

OPERAT SZACUNKOWY

wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych stanowiących działki nr 28/5, 28/6, 28/11 wraz z prawem własności budynków posadowionych na ww. działkach oraz udziału 1772/10000 w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej działki nr 28/1, 28/4 i 28/12, położonych w Tarnowie przy ulicy Chyszowskiej 12

Sygn. akt TR1T/GU/65/2022



Dla nieruchomości gruntowych założone są księgi wieczyste nr TR1T/00099205/3, TR1T/00099206/0, TR1T/00099207/7, TR1T/00080231/8 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Tarnowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych

Autor opracowania:

mgr inż. Magdalena Ślufarska



Kraków, dnia 27 grudnia 2022 roku

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Adres	Tarnów ul. Chyszowska 12, dz. nr 28/5, 28/6, 28/11, udz. w dz. nr 28/1, 28/4 i 28/12, gmina Tarnów M., powiat M. Tarnów, województwo małopolskie.
Księga wieczysta	Dla nieruchomości gruntowych założone są księgi wieczyste nr TR1T/00099205/3, TR1T/00099206/0, TR1T/00099207/7, TR1T/00080231/8 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Tarnowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.
Forma władania	Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych stanowiących działki nr 28/5, 28/6, 28/11 wraz z prawem własności budynków posadowionych na ww. działkach oraz udział 1772/10000 w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej działki nr 28/1, 28/4 i 28/12.
Opis nieruchomości	Nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę ewidencyjną nr 28/5 o powierzchni 0,0042 ha, zabudowana budynkiem garażu o powierzchni użytkowej 35,08 m ² . Nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę ewidencyjną nr 28/6 o powierzchni 0,0042 ha, zabudowana budynkiem garażu o powierzchni użytkowej 35,08 m ² . Nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę ewidencyjną nr 28/11 o powierzchni 0,0770 ha, zabudowana budynkiem biurowym o powierzchni użytkowej 364,83 m ² oraz udziałem w nieruchomości gruntowej stanowiącej działki nr 28/1, 28/4 i 28/12 o łącznej powierzchni 0,2445 ha, użytkowanej jako droga dojazdowa wewnętrzna.
Lokalizacja	Przedmiotowe nieruchomości położone są w Tarnowie przy ulicy Chyszowskiej, gmina Tarnów M., powiat M. Tarnów, województwo małopolskie. Otoczenie i sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługowo-magazynowa. Odległość od przedmiotowej nieruchomości od centrum Tarnowa wynosi około 2,0 km.
Cel oszacowania	Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowych jako podstawy do sporządzenia spisu inwentarza masy upadłościowej i określenia wartości zbywczej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym, zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego w Tarnowie, V Wydział Gospodarczy z dnia 18-11-2022 roku, sygn. akt TR1T/GU/65/2022.
Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę nr 28/11 wraz z przyjętym udziałem 1598/10000 części w nieruchomości gruntowej stanowiącej działkach nr 28/1, 28/4, 28/12, wg stanu i cen na dzień wyceny wynosi:	
WR_{28/11} = 1 256 000,00 zł	
słownie: jeden milion dwieście pięćdziesiąt sześć tysięcy złotych	
Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę nr 28/5 wraz z przyjętym udziałem 87/10000 części w nieruchomości gruntowej stanowiącej działkach nr 28/1, 28/4, 28/12, wg stanu i cen na dzień wyceny wynosi:	
WR_{28/5} = 25 000,00 zł	
słownie: dwadzieścia pięć tysięcy złotych	
Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę nr 28/6 wraz z przyjętym udziałem 87/10000 części w nieruchomości gruntowej stanowiącej działkach nr 28/1, 28/4, 28/12, wg stanu i cen na dzień wyceny wynosi:	
WR_{28/6} = 25 000,00 zł	
słownie: dwadzieścia pięć tysięcy złotych	
Data określenia wartości:	27 grudnia 2022 roku
Data sporządzenia operatu:	27 grudnia 2022 roku



SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT WYCENY	4
2. ZAKRES WYCENY	4
3. CEL WYCENY	4
4. PODSTAWA OPRACOWANIA WYCENY	4
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
5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO	5
6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	5
6.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	5
6.2. LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO	10
6.3. OPIS NIERUCHOMOŚCI	12
6.4. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	13
7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	13
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	15
8.1. WSTĘP	15
8.2. STOPA KAPITALIZACJI NETTO	25
8.3. STAWKI CZYN SZU NAJMU	26
8.4. OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ NR 28/11	27
8.5. OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ NR 28/5	28
8.6. OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ NR 28/6	29
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW)	30
10. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA	31
11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	31
12. ZAŁĄCZNIKI	32

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych stanowiących działki nr 28/5, 28/6, 28/11 wraz z prawem własności budynków posadowionych na ww. działkach oraz udział 1772/10000 w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej działki nr 28/1, 28/4 i 28/12.

Dla nieruchomości gruntowych założone są księgi wieczyste nr TR1T/00099205/3, TR1T/00099206/0, TR1T/00099207/7, TR1T/00080231/8 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Tarnowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

2. Zakres wyceny

Zakres opracowania obejmuje oszacowanie wartości rynkowej według stanu i cena na dzień wyceny, prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych stanowiących działki nr 28/5, 28/6, 28/11 wraz z prawem własności budynków posadowionych na ww. działkach oraz udział 1772/10000 w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej działki nr 28/1, 28/4 i 28/12. Nieruchomości położone są w Tarnowie przy ulicy Chyszowskiej 12, województwo małopolskie.

3. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowych jako podstawy do sporządzenia spisu inwentarza masy upadłościowej i określenia wartości zbywczej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym, zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego w Tarnowie, V Wydział Gospodarczy z dnia 18-11-2022 roku, sygn. akt TR1T/GU/65/2022.

4. Podstawa opracowania wyceny

4.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną stanowi zlecenie na wykonanie przedmiotowego operatu szacunkowego dla rzeczoznawcy majątkowego Magdaleny Ślufarskiej.

4.2. Podstawy prawne i uwarunkowania dokonanych czynności

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – tekst ujednolicony (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, z 2022 r. poz. 1846, 2185).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 26 marca 2021 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego – tekst jednolity z późniejszymi zmianami (Dz.U. z 2021 r., poz. 555).
- 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 Prawo Restrukturyzacyjne z dnia 15 maja 2015 roku z późniejszymi zmianami.
- Ustawa Prawo Upadłościowe z dnia 28 lutego 2003 roku 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 niniejszej opinii.

4.3. Podstawy metodologiczne

- „Ile jest warta nieruchomość” – Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, POLTEXT, Warszawa 2004r.,
- „Wycena wartości rynkowej nieruchomości” - praca zbiorowa pod redakcją Sabiny Żróbek, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko - Mazurskiego, Olsztyn 2001r.,
- „Nieruchomości. Definicje, funkcje i zasady wyceny” - Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, Dom Wydawniczy ELIPSA, Warszawa 2003r.,
- „Wycena nieruchomości. Zasady i procedury” – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2005r.

4.4. Źródła danych merytorycznych

- Wizja terenowa w dniu 20-12-2022 roku,
- Badanie zapisów ksiąg wieczystych nr TR1T/00099205/3, TR1T/00099206/0, TR1T/00099207/7, TR1T/00080231/8, przeprowadzone w podsystemie dostępu do centralnej bazy danych ksiąg wieczystych,
- Postanowienie o upadłości,
- Informacje w Ewidencji Gruntów w Starostwie Powiatowym w Tarnowie,
- Konsultacja w sprawie przeznaczenia nieruchomości w opracowaniach planistycznych przeprowadzona w Urzędzie Gminy,
- Dane rynkowe z akt notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości uzyskane w Starostwach Powiatowych,
- 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 27.12.2022 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny 27.12.2022 r.
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wycena 27.12.2022 r.
- Data dokonania oględzin nieruchomości 20.12.2022 r.

6. Opis i określenie stanu nieruchomości

6.1. Stan prawny nieruchomości

Dla nieruchomości gruntowych założone są księgi wieczyste nr TR1T/00099205/3, TR1T/00099206/0, TR1T/00099207/7, TR1T/00080231/8 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Tarnowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

W księdze wieczystej nr TR1T/00099205/3 widnieją następujące wpisy:

Typ księgi: grunt oddany w użytkowanie wieczyste i budynek stanowiący odrębną nieruchomość

DZIAŁ I - O (oznaczenie nieruchomości)

Numer bieżący nieruchomości: 1

Położenie

Numer porządkowy: 1

Miejscowość: Tarnów-Strusina

Działka ewidencyjna

Numer działki: dz. obrębowa 28/5

Obręb ewidencyjny: 233

Położenie: 1

Przyłączenie: numer księgi: /00080231/; Obszar: 0,0042 ha

Budynek

Położenie: 1

Przeznaczenie budynku: część budynku garażowego

Odrębność: tak

Przyłączenie – numer księgi wieczystej: /00080231/

Obszar

Obszar: 0,0042 ha

DZIAŁ I – SP (spis praw związanych z własnością)

Prawo użytkowania wieczystego

Okres użytkowania: 2089-12-04

Sposób korzystania: działka oddana w użytkowanie wieczyste na której znajduje się samodzielna część budynku garażowego stanowiącego odrębną nieruchomość.

DZIAŁ II (właściciel)

Właściciel

Udział

Numer udziału w prawie: 1

Wielkość udziału: 1/1

Skarb Państwa

Lista wskazań udziałów w prawie: 1

Nazwa: Skarb Państwa

Użytkownik wieczysty

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość

Udział

Numer udziału w prawie: 1

Wielkość udziału: 1/1

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Lista wskazań udziałów w prawie: 1

Nazwa: Przedsiębiorstwo Robót Inżynieryjno-Budowlanych "INŻ-BUD" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Siedziba: Tarnów

DZIAŁ III (ciężary i ograniczenia)

Brak wpisów

DZIAŁ IV (hipoteki)

Brak wpisów

W księdze wieczystej nr **TR1T/00099206/0** widnieją następujące wpisy:

Typ księgi: grunt oddany w użytkowanie wieczyste i budynek stanowiący odrębną nieruchomość

DZIAŁ I - O (oznaczenie nieruchomości)

Numer bieżący nieruchomości: 1

Położenie

Numer porządkowy: 1

Miejscowość: Tarnów Strusina

Działka ewidencyjna

Numer działki: 28/6

Obręb ewidencyjny: 233

Położenie: 1

Przyłączenie: numer księgi: /00080231/; Obszar: 0,0042 ha

Budynek

Położenie: 1

Przeznaczenie budynku: samodzielna część budynku garażowego

Odrębność: tak

Obszar

Obszar: 0,0042 ha

DZIAŁ I – SP (spis praw związanych z własnością)

Prawo użytkowania wieczystego

Okres użytkowania: 2089-12-04

Sposób korzystania: działki oddane w użytkowanie wieczyste od dnia 5-12-1990 na której znajduje się samodzielna część budynku stanowiącego odrębną nieruchomość

DZIAŁ II (właściciel)

Właściciel

Udział

Numer udziału w prawie: 1

Wielkość udziału: 1/1

Skarb Państwa

Lista wskazań udziałów w prawie: 1

Nazwa: Skarb Państwa

Użytkownik wieczysty

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość

Udział

Numer udziału w prawie: 3

Wielkość udziału: 1/1

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Lista wskazań udziałów w prawie: 3

Nazwa: Przedsiębiorstwo Robót Inżynieryjno-Budowlanych "INŻ-BUD" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Siedziba: 33-100 Tarnów ul. Chyszowska Nr 12

