

# OPERAT SZACUNKOWY

WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ STANOWIĄCEJ  
SAMODZIELNY LOKAL NIEMIESZKALNY NR U11 POŁOŻONY W TARNOWIE  
PRZY ULICY ADAMA BORYCZKI NR 6

KSIĘGA WIECZYSTA NIERUCHOMOŚCI NR TR1T/00146783/3 PROWADZONA PRZEZ  
SĄD REJONOWY W TARNOWIE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH



Autor:

mgr inż. Magdalena Ślufarska



KRAKÓW, DNIA 02 WRZEŚNIA 2020 R.

**WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO**

<b>OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</b>	
Adres	Tarnów, ulica Adama Boryczki nr 6/U11.
Księga wieczysta	Dla nieruchomości lokalowej założona jest księga wieczysta nr TR1T/00146783/3 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Tarnowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.
<b>SKRÓCONY OPIS NIERUCHOMOŚCI</b>	
Forma władania	Prawo własności nieruchomości lokalowej stanowiącej samodzielny lokal niemieszkalny nr U11, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszący 9135/659412 części.
Opis lokalu	Lokal użytkowy nr U11 położony jest na parterze budynku wielolokalowego nr 6, posiada powierzchnię użytkową 91,35 m <sup>2</sup> , na dzień wizji lokalnej lokal w stanie wykończonym użytkowany jako kawiarnia.
Lokalizacja	Szacowany lokal położony jest w budynku wielolokalowym o funkcji mieszkalno – usługowej, przy ulicy Adama Boryczki w Tarnowie. Ulica Adama Boryczki położona jest w północno – wschodniej części miasta Tarnowa. Otoczenie i sąsiedztwo przedmiotowej nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługowo – handlowa oraz tereny zielone i rekreacyjne. Odległość przedmiotowej lokalizacji od ścisłego centrum (Rynku) miasta Tarnowa wynosi około 3,5 km. Odległość od drogi krajowej nr 73 łączącej się z autostradą A4 wynosi około 800 metrów.
Dostęp do nieruchomości	Nieruchomość gruntowa zabudowana posiada dostęp do drogi publicznej, stanowiącej ulicę Adama Boryczki poprzez współużytkowanie wieczyste w udziale 1/213 części w działkach ewidencyjnych nr 214/2 i 154/11 objętych KW TR1T/00142261/0 i poprzez współwłasność w udziale 2/76 części w działkach ewidencyjnych nr 77/249 i 43/24 objętych KW TR1T/00133734/1.
<b>DANE DOTYCZĄCE OSZACOWANIA WARTOŚCI</b>	
Cel oszacowania	Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej dla celów sprzedaży w postępowaniu likwidacyjnym spółki ABM Invest Tarnów sp. z o.o. w likwidacji.
Podejście, metoda wyceny	Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej.
Wartość rynkowa lokalu na dzień wyceny wynosi	<b>WR = 398 000,00 zł</b>  <b>słownie: trzysta dziewięćdziesiąt osiem tysięcy złotych</b>
Daty oszacowania	Operat szacunkowy wykonano: <ul style="list-style-type: none"> <li>• w dniu 02 września 2020 roku,</li> <li>• według stanu na dzień 02 września 2020 roku,</li> <li>• na poziomie cen na dzień 02 września 2020 roku,</li> <li>• na podstawie wizji lokalnej z dnia 21 sierpnia 2020 roku.</li> </ul>



## SPIS TREŚCI

<b>1. PRZEDMIOT WYCENY .....</b>	<b>4</b>
<b>2. ZAKRES WYCENY .....</b>	<b>4</b>
<b>3. CEL WYCENY .....</b>	<b>4</b>
<b>4. PODSTAWA OPRACOWANIA WYCENY .....</b>	<b>4</b>
4.1. PODSTAWA FORMALNA .....	4
4.2. PODSTAWY PRAWNE I UWARUNKOWANIA DOKONANYCH CZYNNOŚCI .....	4
4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE .....	4
4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH .....	4
<b>5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO .....</b>	<b>5</b>
<b>6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>5</b>
6.1. LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO .....	5
6.2. OPIS BUDYNKU .....	6
6.3. OPIS LOKALU .....	7
6.4. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI .....	8
6.5. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	10
<b>7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY .....</b>	<b>10</b>
7.1. WSTĘP .....	10
7.2. PODEJŚCIE DOCHODOWE .....	10
<b>8. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA RYNKU .....</b>	<b>11</b>
8.1. WSTĘP .....	11
8.2. ANALIZA SZCZEGÓŁOWA .....	15
8.3. CZYNSZE .....	15
8.4. STOPA KAPITALIZACJI NETTO .....	16
<b>9. OSZACOWANIE WARTOŚCI .....</b>	<b>17</b>
<b>10. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA .....</b>	<b>18</b>
<b>11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA .....</b>	<b>18</b>
<b>12. ZAŁĄCZNIKI .....</b>	<b>18</b>

## 1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest samodzielny lokal o przeznaczeniu innym niż mieszkalne nr U11, zlokalizowany w budynku wielolokalowym nr 6 w Tarnowie przy ulicy Adama Boryczki. Lokal usytuowany jest na I kondygnacji i ma powierzchnię użytkową 91,35 m<sup>2</sup>.

Księga wieczysta nieruchomości lokalowej nr TR1T/00146783/3 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Brzesku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

## 2. ZAKRES WYCENY

Zakres opracowania obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej, stanowiącej samodzielny lokal o przeznaczeniu innym niż mieszkalne nr U11, położonej w Tarnowie przy ulicy Adama Boryczki nr 6, wg stanu i cen na dzień wyceny.

Z własnością nieruchomości lokalowej związany jest udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszący 9135/659412 części.

## 3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej dla celów sprzedaży w postępowaniu likwidacyjnym spółki ABM Invest Tarnów sp. z o.o. w likwidacji.

## 4. PODSTAWA OPRACOWANIA WYCENY

### 4.1. PODSTAWA FORMALNA

Podstawą formalną niniejszego opracowania stanowi zlecenie na sporządzenie przedmiotowego opracowania.

### 4.2. PODSTAWY PRAWNE I UWARUNKOWANIA DOKONANYCH CZYNNOŚCI

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – tekst ujednolicony (Dz.U. z 2020 r., poz. 65 z póź. zm.),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego – tekst jednolity z późniejszymi zmianami (Dz.U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109),
- Ustawa z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych z późniejszymi zmianami,
- Kodeks Cywilny Ustawa z dnia 23.04.1964 r. z późniejszymi zmianami,
- Kodeks Postępowania Cywilnego Ustawa z dnia 17.11.1964 r. z późniejszymi zmianami,
- Ustawa z dnia 06 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece z późniejszymi zmianami,
- Inne dokumenty posiadające moc prawną w chwili wykonania niniejszego operatu szacunkowego.

