opróżnione przez hipotekę wpisaną pod nr 4
Księga współobciążona	TR1T/0012308/5
Inne informacje	w/w hipoteka współobciąża nieruchomości objęte następującymi księgami wieczystymi: - CZ1M/00097283/5, CZ1M/00051050/9, CZ1M/00082182/9, CZ1M/00082956/6,

CZ1M/00056620/1 - PROWADZONYMI PRZEZ SĄD REJONOWY W MYSZKOWIE V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH
- GL1G/00084766/6, GL1G/00121403/6, GL1G/00084767/3, GL1G/00103076/2 - PROWADZONYMI PRZEZ SĄD REJONOWY W GLIWICACH VIII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH
- CZ1Z/00033483/1 - PROWADZONĄ PRZEZ SĄD REJONOWY W ZAWIERCIU V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH
- KR1P/00286076/6, KR1P/00331269/7 - PROWADZONYMI PRZEZ SĄD REJONOWY DLA KRAKOWA-PODGÓRZA IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH
- TB1S/00045540/4, TB1S/00045533/2, TB1S/00047784/0, TB1S/00053829/, TB1S/00052870/8, TB1S/00057958/4, TB1S/00036294/8 - PROWADZONYMI PRZEZ SĄD REJONOWY W STALOWEJ WOLI V 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 - PROWADZONYMI PRZEZ SĄD REJONOWY DLA ŁODZI- ŚRÓDMIEŚCIA W ŁODZI XVI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH
- OP1O/00117990/4, OP1O/00112308/2 - PROWADZONYMI PRZEZ SĄD REJONOWY W OPOLU VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH
- PO2P/00035922/4, PO2P/00158081/4, PO2P/00257742/0 - PROWADZONYMI PRZEZ SĄD REJONOWY POZNAŃ-STARE MIASTO W POZNANIU VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH
- KA1S/00030874/5, KA1S/00032262/6 - PROWADZONYMI PRZEZ SĄD REJONOWY 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 - PROWADZONYMI PRZEZ SĄD REJONOWY W OLSZTYNIE VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH
- KA1K/00072627/8, KA1K/00122180/8 - PROWADZONYMI PRZEZ SĄD REJONOWY KATOWICE-WSCHÓD W KATOWICACH XI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH
GIDE TOKARCZUK GRZEŚKOWIAK SADOWNIK SPÓŁKA KOMANDYTOWA

Wierzyciel hipoteczny

księga wieczysta nr TR1T/00123081/5	
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	3
Rodzaj hipoteki	Hipoteka umowna łączna
Suma	250 000 000,00 zł
Wierzytelność i stosunek prawy	Zabezpieczenie wierzytelności posiadaczy obligacji, bez imiennego ich wskazywania, to jest wszelkich istniejących i przyszłych wierzytelności przysługujących tym obligatariuszom w stosunku do emitenta z tytułu obligacji, a w szczególności z tytułu spłaty kwoty głównej, w tym z tytułu kwot wykupu, rat wykupu, premii, odsetek oraz przyznanych kosztów postępowania, jak również innych roszczeń o świadczenia uboczne, wynikających z opisanej w § 2 tego aktu emisji obligacji, prowadzonej na podstawie przepisów ustawy z 15 stycznia 2015 r. O obligacjach (dz. U. 2021 r. Poz. 187 z późn. Zm.) oraz na podstawie uchwał, celem zabezpieczenia emisji nie więcej niż 200.000 sztuk nieposiadających formy dokumentu (zdematerializowanych) obligacji na okaziciela, o wartości nominalnej 1.000 PLN (słownie: tysiąc złotych) każda, o terminie wykupu 15 lipca 2026 r. Oraz na pozostałych warunkach emisji obligacji opisanych § 2 aktu, oświadczenie w sprawie ustanowienia hipoteki łącznej na rzecz obligatariuszy bez ich imiennego wskazywania z dnia 14.07.2021r., rep. A 1282/2021 sporządzone przed notariusz Martyną Piekarczyk-Studzińską prowadzącą Kancelarię Notarialną W Warszawie
Pierwszeństwo	Roszczenie o przeniesienie tej hipoteki na miejsce opróżnione przez hipotekę wpisaną pod nr 2
Księga współbciążona	TR1T/00101810/5
Inne informacje	w/w hipoteka współbciąża nieruchomości objęte następującymi księgami wieczystymi: - CZ1M/00097283/5, CZ1M/00051050/9, CZ1M/00082182/9, CZ1M/00082956/6, CZ1M/00056620/1 - PROWADZONYMI PRZEZ SĄD REJONOWY W MYSZKOWIE V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GL1G/00084766/6, GL1G/00121403/6, GL1G/00084767/3, GL1G/00103076/2 - PROWADZONYMI PRZEZ SĄD REJONOWY W GLIWICACH VIII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - CZ1Z/00033483/1 - PROWADZONĄ PRZEZ SĄD REJONOWY W ZAWIERCIU V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KR1P/00286076/6, KR1P/00331269/7 - PROWADZONYMI PRZEZ SĄD REJONOWY DLA KRAKOWA-PODGÓRZA IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - TB1S/00045540/4, TB1S/00045533/2, TB1S/00047784/0, TB1S/00053829/, TB1S/00052870/8, TB1S/00057958/4, TB1S/00036294/8 - PROWADZONYMI PRZEZ SĄD REJONOWY W STALOWEJ WOLI V 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 - PROWADZONYMI PRZEZ SĄD REJONOWY DLA ŁODZI- ŚRÓDMIEŚCIA W ŁODZI XVI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OP1O/00117990/4, OP1O/00112308/2 - PROWADZO-

Wierzyciel hipoteczny	NYMI PRZEZ SĄD REJONOWY W OPOLU VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH
	- PO2P/00035922/4, PO2P/00158081/4, PO2P/00257742/0 - PROWADZONYMI PRZEZ SĄD REJONOWY POZNAŃ-STARE MIASTO W POZNANIU VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH
	- KA1S/00030874/5, KA1S/00032262/6 - PROWADZONYMI PRZEZ SĄD REJONOWY 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 - PROWADZONYMI PRZEZ SĄD REJONOWY W OLSZTYNIE VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH
	- KA1K/00072627/8, KA1K/00122180/8 - PROWADZONYMI PRZEZ SĄD REJONOWY KATOWICE-WSCHÓD W KATOWICACH XI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH
	GIDE TOKARCZUK GRZEŚKOWIAK SADOWNIK SPÓŁKA KOMANDYTOWA

Wypis z rejestru gruntów

Województwo: małopolskie

Powiat: m. Tarnów

Jednostka ewidencyjna: m. Tarnów

Obręb ewidencyjny: 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]
105476	25/115	ul. Profesora Jana Studniarskiego	Budynku handlowo - usługowe	1/ -	567
105477	25/115	ul. Wodna	Zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	1/ -	233

Decyzje administracyjne

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.

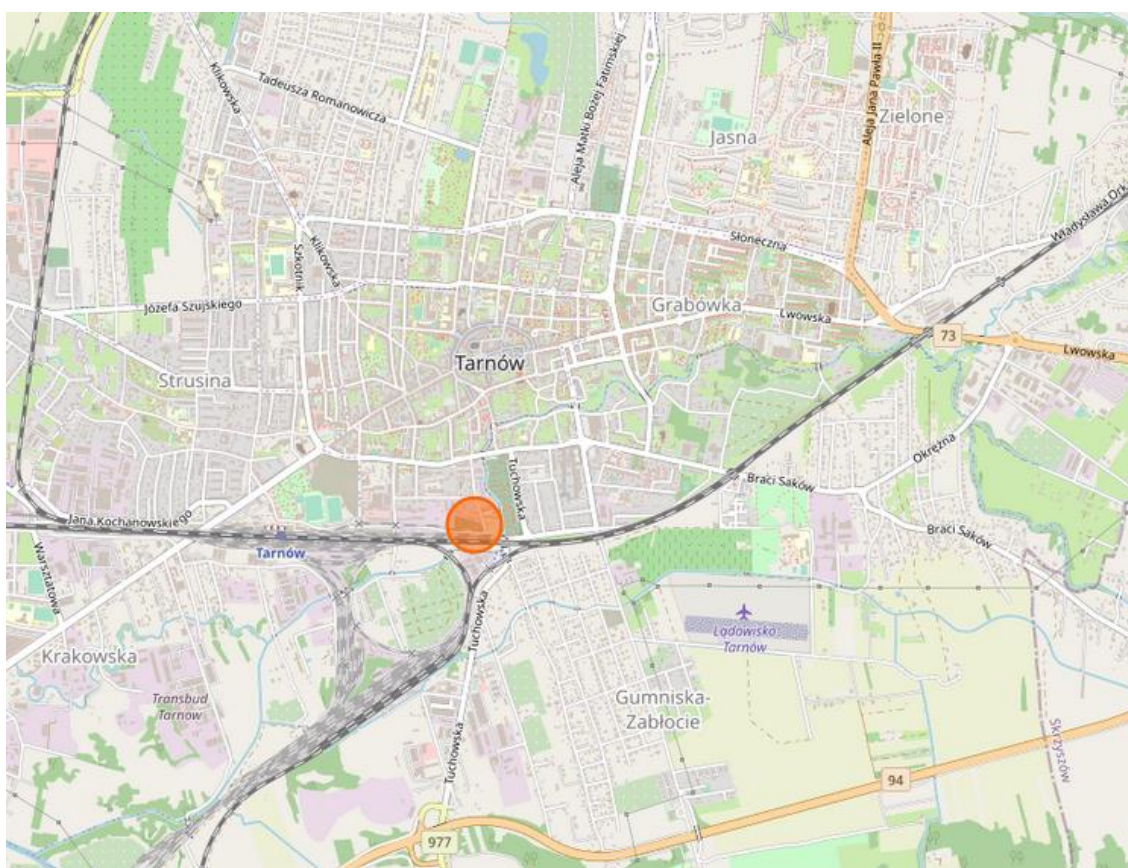
Umowy cywilno - prawne

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 ma 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 bocznica 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: zsjp.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.

Dostęp do drogi publicznej

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 wiatą 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 płycinowa, 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. Brama wjazdowa 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 budowl.

Parametry powierzchniowe:

Tabela 2

Lp.	budynek	powierzchnia użytkowa w m ²	powierzchnia do najmu w m ²	powierzchnia do 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 przeznaczenie 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 2019 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 - Balicach, 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.

RYNEK INWESTYCYJNY III kwartał 2022 r., wg. PKO Bank Polski

W 3q22 wolumen transakcyjny na krajowym rynku nieruchomości komercyjnych utrzymał się na niezmiennym poziomie licząc r/r, co po roku wzrostowych odczytów zapowiada silne ochłodzenie na rynku inwestycyjnym. Sytuacja ograniczenia obrotów na miejsce w naszym regionie, szerzej w Europie jak i globalnie.

Katalizatorem zmian są silnie pogarszające się uwarunkowania makro, lecz główną przyczyną są gwałtownie rosnące koszty finansowania nowych transakcji inwestycyjnych.