REGON: 85000823600000

DZIAŁ III (ciężary i ograniczenia)

Wzmianki w dziale III

Numer wzmianki: DZ.KW./990/04/0

DZIAŁ IV (hipoteki)

Brak wpisów

W księdze wieczystej nr **TR1T/00099207/7** widnieją następujące wpisy:

Typ księgi: grunt oddany w użytkowanie wieczyste i budynek stanowiący odrębną nieruchomość

DZIAŁ I - O (oznaczenie nieruchomości)

Numer bieżący nieruchomości: 1

Położenie

Numer porządkowy: 1

Miejscowość: Tarnów Strusina

Działka ewidencyjna

Numer działki: 28/11

Obręb ewidencyjny: 233

Położenie: 1

Przyłączenie: numer księgi: /00080231/; Obszar: 0,0770 ha

Budynek

Położenie: 1

Przeznaczenie budynku: budynek administracyjno - magazynowy i portiernia

Odrębność: tak

Obszar

Obszar: 0,0770 ha

DZIAŁ I – SP (spis praw związanych z własnością)

Prawo użytkowania wieczystego

Okres użytkowania: 2089-12-04

Sposób korzystania: działka oddana w użytkowanie wieczyste od dnia 1990-12-05, na której znajduje się samodzielna część administracyjnego budynku magazynowego i portierni stanowiący odrębną nieruchomość,

DZIAŁ II (właściciel)

Właściciel

Udział

Numer udziału w prawie: 1

Wielkość udziału: 1/1

Skarb Państwa

Lista wskazań udziałów w prawie: 1

Nazwa: Skarb Państwa

Użytkownik wieczysty

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość

Udział

Numer udziału w prawie: 1

Wielkość udziału: 1/2

Numer udziału w prawie: 4

Wielkość udziału: 1/2

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Lista wskazań udziałów w prawie: 1

Nazwa: Przedsiębiorstwo Robót Inżynieryjno - Budowlanych "INŻ - BUD" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Siedziba: Tarnów

Lista wskazań udziałów w prawie: 4

Nazwa: Przedsiębiorstwo Robót Inżynieryjno-Budowlanych "INŻ-BUD" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Siedziba: 33-100 Tarnów ul. Chyszowska Nr 12

REGON: 85000823600000

DZIAŁ III (ciężary i ograniczenia)

Brak wpisów

DZIAŁ IV (hipoteki)

Numer hipoteki

Numer hipoteki: 10

Napis

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość

Treść hipoteki

Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna

Suma: 940 000,00

Suma słownie: dziewięćset czterdzieści tysięcy

Waluta sumy: zł

Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego:

- Numer wierzytelności: 1

- Wierzytelność: spłata kredytu

- Stosunek prawny: kredyt udzielony Przedsiębiorstwu Robót Inżynieryjno- Budowlanych „INŻ-BUD” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością przez Bank Polska Kasa Opieki S.A oddział w Tarnowie na podstawie umowy nr 2008/170.

Wierzyciel hipoteczny

Nazwa: Bank Polska Kasa Opieki S.A. oddział w Tarnowie

Siedziba: Warszawa

W księdze wieczystej nr TR1T/00080231/8 widnieją następujące wpisy:

Typ księgi: grunt oddany w użytkowanie wieczyste

DZIAŁ I - O (oznaczenie nieruchomości)

Numer bieżący nieruchomości: 2

Położenie

Numer porządkowy: 1
Województwo: małopolskie
Powiat: M. Tarnów
Gmina: Tarnów M.
Miejscowość: Tarnów

Działka ewidencyjna

Identyfikator działki: 126301_1.0233.28/1

Numer działki: 28/1

Obręb ewidencyjny: 0233

Położenie: 1

Sposób korzystania: Ba – tereny przemysłowe

Identyfikator działki: 126301_1.0233.28/4

Numer działki: 28/4

Obręb ewidencyjny: 0233

Położenie: 1

Sposób korzystania: Ba – tereny przemysłowe

Identyfikator działki: 126301_1.0233.28/12

Numer działki: 28/12

Obręb ewidencyjny: 0233

Położenie: 1

Sposób korzystania: Ba – tereny przemysłowe

Obszar

Obszar: 0,2445 ha

DZIAŁ I – SP (spis praw związanych z własnością)

Prawo użytkowania wieczystego

Okres użytkowania: 2089-12-04

Sposób korzystania: działki oddane w użytkowanie wieczyste od dnia 5.12.1990r.

DZIAŁ II (właściciel)

Właściciel

Udział

Numer udziału w prawie: 1

Wielkość udziału: 1/1

Skarb Państwa

Lista wskazań udziałów w prawie: 1

Nazwa: Skarb Państwa

Użytkownik wieczysty

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego

Udział

Numer udziału w prawie: 1

Wielkość udziału: 886/10000

Numer udziału w prawie: 3

Wielkość udziału: 3502/10000

Numer udziału w prawie: 4

Wielkość udziału: 1421/10000

Numer udziału w prawie: 7

Wielkość udziału: 1884/10000

Numer udziału w prawie: 8

Wielkość udziału: 886/10000

Numer udziału w prawie: 9

Wielkość udziału: 1421/10000

Rodzaj wspólności: wspólność łączna wspólników spółki cywilnej

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Lista wskazań udziałów w prawie: 1

Nazwa: Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością "INŻ - BUD" Sp. z o.o. w Tarnowie

Lista wskazań udziałów w prawie: 8

Nazwa: Przedsiębiorstwo Robót Inżynieryjno-Budowlanych "INŻ-BUD" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Siedziba: 33-100 Tarnów ul. Chyszowska Nr 12

REGON: 85000823600000

Osoba fizyczna

Lista wskazań udziałów w prawie: 3

Marek Huetter, s. Ferdynanda i Anny

Lista wskazań udziałów w prawie: 4

Janina Wojciechowska, c. Franciszka i Heleny

Lista wskazań udziałów w prawie: 7

Danuta Węgrzyn

Lista wskazań udziałów w prawie: 9

Katarzyna Agnieszka Wojdak, c. Józefa i Jadwigi

Filip Dominik Wojdak, s. Jana i Lidii

DZIAŁ III (ciężary i ograniczenia)

Numer wpisu

Numer wpisu: 3

Napis

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego

Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia

Rodzaj wpisu: ostrzeżenie

Treść wpisu: ostrzeżenie o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym, ponieważ na podstawie Aktu poświęcenia dziedziczenia po Janinie Wojciechowskiej prawo użytkowania gruntu (udział 2842/10000 cz.) obj. tą księgą przysługuje: Krzysztofowi Stolz i Agacie Kierzkowskiej - po 1/2 części czyli po 1421/10000 części w stosunku do całości, przy czym Krzysztof Stolz Umową sprzedaży z dnia 19.09.2018r., Rep. A 7398/2018 sporz. przed notariuszem Konradem Wygoną w kancelarii notarialnej w Krakowie zbył swój udział wynoszący 1421/10000 w prawie użytkowania gruntu obj. tą księgą, zaś w pozostałej części (1421/10000 cz.) nadal figuruje Janina Wojciechowska, której jedynym spadkodawcą aktualnie jest Agata Kierzkowska.

Osoba fizyczna

Agata Lidia Kierzkowska, c. Jana i Janiny

DZIAŁ IV (hipoteki)

Brak wpisów

Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów ksiąg wieczystych w podsystemie dostępu do centralnej bazy danych ksiąg wieczystych.

Na dzień wyceny dla przedmiotowych nieruchomości nie ma informacji o obciążeniach nieujawnionych w księdze wieczystej, nie ma również obciążeń ujawnionych w księdze wieczystej praw i roszczeń, o których mowa w art. 313 ust. 3 PU. W operacji szacunkowej nie dokonano określenia wartości praw i roszczeń osobistych zgodnie z art. 319 ust. 4 PU. Na dzień wyceny nie ma praw i roszczeń, które pozostają w mocy po sprzedaży, a hipoteki wygasają z mocy prawa w momencie sprzedaży.

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W EWIDENCJI GRUNTÓW

Z informacji uzyskanej w Ewidencji Gruntów w Starostwie Powiatowym w Tarnowie ustalono, że działki położone są w miejscowości Tarnów, gmina Tarnów M., powiat M. Tarnów, województwo małopolskie, obręb 0233. Powierzchnie działek ewidencyjnych wynoszą:

- 28/5 – 0,0042 ha,
- 28/6 – 0,0042 ha,
- 28/11 – 0,0770 ha,
- 28/1 – 0,0067 ha,
- 28/4 – 0,1548 ha
- 28/12 – 0,0830 ha.

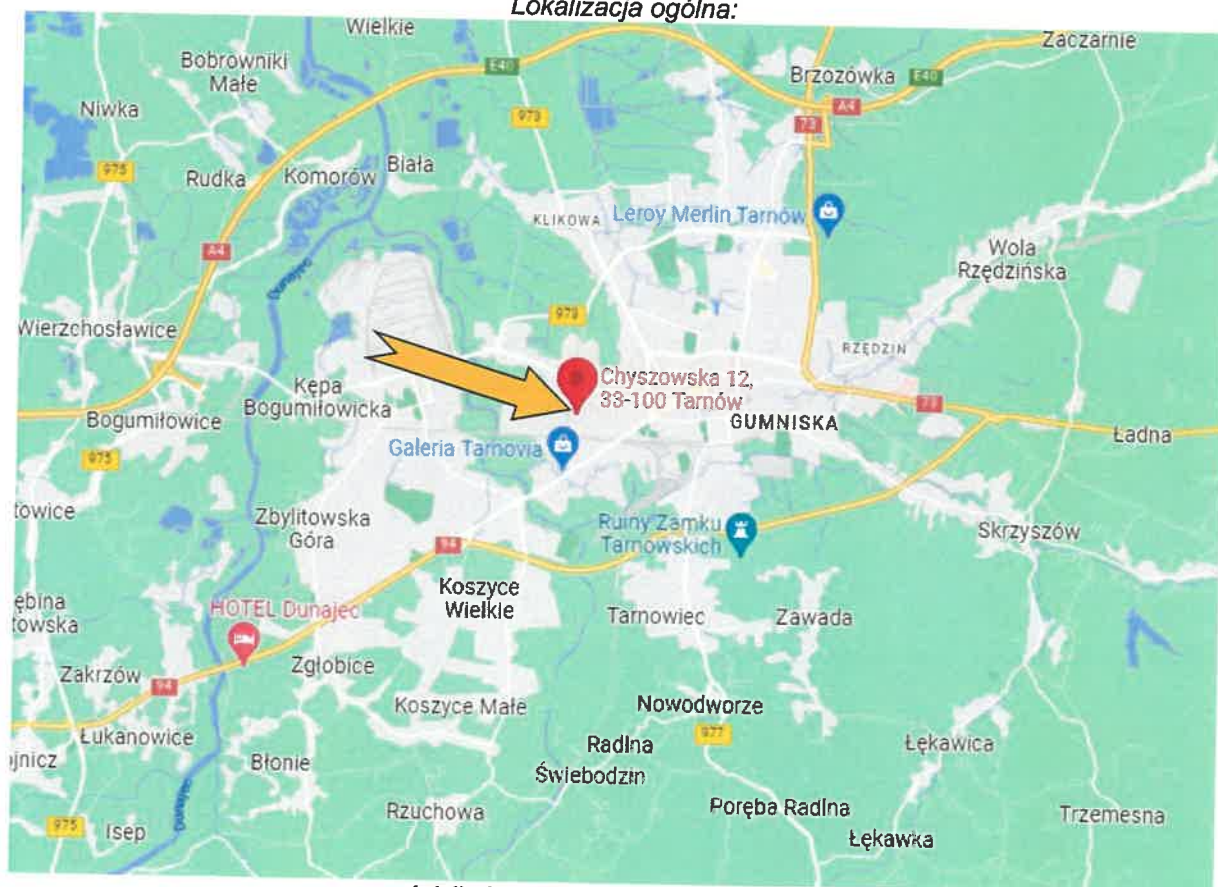
Stwierdzono zgodność pomiędzy odpowiednimi wpisami w księdze wieczystej i ewidencji gruntów.



Źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl/>

6.2. Lokalizacja, sąsiedztwo

Lokalizacja ogólna:



źródło <https://www.google.pl/maps>

Lokalizacja szczegółowa:



źródło: <https://www.google.pl/maps>

Przedmiotowe nieruchomości położone są w Tarnowie przy ulicy Chyszowskiej, gmina Tarnów M., powiat M. Tarnów, województwo małopolskie. Otoczenie i sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługowo-magazynowa. Odległość od przedmiotowej nieruchomości od centrum Tarnowa wynosi około 2,0 km. Działki ewidencyjne nr 28/5, 28/6 i 28/11 posiadają dostęp poprzez udział w wewnętrznej drodze dojazdowej na działkach nr 28/1, 28/4, 28/12.

Tarnów to druga co do wielkości aglomeracja w Małopolsce. Miasto położone jest na skrzyżowaniu ważnych europejskich szlaków handlowych. Układ komunikacyjny Tarnowa tworzy autostrada A4, drogi krajowe nr 94, 73. W Tarnowie biegną również dwie drogi wojewódzkie – 973 i 977. Najbliższe lotniska znajdują się w odległości około 100 km od Tarnowa: w Krakowie - Balicach oraz w Jasionce koło Rzeszowa. Miasto zajmuje obszar 72,38 km². Pod względem administracyjnym Tarnów jest gminą miejską i powiatem grodzkim. Sąsiaduje z 17 miejscowościami, należącymi do pięciu gmin.

Jest ważnym ośrodkiem turystycznym i kulturalnym województwa małopolskiego z uwagi na walory architektoniczne i położenie geograficzne. Jest także atrakcyjnym ośrodkiem przemysłowym i gospodarczym z wyspecjalizowanymi zakładami chemicznymi, maszynowymi, metalowymi, budowlanymi, szklarskimi i spożywczymi. W dzielnicy Mościce znajdują się Zakłady Azotowe, a także siedziba Grupy Azoty, która jest drugim największym koncernem chemicznym Europy. O atrakcyjności miasta świadczy dobry klimat dla inwestycji tworzonej przez władze miasta.

Droga	Trasa
94	węzeł A4 „Zgorzelec” – Legnica – Wrocław – Opole – Bytom – Sosnowiec – Olkusz – Kraków – Wieliczka – Bochnia – Tarnów – Rzeszów – Jarosław – Korczowa.
73	Kielce – Busko-Zdrój – Dąbrowa Tarnowska – Tarnów – Pilzno – Jasło.

W Tarnowie istnieją dwie stacje, na których zatrzymują się pociągi pasażerskie – Tarnów oraz Tarnów Mościce. Dworzec główny jest stacją węzłową – tutaj spotykają się 2 użytkowane szlaki kolejowe:

- Lwów – Przemyśl – Rzeszów – Tarnów – Kraków – Katowice – Wrocław – Legnica (międzynarodowa magistrała kolejowa E 30)

- Tarnów – Nowy Sącz – Muszyna – Krynica/Budapeszt (linia kolejowa nr 96)

W Tarnowie funkcjonuje 29 linii autobusowych, obsługiwanych przez Miejskie Przedsiębiorstwo Komunikacyjne, podlegających Zarządowi Dróg i Komunikacji w Tarnowie. Linie dzielą się na miejskie całodzienne, miejskie szczytowe oraz linie podmiejskie. Linii miejskich jest 19, a linii podmiejskich 10. Linie miejskie to: 0, 1, 2, 3, 5, 6, 9, 11, 12, 14, 24, 30, 31, 33, 41, 44, 46, 48 i N (linia N kursuje w okresie wakacji). Linie podmiejskie to: 206, 208, 210, 213, 222, 224, 225, 227, 229 i 239.



Tarnów jest średniej wielkości miastem z liczbą mieszkańców wynoszącą 105 922, z czego 52,8% stanowią kobiety, a 47,2% mężczyźni. W latach 2002-2021 liczba mieszkańców zmalała o 11,4%. Średni wiek mieszkańców wynosi 44,9 lat i jest większy od średniego wieku mieszkańców województwa małopolskiego oraz większy od średniego wieku mieszkańców całej Polski. Prognozowana liczba mieszkańców Tarnowa w 2050 roku wynosi 72 500, z czego 37 559 to kobiety, a 34 941 mężczyźni.

W Tarnowie na 1000 mieszkańców pracuje 375 osób. Jest to znacznie więcej od wartości dla województwa małopolskiego oraz znacznie więcej od wartości dla Polski. 48,9% wszystkich pracujących ogółem stanowią kobiety, a 51,1% mężczyźni. Bezrobocie rejestrowane w Tarnowie wynosiło w 2021 roku 4,2% (5,3% wśród kobiet i 3,2% wśród mężczyzn). Jest to mniej od stopy bezrobocia rejestrowanego dla województwa małopolskiego oraz znacznie mniej od stopy bezrobocia rejestrowanego dla całej Polski. W 2021 roku przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w Tarnowie wynosiło 6 035,40 PLN, co odpowiada 100,60% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w Polsce.

6.3. Opis nieruchomości

Na przedmiotowej działce ewidencyjnej nr 28/11 posadowiony jest budynek o funkcji biurowej oznaczony numerem porządkowym 12 oraz budynek portierni.

Budynek biurowy w zabudowie bliźniaczej (przylega ścianą do budynku sąsiedniego), składa się z 2 kondygnacji nadziemnych, niepodpiwniczony. Obiekt wybudowany w latach 70-tych XX wieku, po generalnym remoncie przeprowadzonym około 2000 roku, z dobudowaną później klatką schodową (nie okazano pozwoleń ani dokumentacji dot. powyższego).

Budynek zrealizowany w technologii tradycyjnej, murowanej. Fundamenty i ławy betonowe. Ściany murowane z pustaków PGS. Stropy z płyt kanałowych. Stropodach z płyt korytkowych na ścianach ażurowych z cegły pełnej, pokryty papą. W dniu wizji lokalnej budynek w stanie wykończonym. Na podłogach w zależności od funkcji pomieszczenia płytki ceramiczne lub panele. Ściany pokryte płytkami ceramicznymi, powłokami malarskimi oraz panelami ściennymi. W budynku podwieszane sufity. Stolarka okienna PCV. Stolarka drzwiowa typowa z przeszkleniami. Łazienki wyposażone w biały montaż.

Budynek wyposażony w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, c.o. (piec gazowy), gazową. Zestawienie powierzchni użytkowej budynku biurowego (na podstawie pomiaru miernikiem laserowym w świetle wyprawionych ścian):

Parter		Piętro	
Komunikacja	12,94	Komunikacja	12,5
Hol	43,58	Hol	37,43
Biuro	12,62	Biuro	12,51
Biuro	11,81	Biuro	11,83
Biuro	14,8	Biuro	14,32
Biuro	15,7	Biuro	23,05
Biuro	11,1	Biuro	14,88
Biuro	11,46	Hol	2,52
Biuro	16,62	Kotłownia	2,93
Biuro	11,41	Łazienka	2,53
Biuro	13,53	Łazienka	3,86
Łazienka	2,17	Biuro	11,75
Kuchnia	1,98	Biuro	13,06
Pom. Gospodarcze	2,69	Biuro	19,25
Razem:	182,41	Razem:	182,42
		Powierzchnia użytkowa:	364,83

Budynek portierni jest to obiekt wolnostojący, parterowy, niepodpiwniczony. Fundamenty betonowe. Ściany murowane z pustaków PGS. Stropodach z płyt korytkowych, ocieplony, kryty papą. Na podłogach panele oraz lastiko. Na ścianach powłoki malarskie. Stolarka okienna drewniana, starszego typu. Stolarka drzwiowa starszego typu. W budynku misa sedesowa oraz umywalka.

Budynek wyposażony w instalacje elektryczną i wodno-kanalizacyjną. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 11,15 m².

Na działkach ewidencyjnych nr 28/5 i 28/6 znajdują się budynki garażowe. Są to obiekt w zabudowie szeregowej, parterowe, niepodpiwniczone. Fundamenty betonowe. Ściany murowane z pustaków PGS. Stropodach z płyt korytkowych, ocieplany, kryty papą. Na podłogach posadzka betonowa. Na ścianach powłoki malarskie. Brama garażowa stalowa.

Budynki wyposażony w instalację elektryczną.

Powierzchnia użytkowa obiektów wynosi po 35,08 m² każdy. Częściowo brak wypełnienia ścian (siatki bądź brak przegród).

Działki ewidencyjne nr 28/1, 28/4 i 28/12 są niezabudowane, stanowią wewnętrzną drogę dojazdową oraz parking o nawierzchni asfaltowej.

Część budynku biurowego na działce nr 28/11 wychodzi na sąsiednią działkę nr 28/14.

Budynki w całości użytkowane są przez właściciela.

6.4. 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.

Dla obszaru, na którym znajdują się przedmiotowe działki, obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Gminy Tarnów, zmiana zatwierdzona Uchwałą nr XIX/161/2008 Rady Gminy Tarnów z dnia 30 stycznia 2008 roku. Zgodnie z jego zapisami przedmiotowe działki położone są na obszarze oznaczonym symbolem U – tereny usług.

7. Przedstawienie sposobu wyceny

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, w treści: 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 nieruchomości podobnych do obliczenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano podejście dochodowe, metodą inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej.

Ze względu na fakt, iż nieruchomość ma charakter komercyjny i może przynosić określony na podstawie rynku stabilny dochód z czynszów, wycenę wykonano w podejściu dochodowym. Na lokalnym rynku oraz rynkach równoległych nie odnotowano wystarczającej ilości transakcji sprzedaży nieruchomości podobnymi.

W związku z powyższym niemożliwe było zastosowanie podejścia porównawczego, a uzyskana w podejściu dochodowym wartość rynkowa odzwierciedla rynkowy poziom stawek czynszów najmu, kosztów związanych z uzyskaniem przychodu oraz wysokość dochodu możliwego do uzyskania – co jest wiodącym czynnikiem i wpływa na zainteresowanie potencjalnych nabywców nieruchomości.