### 4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE

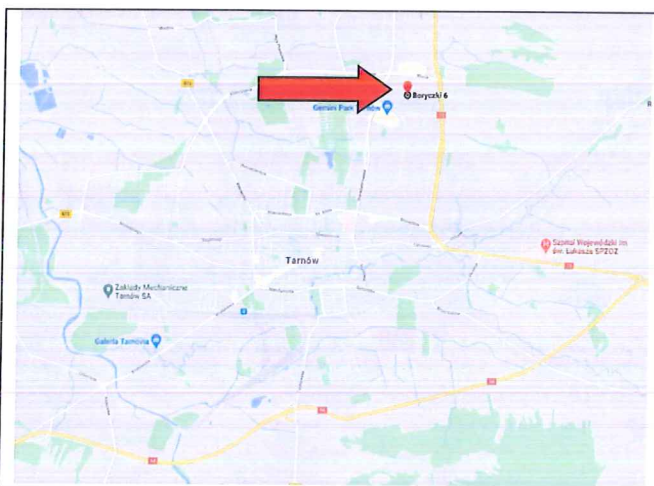
- „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego – omówienie standardu wraz z przykładami zadań” – Mieczysław Prystupa, PFSRM, Warszawa 2001 r.,
- „Ile jest warta nieruchomość” – Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, POLTEXT, Warszawa 2004 r.,
- „Wycena wartości rynkowej nieruchomości” - praca zbiorowa pod redakcją Sabiny Żróbek, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko - Mazurskiego, Olsztyn 2001r.,
- „Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości” - S. Żróbek, M. Bej, EDUCATERRA Sp. z o.o., Olsztyn 2000 r.
- „Nieruchomości. Definicje, funkcje i zasady wyceny” - Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, Dom Wydawniczy ELIPSA, Warszawa 2003 r.,
- „Wycena nieruchomości. Zasady i procedury” – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2005 r.

### 4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Wizja terenowa w dniu 21 sierpnia 2020 roku,
- Badanie księgi wieczystej nr TR1T/00146783/3,
- Akt notarialny protokołu nadzwyczajnego zgromadzenia wspólników Spółki Rep A nr 3121/18 z dnia 28-12-2018r.,
- Konsultacja w sprawie przeznaczenia nieruchomości w opracowaniach planistycznych przeprowadzona w Urzędzie Miasta Tarnowa,
- Informacje o ruchu cen na lokalnym rynku nieruchomości będące w Bazie Danych,
- Informacje z Internetu i prasy specjalistycznej.

**5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**

— Data sporządzenia wyceny	02.09.2020 r.
— Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	02.09.2020 r.
— Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	02.09.2020 r.
— Data dokonania oględzin nieruchomości	21.08.2020 r.

**6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI****6.1. LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO**

Lokalizacja na terenie miasta Tarnowa  
<https://www.google.pl/maps>



Lokalizacja szczegółowa  
<https://www.google.pl/maps>



Otoczenie nieruchomości i dojazd

Szacowany lokal położony jest w budynku wielolokalowym o funkcji mieszkalno – usługowej, przy ulicy Adama Boryczki w Tarnowie. Ulica Adama Boryczki położona jest w północno – wschodniej części miasta Tarnowa. Otoczenie i sąsiedztwo przedmiotowej nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługowo – handlowa oraz tereny zielone i rekreacyjne. Odległość przedmiotowej lokalizacji od ścisłego centrum (Rynku) miasta Tarnowa wynosi około 3,5 km. Odległość od drogi krajowej nr 73 łączącej się z autostradą A4 wynosi około 800 metrów.

Nieruchomość gruntowa zabudowana posiada dostęp do drogi publicznej, stanowiącej ulicę Adama Boryczki poprzez współużytkowanie wieczyste w udziale 1/213 części w działkach ewidencyjnych nr 214/2 i 154/11 objętych KW TR1T/00142261/0 i poprzez współwłasność w udziale 2/76 części w działkach ewidencyjnych nr 77/249 i 43/24 objętych KW TR1T/00133734/1.

Rejon lokalizacji uzbrojony jest w następujące sieci infrastruktury technicznej: elektryczną, wodociagową, kanalizacyjną, gazową oraz teletechniczną.

## 6.2. OPIS BUDYNKU



Ogólny widok budynku

Budynek wielolokalowy zlokalizowany w Tarnowie przy ulicy Adama Boryczki, obiekt o pięciu kondygnacjach nadziemnych. Budynek zrealizowany około 2010 roku, o konstrukcji tradycyjnej murowanej. Na dzień wizji lokalnej budynek w dobrym stanie technicznym, prowadzona systematyczna gospodarka remontowa. Ściany zewnętrzne ocieplone, pokryte tynkiem. Dach wielospadowy. Dostępne instalacje: wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa, teletechniczna, elektryczna. Teren wokół budynku zagospodarowany, jako miejsca parkingowe, trawnik, zieleń pielęgnowana.

6.3. OPIS LOKALU

LOKAL NR U11:





Widok lokalu

Lokal użytkowy nr U11 położony jest na parterze budynku wielolokalowego nr 6, posiada powierzchnię użytkową 91,35 m<sup>2</sup>, na dzień wizji lokalnej lokal w stanie wykończonym, użytkowany jako kawiarnia. Z własnością nieruchomości lokalowej związany jest udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszący 9135/659412 części.

Na dzień wizji lokalnej lokal składa się z pomieszczenia handlowo – usługowego, zaplecza socjalno – sanitarnego, kuchennego i magazynowego.

Lokal wykończony. Ściany pokryte powłokami malarskimi, w pomieszczeniach mokrych płytki ceramiczne. Na podłogach płytki ceramiczne, gresowe. Lokal frontowy z bezpośrednim wejściem z ulicy, posiada przeszklone witryny. Stolarka okienna PCV. Stolarka drzwiowa typowa. Sanitariaty wyposażone w biały montaż.

Instalacje: wodno- kanalizacyjna, elektryczna, c.o., teletechniczna.

Powierzchnię użytkową przyjęto na podstawie zapisów w księdze wieczystej.

#### 6.4. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Dla nieruchomości lokalowej założona jest księga wieczysta nr **TR1T/00146783/3** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Tarnowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

W księdze wieczystej nr **TR1T/00146783/3** widnieją następujące wpisy:

Typ Księgi: lokal stanowiący odrębną nieruchomość

**DZIAŁ I - O (oznaczenie nieruchomości)**

**Numer nieruchomości**

Numer bieżący nieruchomości: 1

**Położenie**

Numer porządkowy: 1

Województwo: małopolskie

Powiat: M. Tarnów

Gmina: Tarnów M.



Miejscowość: Tarnów

**Lokal**

Ulica: Adama Boryczki

Numer budynku: 6

Numer lokalu: U 11

Przeznaczenie lokalu: lokal niemieszkalny

Opis lokalu:

1. rodzaj izby: pomieszczenie usługowe; liczba izb:1

2. rodzaj izby: przedsionek; liczba izb:1

3. rodzaj izby: WC; liczba izb:1

Kondygnacja: 1,0

Przyłączenie - numer księgi: Numer księgi: TR1T/00142259/3

Odrębność: tak

**Obszar**

Obszar: 91,3500 m<sup>2</sup>

**DZIAŁ I – SP (spis praw związanych z własnością)**

**Spis praw związanych z własnością**

Numer prawa: 1

Rodzaj prawa: udział związany z własnością lokalu

Udział związany: wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 9135/659412; numer księgi wieczystej: TR1T/00142259/3; numer udziału w prawie: 69

Rodzaj zmiany: dokonano zmiany wpisów w polu 1.11.1.6. zmiana wpisu w związku z przekształceniem udziału w nieruchomości wspólnej na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

**DZIAŁ II (właściciel)**

**Właściciel**

**Udział**

Numer udziału w prawie: 1

Wielkość udziału (licznik/mianownik): 1/1

*Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną*

Lista wskazań udziałów w prawie: 1

Nazwa: "ABM Invest Tarnów" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Siedziba: Tarnów

REGON: 12055559300000

**DZIAŁ III (ciężary i ograniczenia)**

**Numer wpisu**

Numer wpisu: 1

*Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia*

Rodzaj wpisu: roszczenie

Treść wpisu: roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o roczną opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

*Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)*

Nazwa: Gmina Miasta Tarnowa

Siedziba: Tarnów

**DZIAŁ IV (hipoteki)**

Brak wpisów

*Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów księgi wieczystej nr TR1T/00146783/3 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Tarnowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych w podsystemie dostępu do centralnej bazy danych ksiąg wieczystych.*

**Działka ewidencyjna:**

- Miejscowość: Tarnów,
- Obręb ewidencyjny nr: 0152,
- Działka ewidencyjna nr: 214/4,
- Powierzchnia działki ewidencyjnej: 0,3884 ha,
- Księga wieczysta nr: TR1T/00142259/3.