Referencyjne stopy kapitalizacji zarówno w Polsce jak i w Europie nie zmieniły się znacząco, jednak indeks Green Street wskazuje na silną przecenę nieruchomości komercyjnych zarówno w Europie jak i w USA. Sytuacja na polskim rynku inwestycyjnym w 1-3q22 zdecydowanie poprawiła się r/r (wynosząc 4,17 mld EUR, wzrost o 22,6% r/r). Niemniej impet poprawy zdecydowanie wygasł i w 3q22 dynamika w obrotach w ujęciu r/r była zerowa.

W 3q22 obroty wyniosły 1,4 mln EUR. Odnotowano lekki wzrost r/r w sektorach biurowym oraz magazynowym, oraz nadal utrzymujące się pogorszenie sytuacji w sektorze handlowym. W Polsce pozostaje bardzo słaby sentyment sektorze handlowym, a w 2 i 3q22 łącznie wolumen transakcyjny wyniósł znikome 130 mln EUR. Globalnie sytuacja na rynku handlowym poprawiła się nieznacznie w 1-3q22.

Dane CBRE dla szerokiego rynku europejskiego zarówno za pierwsze trzy kwartały 2022, a zwłaszcza dla 3q22 potwierdzają szybkie wytracanie impetu poprawy płynności rynków inwestycyjnych. Licząc

cały rynek europejski, w tym mieszkania na wynajem, odnotowano istotny spadek o 18% r/r. Mimo, że w Polsce (gdzie monitorujemy tylko sektory corowe) obroty licząc 4q skum na koniec 3q22 rosły szybciej niż na szerokim rynku europejskim, bo o 36% r/r, to jednak zachowanie w 3q22 było już bardziej negatywne (zerowy wzrost w kraju vs. wzrost o 5% na szerokim rynku), a sam rynek nie osiągnął jeszcze poziomu z 2019. Na szerokim rynku europejskim obroty 4q skum po 3q22 wynoszą przeszło 105% obrotów z 2019, w Polsce jest to poziom 88%.

Zachowanie rynków w 3q22 było negatywne na poziomie globalnym, spadając ogółem o 24% r/r. Największe spadki miały miejsce w Azji wynosząc przeszło 35%, około 25% w Europie według danych JLL oraz 20% na kontynentach amerykańskich. Negatywnie wyróżnia się rynek azjatycki, który nie tylko najgłębiej skurczył się w 3q22, lecz również kurczył się już w 2q22, kiedy inne rynki jeszcze odnotowywały wzrosty.

Sytuacja szybko rosnących kosztów finansowania, zwłaszcza nowo tworzonych instrumentów finansowych zdecydowanie ogranicza płynność na polskim, jak i na globalnych rynkach inwestycyjnych.

W Polsce, podobnie jak na rynkach zagranicznych, wpływ epidemii Covid-19 na stopy kapitalizacji był ograniczony. Dopiero w wyniku wzrostów kosztów finansowania widać pierwsze oznaki dekompresji stop kapitalizacji. Ze względu na wysoką inflację (również tę wyrażoną w EUR), która przyspieszyła oczekiwania co do wzrostu przyszłych wartości czynszowych, stopy kapitalizacji w Polsce jak i na szerokim rynku europejskim wzrosły jedynie umiarkowanie. Według Indeksu Green Street (który w znacznym stopniu stanowi indeks wyprzedzający) wartości nieruchomości komercyjnych na szerokim rynku europejskim na koniec 3q22 osiągnęły 116,6 pkt (100 = sierpień 2007). Stanowi to spadek o 14,5% względem poprzedniego szczytu na koniec 2022.

Według badania RICS z 3q22 globalny sentyment wobec nieruchomości komercyjnych (inwestycyjny oraz najmu łącznie) pogarsza się stale od 1q22 i obecnie wynosi -11 pkt. Sytuacja jest jeszcze gorsza w Europie, gdzie sentyment obecnie wynosi ujemne 13 pkt. Obecnie najbardziej negatywny sentyment wobec nieruchomości komercyjnych w Europie odnotowuje się w Niemczech (-28 pkt). Polska jest jednym z zaledwie czterech europejskich państw, gdzie sentyment pozostaje nieznacznie pozytywny na koniec 3q22.

Od początku badań w 2014 respondenci RICS obecną sytuację oceniają na rynku finansowania jako historycznie najslabszą (-81 pkt). Sentyment na polskim jak i europejskim rynku długu zdecydowanie pogorszył się od początku 2022. Najgorszym kwartałem pod względem wzrostów kosztów finansowania był 3q22. Koszty finansowania w okresie trzech miesięcy wzrosły o około 140 pb (dane CBRE).

RYNEK KOMERCYJNY – TRENDY 2023, wg. Cushman & Wakefield

Z jednej strony presja na wzrost stawek czynszów i rosnące koszty budowy, z drugiej – coraz większa koncentracja na temacie ESG i repozycjonowaniu budynków komercyjnych. Dynamika zmian na rynku nieruchomości sprawia, że duża grupa inwestorów spogląda na 2023 rok z pewną dozą niepewności.

Jednym z trendów, które od dłuższego czasu możemy obserwować niezależnie od segmentu rynku, jest niewątpliwie wzrost kosztów budowy oraz eksploatacji obiektów komercyjnych, co z kolei przekłada się na rosnące stawki czynszowe. I o ile sytuacja na rynku budowlanym powinna ustabilizować się w kolejnych kwartałach, o tyle rekordowe koszty mediów mogą niekorzystnie odbić się na budżetach najemców. Zgodnie z zapisami umów najmu, na początku 2023 roku nastąpi indeksacja czynszów, co spowoduje jednorazowy wzrost obciążeń czynszowych o 7% do 9%. Przewidujemy też, że wzrost kosztów eksploatacyjnych w nieruchomościach sięgnie ok. 25-60%. Będzie to w dużej mierze zależało od tego, na jakim poziomie właściciel zakupił energię elektryczną na 2023 rok lub czy skorzystał z zamrożenia cen energii dla mikro, małych i średnich przedsiębiorców.

Pogłębiający się kryzys energetyczny to jeden z powodów, dla których na znaczeniu nadal będą zyskiwać strategie zrównoważonego rozwoju. Z kolei konieczność dostosowania nieruchomości do nowych regulacji Unii Europejskiej w zakresie ograniczania śladu węglowego powinno wymusić na inwestorach podjęcie decyzji o modernizacji pojedynczych aktywów lub nawet całych portfeli nieruchomości. Natomiast, jeżeli analiza scenariuszy alternatywnego zagospodarowania nieruchomości wykáže większą opłacalność zmiany funkcji budynku, to ich właściciele coraz częściej będą decydować się na zmianę sposobu użytkowania.

W 2020 roku, w momencie wprowadzania kolejnych lockdownów i rosnącej popularności modelu home office, powszechnie mówiło się o masowym odwróceniu od biur, co miało doprowadzić do znaczącej nadwyżki powierzchni na rynku. Trzy lata po wybuchu pandemii będziemy mieć jednak do czynienia z całkiem innym scenariuszem. Powodem jest ograniczenie aktywności deweloperów, co oznacza, że w samej Warszawie podaż powierzchni w 2023 roku wyniesie ok. 60 000 mkw., czyli jedynie ok. 20% średniej podaży z ostatnich pięciu lat. W kolejnych kwartałach będziemy również obserwować postępujący spadek dostępności nowej powierzchni biurowej na rynkach regionalnych. Oczywiście, samo zapotrzebowanie na biura będzie silnie skorelowane z dynamiką wzrostu gospodarczego. Należy jednak pamiętać, że 2023 rok to okres odnawiania umów zawartych w rekordowych latach 2018-2019, co powinno wzmocnić poziom popytu w tym roku.

Jego strukturę z kolei, tradycyjnie już, będą kształtowały firmy z sektora usług dla biznesu. Długoterminowo, znaczenie najemców z tej branży może jednak jeszcze wzrosnąć. Według prognoz cytowanych w raporcie „Trends Radar”, im głębsza będzie globalna recesja tym chętniej międzynarodowe korporacje zaczną szukać oszczędności w droższych zachodnich lokalizacjach, na czym skorzysta między innymi Polska. W przypadku rynku inwestycyjnego dużym wyzwaniem będzie ograniczony dostęp do finansowania. Jednocześnie wolumen inwestycyjny będzie dalej napędzany przez inwestorów z Europy Środkowo-Wschodniej, którzy pozostają aktywni i poszukują nowych możliwości inwestycyjnych.

Prognozowana na 2023 rok ujemna dynamika rocznej sprzedaży detalicznej w połączeniu z rekordowymi kosztami eksploatacji to dwa główne wyzwania, które stoją przed rynkiem nieruchomości handlowych. Szczególnie dotkniętą przez kryzys kategorią będzie prawdopodobnie Home & Deco, na którą negatywnie wpłynie między innymi spadek sprzedaży nowych mieszkań, a także gastronomia, która po ciężkim okresie covidowym może nie sprostać kolejnym wyzwaniom. Z drugiej strony utrzyma się dalszy rozwój sieci tzw. value retailers (m.in. Action, Dealz, TEDi, Pepco, Sinsay, NKD, KiK) preferujących tańsze lokalizacje czyli parki handlowe. Wielu najemców z sektora dopiero wychodzi z

kryzysu wywołanego przez COVID-19, a doświadczenia zebrane w tym okresie przekładają się na rosnącą potrzebę elastyczności umów zawieranych z właścicielami obiektów handlowych. Coraz bardziej popularne stają się kontrakty zawierane na krótki czas, a także umowy oparte jedynie na czynszu od obrotu. Część nowych umów będzie uwzględniać też klauzule ograniczające wzrost czynszu i opłat serwisowych.

Wydłużeniu ulegną niestety procesy decyzyjne dotyczące zarówno nowych lokalizacji, jak i przedłużenia istniejących umów najmu, co może spowodować wzrost stopy pustostanów i niższy poziom przednajmu nowych obiektów, nawet biorąc pod uwagę mniejszą aktywność deweloperów. Mimo że rok 2022 zamknął się jeszcze dobrym wynikiem 350 tys. mkw. nowej powierzchni, to już w 2023 roku nastąpi spowolnienie wzrostu nowej podaży – w budowie pozostaje tylko 280 tys. mkw. z planowanych wcześniej 600 tys. mkw. W przypadku planów deweloperskich, długoterminowo na znaczeniu będą zyskiwać lokalizacje blisko osiedli mieszkaniowych, obiekty aktywizujące i wspierające lokalną społeczność oraz parki handlowe w mniejszych miastach.

W sektorze nieruchomości handlowych rok 2022 zanotował najwyższą aktywność inwestycyjną w ciągu ostatnich kilku lat, a wolumeny na koniec roku znacznie przekroczyły wyniki z poprzedniego roku. Wyższa płynność na rynku nieruchomości handlowych może zostać ostudzona przez klimat gospodarczy i wyższe koszty finansowania w średniej perspektywie. W długim horyzoncie sektor ma pozytywne perspektywy dla nieruchomości, które udowodniły swoją pozycję na rynku i odporność na e-commerce podczas oraz po okresie covidowym.