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 mógłby 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 najmem 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 współczynnik 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 ($D =$

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. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

8.1. Wstęp

Market Insights I poł. 2022 r. (źródło: Colliers International)

Sytuacja ekonomiczna

Zarys ogólny

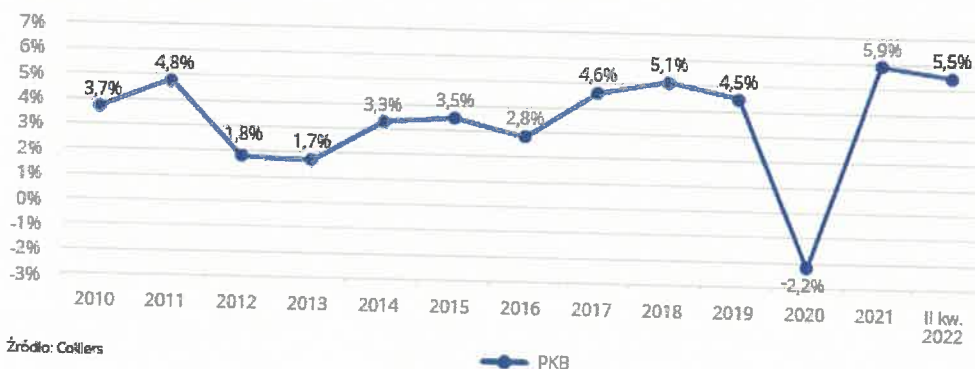
- Polska gospodarka w pierwszej połowie 2022 r. charakteryzowała się wysoką dynamiką, mającą na celu ustabilizowanie sytuacji ekonomicznej po spowolnieniu spowodowanym pandemią. W I kw. br. utrzymany został silny wzrost gospodarczy - na poziomie 8,5%, przekraczający wiele prognoz ekonomicznych. W głównej mierze odpowiadały za niego powiększające się zapasy przedsiębiorstw, wzrost konsumpcji oraz popytu krajowego. W II kw. 2022 r. zaobserwowano spowolnienie gospodarcze, które przełożyło się na spadek tempa wzrostu PKB do poziomu 5,5%. Było to powiązane z odstąpieniem od akumulowania zapasów, czy wzrostem cen kosztów materiałów budowlanych, a tym samym spadkiem inwestycji.
- Według danych Głównego Urzędu Statystycznego, inflacja w czerwcu osiągnęła rekordowy poziom 15,5% i znacznie odbiega od celu inflacyjnego postawionego przez Narodowy Bank Polski. Według analiz Santander Banku, wzrost cen dotyczy wszystkich pozycji wydatkowych. W latach 2019-2021 ok. 20% koszyka CPI nie zostało objęte podwyżkami. Obecnie, proporcja ta się znacznie zmieniła i wynosi 2%.

- Od początku roku Rada Polityki Pieniężnej podjęła decyzję o pięciokrotnym podwyższeniu stóp procentowych. Stopa referencyjna na początku czerwca została podniesiona do poziomu 6%, co stanowi wzrost o 425 pb. od grudnia 2021 r. (1,75%). Kolejna uchwała o podwyżce stóp procentowych weszła w życie 8 lipca. Referencyjna stopa procentowa wzrosła o kolejne 50 pb. do poziomu 6,5%.
- Rynek pracy w I poł. 2022 r. okazał się być w dobrej formie. Stopa bezrobocia rejestrowanego od początku roku sukcesywnie spadała, zaczynając od poziomu 5,5% w styczniu br. do 4,9% w czerwcu br. Według analityków Santander Banku, nie odnotowano także spadku postrzeganego bezpieczeństwa zatrudnienia. W maju 2022 r. w sektorze usług zauważono największe spowolnienie dynamiki wzrostu płac z poziomu 15,1% r/r do 16,7% r/r. Było to spowodowane wejściem na rynek pracy dużej liczby uchodźców z Ukrainy. Zmiany także dostrzeżono w wysokościach płac minimalnych. Od początku roku minimalne wynagrodzenie brutto wynosi 3 010 PLN, co oznacza wzrost o 210 PLN w porównaniu do 2021 r.
- W związku z wojną w Ukrainie, społeczeństwo w obawie przed eskalacją konfliktu masowo decydowało się na wymianę złotego na bezpieczniejsze waluty. Na początku marca kurs EUR/PLN wyniósł 4,85 i był najwyższy od 2009 r. Od kwietnia do początku czerwca sytuacja na rynku walutowym zaczęła się stabilizować, a polski złoty umacniał się wobec euro. Trend został odwrócony podczas ogłoszenia przez Narodowy Bank Polski polityki odejścia od podwyżek stóp procentowych. Spowodowało to pogorszenie się nastrojów przez inwestorów, a tym samym osłabienie się polskiego złotego. Ostatniego dnia czerwca za kupno 1 EUR należało zapłacić 4,70 PLN.

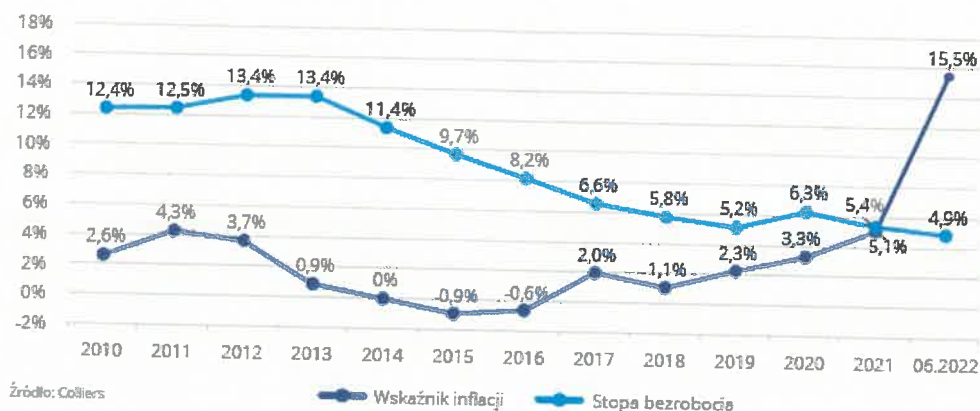
Prognozy

- Analitycy Santander Banku prognozują, że w bieżącym roku średnie tempo wzrostu PKB wyniesie 4,7%. Jako, że w I poł. 2022 r. wskaźnik ten wrócił do wielkości sprzed kryzysu, to skutki wojny, wysokich cen i podwyżek stóp procentowych doprowadzą w II poł. 2022 r. do recesji technicznej. W II poł. 2023 r. może nastąpić odbicie gospodarcze.
- Analizy wskazują także na brak optymizmu co do wielkości konsumpcji. Szacuje się, że optymizm konsumentów będzie niewielki, inwestycje spowolnią, a inflacja przewyższy wzrost płac. Pensje w przedsiębiorstwach będą wzrastały powoli, co będzie miało przełożenie na spadek popytu na pracę oraz mniejszą liczbę ofert pracy.
- Prognozy Santander Banku wskazują także na wzrost inflacji, która latem może osiągnąć 16%, a następnie zacząć spadać. Inflacja bazowa natomiast przekroczy 10% r/r. Ceny energii i żywności także mogą ulec dalszym podwyżkom jesienią.

Tempo wzrostu PKB



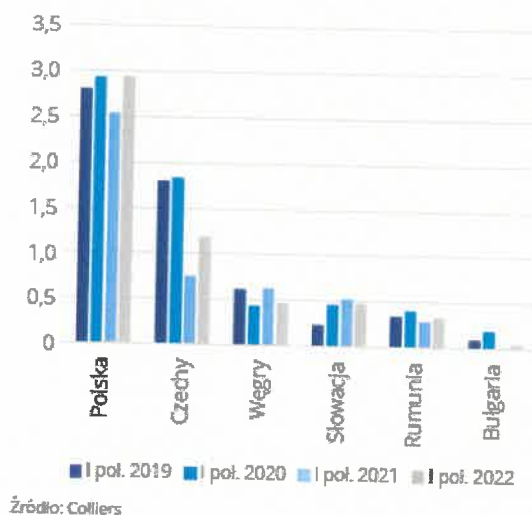
Stopa bezrobocia rejestrowanego oraz wskaźnik inflacji



Rynek inwestycyjny

- W I poł. 2022 r. odnotowano znaczące ożywienie w aktywności inwestycyjnej w krajach CEE-6, skutkujące prawie 15% wzrostem wolumenu inwestycyjnego w porównaniu z I poł. 2021 r. Region wygenerował 5,4 mld EUR w zamkniętych transakcjach, przy wzrostach odnotowanych w Czechach, Polsce, Rumunii i Bułgarii.
- Polska pozostaje liderem z 53% udziałem w wolumenie inwestycyjnym regionu oraz najwyższą płynnością i różnorodnością produktów i inwestorów.
- Całkowity wolumen inwestycji w Polsce wyniósł 2,9 mld EUR w I poł. 2022 r., czyli 10% powyżej średniej z ostatnich 5 lat i 14% wzrostu r/r. Sektor biurowy zdominował transakcje z 44% udziałem w całkowitym wolumenie.

Wielkość inwestycji w regionie CEE w I poł. roku (mld EUR)



- Rynek charakteryzował się dobrą płynnością i dużym zainteresowaniem nowych inwestorów wykorzystujących okazje inwestycyjne. W 60 transakcjach w I poł. 2022 r. sprzedano 65 aktywów komercyjnych. W szczególności nowy kapitał pochodzący z Europy Środkowo-Wschodniej wchodzi na polski rynek, a Investika, Wood & Co, jak i Trigea zamykają znaczące transakcje w Warszawie i miastach regionalnych.
- Inwestorzy z Ameryki Północnej (USA) zainwestowali 1 mld EUR, co stanowi około 34% wolumenu inwestycji w I półroczu. Inwestorzy z Europy Zachodniej (Szwecja, Wielka Brytania, Belgia, Niemcy) nabyli aktywa o wartości 0,9 mld EUR, co stanowiło 31%, a następnie kapitał Europy Środkowo-Wschodniej z 16% udziałem (0,37 mld EUR), który nadal jest bardzo aktywny w Polsce.

Wielkość inwestycji w Polsce I poł. vs II poł. roku (mld EUR)



Źródło: Colliers

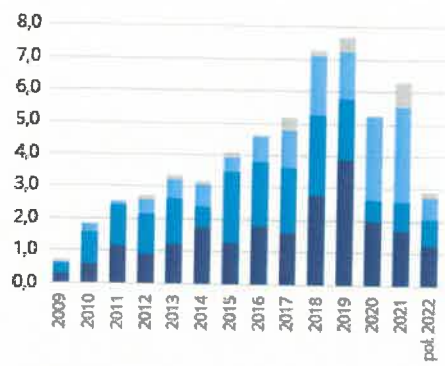
- Wysoka inflacja okazała się problemem globalnym i wywołała oczekiwania podwyżek stóp procentowych banków centralnych, co negatywnie wpływa na popyt inwestorów. Do tej pory wyższy koszt kapitału i ograniczony dostęp do finansowania przez banki uprzywilejowane wpłynęły na płynność w I poł. 2022 r. tylko nieznacznie, ale silniejszy skutek oddziaływania tych czynników będzie widoczny jeszcze w tym roku.
- Rosnące i zmienne koszty budowy (w Polsce wzrost o ok. 20-30% r/r), wyższe koszty finansowania i bardziej uciążliwy dostęp do finansowania bankowego ograniczą dalsze działania deweloperskie i dostępność nowego produktu inwestycyjnego. Z tych samych powodów wyższe ryzyko przekroczenia kosztów sprawia, że transakcje typu forward purchase i forward funding są trudniejsze do zamknięcia. Jednak silne fundamenty gospodarki polskiej przyciągają duże zainteresowanie inwestorów, a także dostępność długu uprzywilejowanego - główne banki poparły pozytywny sentyment na rynek polski z szeregiem transakcji finansowanych przez polskie, niemieckie, holenderskie oraz międzynarodowe instytucje finansowe.