## **6.5. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

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.

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Tarnowie pomiędzy ulicami: Starodąbrowską, Nowodąbrowską, Błonie, Jana Pawła II i Słoneczną, przyjętego Uchwałą Nr XLVI/861/2006 Rady Miejskiej w Tarnowie z dnia 27 kwietnia 2006 roku, zmienionej Uchwałą Rady Miejskiej w Tarnowie nr XXXII/321/2016 z dnia 30 grudnia 2016 roku, przedmiotowa nieruchomość gruntowa położona jest w obszarze oznaczonym symbolem 1MWU – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

## **7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY**

### **7.1. WSTĘP**

W niniejszym opracowaniu wartość nieruchomości została określona zgodnie z art. 150 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:

- określenia wartości rynkowej,
- określenia wartości odtworzeniowej,
- ustalenia wartości katastralnej,
- określenia innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach.

Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Definicję wartości nieruchomości przyjęto według art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Uwzględniając cel wyceny, rodzaj wycenianego prawa oraz dostęp do danych rynkowych o cenach transakcyjnych i stawkach czynszu najmu lokali podobnych do obliczenia wartości rynkowej lokalu użytkowego, zastosowano podejście dochodowe, metodą inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej.

### **7.2. PODEJŚCIE DOCHODOWE**

Ze względu na to, że nieruchomość ma charakter komercyjny i przynosi określony na podstawie rynku stabilny dochód z czynszów, wycenę wykonano w podejściu dochodowym. Przy wyborze podejścia i metody kierowano się zasadami określonymi w art. 154 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

„1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.”

Podejście dochodowe jest stosowane w przypadku określania wartości nieruchomości generujących dochód bądź stwarzających możliwość osiągania dochodu, przy założeniu, że dochód jest podstawowym czynnikiem wpływającym na wartość tych nieruchomości.

Wycena wartości nieruchomości podejściem dochodowym polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości oraz, że nie zapłaci za nią więcej od kwoty, za którą mogłby nabyć inną nieruchomość o tej samej rentowności i stopniu ryzyka. W podejściu dochodowym istotne jest określenie wartości (jako funkcji) na podstawie występującego lub spodziewanego dochodu z nieruchomości. Przez określenie wartości rynkowej nieruchomości przy zastosowaniu podejścia dochodowego, rozumie się wycenę prawa do osiągania dochodu przez właściciela z tej nieruchomości. Podejście dochodowe stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących dochód lub potencjalnie mogących przynosić dochód, pod warunkiem, że wysokość tego dochodu jest znana lub możliwa do określenia. Dochodem z nieruchomości jest czynsz lub inne dochody z nieruchomości. Wartość określana przy zastosowaniu podejścia dochodowego odnosi się do całej nieruchomości, a więc również do gruntu i wszystkich jego części składowych.

W metodzie inwestycyjnej podstawą obliczania dochodu z nieruchomości są wpływy czynszowe, uzyskiwane z najmu, dzierżawy i innych praw do nieruchomości, oraz wpływy pozaczynszowe. Typowymi nieruchomościami, w przypadku których stosuje się metodę inwestycyjną, są obiekty: biurowe, magazynowe, handlowe, lokale użytkowe, garaże wielostanowiskowe itp. Wpływy w tego rodzaju obiektach dotyczą gruntu i jego części składowych, którymi są w szczególności budynki i budowle.

Metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód z czynszów najmu lub dzierżawy, którego wysokość można ustalić na podstawie analizy

kształtowania się rynkowych stawek czynszowych za najem lub dzierżawę czynszów najmu lub dzierżawy, których wysokość można ustalić na podstawie kształtowania się stawek rynkowych tych czynszów.

Przy użyciu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się jako iloczyn dochodu rocznego generowanego przez nieruchomość i współczynnika kapitalizacji ( $V = D \times W_k$ ). Współczynnik kapitalizacji ( $W_k$ ) odzwierciedla okres, w którym powinien nastąpić zwrot środków, wydatkowanych na zakup nieruchomości, z dochodów uzyskiwanych z tej nieruchomości (okres zwrotu kapitału). Wysokość współczynnika kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku podobnych nieruchomości jako wzajemną relację pomiędzy ceną transakcyjną zapłaconą za nieruchomość, a dochodem możliwym do uzyskania z tej nieruchomości ( $R = D/C$ , stąd  $W_k = C/D$ ) lub współczynnika kapitalizacji i stopę dyskontową określa się odpowiednio na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości. Technikę kapitalizacji prostej stosuje się do wyceny nieruchomości dla, której uzasadnione jest założenie (przewidywanie), że realna wartość dochodu pozostanie w przyszłości na poziomie dochodu obecnego oraz, że poziom tego dochodu będzie stały ( $D = \text{const}$ ). Jako technikę preferowaną i bardziej przejrzystą, czytelną i zrozumiałą dla odbiorcy operatu szacunkowego zastosowano technikę kapitalizacji prostej netto.

#### Zasady stosowania metody inwestycyjnej:

- Dochody z nieruchomości obejmują wpływy z czynszów i wpływy pozaczynszowe możliwe do uzyskania przez typowego, przeciętnie efektywnie działającego, właściciela lub innego użytkownika.
- Źródłem informacji o wysokości dochodów z nieruchomości są dane rynkowe.
- W przypadku, gdy wyceniana nieruchomość obciążona jest prawami zobowiązanymi i rzeczowymi, mającymi znaczenie dla oceny wielkości wpływów czynszowych i pozaczynszowych lub dla oceny ryzyka ich uzyskiwania (w szczególności może to dotyczyć czasu trwania umów, zasad rozliczania nakładów dokonanych przez najemców), skutki obciążenia takimi prawami należy uwzględnić w wycenie.
- Określenie wartości rynkowej wymaga analizy obciążeń wycenianej nieruchomości prawami i innymi obowiązkami, wynikającymi z zawartych umów i decyzji administracyjnych, oraz znajomości zasad i warunków zawierania tych umów na danym rynku.
- Analiza umów i decyzji administracyjnych, ma prowadzić do poznania w szczególności: wysokości stawek czynszu oraz sposobu ich ustalania, zasad indeksacji czynszu, wysokości i rodzaju ponoszonych wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości przez właściciela oraz najemców.