W najbliższym czasie rynek będzie nadal napędzany przez e-commerce, ale przewidywana jest stabilizacja tempa wzrostowego. Z danych przytaczanych w raporcie „Trends Radar” wynika, że rynek handlu elektronicznego osiągnął ponad dwukrotny wzrost (+127%) w ciągu ostatnich czterech lat, a uśredniony roczny wzrost kształtował się poziomie 23%. Natomiast zgodnie z przewidywaniami na kolejne pięć lat, e-commerce będzie rósł w tempie 11% rocznie. Przewidujemy, że w kolejnych latach europejski rynek magazynów będzie ewoluował w kierunku nearshoringu, co pozwoli ograniczyć ryzyko zakłóceń dostaw w przypadku nieprzewidywalnych zdarzeń. To z kolei powinno wzmocnić pozycję Polski z uwagi na chęć zmniejszenia uzależnienia państw na przykład z Europy Zachodniej od rynków azjatyckich. Dodatkowo, część firm zza wschodniej granicy decyduje się ulokować tu swój kapitał z uwagi na bliskość terytorialną, ale też dużo większe bezpieczeństwo funkcjonowania – tłumaczy Vitalii Arkhypenko, ekspert rynku magazynowego w Cushman & Wakefield.

Długofalowo cały sektor powinien zdecydowanie zmierzać w kierunku innowacji i wprowadzania usprawnień, czy to na poziomie wdrażania rozwiązań automatyzujących produkcję, skracania łańcuchów dostaw dzięki logistyce 3D, czy w końcu – poprawy efektywności energetycznej nieruchomości. Dla przykładu, według uśrednionych kalkulacji deweloperów, stosowanie paneli fotowoltaicznych, zwiększonej izolacyjności ścian i dachu, oświetlenia LED oraz systemu zarządzania zużyciem energii, pobór energii w budynku spada nawet o 50%, a oświetlenie LED z inteligentnym systemem sterowania oświetleniem DALI (Digital Addressable Lightning Interface) pobiera o 90% mniej energii niż zwykłe oświetlenie.

W przypadku rynku kapitałowego można natomiast obserwować wzrost udziału inwestycji ze strony państw Europy Centralnej. Z kolei zwiększone koszty finansowania nowych projektów powodują mniejszą aktywność podmiotów finansujących deweloperów, co w perspektywie średnioterminowej może mieć wpływ na ograniczenie nowej powierzchni w sektorze logistycznym.

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.

Na cenę sprzedaży nieruchomości znaczny wpływ ma lokalizacja. Na ocenę lokalizacji istotny wpływ ma możliwość dojazdu do nieruchomości środkami komunikacji miejskiej, jak i samochodem. Zbliżoną cechą nieruchomości jest otoczenie i sąsiedztwo, które w bezpośredni sposób wpływa na atrakcyjność nieruchomości w strefie zurbanizowanej, co oznacza, że za atrakcyjne otoczenie należy uznać sąsiedztwo terenów zagospodarowanych, czyli zabudowanych budynkami o podobnej funkcji lecz w dobrym stanie technicznym. Bliskość budynków komercyjnych powoduje, że teren kojarzony jest przez potencjalnych odbiorców usług ze strefą komercyjną. Sąsiedztwo terenów niezagospodarowanych lub zabudowanych budynkami w złym stanie technicznym, sprawia, że obszar nie jest już tak atrakcyjny, co bezpośrednio skutkuje niższym poziomem cen.

Poza cechami nieruchomości związanymi z położeniem nieruchomości na tle otoczenia, istotna jest również charakterystyka budynku. Budynki, w których istnieje możliwość podziału powierzchni dla kilku najemców oraz budynki, w których zapewniony jest wejście bezpośrednio z ulicy cieszą się większą popularnością niż budynki położone nie bezpośrednio przy ulicy. Budynki o dużej powierzchni posiadają duże możliwości inwestycyjne, jednak ich zakup wiąże się nieodłącznie z koniecznością dysponowania dużym kapitałem lub wykazaniem się dużą zdolnością kredytową. To powoduje, że grupa potencjalnych nabywców jest mocno zawężona. W przypadku małych budynków grupa nabywców jest większa, a to powoduje, że nie ma tak dużej konieczności udzielania bonifikat przy sprzedaży. Oznacza to zatem, że duże budynki osiągają niższe ceny jednostkowe niż budynki małe.

Poniżej w tabeli zestawiono odnotowane transakcje sprzedaży nieruchomości komercyjnych z analizowanego o terenu:

Tabela 3

data transakcji	ulica	nr działki	pow. działki	pow. użytkowa	cena transakcyjna	opis
01.12.2021	Urszulańska	70/2	171	247,2	340 000	budynek biurowy, stan słaby
29.10.2021	al. Solidarności	84/3,84/2, 84/1	1 742	1 486,40	3 200 000	Budynki biurowo-mieszkalne o pow. zab. 201, 254 m kw oraz budynki handlowo-usługowe o pow. zab. 348 i 145 m kw.
29.07.2021	Zbylitowska	24	3463	1 281,47	1 400 000	Nieruchomość biurowa
05.08.2021	Przemysłowa	26/69	1725	729,97	1 100 000	Nieruchomość handlo-

Charakter wycenianej nieruchomości przemawia za zasadnością zastosowania podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej dochodu netto. Pełniona obecnie funkcja obiektu, 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.

Określona w podejściu dochodowym wartość rynkowa nieruchomości opiera się na założeniu, że wartość nieruchomości odpowiada wartości prawa do pobierania przyszłych dochodów z najmu powierzchni. W tym celu przeanalizowano lokalny rynek nieruchomości pod względem wysokości stawek czynszu za podobne powierzchnie, a także poszukiwano informacji wśród pośredników działających na lokalnym rynku.

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 techniczny – funkcjonalny, co umożliwia bezpośrednio zajęcie powierzchni przez potencjalnego nabywcę (lub najemcę) bez konieczności ponoszenia dodatkowych nakładów na remonty. Najniższy poziom osią-

gają 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 wykorzystywał wszystkie czynniki i możliwości jakie daje nieruchomość o charakterze komercyjnym. Poniżej przedstawiono przykładowe stawki transakcyjne za wynajem powierzchni komercyjnych z analizowanego terenu:

Tabela 4

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
Brzesko	Produkcja-biura	600	30,00
Szczurowa	Produkcja-biura	157	22,29
Dąbrowa Tarnowska	Produkcja-biura	350	20,00
Olkusz	magazyn	2000,00	26,00
Olkusz	magazyn	1907,75	30,01
Podgrodzie	magazyn	4300,00	16,98
Podgrodzie	magazyn	2600,00	14,99
Podgrodzie	magazynowo - produkcyjna z częścią biurową	3900,00	25,64
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
Niepołomice	magazyn - produkcja	2000,00	16,00
Niepołomice	magazyn - produkcja	1860,00	20,50
Niepołomice	magazyn - produkcja	560,00	20,00
Niepołomice	Hala produkcyjna	661,90	17,98
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 remon-

tów bieżących i utrzymania pustostanów. Poniżej zamieszczono kilka przykładowych ofert wynajmu powierzchni komercyjnych z popularnych portali internetowych z analizowanego terenu:

Tabela 5

Tarnów	
	<p>Rodzaj powierzchni: budynek magazynowy</p> <p>Powierzchnia najmu: 512 m²</p> <p>Stawka najmu: 16 zł/m²</p>
Tarnów	
	<p>Rodzaj powierzchni: hala magazynowa</p> <p>Powierzchnia najmu: 561 m²</p> <p>Stawka najmu: 14 zł/m²</p>
Tarnów	
	<p>Rodzaj powierzchni: hala produkcyjna</p> <p>Powierzchnia najmu: 130 m²</p> <p>Stawka najmu: 21 zł/m²</p>
Tarnów	
	<p>Rodzaj powierzchni: hala magazynowa</p> <p>Powierzchnia najmu: 511 m²</p> <p>Stawka najmu: 16 zł/m²</p>
Tarnów	
	<p>Rodzaj powierzchni: hala</p> <p>Powierzchnia najmu: 210 m²</p> <p>Stawka najmu: 12 zł/m²</p>

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 6

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 2021 roku do dnia wyceny, ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych kształtowały się na poziomie od ok. 84 zł/m² do ok. 145 zł/m² powierzchni gruntu działki niezabudowanej

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 7

Data transakcji	Miejscowość	Ulica	Nr działki	Powierzchnia działki [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena 1 m ² gruntu [zł]
03.12.2021	Tarnów	Mroźna	247/14, 247/5, 247/9	2 620	262 000	100,00
24.09.2021	Tarnów	Marii Drozd	174/17, 174/18, 174/19	8 719	1 269 000	145,54
23.09.2021	Tarnów	Rozwojowa	347/41	3 891	525 285	135,00
05.07.2021	Tarnów	Księdza Prymasa Kardynała Stefana Wyszyńskiego	1/142	7 278	655 020	90,00
01.07.2021	Tarnów	Niedomicka	220	2 215	222 000	100,23
23.06.2021	Tarnów	Niedomicka	216/2	1 448	121 940	84,21

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 umożliwiał właściwą interpretację otrzymanego wyniku.

Przedmiotowa nieruchomość to obiekt o funkcji komercyjnej i w taki sposób jest obecnie użytkowana. 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 szacunkową 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 odtworzeniowa 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 kosz-

towe. 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 8

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

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 9

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 10

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

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego wskazuje na możliwość znajdowania stopy kapitalizacji na dwa sposoby:

- ☛ z rynku nieruchomości (sposób preferowany),
- ☛ z rynku kapitałowego.

Z uwagi na brak wiarygodnych danych (brak zawartych transakcji kupna - sprzedaży nieruchomości podobnych nieruchomości przy jednoczesnej znajomości uzyskiwanego z nich dochodu) do obliczenia stopy kapitalizacji z rynku nieruchomości zdecydowano się na wykorzystanie danych z rynku kapitałowego.

Brak obiektywnych danych dotyczących cen podobnych nieruchomości oraz dochodu rocznego generowanego przez te nieruchomości sprawia, że stopę dyskontową można określić jedynie na podstawie rynku kapitałowego.

Obliczenie stopy kapitalizacji bezpośrednio z rynku kapitałowego jest niemożliwe.

Można jedynie w pewnych okolicznościach, tj. gdy przewiduje się stały poziom dochodów przez dłuższy okres czasu, określić poziom jej wartości na podstawie stopy dyskonta. Stopę dyskonta określono zatem na podstawie kosztów kapitału i poziomu ryzyka. Stopa dyskontowa jest stopa procentowa stosowana przy sprowadzaniu sum pieniężnych z różnych okresów do okresu bieżącego. Stopa dyskontowa odzwierciedla relacje między rocznymi dochodami uzyskiwanymi z nieruchomości o podobnej charakterystyce, a nakładami jakie należy ponieść na zakup przy uwzględnieniu aktualnego stopnia ryzyka postrzeganego przez inwestorów przy inwestowaniu na rynku nieruchomości.