Kluczowe dane

	I poł. 2021 r.	I poł. 2022 r.	Wzrost (EUR)	Wzrost (%)
Obroty na rynku Inwestycyjnym	2,54 mld EUR	2,88 mld EUR	+0,35 mld EUR	+14%

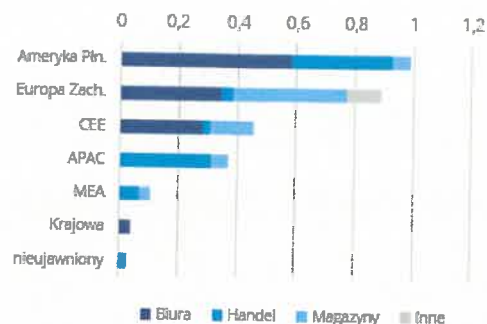
Najlepsze stopy zwrotu	I poł. 2021 r.	I poł. 2022 r.	Trend II poł. 2022 r.
Biura - Warszawa	4,7%	4,4%	►
Biura - miasta regionalne	5,7%	6,0%	▲
Obiekty handlowe	6,0%	6,0%	►
Magazyny BTS	4,1%	4,35%	▲
Magazyny tradycyjne	5,5%	4,5%	▲

Wolumen inwestycji w Polsce (mld EUR)



Źródło: Colliers

Pochodzenie inwestorów I poł. 2022 r. (mld EUR)

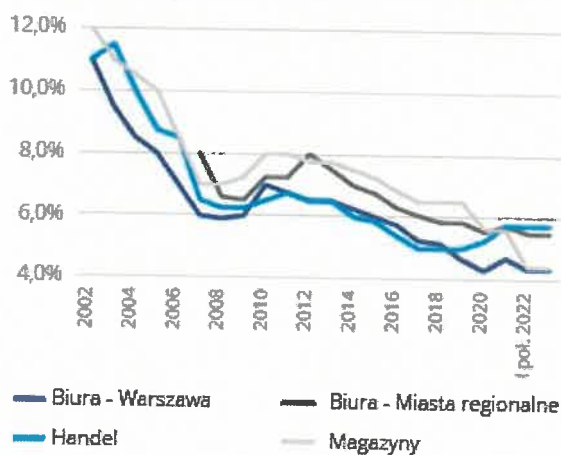


Źródło: Colliers

Stopy kapitalizacji

- 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 biurów w miastach regionalnych ustalono na poziomie 5,5% (przejęcie przez Stena Real Estate biurowca High5ive 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.

Najlepsze stopy zwrotu (2002 r. - I poł. 2022 r.)



Źródło: Colliers

Obroty na rynku

- Wartość transakcji na polskim rynku inwestycyjnym w I poł. 2022 r. wyniosła 2,9 mld EUR, co oznacza wzrost o 13% w porównaniu z I poł. 2021 r. i dorównanie bardzo dobrym wynikom I poł. 2020 r.
- Sektor biurowy przyciągnął prawie 1,3 mld EUR kapitału – 44% całkowitego wolumenu inwestycji, co oznacza 60% wzrost w porównaniu z I poł. 2021 r.
- Zamknięto trzy transakcje biurowe w Warszawie (0,6 mld EUR) i 11 na regionalnych rynkach biurowych (kolejne 0,6 mld EUR).
- Wrocław, gdzie podpisano cztery umowy kupna budynków biurowych, odpowiadał za 50% regionalnych wolumenów inwestycyjnych.

- Biorąc pod uwagę transakcje, które mają zostać zamknięte jeszcze w tym roku, regionalne rynki biurowe mogą odnotować wolumen inwestycji na poziomie blisko 1 mld EUR, co jest jednym z najlepszych wyników w historii.
- W aktywa przemysłowe i magazynowe zainwestowano 0,7 mld EUR, co stanowi 1/4 wolumenu inwestycji w I poł. 2022 r. w Polsce. Oznacza to ok. 20% spadek w porównaniu z I poł. 2021 r. i 40% w porównaniu z I poł. 2020 r.
- Pierwsze półrocze przyniosło ożywienie aktywności inwestycyjnej w sektorze handlowym. Zamknięto niespełna 20 transakcji o wartości 0,8 mld EUR, co stanowi 28% udział wolumenu inwestycji w I poł. 2022 r. Oznacza to wzrost o ponad 170% w porównaniu z I poł. 2021 r. oraz o 80% w porównaniu z I poł. 2020 r.
- 120 mln EUR zostało zainwestowane w aktywa alternatywne – obiekty PRS, akademiki i hotele.

Wielkość inwestycji w I poł. roku według sektorów (mld EUR)



Szczegóły i historia transakcji

- Największą transakcją inwestycyjną w Polsce w I poł. 2022 r. i jednocześnie największym przejęciem pojedynczego aktywa w historii rynku było przejęcie The Warsaw Hub przez Google za 586 mln EUR.
- Połowa wolumenu sektora biurowego w miastach regionalnych została sprzedana we Wrocławiu w czterech transakcjach. Były to m.in. przejęcie Centrum Południe (90 mln EUR) przez Stena Real Estate od Skanska oraz zakup MidPoint71 przez Trigea (109 mln EUR) od Echo Investment.
- Największą transakcją dotyczącą pojedynczego aktywa na regionalnych rynkach biurowych była sprzedaż Nowego Rynku D firmie Eastnine AB przez Skanska za 120 mln EUR.
- Wysoki wolumen inwestycji handlowych został zbudowany wokół dwóch dużych transakcji portfelowych sprzedawanych przez EPP, każda po ok. 300 mln EUR. PIMCO nabyło 50% portfela M1, a I Group nabyła 49% udziałów w portfelu EPP składającym się z 12 centrów handlowych i 3 projektów biurowych.
- 140 mln EUR wolumenu wygenerowano w sektorze handlowym w kilku mniejszych transakcjach uwzględniających sprzedaż blisko 20 różnych parków handlowych i magazynów handlowych.
- Największą transakcją dotyczącą pojedynczego aktywa, potwierdzającą również benchmark - stopę kapitalizacji na poziomie 4,4%, była sprzedaż aktywów magazynowych 7R SA (7R City Flex Airport I) do australijskiego Macquarie Asset Management. Wolumen tej transakcji wyniósł 112 mln EUR.
- 7R S.A. sprzedał do CTP znaczną część portfela w budowie i pre-development o potencjale ok. 1,2 mln m² w strukturze zobowiązań terminowych. Wstępna rata zapłacona przez nabywcę została oszacowana na 110 mln EUR.

Prognozy

- Wzrost kosztu długu spowoduje przesunięcie zainteresowania inwestorów z produktów core na produkty core plus we wszystkich sektorach, jednak napływ kapitału powinien złagodzić ewentualne zmiany cen.
- Ograniczona dostępność terenów pod przyszłe inwestycje spowodowała, że deweloperzy włączają się do negocjacji jako potencjalni nabywcy budynków z wartością dodaną, mając na uwadze konwersję do alternatywnego wykorzystania przy jednoczesnym czerpaniu korzyści z istniejących przepływów pieniężnych.
- Dwucyfrowy wzrost stawek najmu w sektorze magazynowym będzie odpowiedzią na gwałtowny wzrost kosztów budowy, ponieważ rynek szuka nowej równowagi pod względem czynszów.

Rynek gruntów inwestycyjnych

- Rosnące koszty finansowania i realizacji przedsięwzięć budowlanych znacząco zahamowały proces nabywania gruntów pod nowe inwestycje we wszystkich sektorach. Niepewność na rynkach światowych wywołana rosyjską inwazją w Ukrainie oraz powiązane efekty makroekonomiczne zaowocowały wstrzymaniem procesów inwestycyjnych podobnym to tego z początku pandemii COVID-19.
- Mimo wysokiego zapotrzebowania na mieszkania, spowolnienie dotknęło także działalność zakupową sektora mieszkaniowego. Redukcja marż, mimo rekordowo wysokich cen, spowodowana wysokimi kosztami generalnego wykonawstwa idzie w parze z obniżoną możliwością zakupową społeczeństwa, obniżając rzeczywisty popyt, mimo znaczącej luki mieszkaniowej.

Sytuacja w głównych sektorach

Sektor biurowy

- Wycofanie się zagranicznych inwestorów z rynku środkowo- i wschodnioeuropejskiego w obliczu niepewności związanych z rosyjską agresją w Ukrainie i wstrzymanie działalności zakupowej jeszcze w okresie trwania stanu epidemii zahamowały znacząco działalność zakupową na rynku gruntów inwestycyjnych.
- Wysoka stopa pustostanów na warszawskim rynku biurowym i w miastach regionalnych wynikające z nieprzedłużonych umów, redukcji powierzchni i popytu poniżej poziomu podaży nie wskazują na szybki powrót deweloperów do wstrzymanych projektów biurowych. Posiadane przez inwestorów zasoby gruntów o przeznaczeniu usługowym często profilowane są na rynek PRS i usług zamieszkania zbiorowego.
- Lokalizacje o centralnym położeniu w regionach miejskich o funkcji usługowej i mieszanej spotykają się z zainteresowaniem potencjalnych nabywców, jednak w II kw. 2022 r. nie odnotowano znaczących transakcji na tym rynku. Zamknięte procesy w tym okresie były przeważnie procesami rozpoczętymi jeszcze w IV kw. 2021 r.
- Ze względu na potencjalną atrakcyjność gruntów usługowo-biurowych w alternatywnym przeznaczeniu mieszanym lub usługowo-mieszkaniowym ceny gruntów utrzymały się na stabilnym poziomie, mimo niskiej aktywności transakcyjnej.

Sektor handlowo-usługowy i hotelarski

- Kluczowymi lokalizacjami dla inwestorów aktywnych w sektorze handlowym przestały być działki umożliwiające budowę dużych centrów handlowych – wysokie nasycenie powierzchnią handlową w miastach powyżej 500 tys. mieszkańców (poza Warszawą) sprawiło, że priorytetem stały się grunty odpowiednie dla lokalnych dyskontów i retail parków w mniejszych miastach.
- Mimo zniesienia ograniczeń sanitarnych związanych z pandemią, inwestorzy nie zwiększyli aktywności zakupowej na rynku gruntów – ceny oraz wolumen sprzedaży pozostają zbliżone do tych z 2018 r.
- Powrót turystyki międzynarodowej i zniesienie ograniczeń w transporcie osób ożywiły branżę turystyczną, jednak nie w wystarczającym stopniu by inwestorzy nabywali nowe grunty. Działki o profilu turystycznym stały się przedmiotem zainteresowania inwestorów mieszkaniowych rozwijających działalność usług zamieszkania zbiorowego i gotowych zapłacić za grunt więcej niż inwestorzy wyspecjalizowani w branży hotelarskiej.

Sektor przemysłowo-logistyczny

- Centralne położenie w Europie, rozwijająca się infrastruktura transportowa oraz znacząca rola e-commerce wciąż sprzyjają rozwojowi polskiego sektora przemysłowo-magazynowego. Rosnące koszty transportu i eksploatacji są jednak coraz bardziej odczuwalne przez najemców z tego obszaru działalności gospodarczej.
- Deweloperzy logistyczni przeszli do bardziej ostrożnej formy działalności w I poł. 2022 r., pokrywając bieżące potrzeby z portfolio gruntów zakupionych lub zabezpieczonych umowami przedwstępnymi w latach minionych i rezygnując niemal zupełnie z zakupów o charakterze spekulacyjnym.
- Ceny transakcyjne w 2022 r. pozostały stabilne na wszystkich rynkach regionalnych, przy zauważalnym spadku działalności zakupowej inwestorów.

Ceny

Ceny gruntów mieszkaniowych

Warszawa – centrum	420 – 1 600 EUR/m ² /PUM
Warszawa – poza centrum	230 – 475 EUR/m ² /PUM
Miasta regionalne powyżej 500 tys. mieszkańców	115 – 360 EUR/m ² /PUM

Ceny gruntów biurowych

Warszawa – centrum	380 – 1 400 EUR/m ² /GLA
Warszawa – poza centrum	210 – 410 EUR/m ² /GLA
Miasta regionalne powyżej 500 tys. mieszkańców	110 – 310 EUR/m ² /GLA

Ceny gruntów handlowo-usługowych

Warszawa – centrum	410 – 1 170 EUR/m ² /GLA
Warszawa – poza centrum	115 – 525 EUR/m ² /GLA
Miasta regionalne powyżej 500 tys. mieszkańców	80 – 315 EUR/m ² /GLA

Średnie ceny gruntów przemysłowo-magazynowych w I poł. 2022 r.