#### Procedura i przyjęte założenia przy podejściu dochodowym.

- określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość,
- dobór danych do wyceny,
- określenie potencjalnego dochodu brutto, (PDB) jaki może być osiągnięty w ciągu roku z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny,
- określenie efektywnego dochodu brutto (EDB), poprzez pomniejszenie potencjalnego dochodu brutto (PDB) o straty w dochodzie spowodowane typowymi dla lokalnego rynku zaległościami czynszowymi i typowymi dla tego rynku, poziomem pustostanów,
- określenie wydatków operacyjnych związanych z eksploatacją i funkcjonowaniem nieruchomości wycenianej. Wydatki operacyjne obejmują między innymi podatek od nieruchomości, opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu, koszty dostarczania mediów, nakłady na konserwację i naprawy bieżące, koszty zarządzania, koszty ubezpieczenia i ochrony nieruchomości. Wydatki operacyjne nie obejmują amortyzacji. Na etapie określania dochodu operacyjnego netto nie uwzględnia się ani kosztów finansowych (odsetek do zapłacenia od zaciągniętych kredytów), ani podatku dochodowego.
- określenie dochodu operacyjnego netto (DON), jako różnicy efektywnego dochodu brutto i wydatków operacyjnych,
- analiza transakcji dla nieruchomości podobnych w celu ustalenia cen transakcyjnych i dochodów netto uzyskiwanych z tych nieruchomości,
- ustalenie stopy kapitalizacji;
- określenie wartości nieruchomości poprzez podzielenie rocznego dochodu operacyjnego netto osiąganego przez nieruchomość przez stopę kapitalizacji netto ustaloną na podstawie porównywalnych transakcji lub pomnożenie tego dochodu przez współczynnik kapitalizacji netto.

## 8. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA RYNKU

### 8.1. ANALIZA RYNKU

#### **Gospodarka (źródło Colliers International)**

Wprowadzenie w Polsce narodowej kwarantanny w połowie marca br. znacząco wyhamowało działalność gospodarczą pod koniec I kw. co spowodowało spadek PKB – wskaźnik osiągnął poziom 2,0% r/r. Wstępne prognozy wskazują na spadek PKB w II kw. br. o 8-11% r/r.

Wskutek pandemii COVID-19 Rada Polityki Pieniężnej po raz pierwszy od 5 lat podjęła decyzję o obniżeniu poziomu stóp procentowych, od początku roku zostały one obniżone trzykrotnie. Główna stopa referencyjna wyniosła 0,1% na koniec maja 2020 r., co jest historycznie niską wartością.

Konsumpcja prywatna wyhamowała w I kw. 2020 r. do poziomu 1,2% z 3,3% na koniec roku 2019. Szacowany poziom wskaźnika na koniec II kw. to -8% r/r.

Jest to rezultatem pogorszenia nastrojów gospodarstw domowych wynikającego z wprowadzonego w połowie marca ograniczenia wychodzenia z domu w skutek zwiększania się liczby zachorowań na koronawirusa. W wyniku zaburzeń gospodarczych wywołanych pandemią, produkcja przemysłowa w kwietniu 2020 r. odnotowała obniżkę o 24,6% r/r, natomiast w maju 2020 r. o 17% r/r. Spadek ten odnotowano głównie w branży motoryzacyjnej, produkcji maszyn i urządzeń oraz mebli. W czerwcu produkcja przemysłowa wzrosła dużo powyżej oczekiwań o 0,5% r/r, co wskazuje, że gospodarka zaczęła odbijać po zamrożeniu aktywności dużo mocniej i dużo szybciej niż prognozowano.

Na koniec czerwca inflacja wyniosła 3,3% r/r i 0,7% m/m, co stanowi odbicie po kwartale spadków. Wzrost ten był spowodowany przez silny przyrost inflacji bazowej (po wyłączeniu cen żywności i energii) oraz rosnące ceny paliw, turystyki zorganizowanej, odzieży i obuwia oraz usług. W kolejnych miesiącach inflacja będzie się stopniowo zmniejszać do poziomu poniżej 2% w 2021 r. Inflacja w Polsce jest obecnie najwyższa w UE. Na podstawie dostępnych danych z Głównego Urzędu Statystycznego w końcu czerwca 2020 r. stopa bezrobocia rejestrowanego wyniosła 6,1% w stosunku do 5,3% rok temu.

**WYKRES:**  
**TEMPO**  
**WZROSTU PKB**  
**(2011-II KW. 2020 R.)**



Źródło: Colliers International, na podstawie GUS, Santander Bank

**WYKRES:**  
**STOPA BEZROBOCIA**  
**ORAZ INFLACJA**  
**(2011-II KW. 2020 R.)**



Źródło: Colliers International, na podstawie GUS, Santander Bank

## PROGNOZY

Pierwsze dostępne dane statystyczne za II kw. 2020 zdają się potwierdzać wcześniejsze przewidywania analityków finansowych, że kwiecień był najgorszym miesiącem w kryzysie związanym z COVID-19 i kolejne miesiące przyniosą stopniowe odbicie polskiej gospodarki.

Analitycy Santander Bank wskazują, że scenariusz wzrostu gospodarczego dla Polski może mieć kształt litery „V”. Po spadku PKB w II kw. o ok. 12% r/r, każdy kolejny kwartał powinien być nieco lepszy i w efekcie PKB może się skurczyć o ok. 4% w całym 2020 r., ale w kolejnym wzrosnąć o blisko 6%.

Analitycy wskazują także na możliwy wzrost bezrobocia, który może zostać spowolniony redukcją etatów zajmowanych przez migrantów zarobkowych, a także częściowym wpływem rządowej tarczy antykryzysowej, która miała na celu złagodzenie negatywnych skutków pandemii COVID-19.

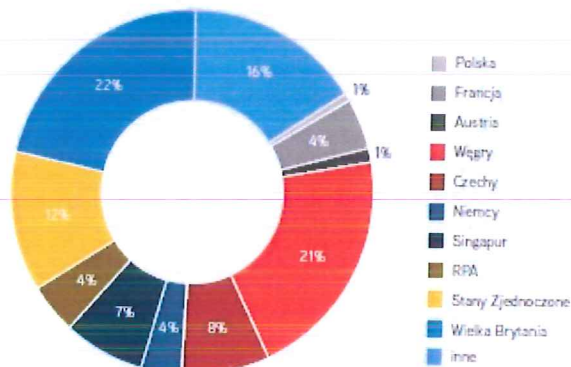
## ZARYS OGÓLNY

Polska utrzymuje dominującą pozycję w regionie CEE, ciesząc się najwyższą różnorodnością produktów inwestycyjnych oraz największym zróżnicowaniem inwestorów. Pomimo spowolnienia spowodowanego światową pandemią COVID-19 oraz jedynie dwóch miesięcy pełnej aktywności inwestycyjnej, obroty na rynku osiągnęły poziom prawie 3 mld EUR – drugi najlepszy wynik pierwszego półrocza w historii i 47% udział w rynku CEE-6.