☛ Stopy kapitalizacji dla najlepszych projektów biurowych w Warszawie wynoszą obecnie 4,4% bazując na ostatnich transakcjach sprzedaży Generation Park Y i The Warsaw Hub. Ze względu na brak produktów prime dostępnych do kupna w centrum Warszawy, osiągnięcie nowego benchmarku nastąpi po pewnym czasie.

☛ Stopy kapitalizacji dla najlepszych biurowców w miastach regionalnych ustalono na poziomie 5,5% (przejęcie przez Stena Real Estate biurowca HighFive 3), jednak rynek odnotował niewielkie korekty cen od 10 do 25 pb. Już w pierwszej połowie roku, podążając za silniejszymi trendami z bardziej płynnego rynku Europy Zachodniej.

- Stopy kapitalizacji w sektorze logistyczno-przemysłowym, szczególnie w segmencie multilet ustabilizowały się po korekcie w I kw. br.
- Pozytywny wpływ na wartości kapitałowe projektów może mieć wzrost czynszów (często dwucyfrowy) w sektorze magazynowym oraz w biurach, wspierany również przez spowolnienie nowej podaży.



Epidemia miała umiarkowany wpływ na stopy kapitalizacji zarówno w Polsce, jak i na szerokim rynku europejskim

W Polsce, podobnie jak na rynkach zagranicznych, wpływ epidemii Covid-19 na stopy kapitalizacji mimo silnego wpływu na rynek najmu był ograniczony zarówno r/r, jak i kw/kw. Ze względu na dotychczasową bardzo luźną politykę monetarną oraz rosnącą inflację (również tą wyrażoną w EUR), która zdecydowanie ograniczyła oczekiwania co do spadku przyszłych wartości czynszowych stopy kapitalizacji na szerokim rynku europejskim pozostały łagodnie spadkowe, a w kraju zasadniczo stabilne.

Najsłabszy pozostaje rynek handlowy również transparentność tego sektora zdecydowanie się pogorszyła.

Zdecydowanie najsłabiej zachowującym się sektorem pozostają nieruchomości handlowe, tutaj stopy kapitalizacji rosną, a ceny spadają. Ze względu na słabość rynków handlowych nie na wszystkich rynkach stopy kapitalizacji zostały jeszcze zweryfikowane przez rynek. Poziom wzrost stóp kapitalizacji w praktyce może odbiegać od raportowanych wartości.

Stabilizacja cen ma miejsce w silnie inflacyjnym otoczeniu.

Wartości kapitałowe przez wiele lat wykazywały relatywną stabilizację. Epidemia zasadniczo nie zmieniła tego trendu za wyjątkiem obiektów handlowych, gdzie widoczne są istotne spadki, udoku-

mentowanych transakcji na rynku handlowym jest jednak niewiele. W przypadku sektora magazynowego odnotowano wzrosty wartości kapitałowych. Należy jednak zwrócić uwagę, że stabilizacja cen lub ich niewielki wzrost widoczne zwłaszcza w Europie Zachodniej obydwą się w sytuacji silnie inflacyjnej.

Według raportu PKO grudzień 2022 r. w Polsce, podobnie jak na rynkach zagranicznych, wpływ epidemii Covid-19 na stopy kapitalizacji był ograniczony. Dopiero w wyniku wzrostów kosztów finansowania widać pierwsze oznaki dekompresji stop kapitalizacji. Ze względu na wysoką inflację (również tę wyrażoną w EUR), która przyspieszyła oczekiwania co do wzrostu przyszłych wartości czynszowych, stopy kapitalizacji na szerokim rynku europejskim jak i polskim wzrosły jedynie umiarkowanie. Nadal słabo zachowującym się sektorem pozostają nieruchomości handlowe, stopy kapitalizacji realnie rosną (mimo że raportowana stawka referencyjna nadal wynosi 6,5%). Natomiast ceny pozostają trudne do oszacowania ze względu na często bardzo niski i nietypowy charakter zbywanych nieruchomości. Ze względu na słabość rynków handlowych nie na wszystkich rynkach stopy kapitalizacji zostały jeszcze zweryfikowane przez rynek. W przypadku sektora magazynowego odnotowano wzrosty wartości kapitałowych, natomiast na rynku krajowym ceny nieruchomości biurowych są zasadniczo stabilne. Należy jednak zwrócić uwagę, że stabilizacja cen lub ich niewielki wzrost widocznie odbywa się w sytuacji silnie inflacyjnej, a inflacja dotyczy nie tylko PLN, ale również EUR w której to walucie nieruchomości na polskim rynku są wyceniane.

Wolumen transakcji inwestycyjnych – podstawowe dane

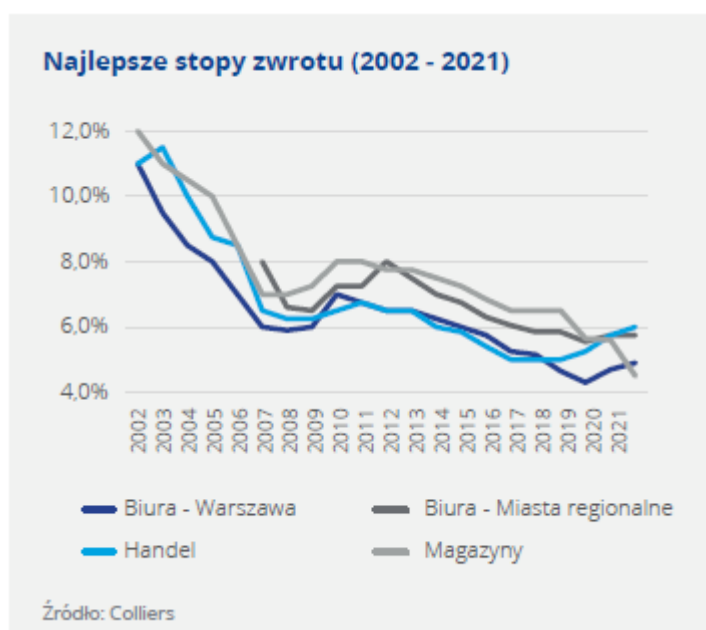
	Stopy kapitalizacji biura	zmiana r/r (pb)	zmiana r/r (pb)	Stopy kapitalizacji handel	zmiana r/r (pb)	zmiana r/r (pb)	Stopy kapitalizacji magazynowy	zmiana r/r (pb)	zmiana r/r (pb)
Warszawa	4,38	-32	3	6,50	0	0	4,40	0	0
Kraków	7,50	90	200	6,50	0	0	5,75	-100	0
Wrocław/Dolny Śląsk	7,50	130	125	6,50	0	0	5,40	-135	-60
Trójmiasto	7,25	5	0	6,50	0	0	5,20	-75	10
Poznań	6,25	-325	0	6,50	0	0	5,13	-212	-22
Łódź/Polska Centralna	6,75	-40	0	6,50	0	0	5,50	-100	-250
Katowice (GOP)	7,00	-25	0	6,50	0	0	5,63	-87	-37
Szczecin	x	x	x	6,50	0	0	5,10	x	x

Źródło: Colliers International Polska.

Według Indeksu Green Street wartości nieruchomości komercyjnych na szerokim rynku europejskim na koniec 3q22 osiągnęły 116,6 pkt (100 = sierpień 2007.). Stanowi to spadek o 14,5% względem poprzedniego szczytu osiągniętego pod koniec 2022, kiedy indeks osiągnął 136,4 pkt. (indeks Green Street jest szybko reagujący na zmiany uwarunkowań rynkowych i może być traktowany jako wyprzedzający) W USA spadki były niewiele mniejsze bo wyniosły 13% do końca listopada 2022. Przypuszczamy, że spadki w Europie do tego czasu wyniosły trochę powyżej 16%. Głębokie spadki wartości nieruchomości komercyjnych w Europie spowodowały, że wartości są obecnie niższe niż w najgorszym okresie w trakcie epidemii Covid-19. Obecne spadki wartości nieruchomości są najgłębsze od początku prowadzenia badań w 2007. Od swojego szczytowego poziomu osiągniętego na koniec 2022 spadki wartości nieruchomości komercyjnych w Europie zachowywały się w sposób silnie z różnicowany ze względu na sektor. Do końca 3q22 nieruchomości magazynowe straciły 15%, nieruchomości biurowe 23%, natomiast nieruchomości handlowe zaledwie 11%

Według ostatniego raportu Colliers Market Insights Polska Raport Roczny 2022:

- ☉ Stopy kapitalizacji dla najlepszych projektów biurowych w Warszawie powróciły do poziomów sprzed pandemii. Ogłoszona sprzedaż Generation Park Y (finalizacja w II kw. 2022 r.) jest największą transakcją w 2021 r. w regionie Europy Środkowo-Wschodniej.
- ☉ Sprzedaż III fazy biurowca HighFive w Krakowie (zamknięcie w 2022 r.), potwierdziła również gotowość kupujących do oferowania atrakcyjnych cen dla najlepszych budynków.
- ☉ Stopy kapitalizacji w sektorze logistyczno-przemysłowym pozostają w trendzie spadkowym. W ciągu ostatnich 12 miesięcy stopy kapitalizacji uległy kompresji o kolejne 120 p.b. do rekordowo niskiego poziomu 4,3% dla najlepszych obiektów z wieloma najemcami oraz ok. 4% w przypadku dużych nowych nieruchomości wynajętych pojedynczym najemcom o dobrej reputacji na okres powyżej 10 lat.



Stopa dyskontowa ustalana jest przy uwzględnieniu stopnia ryzyka nie otrzymania założonych dochodów. Ryzyko stanowi nieodłączny element inwestowania w nieruchomość z wybranego segmentu rynku. Obliczana jest na podstawie korekty rynkowych stóp kapitalizacji, uwzględniającej zmiany poziomu dochodów oraz ceny nieruchomości wraz z końcem okresu prognozy.

Przyjmując określony poziom stopy dyskontowej należy wziąć pod uwagę różnice w poziomie ryzyka osiągnięcia strumieni dochodów z nieruchomości podobnych dla których wyznaczono stopy kapitalizacji i nieruchomości wycenianej. Ryzyko osiągnięcia strumieni dochodów może być spowodowane różnicami w np. lokalizacji nieruchomości, stanie technicznym i standardzie użytkowym, warunkach umownych czy wiarygodności najemców. Stopa dyskontowa, podobnie jak stopa kapitalizacji jest stopą zwrotu i odwzorowuje zwrot na wyłożonym kapitale. Innymi słowy pozwala na przekształcenie dochodu z nieruchomości w jej wartość. Przyjmuje się, iż na stopę dyskontową i stopę kapitalizacji, przyjęte na podstawie badania rynku nieruchomości składa się stopa bezpieczna (bazowa) i premia za ryzyko.

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

$Wk = 1/R$, 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.