Warszawa	130 EUR/m ²
Poznań	60 EUR/m ²
Katowice	55 EUR/m ²
Łódź	55 EUR/m ²
Wrocław	60 EUR/m ²
Kraków	85 EUR/m ²
Gdańsk	50 EUR/m ²
Gorzów Wielkopolski/Zielona Góra	40 EUR/m ²
Szczecin	45 EUR/m ²
Bydgoszcz/Toruń	40 EUR/m ²
Opole	35 EUR/m ²
Białystok	50 EUR/m ²
Olsztyn	35 EUR/m ²
Lublin	50 EUR/m ²
Rzeszów	45 EUR/m ²
Kielce	40 EUR/m ²

Źródło: Colliers

Prognozy

- Aktywność zakupowa inwestorów aktywnych na polskim rynku gruntów w II poł. 2022 r. zależna będzie od wskaźników makroekonomicznych i decyzji administracyjnych wpływających na koszty finansowania przedsięwzięć. Spodziewane jest zahamowanie wolumenu transakcji na poziomie z drugiego kwartału bieżącego roku, bez znaczących spadków cen i wysoką ostrożnością inwestorów co do decyzji zakupowych.
- Realizowany popyt na mieszkania pozostanie zaniżony względem potrzeb społecznych, przewyższających dostępną podaż. Brak możliwości korzystnego finansowania zakupu kredytem wstrzyma decyzje o nabyciu domu lub lokalu, podczas gdy presja inflacyjna na koszty budowy nie zapowiada spadku cen mieszkań.
- Rosnąca rola mieszkań na wynajem w realizacji potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Polski możliwa będzie dzięki większej elastyczności w profilowaniu inwestycji także do sektora popularnego. Wysokie koszty administracyjne i popyt oznaczać mogą wzrost czynszów, co w obliczu znaczącej inflacji spowolnić może dynamikę najmu mieszkań.

- Rynki gruntów biurowych, handlowych i innych gruntów usługowych pozostaną w rozpoczętej w okresie pandemicznym stagnacji. W związku z popytem rynku mieszkaniowego i usług zamieszkania zbiorowego na dobrze położone grunty, poziom cen może nie ulec deflacji.
- Rosnące koszty w branży transportowo-logistycznej wpłyną na oczekiwania rynkowe najemców sektora przemysłowego, zwiększając ryzykowność inwestycji spekulacyjnych do nieakceptowalnego dla większych deweloperów poziomów.

Rynek biurowy

Zarys ogólny

- Na koniec I poł. 2022 r. całkowita podaż na dziewięciu głównych rynkach biurowych w Polsce osiągnęła poziom ponad 12,6 mln m².
- W minionym półroczu deweloperzy oddali do użytku 440,8 tys. m² powierzchni biurowej, z czego 129 tys. m² w Warszawie. Wśród miast regionalnych najwyższy wzrost zasobów w I poł. 2022 r. odnotował rynek katowicki (117 tys. m²).
- Aktywność najemców wzrosła – całkowity wolumen transakcji najmu w I poł. 2022 r. wyniósł 822,3 tys. m², co stanowi wzrost o 60% w porównaniu z I poł. 2021 r.
- W strukturze ogólnopolskiego popytu na nowoczesne powierzchnie biurowe dominowały nowe umowy, które stanowiły 55% (włączając umowy przednajmu). Udział renegocjacji i przedłużeń w wolumenie transakcji wyniósł ok. 33%, natomiast ekspansji 9%. Transakcje na potrzeby własne właścicieli nieruchomości stanowiły ok. 5%.
- Obecnie w budowie znajduje się blisko 780 tys. m² nowoczesnej powierzchni biurowej, co stanowi spadek o 34% w porównaniu z analogicznym okresem 2021 r. Około 31% wolumenu powierzchni w budowie przypada na Warszawę – 240 tys. m², natomiast w miastach regionalnych najwięcej projektów powstaje we Wrocławiu (192 tys. m²) i w Krakowie (150 tys. m²).
- Współczynnik pustostanów dla projektów biurowych na dziewięciu największych rynkach Polski wzrósł w porównaniu do I poł. 2021 r. o 0,7 p.p. i wyniósł 13,6%.
- W I poł. 2022 r. absorpcja netto powierzchni biurowej wyniosła 340 tys. m², prawie 2,5-krotny wzrost w stosunku do I półrocza 2021 r. Około 150,1 tys. m² przypadło na Warszawę. Wśród rynków regionalnych najwyższy poziom absorpcji odnotowały Katowice (60,6 tys. m²) oraz Kraków (50,5 tys. m²).
- Umowy podpisane w budynkach w fazie budowy stanowiły blisko 14% całkowitego popytu, co przełożyło się na blisko 114,4 tys. m² wynajętej powierzchni w tych projektach.
- Czynsze bazowe za powierzchnię biurową klasy A w Warszawie wzrosły do poziomu 12,5 - 25,0 EUR/m²/miesiąc, natomiast w miastach regionalnych do poziomu 11,0 - 16,9 EUR/m²/miesiąc.

Podaż

- Od początku 2022 r. warszawski rynek biurowy powiększył swoje zasoby o 129 tys. m², czyli o 43% mniej niż w I poł. 2021 r. Deweloperzy oddali do użytku osiem budynków biurowych. Były to: Forest Tower (51,5 tys. m²), SkySAWA I (8,5 tys. m²) oraz SkySAWA II (22,8 tys. m²), LIXA C (19,4 tys. m²). Około 96% nowej powierzchni dostarczono w centrum miasta i tylko 4% w strefach poza centrum - Wschód. Zdecydowana większość nowo oddanej powierzchni jest wynajęta – 91%.
- Na rynkach regionalnych oddano w sumie 26 budynków biurowych o łącznej powierzchni 311 tys. m². Największymi z nich były: .KTW II (39,9 tys. m²), Global Office Park A & B (27, tys. m² każdy) w Katowicach, MidPoint 71 (36,3 tys. m²), we Wrocławiu, Format (16,2 tys. m²) w Gdańsku – Tricity i CZ Office Park D (15 tys. m²) w Lublinie.
- Rynkiem regionalnym z największym przyrostem nowej podaży były Katowice z rekordowym poziomem – 117,3 tys. m², które zwiększyły całkowitą podaż nowoczesnych biur o ponad 20% od początku 2022 r.
- Drugie miejsce pod względem przyrostu nowej podaży w I poł. 2022 r. zajęło Trójmiasto - trzeci rynek regionalny, który przekroczył 1 mln m² powierzchni biurowej.

Popyt

- Wolumen transakcji zarejestrowanych w I poł. 2022 r. w Warszawie wyniósł 479,4 tys. m², czyli dwa razy więcej (92%) niż w I poł. 2021 r. Ten półroczny wynik jest jeszcze wyższy niż w rekordowych latach 2018 i 2019. Najwięcej powierzchni wynajęto w centralnych strefach (72%), w Centrum miasta (225,3 tys. m²), w Centralnym Obszarze Biznesu (118,5 tys. m²) oraz w strefie Mokotów (61,8 tys. m²) - trzecia strefa biurowa ciesząca się największym zainteresowaniem najemców. W I poł. 2021 r. nowe umowy stanowiły w Warszawie 48% całkowitego wolumenu (włączając umowy przednajmu), przedłużenia i renegocjacje 37%, ekspansje 11%, a transakcje na potrzeby własne właścicieli nieruchomości ok. 5%.
- Na rynkach regionalnych popyt brutto w I poł. 2022 r. ukształtował się na poziomie 342,9 tys. m², o 30% więcej niż w I poł. 2021 r. Najwięcej powierzchni biurowej wynajęto w Krakowie (ok. 31% regionalnego wolumenu najmu), we Wrocławiu (ok. 18%) oraz w Trójmieście (ok. 15%). Umowy zawarte w projektach w budowie wyniosły 42,7 tys. m² (13% regionalnego wolumenu najmu).

- Na rynkach regionalnych nowe umowy stanowiły 60% półrocznego wolumenu najmu (włączając umowy przednajmu), przedłużenia i renegocjacje 27%, ekspansje 7%, a transakcje na potrzeby własne właściciela nieruchomości ok. 6%.
- W Warszawie, największą aktywnością w I poł. 2022 r. charakteryzowali się najemcy z sektora bankowego. Ich udział w całkowitym wolumenie najmu wyniósł ok. 31%. Z kolei poza stolicą, najwięcej powierzchni biurowej wynajęły firmy z sektora biznesowych usług (25% całkowitego wolumenu najmu w miastach regionalnych) oraz sektor IT (22%).

Główne wskaźniki I poł. 2022 r.

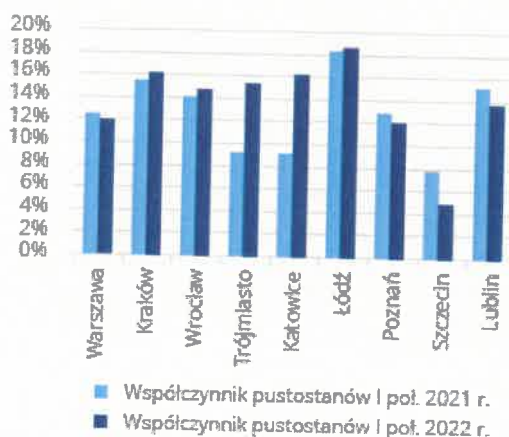
Miasto	Istniejąca podaż (m ²)	Nowa podaż (m ²)	Stopa pustostanów	Powierzchnia w budowie (m ²)	Popyt (m ²)	Stawki czynszu (EUR/m ² /miesiąc)	Absorpcja (m ²)
Warszawa	6 270 300	129 000	11,9%	242 500	479 400	12,50-25,00	150 100
Kraków	1 665 200	47 700	16,2%	150 000	109 000	13,50-16,50	39 600
Wrocław	1 284 500	38 200	14,8%	192 100	61 000	13,50-15,50	50 500
Trójmiasto	1 010 900	50 600	15,3%	69 600	50 100	13,50-15,50	10 800
Katowice	716 000	117 300	16,1%	85 200	43 800	13,00-16,95	60 600
Łódź	629 600	41 500	18,6%	10 100	31 600	13,00-15,00	21 400
Poznań	620 400	0	12,0%	27 300	27 100	13,25-15,75	3 900
Szczecin	186 000	1 500	4,9%	2 400	15 000	11,00-14,50	2 200
Lublin	222 000	15 000	13,7%	0	5 300	11,00-13,50	700
Razem	12 605 900	440 800	13,6%	780 000	822 300		339 800

Źródło: Colliers

Dostępne powierzchnie

- Poziom pustostanów w Warszawie spadł o 0,6 p.p. w stosunku do I poł. 2021 r. i na koniec czerwca 2022 r. wyniósł 11,9%.
- Spadek poziomu pustostanów zarejestrowano w strefach centralnych (z 13,8% w I poł. 2021 r. do 11,6% w I poł. 2022 r.). W tym samym czasie w strefach poza centrum współczynnik powierzchni niewynajętej w I poł. 2022 r. wzrósł do poziomu 12,2% (o 0,8 p.p. w stosunku do końca I poł. 2021 r.).
- Współczynnik powierzchni niewynajętej na rynkach regionalnych na koniec czerwca 2022 r. wyniósł 15,2%. Jest to wzrost o 1,8 p.p. w porównaniu do I poł. 2021 r. Najniższy wskaźnik pustostanów odnotowano w Szczecinie (4,9%), a najwyższy w Łodzi (18,6%).