W I poł. 2020 r. dominowały transakcje biurowe i magazynowe (odpowiednio 46% i 39% całkowitej wartości inwestycji). Niecałe 0,5 mld EUR zainwestowano w sektorze handlowym, głównie w nieruchomości zabezpieczone długimi umowami najmu. Rynek utrzymuje wysoką płynność z dużą ilością kapitału czekającą na rozwój wydarzeń. W ponad 50 transakcjach sprzedanych zostało powyżej 150 nieruchomości komercyjnych. Kapitał inwestowany jest obecnie przez brytyjskich i amerykańskich zarządców aktywów oraz fundusze z Singapuru, Francji i Niemiec. Warto wspomnieć, że ponad 0,8 mld EUR wydali inwestorzy z regionu CEE (Węgry oraz Czechy). Rynek inwestycyjny odczuł skutki pandemii. Blisko 30 dużych transakcji toczących się w I kw. tego roku zostało zawieszonych, jednak wraz z łagodzeniem środków bezpieczeństwa, obserwowany jest zdecydowany powrót inwestorów do Polski.

Na rynku biurowym widoczna jest nieznaczna korekta cen. Szacowana stopa zwrotu dla najlepszych nieruchomości biurowych w Warszawie wzrosła o 15 pb. - z 4,5% do 4,65% - mniej niż zakładano w I kw. 2020 r. Obserwując apetyt inwestorów na budynki biurowe w stolicy, oczekuje się wzrostu cen w następnych kwartałach. Pod koniec II kw. 2020 r. wzrosła aktywność inwestorów biurowych - zarówno kupujących jak i sprzedających, co dobrze rokuje jeśli chodzi o wyniki sektora na koniec roku.

WYKRES:  
INWESTORZY WG  
KRAJU POCHODZENIA  
W I POL. 2020 R.



Źródło: Colliers International

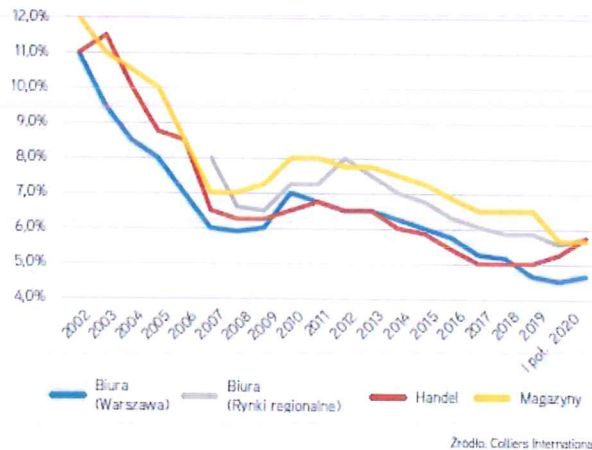
## STOPY ZWROTU

Światowa pandemia COVID-19 zahamowała wzrost cen nieruchomości biurowych, co stało się odczuwalne w II kw. 2020 r. Szacuje się, że stopy zwrotu najlepszych budynków biurowych w centrum Warszawy wzrosły o ok. 15 pb., a wielu inwestorów obserwuje rozwój sytuacji. Rynek spodziewa się powrotu wzrostu cen, jako że Warszawa pozostaje kluczowym rynkiem w CEE.

Na dwóch głównych rynkach regionalnych (Wrocław i Kraków) zaobserwowany został podobny wzrost stóp kapitalizacji, niemniej liczba porównywalnych transakcji była ograniczona.

W I poł. roku nie miały miejsca żadne znaczące transakcje dominujących centrów handlowych, które najbardziej odczuły wpływ pandemii. Rynek czeka na stabilizację tego sektora w najbliższych kwartałach. Pandemia nie wpłynęła negatywnie na ceny nieruchomości magazynowych w Polsce. Nowoczesne, dostosowane do rynku inwestycyjnego centra magazynowe wynajmowane wielu najemcom można obecnie kupić przy stopie kapitalizacji poniżej 6%. Jeszcze droższe są projekty z długimi umowami i najemcami o mocnym standingu. Z uwagi na świetne perspektywy tego rynku można spodziewać się dalszego wzrostu cen.

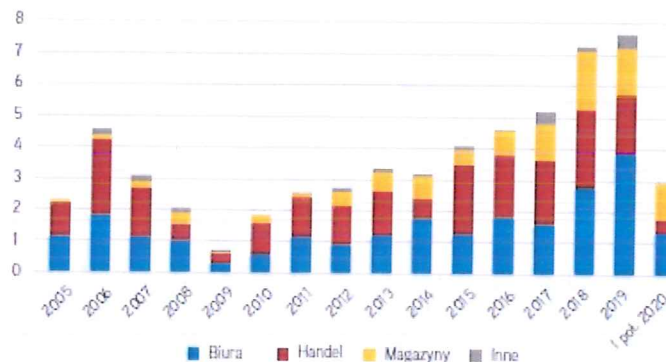
WYKRES:  
NAJLEPSZE  
STOPY ZWROTU  
(2002- I POL. 2020 R.)



## WARTOŚĆ TRANSAKCJI

Całkowita wartość transakcji inwestycyjnych w I poł. 2020 r. wyniosła 2,9 mld EUR. Jest to wynik lepszy niż za I poł. 2019 r. i ustępuje tylko znakomitej I poł. 2018 r. W aktywa biurowe zainwestowano 1,33 mld EUR, co stanowi ponad 46% całkowitego poziomu obrotów. Rynek handlowy osiągnął wartość 0,5 mld EUR (15% udziału). Potroili się obroty na rynku powierzchni przemysłowych i magazynowych, osiągając poziom 1,15 mld EUR i 39% udziału rynku. Dotychczas najlepsza I poł. roku w tym sektorze zamknęła się kwotą ok. 0,4 mld EUR (rok 2019). Na rynku biurowym w Warszawie zainwestowano 0,75 mld EUR, co stanowi ponad 55% wartości inwestycji w tym sektorze. Wartość transakcji na rynkach regionalnych w sektorze biur wyniosła 0,58 mld EUR, z czego prawie 0,3 mld EUR zainwestowano w Krakowie. 45% udziału w rynku miały transakcje portfelowe oraz nabycia platform inwestycyjnych, umożliwiające dużym graczom szybkie zwiększenie udziału w rynku. Podkreśla to apetyt międzynarodowych inwestorów, a jednocześnie potrzebę komfortu związanego z istotnym zwiększeniem ekspozycji na Polskę.

WYKRES:  
WARTOŚĆ  
TRANSAKCJI  
(2002- I POL. 2020 R.)



## GLÓWNE WSKAŹNIKI INWESTYCYJNE

Wartość transakcji 2,92 mld EUR

### STOPY ZWROTU Z NAJLEPSZYCH NIERUCHOMOŚCI

Biura - Warszawa	4,65% ▼
Biura - Miasta Regionalne	5,75% ▶
Obiekty handlowe	5,75% ▶
Magazyny	5,65% ▼

## KLUCZOWE TRANSAKCJE

Największą transakcją pierwszego półrocza było nabycie 61,46% udziałów w Grupie GTC (wiodącym deweloperze i inwestorze w sektorze nieruchomości komercyjnych, obecnym na rynku polskim oraz stolicach Europy Środkowo-Wschodniej) przez podmiot należący do grupy Optima, należącej do Banku Narodowego Węgier. W wyniku tej sprzedaży Optima uzyskała w Polsce kontrolę nad 16 budynkami biurowymi o łącznej

powierzchni prawie 200 tys. m<sup>2</sup> oraz dwoma dominującymi centrami handlowymi – Galerią Jurajską w Częstochowie oraz Galerią Północną w Warszawie (łącznie ponad 110 tys. m<sup>2</sup>). Wartość tej transakcji dla rynku polskiego szacowana jest na ponad 0,5 mld EUR.