Analiza rentowności obligacji skarbowych o oprocentowaniu stałym, o terminie do wykupu od 5 do 15 lat na podstawie danych z rynku obligacji Catalyst wskazuje, że rentowność brutto YTM jest na poziomie około 6,0% co można interpretować, jako spodziewaną stopę zwrotu w ujęciu nominalnym, z inwestycji w obligację skarbową przy założeniu, że zostanie ona przetrzymana do okresu wykupu, a odsetki będą reinwestowane przy stopie reinwestycji równej stopie YTM. W skrócie – stopa zwrotu wolna od ryzyka z długoterminowych obligacji skarbowych wynosi **6,0%**.

Pierwsza 1 Ostatnia							
Nazwa ▲▼	Emitent ▲▼	Kurs	Oprocentowanie	YTM brutto ▲▼	YTM netto ▲▼	Zapadalność ▲▼	Profil
DS0432	SP	70.38	1.75%	6.01%	4.96%	9.29	TB-XC-PO
DS1029	SP	82.89	2.75%	5.87%	4.79%	6.79	TB-XC-PO
DS1030	SP	71.01	1.25%	6.02%	4.98%	7.78	TB-XC-PO
DS1033	SP	95.01	6.00%	6.65%	5.37%	10.79	TB-XC-PO
FPC0630	BGK	74.49	2.13%	6.58%	5.41%	7.40	TB-XC-PO
FPC0733	BGK	66.30	2.25%	6.84%	5.67%	10.53	TB-XC-PO
PS0728	SP	109.00	7.50%	5.55%	4.03%	5.53	TB-XC-PO
WS0428	SP	86.84	2.75%	5.71%	4.62%	5.28	TB-XC-PO
WS0429	SP	99.50	5.75%	5.82%	4.55%	6.28	TB-XC-PO
WS0437	SP	102.00	5.00%	4.79%	3.78%	14.29	TB-XC-PO

Źródło: <https://gpwcatalyst.pl/statystyki-skaner-rentownosci>

Analiza oczekiwań inflacyjnych prowadzi do wniosku, że w długiej perspektywie średnioroczna stopa spodziewanej inflacji jest na poziomie około 2,50%. Obecne dane mówią jednak o inflacji na poziomie ponad 10%. Centralna ścieżka ostatniej projekcji NBP zakłada, że inflacja CPI w 2022 r. wyniesie 14,5 proc. , a w 2023 roku 13,1 %, w 2024 ma się obniżyć do 5,9, a w 2025 do 3,5 %.

	2022	2023	2024	2025
Inflacja CPI r/r (%)	14,5	13,1	5,9	3,5
PKB r/r (%)	4,6	0,7	2,0	3,1
WIBOR 3M* (%)	5,94	6,95	6,95	6,95

* projekcja sporządzona przy założeniu stałych stóp procentowych

Źródło: https://www.nbp.pl/home.aspx?f=/polityka_pieniezna/dokumenty/projekcja_inflacji.html

Poniżej przedstawiono zestawienie wskaźnika inflacji z minionych lat. Do bezpośrednich obliczeń przyjęto średnią z ostatnich 3 lat i prognozą na najbliższe 3 lata – **7,58 %**

Rok	Wskaźnik inflacji	Źródło
2020	3,40%	(Mon. Pol. z 2021 r. poz. 58)
2021	5,10%	(Mon. Pol. z 2022 r. poz. 31)
2022	14,50%	Projekcje inflacji (dane NBP)
2023	13,10%	Projekcje inflacji (dane NBP)
2024	5,9%	Projekcje inflacji (dane NBP)
2025	3,5%	Projekcje inflacji (dane NBP)
średnia	7,58%	

Źródło: www.nbp.pl/ oraz stat.gov.pl/

Przy założeniu stopy spodziewanej inflacji na poziomie około 7,58 % (średnia z sześciu lat) poziom spodziewanej realnej stopy zwrotu z inwestycji w długoterminowe obligacje skarbowe wynosi **minus 1,47 % (-1,47%).%**

Ocena ryzyka inwestowania na rynku lokalnym- analiza w skali makro i mezo – analiza PKB i prognozy , liczba pracujących, stopa bezrobocia i tendencje zmian, przeciętne wynagrodzenie brutto, powierzchnia handlowa na 1000 mieszkańców.

Ocena poziomu ryzyka w danej miejscowości na tle Warszawy, dla której jest najwięcej danych o transakcjach – w pozostałych miejscowościach stopa musi być wyższa - im mniejsze miasto, tym mniejszy popyt, tym wyższe ryzyko większe osiągnięcia dochodu – tradycyjnie dla największych miast przyjmuje się narzuty z tytułu ryzyka inwestowania na poziomie wyższym od Warszawy o około 2-3 %, w mniejszych miastach narzut jest wyższy.

W przypadku przedmiotowej nieruchomości biorąc pod uwagę powyższe stopa zwrotu dla podobnych nieruchomości zlokalizowanych w najlepszych lokalizacjach według raportów wynoszą około 5,0-7,0 % - przyjęto **5,50%**.

Ryzyko dotyczące inwestowania w przedmiot wyceny w kontekście rynku nieruchomości podobnych

Na poziom ryzyka ma wpływ:

- ⊖ lokalizacja fizyczna nieruchomości (im lepsza lokalizacja, tym narzut mniejszy)
- ⊖ wielkość powierzchni (ryzyko wypełnienia dużych kubatur jest wyższe w relacji do małych), narzut wyższy
- ⊖ funkcja pełniona przez nieruchomość (niższe ryzyko występuje przy nieruchomościach mieszkaniowych, wyższe przy biurowych, najwyższe przy przemysłowych)
- ⊖ sposoby zawierania umów najmu (umowy na czas oznaczony zmniejszają ryzyko osiągnięcia dochodów, klauzule szczególne, zmniejszają bezpieczeństwo osiągnięcia dochodu, jakość najemców)
- ⊖ waluta w jakiej zawierane są umowy (czynsze w walutach obcych zmniejsza ryzyko inwestowania dla inwestorów zagranicznych, ale mogą stanowić źródło nacisków ze strony najemców w okresie słabnącego złotego)
- ⊖ standard techniczny i standard użytkowy nieruchomości (niski standard zwiększa a ryzyko osiągnięcia dochodów w długim okresie czasu)
- ⊖ inne, np. uwarunkowania planistyczne.

W przypadku przedmiotowej nieruchomości biorąc pod uwagę powyższe ryzyko przyjęto **5,00 %**.

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

Tabela 11

Oprocentowanie długoterminowych obligacji skarbowych	Stopa inflacji uwzględniona w oprocentowaniu obligacji	Stopa realna	Ryzyko (rynkowe i operacyjne) dotyczące inwestowania w przedmiot wyceny w kontekście gospodarki kraju i świata	Ryzyko wynikające z porównania przedmiotu wyceny do najatrakcyjniejszych nieruchomości na rynku
6,00%	7,58%	-1,47%	5,50%	5,00 %
Stopa kapitalizacji				9,03 %
Stopa kapitalizacji przyjęta do obliczeń				9,00 %

Przyjęta stopa kapitalizacji w wysokości 9,00 % 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 12

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	0,90	3 991,50 zł
Budynek	429,28	22,50	9 658,80 zł
Budowle	2% wartości odtworzeniowej		12 149,48 zł
Razem podatki			25 799,78 zł
Opłata za użytkowanie wieczyste			14 687,38 zł
Ubezpieczenie			800,00 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			48 019,85 zł

* Opłata za użytkowanie wieczyste została określona na podstawie Tabeli 18, 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.

$$\text{Ou.w.} = 489\,579,35 \text{ zł} * 0,03 = 14\,687,38 \text{ zł}$$

W 2023 r. obowiązują stawki podatku od nieruchomości określone Uchwałą Nr LVI/542/2021 z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie podatku od nieruchomości na terenie Gminy Miasta w Tarnowie. 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 13

EDB / rok	96 181,34 zł
Wydatki operacyjne	48 019,85 zł
Dochód Operacyjny Netto (DON)	48 161,49 zł
Stopa kapitalizacji	9,00%
Wartość rynkowa	535 127,68 zł

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

WN = 535 000 zł

Słownie: pięćset trzydzieści pięć 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 nieruchomościami oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny działek inwestycyjnych. Wyodrębniono następujące atrybuty mające zasadniczy wpływ na zróżnicowanie 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 14

Tabela 14

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 komunikacyjny, 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 4000 m ²
		Średnio korzystna	Od 4000 m ² do 6000 m ²
		Niekorzystna	Powyżej 6000 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:

$$C_{max} = 145,54 \text{ zł/m}^2; \quad C_{min} = 84,21 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = 145,24 \text{ zł/m}^2 - 84,21 \text{ zł/m}^2 = 61,33 \text{ zł/m}^2$$

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono następujące wagi cech

Tabela 15

L.p.	CECHA RYNKOWA	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/ m ²]
1	Lokalizacja ogólna	30	18,40
2	Rodzaj prawa do gruntu	15	9,20
3	Możliwości inwestycyjne	20	12,27
4	Powierzchnia działki	35	21,47
Razem		100	61,33

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 16

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
	A	B	C
Adres nieruchomości	Rozwojowa	Mroźna	Księdza Prymasa Kardynała Stefana Wyszyńskiego
Data transakcji	2021.09.23	2021.12.03	2021.07.05
Powierzchnia działki [m ²]	3891	2620	7278
Skorygowana cena 1 m ² [zł]	135,00	100,00	90,00
Lokalizacja ogólna	średnio korzystna	średnio korzystna	korzystna
Rodzaj prawa do gruntu	korzystne	korzystne	korzystne
Możliwości inwestycyjne	korzystne	korzystne	korzystne
Powierzchnia działki	korzystna	korzystna	niekorzystna

Tabela obliczeń przedmiotu wyceny jako gruntu niezabudowanego

Tabela 17

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C

Adres nieruchomości	Tarnów, ul. Studniarskiego	Rozwojowa	Mroźna	Księża Prymasa Kardynała Stefana Wyszyńskiego
Data transakcji		2021.09.23	2021.12.03	2021.07.05
Powierzchnia działki [m ²]	4435	3891	2620	7278
Skorygowana cena 1 m ² [zł]		135,00	100,00	90,00
Lokalizacja ogólna	korzystna	średnio korzystna	średnio korzystna	korzystna
		9,20 zł	9,20 zł	0,00 zł
Rodzaj prawa do gruntu	niekorzystne	korzystne	korzystne	korzystne
		-9,20 zł	-9,20 zł	-9,20 zł
Możliwości inwestycyjne	korzystne	korzystne	korzystne	korzystne
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Powierzchnia działki	średnio korzystna	korzystna	korzystna	niekorzystna
		-10,73 zł	-10,73 zł	10,73 zł
SUMA POPRAWEK [zł]		-10,73 zł	-10,73 zł	1,53 zł
CENA 1 m ² SKORYG. [zł]		124,27 zł	89,27 zł	91,53 zł
CENA ŚREDNIA 1 m ² gruntu		101,69		

Określenie wartości rynkowej gruntu niezabudowanego:

$$WG = P \times Ci \text{ m}^2 = 4435 \text{ m}^2 \times 101,69 \text{ zł/m}^2 = 450 991,10 \text{ zł}$$