Współczynnik pustostanów



Źródło: Colliers

Prognozy

- Luka podażowa - obserwuje się mniejsza aktywność deweloperów na rynku. Obecnie w budowie w Warszawie znajduje się ok. 240 tys. m² nowoczesnej powierzchni biurowej i jest to najniższy wolumen od wielu lat, czego rezultatem będzie ograniczona podaż nowych projektów w latach 2023-2024. Ta tendencja przywróci jednak równowagę na rynku najemców, która stała się widoczna podczas pandemii COVID-19, kiedy firmy ograniczały zasoby biurowe.
- Warszawski rynek biurowy stabilizuje się – po okresie pandemii w ostatnich kwartałach wiele firm odblokowuje proces decyzyjny. Zmniejszająca się dostępność nowej powierzchni oraz utrzymująca się

dynamika popytu mogą skutkować wzrostem bazowych stawek czynszowych w nowych projektach. Wiąże się to również z rosnącymi kosztami budowy, tj. wzrostem cen materiałów budowlanych i kosztów pracy (zatrudnienia), a także wzrostem kosztów obsługi kredytów budowlanych.

- Rosnąca rola ESG - ESG i kwestie zrównoważonego rozwoju stają się jednym z silniejszych nowych trendów na rynku nieruchomości, zwłaszcza na rynku biurowym. Świadczy o tym szybki wzrost podaży certyfikowanych „zielonych budynków” oraz postępująca modernizacja istniejących budynków biurowych. Wymogi Unii Europejskiej obligują właścicieli starych biurowców do ich modernizacji m.in. w celu wspierania neutralności klimatycznej. Zysk środowiskowy w projektach w dobie zmian klimatycznych staje się nie mniej ważny niż zys finansowy, a ESG staje się coraz ważniejszym uzasadnieniem decyzji biznesowych.

- Trend na mixed-use – na rynku pojawia się coraz więcej projektów typu mixed-use, w których dominująca funkcja biurowa jest często uzupełniana elementami mieszkaniowymi, handlowymi, usługowymi, rozrywkowymi i hotelowymi. Tego typu inwestycje cieszą się popularnością wśród najemców, a także odpowiadają na zmieniające się potrzeby pracowników, którzy po prawie dwóch latach pandemii doceniają zalety „lokalnego stylu życia”. Coraz większego znaczenia nabierają abonamenty na dostęp do przestrzeni coworkingowych z biurami w różnych częściach miasta, a także biur zdecentralizowanych z oddziałami satelitarnymi (model hub i club). Standardem staje się koncepcja „15-minutowego miasta”, oferującego w strefie dojścia pieszego wszystkie potrzeby człowieka - pracę, zakupy, naukę i rozrywkę. Pandemia przyspiesza realizację tej koncepcji.

Największe umowy najmu w I poł. 2022 r.

Miasto	Budynek	Najemca	Powierzchnia (m ²)
Warszawa	Forest Tower	Pekao S.A.	30 000
Warszawa	Płac Unii	Grupa ING	23 500
Warszawa	SKYSAWA II	PKO Bank Polski	22 800
Warszawa	Warsaw Spire C	Samsung Electronic Polska	21 000
Warszawa	Generation Park X	Citi Service Center	18 800
Bydgoszcz	Biznes Park Kraszewskiego	Atos Poland Global Services	14 800
Warszawa	Pałac Jabłonowski	Generali Towarzystwo Ubezpieczeń	14 300
Kraków	Fabryczna Office Park B5	Capgemini	13 800
Katowice	.KTW II	PWC	12 900
Kraków	Enterprise Park C	Cisco Systems Poland	12 500

Źródło: Colliers

8.2. 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.

$W_k = 1/R$, 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
7,25%	5,10%	2,05%	3,50%	3,50%
Stopa kapitalizacji				9,05%
Stopa kapitalizacji przyjęta do obliczeń				9%

Stopę oprocentowania obligacji przyjęto wg Listu emisyjnego nr 167/2022 Ministra Finansów z dnia 22 grudnia 2022 roku w sprawie emisji emerytalnych 10 letnich oszczędnościowych obligacji skarbowych oferowanych w sieci sprzedaży detalicznej. Stopa procentowa wynosi 7,25 % w skali roku w pierwszym okresie odsetkowym.

Dla szacowanej przyjęto stopę **kapitalizacji netto** na poziomie **9%**.

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

8.3. Stawki czynszu najmu

Analiza transakcji wykazała, że na rynku lokalnym nie odnotowano transakcji nieruchomościami porównywalnymi do nieruchomości wycenianych. Z uwagi na ten fakt w niniejszej wycenie zrezygnowano z zastosowania podejścia porównawczego. 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 biurowe i garażowe.

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 biurowe i garażowe. Rynek wynajmu powierzchni komercyjnych jest dobrze 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 (dojazd, sąsiedztwo). Ponadto na wysokość stawki czynszu mają wpływ równie istotny 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 2020 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:

Położenie	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Jednostkowa cena najmu [zł/m ²]	Sposób użytkowania
Tarnów ul. Strusińska	211,00	28,91	biurowa
Tarnów ul. Bartła	133,00	35,34	biurowa
Tarnów ul. Krakowska	83,00	30,12	biurowa
Tarnów ul. Brodzińskiego	100,00	30,00	biurowa
Tarnów ul. Kołłątaja	375,00	33,33	biurowa
Tarnów ul. Słoneczna	451,00	42,13	biurowa
Tarnów ul. Krakowska	330,00	40,00	biurowa
Tarnów ul. Traugutta	18,00	10,00	garażowa
Tarnów ul. Nowy Świat	15,00	12,00	garażowa
Tarnów ul. Szujskiego	15,00	8,00	garażowa

Po przeprowadzonej analizie rynku lokalnego oraz rynków podobnych, przy uwzględnieniu popytu i podaży, lokalizacji oraz stanu i standardu, do dalszych obliczeń przyjęto jako najbardziej odpowiednią wartość rynkową stawki czynszu najmu netto:

- wartość rynkowa stawki czynszu najmu powierzchni biurowej – **35,00 zł/m²**.
- wartość rynkowa stawki czynszu najmu powierzchni garażowej – **10,00 zł/m²**.

8.4. Oszacowanie wartości nieruchomości stanowiącej działkę nr 28/11

Założenia przyjęte do analizy:

- w obliczeniach nie uwzględniono podatku VAT,
- przedmiotem najmu jest budynek posadowiony na nieruchomości,
- źródłem przychodów jest czynsz za najem odniesiony do powierzchni użytkowej obiektu,
- stawkę 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 9%,
- najemca płaci czynsz netto i pokrywa koszty eksploatacyjne, natomiast właściciel nieruchomości pokrywa koszty związane z podatkiem od nieruchomości, ubezpieczeniem, kosztami zarządzania nieruchomością itp.,
- na potrzeby wyceny przyjęto proporcjonalnie do powierzchni działki nr 28/11 względem działek 28/5 i 28/6 udział w drodze dojazdowej na działkach nr 28/1, 28/4 i 28/12 na poziomie 1598/10000 części,
- miesięczny dochód z tytułu wynajmu nieruchomości wynosi:

Rodzaj powierzchni	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Przyjęta stawka czynszu [zł/m ²]	Okres [miesiące]	PDB [zł/rok]
biurowa	364,83 m ²	35,00	12	153 228,60

- potencjalny dochód brutto roczny dla omawianej nieruchomości wynosi:
153 228,60 zł
- efektywny dochód brutto to potencjalny dochód brutto pomniejszony o straty spowodowane zaległościami czynszowymi i poziomem pustostanów, biorąc pod uwagę stan techniczny, funkcjonalność i lokalizację przyjęto na poziomie 90% potencjalnego dochodu brutto (poziom pustostanów i zaległości czynszowej na poziomie 10% ustalono w oparciu o publikacje profesjonalnych firm, tj. Colliers International, CB Richard Ellis, Cushman & Wakefield, King Sturge):
153 228,60 zł x 90% = 137 905,74 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:
2 000,00 zł
- opłata z tytułu podatku od nieruchomości (na podstawie stawki podatku z Urzędu Gminy na 2022 rok):
8 931,79 zł
- opłata z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości:
5 643,63 zł
- wydatki z tytułu konserwacji i napraw bieżących – określono jako 3% EDB (na podstawie stawek firm zarządzających uwzględniając wielkość powierzchni, stan techniczny obiektu i standard):
4 137,17 zł
- koszty zarządzania i ochrony – określono jako 3% EDB:
4 137,17 zł

Razem wydatki operacyjne w ujęciu rocznym wynoszą: **24 849,76 zł.****Wartość rynkowa nieruchomości wynosi:**

Lp.	Pozycja	Wartości [zł]
1	Efektywny dochód brutto	137 905,74
2	Wydatki operacyjne	24 849,76
3	Dochód netto	113 055,98
4	Stopa kapitalizacji	9%
5	Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości	1 256 177,56

Wartość rynkową nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę nr 28/11 wraz z przyjętym udziałem 1598/10000 części w nieruchomości gruntowej stanowiącej działkach nr 28/1, 28/4, 28/12, przyjęto:

WR_{28/11} = 1 256 000,00 zł

słownie: jeden milion dwieście pięćdziesiąt sześć tysięcy złotych

8.5. Oszacowanie wartości nieruchomości stanowiącej działkę nr 28/5

Założenia przyjęte do analizy:

- w obliczeniach nie uwzględniono podatku VAT,
- przedmiotem najmu jest budynek posadowiony na nieruchomości,
- źródłem przychodów jest czynsz za najem odniesiony do powierzchni użytkowej obiektu,
- stawkę 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 9%,
- najemca płaci czynsz netto i pokrywa koszty eksploatacyjne, natomiast właściciel nieruchomości pokrywa koszty związane z podatkiem od nieruchomości, ubezpieczeniem, kosztami zarządzania nieruchomością itp.,
- na potrzeby wyceny przyjęto proporcjonalnie do powierzchni działki nr 28/5 względem działek 28/6 i 28/11 udział w drodze dojazdowej na działkach nr 28/1, 28/4 i 28/12 na poziomie 87/10000 części,
- miesięczny dochód z tytułu wynajmu nieruchomości wynosi:

Rodzaj powierzchni	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Przyjęta stawka czynszu [zł/m ²]	Okres [miesiące]	PDB [zł/rok]
garażowa	35,08 m ²	10,00	12	4 209,60

- potencjalny dochód brutto roczny dla omawianej nieruchomości wynosi:
4 209,60 zł
- efektywny dochód brutto to potencjalny dochód brutto pomniejszony o straty spowodowane zaległościami czynszowymi i poziomem pustostanów, biorąc pod uwagę stan techniczny, funkcjonalność i lokalizację przyjęto na poziomie 90% potencjalnego dochodu brutto (poziom pustostanów i zaległości czynszowej na poziomie 10% ustalono w oparciu o publikacje profesjonalnych firm, tj. Colliers International, CB Richard Ellis, Cushman & Wakefield, King Sturge):
 $4\,209,60\text{ zł} \times 90\% = 3\,788,64\text{ zł}$
- wydatki operacyjne związane z funkcjonowaniem nieruchomości w ujęciu rocznym przedstawiają się następująco:
150,00 zł
- roczną opłatę z tytułu ubezpieczenia nieruchomości określono na podstawie stawek firm ubezpieczeniowych:
846,24 zł
- opłata z tytułu podatku od nieruchomości (na podstawie stawki podatku z Urzędu Gminy na 2022 rok):
313,10 zł
- opłata z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości:
113,66 zł
- wydatki z tytułu konserwacji i napraw bieżących – określono jako 3% EDB (na podstawie stawek firm zarządzających uwzględniając wielkość powierzchni, stan techniczny obiektu i standard):
113,66 zł
- koszty zarządzania i ochrony – określono jako 3% EDB:
113,66 zł