Największą transakcją na rynku magazynowym było nabycie portfela pięciu centrów logistycznych o łącznej powierzchni około 280 tys. m<sup>2</sup> przez Savills Investment Management od joint venture Panattoni i greckiego inwestora Bluehouse. Panattoni pozostaje najbardziej aktywnym deweloperem na rynku. W pierwszym półroczu udało mu się sprzedać kilkanaście centrów magazynowych o powierzchni przekraczającej 0,5 mln m<sup>2</sup> za kwotę około 350 mln EUR. Dwie ważne transakcje miały miejsce na rynku biurowym w Warszawie. Słowacki deweloper i Investor Penta sprzedał słowackiemu inwestorowi IAD budynek D48 przy raportowanej stopie kapitalizacji 6,75%, a DSV sprzedał swoją siedzibę - sprzedaż z najmem zwrotnym (SLB) - na rzecz francuskiego funduszu CORUM przy raportowanej stopie kapitalizacji 6,25%. Oba budynki znajdują się w obszarze biznesowym Mokotów Służewiec. Poza przejściem kontroli nad dwoma galeriami handlowymi należącymi do GTC, na rynku handlowym dominowały transakcje mniejszymi parkami handlowymi oraz marketami budowlanymi.

## PROGNOZY

Rynek oczekuje, że w II poł. 2020 r. zwiększy się napływ kapitału do Polski. Szereg transakcji wznowionych po zniesieniu części środków bezpieczeństwa związanych z pandemią znajduje się obecnie w fazie negocjacji / due diligence, z oczekiwaniem na zamknięcie do końca roku. Rosnąc będzie zainteresowanie inwestycjami w aktywa alternatywne (np. mieszkania studenckie, mieszkania na wynajem).

W przypadku najlepszych aktywów w sektorze biurowym i logistycznym oczekuje się, że ceny będą rosły wraz z napływem nowego kapitału. Oczekuje się wzrostu zainteresowania parkami handlowymi. Płynność na rynku centrów handlowych będzie mogła wrócić do normy po okresie, który potrzebny będzie na ich stabilizację.

## 8.2. ANALIZA SZCZEGÓŁOWA

Rynek sprzedaży nieruchomości lokalowych stanowiących lokale handlowo - usługowe jest rynkiem średnio rozwiniętym. Większość podmiotów woli czerpać dochody z wynajmu niż sprzedać dochodowy lokal. Cena sprzedaży typu obiektu uzależniona jest przede wszystkim od lokalizacji, stanu technicznego budynku oraz od wielkości powierzchni użytkowej. Duży wpływ na poziom cen ma także najbliższe otoczenie nieruchomości – sąsiedztwo.

Oszacowania wartości nieruchomości dokonano podejściem dochodowym na podstawie bazy czynszów możliwych do uzyskania z wynajmu nieruchomości, podpisanej umowy najmu lokalu oraz stopy kapitalizacji określonej dla nieruchomości. Stąd poniżej przedstawiono charakterystykę czynszów najmu płaconych za powierzchnie handlowo - usługowe, natomiast w kolejnym punkcie przedstawiono charakterystykę stopy kapitalizacji.

## 8.3. CZYNSZE

Oszacowania wartości nieruchomości dokonano podejściem dochodowym na bazie czynszów możliwych do uzyskania z wynajmu nieruchomości oraz stopy kapitalizacji określonej dla nieruchomości. Stąd poniżej przedstawiono charakterystykę czynszów najmu płaconych za powierzchnie handlowo - usługowe.

W celu określenia wartości nieruchomości objętej zakresem wyceny przyjęto rynek nieruchomości o podobnym przeznaczeniu. W kontekście cech charakteryzujących nieruchomość przedmiotową głównie ze względu na przeznaczenie oraz na jej bezpośrednie sąsiedztwo należy rozważyć lokalny rynek nieruchomości pełniących funkcje handlowo - usługową.

Rynek lokali wynajmowanych na cele związane z funkcją handlowo - usługową. Rynek wynajmu powierzchni użytkowych jest rozwinięty. Z uwagi na lokalizację dla potrzeb niniejszego opracowania analizie poddano lokalny rynek nieruchomości położonych na terenie miasta Tarnowa.

Przeprowadzone badanie rynku oraz informacje uzyskane od zarządców nieruchomości i agencji pośrednictwa w obrocie nieruchomościami pozwalają określić, że największy wpływ na wysokość stawki czynszowej ma położenie nieruchomości (ulica - sąsiedztwo). Ponadto na wysokość stawki czynszu mają wpływ równie istotne inne cechy takie jak wielkość powierzchni użytkowej, standard, stan techniczny budynku oraz dostępność komunikacyjna.

Dla celów analizy przyjęto stawki czynszu z umów najmu jakie zostały zrealizowane i podpisane od 2018 roku oraz oparto się o analizy firm specjalistycznych jak Cushman & Wakefield, opracowanie Top Office Buildings in Poland oraz rynek ofertowy. Ponadto wykorzystano informacje uzyskane od Właścicieli obiektów podobnych i zarządców nieruchomości. Do stawki czynszu ustalonego pomiędzy stronami najemca dopłaca tzw. „opłatę eksploatacyjną” za media (woda, energia elektryczna, kanalizacja, gaz) wywóz śmieci i inne.

Poniżej przytoczono przykłady stawek czynszów:

Powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Stawka czynszu najmu [zł/m <sup>2</sup> ]
60	40,00
110	32,00
120	30,00
50	43,00
150	26,00
80	35,00
80	35,00
75	38,00
100	30,00
70	44,00
120	28,00

Po przeprowadzonej analizie rynku lokalnego, przy uwzględnieniu popytu i podaży, konkurencji, lokalizacji oraz stanu technicznego i standardu, dla potrzeb wyceny przyjęto stawkę czynszu najmu netto: **35,00 zł/m<sup>2</sup>**.

#### 8.4. STOPA KAPITALIZACJI NETTO

Stopa kapitalizacji powinna uwzględniać stopę zwrotu wymaganą przez nabywców nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej przy uwzględnieniu stopnia ryzyka inwestowania w wycenianą nieruchomość.

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

$Wk = 1/R$ , gdzie:

R – stopa kapitalizacji

Na stopę kapitalizacji składają się następujące elementy

$R = r_b + r_r + r_o$

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

$r_r$  – ryzyko rynkowe (związane z gospodarką kraju i świata)

$r_o$  – premia ryzyka operacyjnego

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

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

gdzie:

$r_b$  – realna stopa procentowa

$i$  – nominalna stopa procentowa

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

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 rynku nieruchomości podobnych oraz najatrakcyjniejszych nieruchomości na rynku
1,70%	2,30%	- 0,59%	4,50%	4,00%
<b>Stopa kapitalizacji</b>				<b>7,91 %</b>
<b>Stopa kapitalizacji przyjęta do obliczeń</b>				<b>8,00 %</b>

Stopę oprocentowania obligacji przyjęto wg Listu emisyjnego nr 68/2020 Ministra Finansów z dnia 19 sierpnia 2020 roku w sprawie emisji emerytalnych 10 letnich oszczędnościowych obligacji skarbowych oferowanych w sieci sprzedaży detalicznej. Stopa procentowa wynosi 1,70 % w skali roku w pierwszym okresie odsetkowym.

Dla szacowanej przyjęto stopę **kapitalizacji netto** na poziomie **8,00%**.