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 18

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Adres nieruchomości	Tarnów, ul. Studniarskiego	Rozwojowa	Mroźna	Księża Prymasa Kardynała Stefana Wyszyńskiego
Data transakcji		2021.09.23	2021.12.03	2021.07.05
Powierzchnia działki [m ²]	4415	3891	2620	7278

Skorygowana cena 1 m ² [zł]		135,00	100,00	90,00
Lokalizacja ogólna	korzystna	średnio korzystna	średnio korzystna	korzystna
		9,20 zł	9,20 zł	0,00 zł
Rodzaj prawa do gruntu	korzystne	korzystne	korzystne	korzystne
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Możliwości inwestycyjne	korzystne	korzystne	korzystne	korzystne
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Powierzchnia działki	średnio korzystna	korzystna	korzystna	niekorzystna
		-10,73 zł	-10,73 zł	10,73 zł
SUMA POPRAWEK [zł]		-1,53 zł	-1,53 zł	10,73 zł
CENA 1 m ² SKORYG. [zł]		133,47 zł	98,47 zł	100,73 zł
CENA ŚREDNIA 1 m ² gruntu		110,89		

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 II kwartał 2022 r. oraz cennika BISTYP II kwartał 2022 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 19

Budynek	Obiekt	Ilość jed.	Cena jed. [zł]	Wartość [zł]	Zużycie techniczne	Wartość ze zużyciem
biurowo - socjalny	BCOI.1.008	189,28	2 574,65	487 329,75 zł	25%	365 497,31 zł
magazynowy	BCOI.3.088	240,00	1 519,10	364 584,00 zł	45%	200 521,20 zł
wiata magazynowa	BCOI.3.074	563,72	975,60	549 965,23 zł	25%	412 473,92 zł
zagospodarowanie terenu				300 000 zł	35%	195 000,00 zł
Dokumentacja i nadzór						25 000,00 zł
Wartość rynkowa gruntu						450 995,10 zł
WARTOŚĆ ODTWORZENIOWA NIEURCHOMOŚCI						1 649 487,54 zł

Wartość odtworzeniowa nieruchomości wynosi po zaokrągleniu:

WOD = 1 650 000 zł

Słownie: jeden milion sześćset pięćdziesiąt 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 niewypełnienia 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:

$W_W = W_R \times w_a \times w_c$ 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 wychycenia dla klienta bardzo zainteresowanego kupnem. Cechy takie posiada każda nieruchomość. To takie właśnie specyficzne cechy nieruchomości powodują, że nabywca spośród kilku podobnych wybiera właśnie tą nieruchomość. Często jest to spowodowane indywidualnymi preferencjami potencjalnego nabywcy. Do cech mało korzyst-

nych 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:

$w_a = 0,85$ (10% obniżenia wartości),

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

$$WW = 535\,127,68 \text{ zł} \times 0,85 \times 0,85 = 386\,629,75 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość po zaokrągleniu: $W_w = 387\,000 \text{ zł}$

Słownie: trzysta osiemdziesiąt siedem 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 (**535 000 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 **1 650 000 zł**, na którą składają się koszt nabycia gruntu (jego wartość rynkowa określona na poziomie **451 000 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 **387 000 zł**.

11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- ① 11.1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.
- ① 11.2. Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości dokonano wg stanu i w poziomie cen aktualnym na dzień wyceny.
- ① 11.3. Powielanie, publikowanie, lub kopiowanie niniejszego operatu bez zgody autora jest zabronione.
- ① 11.4. Wartość została ustalona na podstawie dotychczasowych obserwacji zachowań rynku. Rynek ten nie jest w pełni ustabilizowany, szczególnie dla obiektów podobnych do wycenianego.
- ① 11.5. Opis budynku nie stanowi jego ekspertyzy technicznej.
- ① 11.6. Autor przyjmuje, iż wszystkie informacje zostały im ujawnione i wycena została wykonana zgodnie ze sztuką zawodową.
- ① 11.7. Wartość nieruchomości została określona na określony dzień. Za wszelkie zmiany stanu fizycznego nieruchomości zaszłe po tym dniu wyceniający nie ponosi odpowiedzialności.
- ① 11.8. Wartość rynkowa nieruchomości została określona zgodnie ze stanem prawnym z określonego dnia.
- ① 11.9. Wartość rynkowa nieruchomości określona w operacie szacunkowym nie została zwiększona o sumę odpowiadającą podatkom i opłatom, w szczególności o podatek VAT.
- ① 11.10. Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2.
- ① 11.11. Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- ① 11.12. W związku z aktualną sytuacją polityczną związaną z konfliktem zbrojnym na Ukrainie oraz przewidywanym ogólnoświatowym spowolnieniem istnieje duża niepewność rynkowa. Istnieje duże ryzyko ograniczenia inwestowania w nieruchomości komercyjne. Obecna sytuacja może powodować chwilową stagnację na rynku. W związku z typowymi zachowaniami konsumentów w dobie kryzysu tj. ograniczeniu w podejmowaniu decyzji inwestycyjnych należy li-

czyć się również z bardziej ograniczoną płynnością nieruchomości. W związku z tym zalecana jest stała kontrola wartości nieruchomości

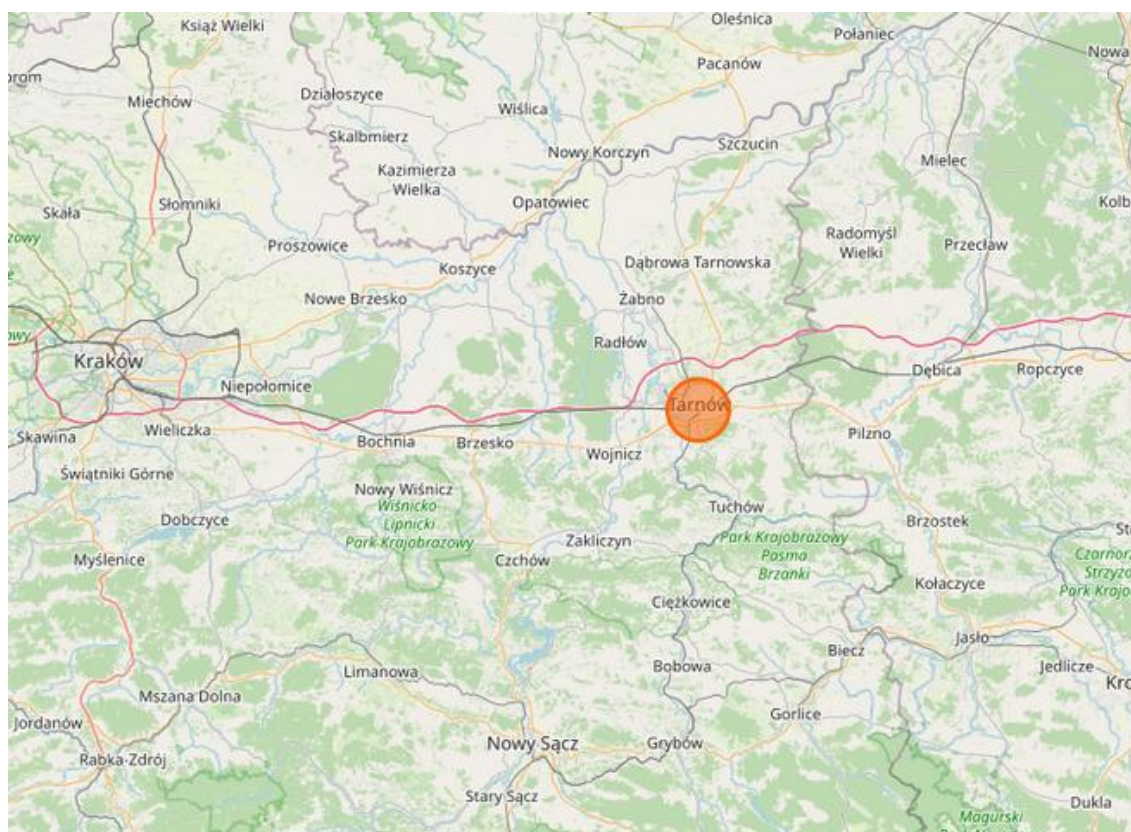
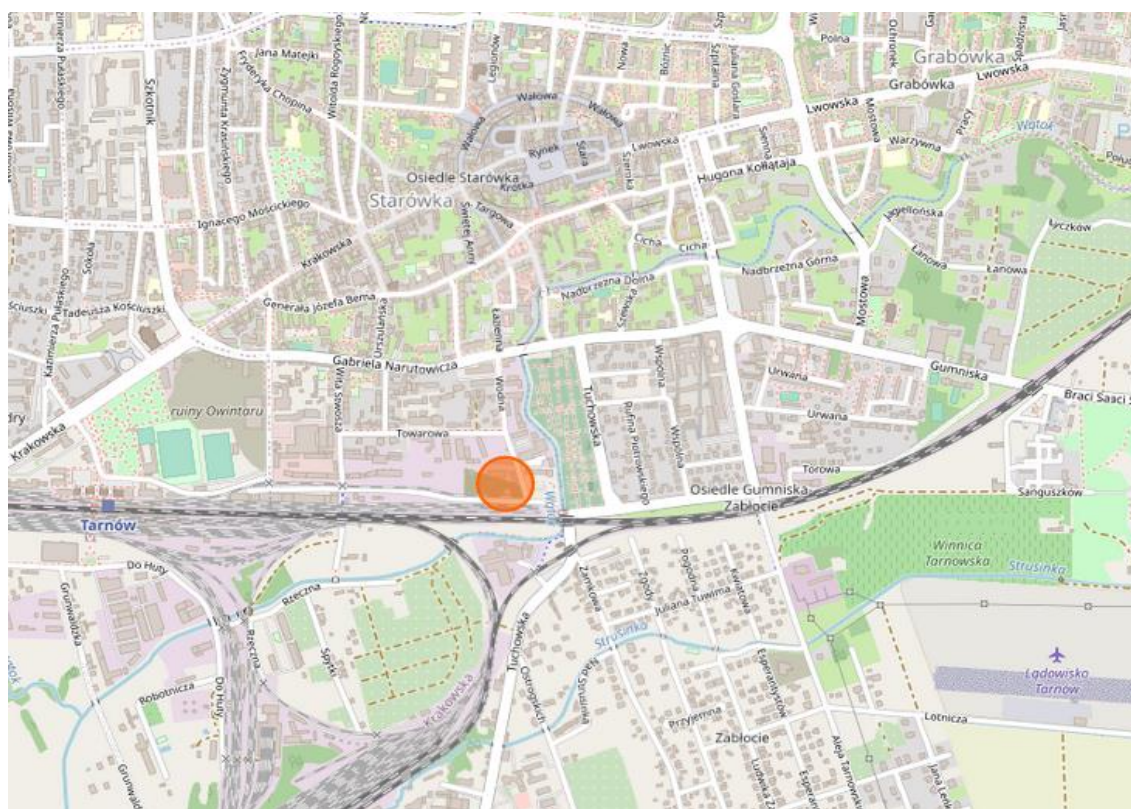
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA



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 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	
Typ księgi	grunt oddany w użytkowanie wieczyste, budynek i urządzenie stanowiące odrębną nieruchomość
Dział I-O - „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 Rodzaj hipoteki Suma Wierzytelność i stosunek prawy	5 Hipoteka umowna łączna 250 000 000,00 zł Zabezpieczenie wierzytelności posiadaczy obligacji, bez imiennego ich wskazywania, to jest wszelkich istniejących i przyszłych wierzytelności przysługujących tym obligatariuszom w stosunku do emitenta z tytułu obligacji, a w szczególności z tytułu spłaty kwoty głównej, w tym z tytułu kwot wykupu, rat wykupu, premii, odsetek oraz przyznanych kosztów postępowania, jak również innych roszczeń o świadczenia uboczne, wynikających z opisanej w § 2 tego aktu emisji obligacji, prowadzonej na podstawie przepisów ustawy z 15 stycznia 2015 r. O

Pierwszeństwo

Księga współobciążona
Inne informacje

obligacjach (dz. U. 2021 r. Poz. 187 z późn. Zm.) oraz na podstawie uchwał, celem zabezpieczenia emisji nie więcej niż 200.000 sztuk nieposiadających formy dokumentu (zdematerializowanych) obligacji na okaziciela, o wartości nominalnej 1.000 PLN (słownie: tysiąc złotych) każda, o terminie wykupu 15 lipca 2026 r. Oraz na pozostałych warunkach emisji obligacji opisanych § 2 aktu, oświadczenie w sprawie ustanowienia hipoteki łącznej na rzecz obligatariuszy bez ich imiennego wskazywania z dnia 14.07.2021r., rep. A 1282/2021 sporządzone przed notariusz Martyną Piekarczyk-Studzińską prowadzącą Kancelarię Notarialną W Warszawie

Roszczenie o przeniesienie tej hipoteki na miejsce opróżnione przez hipotekę wpisaną pod nr 4

TR1T/0012308/5

w/w hipoteka współobciąża nieruchomości objęte następującymi księgami wieczystymi:

- CZ1M/00097283/5, CZ1M/00051050/9,
CZ1M/00082182/9, CZ1M/00082956/6,
CZ1M/00056620/1 - PROWADZONYMI PRZEZ SĄD REJONOWY W MYSZKOWIE V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH

- GL1G/00084766/6, GL1G/00121403/6,
GL1G/00084767/3, GL1G/00103076/2 - PROWADZONYMI PRZEZ SĄD REJONOWY W GLIWICACH VIII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH

- CZ1Z/00033483/1 - PROWADZONĄ PRZEZ SĄD REJONOWY W ZAWIERCIU V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH

- KR1P/00286076/6, KR1P/00331269/7 - PROWADZONYMI PRZEZ SĄD REJONOWY DLA KRAKOWA-PODGÓRZA IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH

- TB1S/00045540/4, TB1S/00045533/2,
TB1S/00047784/0, TB1S/00053829/, TB1S/00052870/8,
TB1S/00057958/4, TB1S/00036294/8 - PROWADZONYMI PRZEZ SĄD REJONOWY W STALOWEJ WOLI V 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 - PROWADZONYMI PRZEZ SĄD REJONOWY DLA ŁODZI- ŚRÓDMIEŚCIA W ŁODZI XVI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH

- OP1O/00117990/4, OP1O/00112308/2 - PROWADZONYMI PRZEZ SĄD REJONOWY W OPOLU VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH

- PO2P/00035922/4, PO2P/00158081/4,
PO2P/00257742/0 - PROWADZONYMI PRZEZ SĄD REJONOWY POZNAŃ-STARE MIASTO W POZNANIU VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH

- KA1S/00030874/5, KA1S/00032262/6 - PROWADZONYMI PRZEZ SĄD REJONOWY 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 - PROWADZONYMI PRZEZ SĄD REJONOWY W OLSZTYNIE VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH

- KA1K/00072627/8, KA1K/00122180/8 - PROWADZONYMI PRZEZ SĄD REJONOWY KATOWICE-WSCHÓD W KATOWICACH XI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH

GIDE TOKARCZUK GRZEŚKOWIAK SADOWNIK SPÓŁKA

Wierzyciel hipoteczny

KOMANDYTOWA

księga wieczysta nr TR1T/00123081/5	
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	3
Rodzaj hipoteki	Hipoteka umowna łączna
Suma	250 000 000,00 zł
Wierzytelność i stosunek prawy	Zabezpieczenie wierzytelności posiadaczy obligacji, bez imiennego ich wskazywania, to jest wszelkich istniejących i przyszłych wierzytelności przysługujących tym obligatariuszom w stosunku do emitenta z tytułu obligacji, a w szczególności z tytułu spłaty kwoty głównej, w tym z tytułu kwot wykupu, rat wykupu, premii, odsetek oraz przyznanych kosztów postępowania, jak również innych roszczeń o świadczenia uboczne, wynikających z opisanej w § 2 tego aktu emisji obligacji, prowadzonej na podstawie przepisów ustawy z 15 stycznia 2015 r. O obligacjach (dz. U. 2021 r. Poz. 187 z późn. Zm.) oraz na podstawie uchwał, celem zabezpieczenia emisji nie więcej niż 200.000 sztuk nieposiadających formy dokumentu (zdematerializowanych) obligacji na okaziciela, o wartości nominalnej 1.000 PLN (słownie: tysiąc złotych) każda, o terminie wykupu 15 lipca 2026 r. Oraz na pozostałych warunkach emisji obligacji opisanych § 2 aktu, oświadczenie w sprawie ustanowienia hipoteki łącznej na rzecz obligatariuszy bez ich imiennego wskazywania z dnia 14.07.2021r., rep. A 1282/2021 sporządzone przed notariusz Martyną Piekarczyk-Studzińską prowadzącą Kancelarię Notarialną W Warszawie
Pierwszeństwo	Roszczenie o przeniesienie tej hipoteki na miejsce opróżnione przez hipotekę wpisaną pod nr 2
Księga współobciążona	TR1T/00101810/5
Inne informacje	w/w hipoteka współobciąża nieruchomości objęte następującymi księgami wieczystymi: - CZ1M/00097283/5, CZ1M/00051050/9, CZ1M/00082182/9, CZ1M/00082956/6, CZ1M/00056620/1 - PROWADZONYMI PRZEZ SĄD RE-

JONOWY W MYSZKOWIE V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH

- GL1G/00084766/6, GL1G/00121403/6, GL1G/00084767/3, GL1G/00103076/2 - PROWADZONYMI PRZEZ SĄD REJONOWY W GLIWICACH VIII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH
- CZ1Z/00033483/1 - PROWADZONĄ PRZEZ SĄD REJONOWY W ZAWIERCIU V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH
- KR1P/00286076/6, KR1P/00331269/7 - PROWADZONYMI PRZEZ SĄD REJONOWY DLA KRAKOWA-PODGÓRZA IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH
- TB1S/00045540/4, TB1S/00045533/2, TB1S/00047784/0, TB1S/00053829/, TB1S/00052870/8, TB1S/00057958/4, TB1S/00036294/8 - PROWADZONYMI PRZEZ SĄD REJONOWY W STALOWEJ WOLI V 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 - PROWADZONYMI PRZEZ SĄD REJONOWY DLA ŁODZI- ŚRÓDMIEŚCIA W ŁODZI XVI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH
- OP1O/00117990/4, OP1O/00112308/2 - PROWADZONYMI PRZEZ SĄD REJONOWY W OPOLU VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH
- PO2P/00035922/4, PO2P/00158081/4, PO2P/00257742/0 - PROWADZONYMI PRZEZ SĄD REJONOWY POZNAŃ-STARE MIASTO W POZNANIU VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH
- KA1S/00030874/5, KA1S/00032262/6 - PROWADZONYMI PRZEZ SĄD REJONOWY 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 - PROWADZONYMI PRZEZ SĄD REJONOWY W OLSZTYNIE VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH
- KA1K/00072627/8, KA1K/00122180/8 - PROWADZONYMI PRZEZ SĄD REJONOWY KATOWICE-WSCHÓD W KATOWICACH XI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH

GIDE TOKARCZUK GRZEŚKOWIAK SADOWNIK SPÓŁKA KOMANDYTOWA

Wierzyciel hipoteczny



Załącznik 13.4. Kopie dokumentów

Znak sprawy: WGN.6621.229.2023

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: **0297, 0297**

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 30-01-2023 09:37:50

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**

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
25/115 126301_1.0297.25/115	Tarnów	0.4415	Bi	0.4415	TR1T/00101810/5

UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 35, 105476, 105477.

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

Oznaczenia użytków i klas
Bi - Inne tereny zabudowane

Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: **2**

Identyfikator	126301_1.0297.105476_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: - Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m ²]: 567 Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Działka	126301_1.0297.25/115	
Adres	Tarnów, ul. Profesora Jana Studniarskiego	
Rodzaj wg KŚT	budynki handlowo-usługowe	
Uwagi:	-	

Identyfikator	126301_1.0297.105477_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: - Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m ²]: 233 Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Działka	126301_1.0297.25/115	
Adres	Tarnów, ul. Wodna	
Rodzaj wg KŚT	zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	
Uwagi:	-	

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

z up. PREZYDENTA MIASTA

Iwona Ciężadło
INSPEKTOR
Wydziału Geodezji i Nieruchomości
30-01-2023

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

Sporządził(a): Iwona Ciężadło



Znak sprawy: WGN.6621.229.2023

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: **0270, 0270**

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 07-02-2023 13:22:01

Nr jednostki rejestrowej: **G370**

Osoby: **1**

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	COGNOR SPÓŁKA AKCYJNA siedziba: ul. Zielona 28, 42-360 Poraj

Działki ewidencyjne: **1**

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
67/3 126301_1.0270.67/3	Tarnów	0.0020	dr	0.0020	TR1T/00123081/5
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