Poziom stopy kapitalizacji przyjęty do dalszych obliczeń odzwierciedla aktualny stan rynku oraz stan nieruchomości (w szczególności położenie, jej wielkość, stan techniczny i użytkowy).



**9. OSZACOWANIE WARTOŚCI**

Założenia przyjęte do analizy:

- w obliczeniach nie uwzględniono podatku VAT,
- przedmiotem najmu jest lokal użytkowy o powierzchni użytkowej 91,35 m<sup>2</sup>,
- źródłem przychodów jest czynsz za najem odniesiony do powierzchni użytkowej lokalu,
- stawki czynszu określono na podstawie umów na nieruchomości podobne, badając je pod kontem realności na rynku na podstawie danych rynkowych – analizy przeprowadzonej powyżej,
- analizę przeprowadzono według wartości realnych, a nie nominalnych,
- stopa kapitalizacji określona na podstawie analizy rynku nieruchomości wynosi 8%,
- najemca płaci czynsz netto i pokrywa koszty eksploatacyjne, natomiast właściciel nieruchomości pokrywa koszty związane z podatkiem od nieruchomości, ubezpieczeniem, kosztami zarządzania nieruchomością itp.,
- miesięczny dochód z tytułu wynajmu nieruchomości wynosi:

Powierzchnia użytkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Stawka czynszu [zł/m <sup>2</sup> ]	Okres
91,35	35,00	12 m-cy

- potencjalny dochód brutto roczny dla omawianej nieruchomości wynosi:  
38 367,00 zł
- efektywny dochód brutto to potencjalny dochód brutto pomniejszony o straty spowodowane zaległościami czynszowymi i poziomem pustostanów, biorąc pod uwagę stan techniczny, funkcjonalność, lokalizację, przyjęto na poziomie 95% potencjalnego dochodu brutto (poziom pustostanów i zaległości czynszowej na poziomie 5% ustalono w oparciu o publikacje profesjonalnych firm, tj. Colliers International, CB Richard Ellis, Cushman & Wakefield, King Sturge):  
 $38\,367,00\text{ zł} \times 95\% = 36\,448,65\text{ zł}$
- wydatki operacyjne związane z funkcjonowaniem nieruchomości w ujęciu rocznym przedstawiają się następująco:
- roczną opłatę z tytułu ubezpieczenia nieruchomości określono na podstawie stawek firm ubezpieczeniowych:  
700,00 zł
- opłata z tytułu podatku od nieruchomości (przyjęta na podstawie deklaracji podatkowej za 2020 rok):  
2 020,00 zł
- szacunkowe wynagrodzenie za ochronę i zarząd – określono na podstawie stawek firm ochroniarskich i administracyjnych:  
 $50,00\text{ zł} \times 12\text{ m-cy} + 0,50\text{ zł/m}^2 \times 91,35\text{ m}^2 \times 12\text{ m-cy} = 1\,148,10\text{ zł}$
- wydatki z tytułu konserwacji i napraw bieżących – określono jako 2% EDB:  
728,97 zł
- razem wydatki operacyjne w ujęciu rocznym wynoszą: **4 597,07 zł.**

**Wartość rynkowa lokalu wynosi:**

Lp.	Pozycja	Wartości [zł]
1	Efektywny dochód brutto	36 448,65
2	Wydatki operacyjne	4 597,07
3	Dochód netto	31 851,58
4	Stopa kapitalizacji	8,0%
5	Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości	398 144,75

Stąd wartość rynkowa wycenianego lokalu według stanu na dzień wyceny wynosi:

Przyjęto:

**WR = 398 000,00 zł****słownie: trzysta dziewięćdziesiąt osiem tysięcy złotych**

## 10. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA

Wartość rynkowa samodzielnego lokalu użytkowego położonego w Tarnowie przy ulicy Adama Boryczki nr 6/U11, wg stanu i cen na dzień wyceny wynosi:

**WR = 398 000,00 zł**

**słownie: trzysta dziewięćdziesiąt osiem tysięcy złotych**

Przedstawiona powyżej wartość rynkowa, stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku przy spełnieniu odpowiednich założeń.

Biorąc pod uwagę aktualny poziom cen na rynku nieruchomości, aktualny sposób użytkowania, powierzchnię użytkową, jak również lokalizację, oszacowaną wartość można uznać za adekwatną w stosunku do sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości.

## 11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystywane dla innych celów jak określone w pkt. 3,
- Operat wykonano w dwóch jednobrzmiących opracowaniach,
- Operat sporządzono zgodnie z przepisami prawa, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym,
- Wyceniający nie bierze odpowiedzialności za wiarygodność załączonych przez Zleceniodawcę dokumentów,
- Oszacowana wartość rynkowa jest wolna od wszelkich podatków i opłat, a w szczególności od podatku VAT,
- Wykonawca operatu nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym lub służbowym z właścicielem, zamawiającym; otrzymywane wynagrodzenie nie jest uzależnione od wysokości określonej wartości nieruchomości,
- W obliczeniach nie uwzględniono ewentualnych obciążeń hipotecznych,
- Rzeczoznawca nie jest odpowiedzialny za wady ukryte wycenianego lokalu,
- Ocena stanu technicznego budynku i wycenianego lokalu zawarta w opracowaniu nie stanowi ekspertyzy technicznej,
- W procesie wyceny nie otrzymano dodatkowych dokumentów dotyczących ograniczonych praw rzeczowych obciążających wycenianą nieruchomość. Przyjęto założenie, iż nie istnieją dokumenty, które mogłyby mieć wpływ na wartość nieruchomości w szczególności dotyczące nieujawnionych w księdze wieczystej praw obciążających nieruchomość z mocy prawa lub służebności,
- Dane osobowe zawarte w niniejszym operacie szacunkowym są przetwarzane na podstawie udzielonej zgody w celu realizacji umowy na wykonanie operatu szacunkowego oraz wynikają z prawnie usprawiedliwionych celów realizowanych przez sporządzającego wycenę rzeczoznawcę majątkowego.

## 12. ZAŁĄCZNIKI

- Badanie księgi wieczystej,
- Kopie polis ubezpieczeniowych.



## Badanie księgi wieczystej

Dla nieruchomości lokalowej założona jest księga wieczysta nr **TR1T/00146783/3** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Tarnowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

W księdze wieczystej nr **TR1T/00146783/3** widnieją następujące wpisy:

Typ Księgi: lokal stanowiący odrębną nieruchomość

**DZIAŁ I - O (oznaczenie nieruchomości)**

**Numer nieruchomości**

Numer bieżący nieruchomości: 1

**Położenie**

Numer porządkowy: 1

Województwo: małopolskie

Powiat: M. Tarnów

Gmina: Tarnów M.

Miejscowość: Tarnów

**Lokal**

Ulica: Adama Boryczki

Numer budynku: 6

Numer lokalu: U 11

Przeznaczenie lokalu: lokal niemieszkalny

Opis lokalu:

1. rodzaj izby: pomieszczenie usługowe; liczba izb:1

2. rodzaj izby: przedsionek; liczba izb:1

3. rodzaj izby: WC; liczba izb:1

Kondygnacja: 1,0

Przyłączenie - numer księgi: Numer księgi: TR1T/00142259/3

Odrębność: tak

**Obszar**

Obszar: 91,3500 m<sup>2</sup>

**DZIAŁ I – SP (spis praw związanych z własnością)**

**Spis praw związanych z własnością**

Numer prawa: 1

Rodzaj prawa: udział związany z własnością lokalu

Udział związany: wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 9135/659412; numer księgi wieczystej: TR1T/00142259/3; numer udziału w prawie: 69

Rodzaj zmiany: dokonano zmiany wpisów w polu 1.11.1.6. zmiana wpisu w związku z przekształceniem udziału w nieruchomości wspólnej na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkownika wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

**DZIAŁ II (właściciel)**

**Właściciel**

**Udział**

Numer udziału w prawie: 1

Wielkość udziału (licznik/mianownik): 1/1

*Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną*

Lista wskazań udziałów w prawie: 1

Nazwa: "ABM Invest Tarnów" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Siedziba: Tarnów

REGON: 12055559300000

**DZIAŁ III (ciężary i ograniczenia)**

**Numer wpisu**

Numer wpisu: 1

*Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia*

Rodzaj wpisu: roszczenie

Treść wpisu: roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o roczną opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkownika wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

*Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)*

Nazwa: Gmina Miasta Tarnowa

Siedziba: Tarnów

**DZIAŁ IV (hipoteki)**

Brak wpisów



Kopie polis ubezpieczeniowych



# CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**Kancelaria Nieruchomości Magdalena  
Ślufarska**

**30-110 Kraków, Filarecka 6 / 5A**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0008927**

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

**na okres: 28/03/2020 - 27/03/2021**

**na sumę gwarancyjną: 1 000 000 EUR**

**słownie: jeden milion euro**

**składka za ubezpieczenie wynosi: 2 904.00 PLN**

*Lidia Machalska*  
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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

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

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



## Ubezpieczenie dobrowolne odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawców majątkowych wykonujących osobiście czynności w związku z powołaniem na biegłego sądowego

POLISO-WNIOSEK NR **SRM0007982**

Oferta nr: 0463/MSP/W/2014

### DANE

**UBEZPIECZYCIEL** Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Al. Jana Pawła II 24,  
00-133 Warszawa zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy  
XII Wydział Gospodarczy, KRS 0000009831, NIP 526-025-10-49,  
wysokość kapitału zakładowego: 86 352 300,- zł, kapitał wpłacony w całości.

#### UBEZPIECZAJĄCY

Magdalena Ślufarska

Filarecka 6/5A  
30-110 Kraków

PESEL: 82100406867

Telefon: 662019835

#### UBEZPIECZONY

Magdalena Ślufarska

Filarecka 6/5A  
30-110 Kraków

PESEL: 82100406867

Telefon: 662019835

Okres ubezpieczenia od dnia: **03/12/2019** do dnia: **02/12/2020**

Zakres terytorialny Rzeczpospolita Polska

### ZAKRES

PZU SA niniejszym potwierdza zawarcie umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zgodnie z poniższymi warunkami:

**Zakres ubezpieczenia** Ubezpieczenie zawierane jest na warunkach określonych w Ogólnych warunkach ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalonych Uchwałą Nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. Zarządu PZU SA wraz z klauzulą w brzmieniu:

Z zachowaniem pozostałych nie zmienionych niniejszą klauzulą postanowień OWU, PZU SA obejmuje ochroną odpowiedzialność cywilną ubezpieczonego rzeczoznawcy majątkowego za szkody powstałe wskutek wykonywania osobiście czynności rzeczoznawstwa w związku z powołaniem na biegłego sądowego.

<b>Suma gwarancyjna</b>	Ubezpieczenie OC Biegłego Sądowego	500 000 PLN
<b>Rozszerzenia zakresu</b>	Klauzula nr 61 – Dokumenty Limit w ramach sumy gwarancyjnej	20 000 PLN

**PŁATNOŚĆ**

**Składka do zapłaty 650.00 PLN**  
słownie złotych: sześćset pięćdziesiąt

Płatność składki w ratach w ilości i terminach podanych poniżej na rzecz iExpert.pl SA w Warszawie, przelewem na konto nr **81 2490 0005 0000 4600 9302 7012**

(Uwaga! W treści przelewu proszę wpisać TYLKO nr polisy – to bardzo ułatwi automatyczną identyfikację)

**I rata – w kwocie:** 325.00 PLN – w terminie do dnia: **15/11/2019**

**oraz kolejne raty – w kwocie:** 325.00 PLN – w terminach do: **03/05/2020**

**OŚWIADCZENIA**

**Na podstawie art. 815 Kodeksu Cywilnego:  
Podanie informacji wymaganych do zawarcia umowy ubezpieczenia jest obowiązkowe.**

**Data zawarcia poliso-wniosku** 05/11/2019

**Data wystawienia poliso-wniosku** 05/11/2019

Administrator danych osobowych PZU SA:

Oświadczam, że otrzymałam/em informację o przetworzeniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie „Informacja Administratora danych osobowych”.

Wnioskowane ubezpieczenie zawierane jest na podstawie:

- Ogólnych warunków ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalonych Uchwałą Nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. Zarządu PZU SA wraz z klauzulą dodatkową.

Oświadczam, iż przed zawarciem umowy ubezpieczenia zapoznałam(am) się z powyższymi warunkami oraz oświadczam, że ich treść jest mi znana, akceptuję je oraz zobowiązuję się do poinformowania o ich treści osoby ubezpieczonej.

**Klauzula dotycząca osób fizycznych**

Nie wyrażam zgody na udostępnienie moich danych osobowych, podanych w związku z zawarciem i wykonywaniem umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej, w celach marketingowych PZU Życie SA z siedzibą 00-133 Warszawa, al. Jana Pawła II 24, TFI PZU SA z siedzibą 00-133 Warszawa, al. Jana Pawła II 24, oraz spółki z Grupy PZU, oferujące usługi finansowe. Powyższe dane podaję dobrowolnie. Oświadczam, że zostałam(am) poinformowany(a) o prawie dostępu do treści danych oraz ich poprawienia.

**Klauzula dotycząca podmiotów instytucjonalnych**

Nie wyrażam zgody na udostępnienie innym spółkom z Grupy PZU informacji podanych w związku z zawarciem umowy ubezpieczenia w celach marketingowych.

W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa.

**PODMIOT OBSŁUGUJĄCY:** Informujemy, iż podmiotem odpowiedzialnym obsługującym ubezpieczenie OC w imieniu PZU SA jest iExpert.pl SA, z siedzibą w Warszawie, Al. Jeruzolimskie 99 lok. 32, 02-001 Warszawa, NIP 5252355248, Regon 140437650, KRS 0000426530 (Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS), kapitał zakładowy 100.000 zł.

iExpert.pl SA jest agentem ubezpieczeniowym działającym na podstawie Ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o pośrednictwie ubezpieczeniowym (Dz. U. z dnia 16 lipca 2003 r.) wykonującym czynności agencyjne na rzecz więcej niż jednego zakładu ubezpieczeń w zakresie tego samego działu ubezpieczeń w rozumieniu Art.11 ust. 2 cytowanej ustawy.

**Centrum Alarmowe PZU SA 801 102 102 lub (+48)22 566 55 55 w przypadku awarii lub wypadku**

W imieniu PZU:

iExpert.pl Spółka Akcyjna  
Al. Jeruzolimskie 99 lok. 32  
02-001 Warszawa  
KRS 0000426530, REGON 140437650  
NIP 525-235-52-48

*Bartłomiej Miłkowski*  
Specjalista ds. Ubezpieczeń

*[Podpis]*