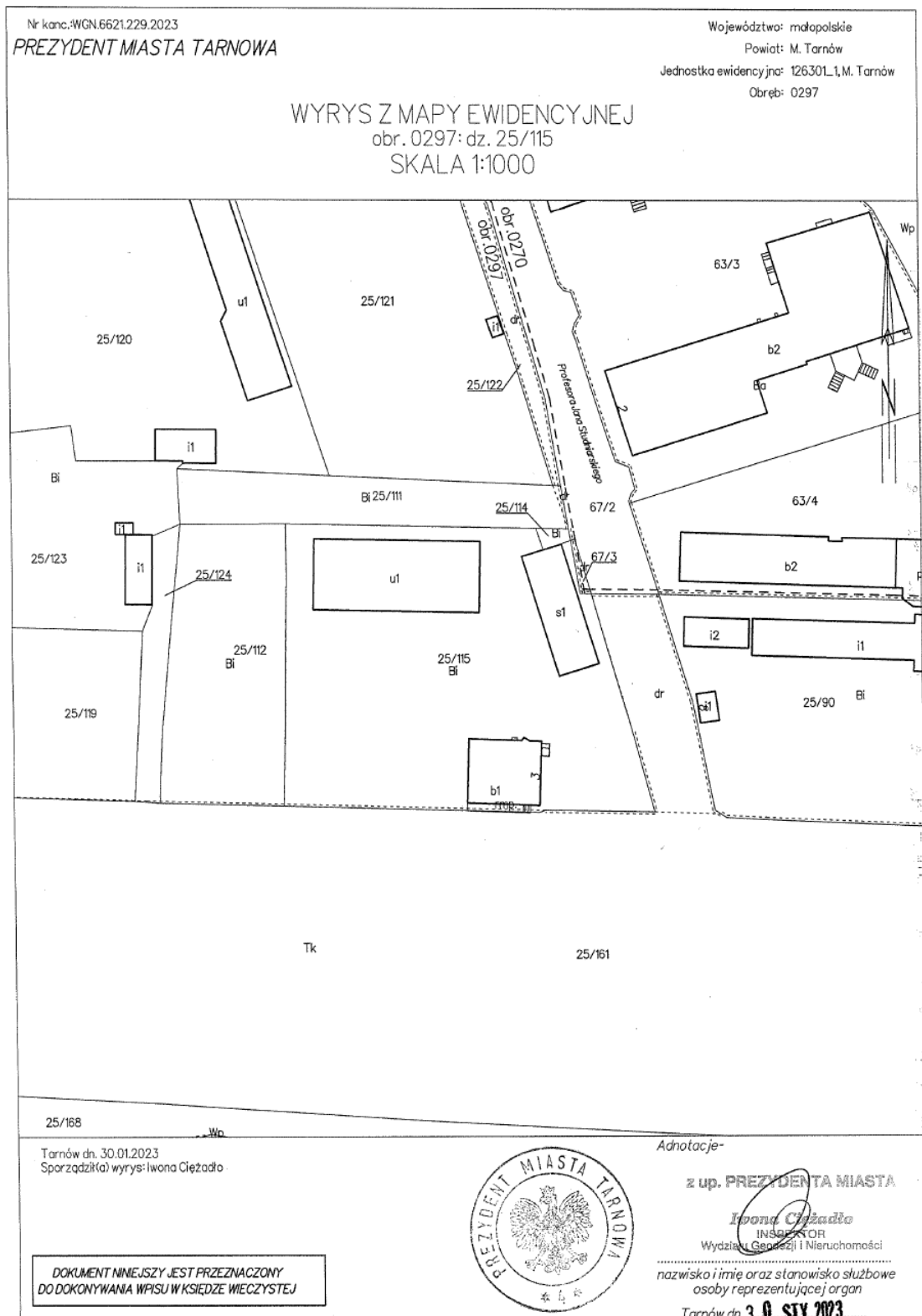
z up. PREZYDENTA MIASTA

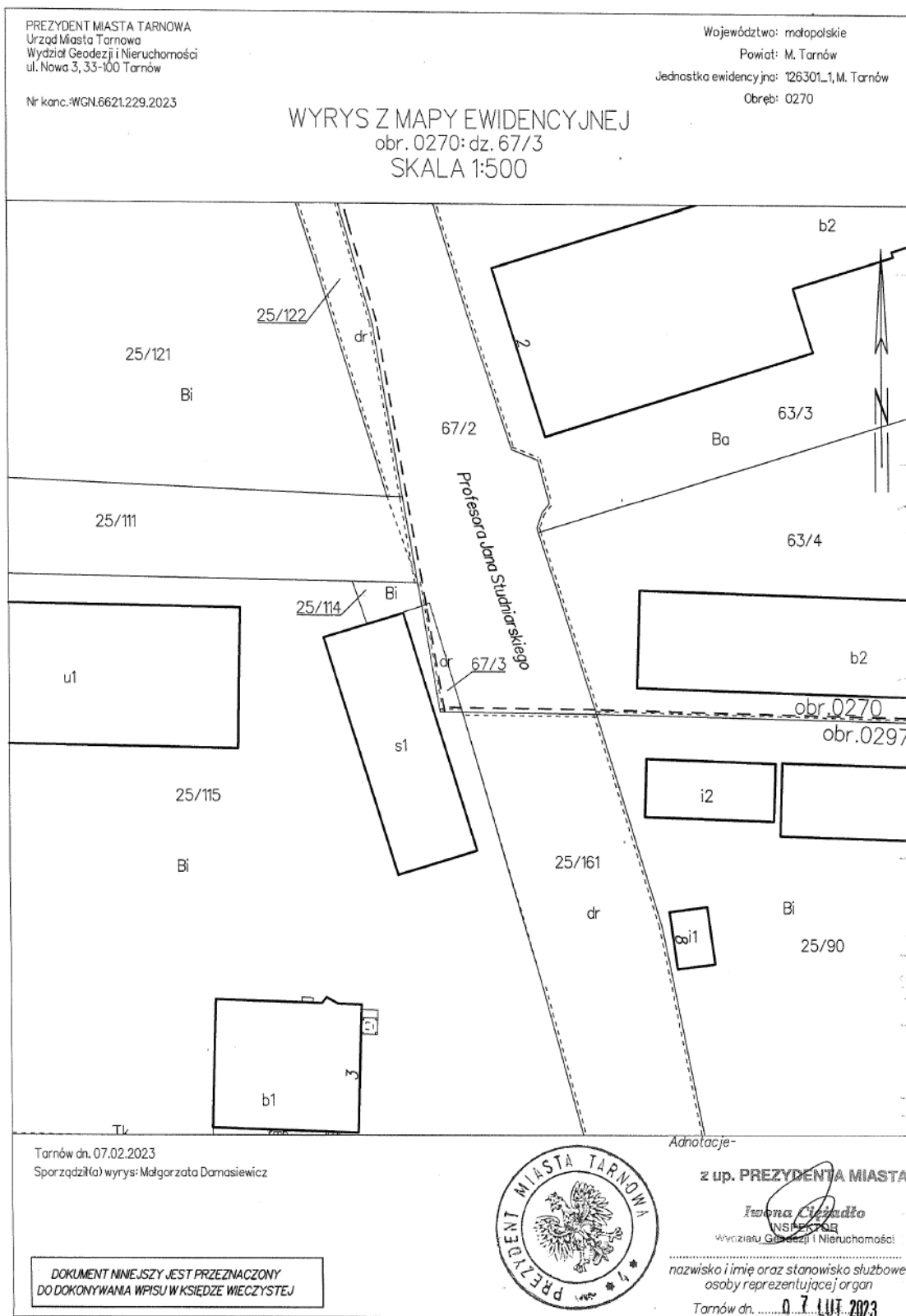
Iwona Ciepłak
INSPEKTOR
Wydziału Geodezji i Nieruchomości
07-02-2023

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

Sporządził(a): Małgorzata Damasiewicz







**POWIATOWY INSPEKTOR NADZORU BUDOWLANEGO
MIASTA TARNOWA**

33-100 Tarnów, ul. Bismarcka 24
www.pimb_tarnow.republika.pl

tel./fax 014-627 46 83
e-mail: pimb@top8000.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. Kodeks 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 wykluczyło przesłanki określone w art. 37 ust. 1 i 2 ustawy z 24 października 1974 r. prawo budowlane (stanowisko NSA 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/N/12/05 w oparciu o art. 40 ustawy z 24 października 1974 r. prawo budowlane nakazującej wykonanie niezbędnych przeróbek 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 NSA w Warszawie z dnia 30 kwietnia 1999 r., IV SA 681/97). 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 moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.



Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
inż. Roman Wórski

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 WYCENIĄ NIERUCHOMOŚCIĄ

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

Ryzyko związane z zabezpieczeniem wiarytelności 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 wiarytelności” 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 wiarytelności.

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 uniemożliwiał ich dalsze funkcjonowanie. Budynek magazynowy charakteryzujący się słabym stanem technicznym został ocynszowany 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 wierzytelności

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



Załącznik 13.6. Polisa OC



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ NR 1056314135

1	Okres ubezpieczenia: od 12.01.2023 r. do 11.01.2024 r.	
2	Ubezpieczający: ESTIM CONSULTING - RUDNICCY, SPÓŁKA JAWNA Adres siedziby: HERY 72, 01-497 WARSZAWA E-mail: SEKRETARIAT@ESTIM.PL	REGON: 015721162 Telefon: +48228646177
3	Ubezpieczony: MAGDA OBRĘBSKA Adres zamieszkania: WŁODZIMIERZA MAJAKOWSKIEGO 8 m. 1, 01-420 WARSZAWA E-mail: Nieustalony	PESEL: 87090901509 Telefon: Klient odmówił
4	Zakres ubezpieczenia obowiązkowego Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia 25 000 EUR 25 000 EUR
	Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.	
5	Składka łączna: 144,45 PLN Termin płatności: Jednorazowo 24.01.2023 Kwota w PLN: 144,45	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 Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.	
8	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie 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 rzeczoznawstwa majątkowego. 1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta. 2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone: 1) na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji); 2) na piśmie – wysłana na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych; 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1); 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl. 3. PZU rozpatrzy reklamację, skargę lub zażalenie i udzieli na nie odpowiedź, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4. 4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informacje, w której: 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia; 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy; 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia. 5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła: 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta; 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji. 6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego: 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji; 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację. 7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy. 8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty	rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń. 9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów. 10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl . 11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta. 12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowego systemu rozstrzygnięcia 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 jest następujący: reklamacje@pzu.pl . 13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski. 14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego. Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa 1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu: Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl . 2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności. 3. Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający poda przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

1056314135/pc:100000456276225/BE20 PIN: 0880

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) DŚPOCZA/21G11_02/20230110.1324/proddpu04-260178745.3/PFILE/pc:100000456276225

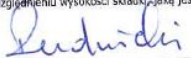
1/2



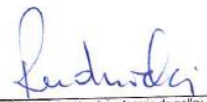


Potwierdzam dane kontaktowe
ESTIM CONSULTING - RUDNICCY, SPÓŁKA JAWNA
E-mail: SEKRETARIAT@ESTIM.PL
Telefon: +48228646177


Data zawarcia umowy: 10.01.2023 r.
Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń pozyskał ode mnie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy uwzględnieniu wysokości składki, jaką jestem skłonny/sklonna zapłacić.


Pieczeń i podpis ubezpieczającego


ESTIM CONSULTING - RUDNICCY, SPÓŁKA JAWNA
Ubezpieczający


Pieczeń i podpis ubezpieczającego do polisy

POŚREDNICTWO UBEZPIECZENIOWE
Wiesław Majda
01-493 Warszawa, ul. Szadkowskiego 2A
tel. 22 801 102, kom. 509719469
REGON 140377240, NIP 527-015-40-81
Pieczeń i podpis przedstawiciela PZU SA

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

1056314135/pc:100000456276225/BE20 PIN: 0880

 **801 102 102 pzu.pl**

2/2



Załącznik 13.7.

Warszawa, dnia 09.02.2023 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 jakikolwiek 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. opłata lub wynagrodzenie za operat szacunkowy i wynik wyceny nie są skorelowane w sposób, który powodowałby konflikt interesów.
5. 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