Razem wydatki operacyjne w ujęciu rocznym wynoszą: **1 536,66 zł.**

Wartość rynkowa nieruchomości wynosi:

Lp.	Pozycja	Wartości [zł]
1	Efektywny dochód brutto	3 788,64
2	Wydatki operacyjne	1 536,66
3	Dochód netto	2 251,98
4	Stopa kapitalizacji	9%
5	Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości	25 022,00

Wartość rynkową nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę nr 28/5 wraz z przyjętym udziałem 87/10000 części w nieruchomości gruntowej stanowiącej działkach nr 28/1, 28/4, 28/12, przyjęto:

$$WR_{28/5} = 25\,000,00\text{ zł}$$

słownie: dwadzieścia pięć tysięcy złotych

8.6. Oszacowanie wartości nieruchomości stanowiącej działkę nr 28/6

Założenia przyjęte do analizy:

- w obliczeniach nie uwzględniono podatku VAT,
- przedmiotem najmu jest budynek posadowiony na nieruchomości,
- źródłem przychodów jest czynsz za najem odniesiony do powierzchni użytkowej obiektu,
- stawkę 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 9%,
- najemca płaci czynsz netto i pokrywa koszty eksploatacyjne, natomiast właściciel nieruchomości pokrywa koszty związane z podatkiem od nieruchomości, ubezpieczeniem, kosztami zarządzania nieruchomością itp.,
- na potrzeby wyceny przyjęto proporcjonalnie do powierzchni działki nr 28/6 względem działek 28/5 i 28/11 udział w drodze dojazdowej na działkach nr 28/1, 28/4 i 28/12 na poziomie 87/10000 części,
- miesięczny dochód z tytułu wynajmu nieruchomości wynosi:

Rodzaj powierzchni	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Przyjęta stawka czynszu [zł/m ²]	Okres [miesiące]	PDB [zł/rok]
garażowa	35,08 m ²	10,00	12	4 209,60

- potencjalny dochód brutto roczny dla omawianej nieruchomości wynosi:
4 209,60 zł
- efektywny dochód brutto to potencjalny dochód brutto pomniejszony o straty spowodowane zaległościami czynszowymi i poziomem pustostanów, biorąc pod uwagę stan techniczny, funkcjonalność i lokalizację przyjęto na poziomie 90% potencjalnego dochodu brutto (poziom pustostanów i zaległości czynszowej na poziomie 10% ustalono w oparciu o publikacje profesjonalnych firm, tj. Colliers International, CB Richard Ellis, Cushman & Wakefield, King Sturge):
4 209,60 zł x 90% = 3 788,64 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:
150,00 zł
- opłata z tytułu podatku od nieruchomości (na podstawie stawki podatku z Urzędu Gminy na 2022 rok):
846,24 zł
- opłata z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości:
313,10 zł
- wydatki z tytułu konserwacji i napraw bieżących – określono jako 3% EDB (na podstawie stawek firm zarządzających uwzględniając wielkość powierzchni, stan techniczny obiektu i standard):
113,66 zł
- koszty zarządzania i ochrony – określono jako 3% EDB:
113,66 zł

Razem wydatki operacyjne w ujęciu rocznym wynoszą: 1 536,66 zł.

Wartość rynkowa nieruchomości wynosi:

Lp.	Pozycja	Wartości [zł]
1	Efektywny dochód brutto	3 788,64
2	Wydatki operacyjne	1 536,66
3	Dochód netto	2 251,98
4	Stopa kapitalizacji	9%
5	Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości	25 022,00

Wartość rynkową nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę nr 28/6 wraz z przyjętym udziałem 87/10000 części w nieruchomości gruntowej stanowiącej działkach nr 28/1, 28/4, 28/12, przyjęto:

WR_{28/6} = 25 000,00 zł

słownie: dwadzieścia pięć tysięcy złotych

9. Określenie wartości dla sprzedaży wymuszonej (WRW)

Rzecznik majątkowy określa ograniczenia, których uwzględnienie uznał za konieczne dla oszacowania wartości dla sprzedaży wymuszonej (WRW).

Wartość dla wymuszonej sprzedaży WRW oznacza wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, że istnieją ograniczenia czasowe lub inne dla sfinalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub przyjęte jako rozsądne okresy marketingu lub wynegocjowania sprzedaży. Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Następuje to również wtedy, gdy ogłoszona jest upadłość właściciela, postępowanie egzekucyjne bądź sądowe. Sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym następuje w trybie przewidzianym w art. 320 PU (przetarg lub aukcja) lub z wolnej ręki na podstawie zezwolenia Sędziego - Komisarza, przy czym warunki sprzedaży, w szczególności cena wywoławcza w przetargu czy też minimalna cena sprzedaży z wolnej ręki, określone są przez Sędziego - Komisarza przy uwzględnieniu operatu szacunkowego sporządzonego przez powołanego biegłego z zakresu szacowania nieruchomości (rzecznik majątkowy).

Na podstawie doświadczeń zawodowych i wykonywania operatów szacunkowych dla syndyków i komorników można przyjąć przy założeniu, że WRW będzie wynosić nie mniej niż 0,75 wartości rynkowej oszacowanej w przedmiotowym operacie szacunkowy. W innym przypadku właściciel sam sprzedaje swoją nieruchomość przed rozpoczęciem postępowań wynikających z obowiązujących przepisów prawa. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców. Wartość tą można wyznaczyć na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

$$WRW = W_r * W_{ac}$$

gdzie:

W_r - wartość rynkowa,

W_{ac} - współczynnik ogólnej atrakcyjności, współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami.

Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnik zachęty cenowej wynika z aktywności rynku.

W związku z powyższym WRW przyjęto na poziomie 0,75 oszacowanej wartości nieruchomości uwzględniając szczegółową lokalizację, przeznaczenie, powierzchnię, stan techniczny i standard.

Wartość dla sprzedaży wymuszonej nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę nr 28/11 wraz z przyjętym udziałem 1598/10000 części w nieruchomości gruntowej stanowiącej działkach nr 28/1, 28/4, 28/12:

$$WRW_{28/11} = 1\,256\,000,00 \text{ zł} \times 0,75 = 942\,000,00 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WRW_{28/11} = 942\,000,00 \text{ zł}$$

słownie: dziewięćset czterdzieści dwa tysiące złotych

Wartość dla sprzedaży wymuszonej nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę nr 28/5 wraz z przyjętym udziałem 87/10000 części w nieruchomości gruntowej stanowiącej działkach nr 28/1, 28/4, 28/12:

$$WRW_{28/5} = 25\,000,00 \text{ zł} \times 0,75 = 18\,750,00 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WRW_{28/5} = 19\,000,00 \text{ zł}$$

słownie: dziewiętnaście tysięcy złotych

Wartość dla sprzedaży wymuszonej nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę nr 28/6 wraz z przyjętym udziałem 87/10000 części w nieruchomości gruntowej stanowiącej działkach nr 28/1, 28/4, 28/12:

$$WRW_{28/6} = 25\,000,00 \text{ zł} \times 0,75 = 18\,750,00 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WRW_{28/6} = 19\,000,00 \text{ zł}$$

słownie: dziewiętnaście tysięcy złotych

10. Wynik końcowy – wnioski i uzasadnienia

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę nr 28/11 wraz z przyjętym udziałem 1598/10000 części w nieruchomości gruntowej stanowiącej działkach nr 28/1, 28/4, 28/12, wg stanu i cen na dzień wyceny wynosi:

$$WR_{28/11} = 1\,256\,000,00 \text{ zł}$$

słownie: jeden milion dwieście pięćdziesiąt sześć tysięcy złotych

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę nr 28/5 wraz z przyjętym udziałem 87/10000 części w nieruchomości gruntowej stanowiącej działkach nr 28/1, 28/4, 28/12, wg stanu i cen na dzień wyceny wynosi:

$$WR_{28/5} = 25\,000,00 \text{ zł}$$

słownie: dwadzieścia pięć tysięcy złotych

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę nr 28/6 wraz z przyjętym udziałem 87/10000 części w nieruchomości gruntowej stanowiącej działkach nr 28/1, 28/4, 28/12, wg stanu i cen na dzień wyceny wynosi:

$$WR_{28/6} = 25\,000,00 \text{ zł}$$

słownie: dwadzieścia pięć tysięcy złotych

Przedstawiona powyżej wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych stanowiących działki nr 28/5, 28/6, 28/11 wraz z prawem własności budynków znajdujących się na działkach oraz udziału 1772/10000 w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej działki nr 28/1, 28/4 i 28/12, 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 i przeznaczenie, 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 sporządzono zgodnie z przepisami prawa, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym,
- ✓ Operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- ✓ 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,
- ✓ Określona w operacie wartość jest wartością prawdopodobną,
- ✓ 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 wycenianej nieruchomości,
- ✓ Ocena stanu technicznego 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

- Dokumentacja fotograficzna,
- Badanie księgi wieczystej,
- Postanowienie o upadłości,
- Polisy OC.



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

BUDYNEK BIUROWY









PORTIERNIA



BUDYNKI GARAŻOWE



BADANIE KSIĘGI WIECZYSTEJ

Dla nieruchomości gruntowych założone są księgi wieczyste nr **TR1T/00099205/3**, **TR1T/00099206/0**, **TR1T/00099207/7**, **TR1T/00080231/8** prowadzone przez Sąd Rejonowy w Tarnowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

W księdze wieczystej nr **TR1T/00099205/3** widnieją następujące wpisy:

Typ księgi: grunt oddany w użytkowanie wieczyste i budynek stanowiący odrębną nieruchomość

DZIAŁ I - O (oznaczenie nieruchomości)

Numer bieżący nieruchomości: 1

Położenie

Numer porządkowy: 1

Miejscowość: Tarnów-Strusina

Działka ewidencyjna

Numer działki: dz. obrębowa 28/5

Obręb ewidencyjny: 233

Położenie: 1

Przyłączenie: numer księgi: /00080231/; Obszar: 0,0042 ha

Budynek

Położenie: 1

Przeznaczenie budynku: część budynku garażowego

Odrębność: tak

Przyłączenie – numer księgi wieczystej: /00080231/

Obszar

Obszar: 0,0042 ha

DZIAŁ I – SP (spis praw związanych z własnością)

Prawo użytkowania wieczystego

Okres użytkowania: 2089-12-04

Sposób korzystania: działka oddana w użytkowanie wieczyste na której znajduje się samodzielna część budynku garażowego stanowiącego odrębną nieruchomość.

DZIAŁ II (właściciel)

Właściciel

Udział

Numer udziału w prawie: 1

Wielkość udziału: 1/1

Skarb Państwa

Lista wskazań udziałów w prawie: 1

Nazwa: Skarb Państwa

Użytkownik wieczysty

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość

Udział

Numer udziału w prawie: 1

Wielkość udziału: 1/1

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Lista wskazań udziałów w prawie: 1

Nazwa: Przedsiębiorstwo Robót Inżynieryjno-Budowlanych "INŻ-BUD" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Siedziba: Tarnów

DZIAŁ III (ciężary i ograniczenia)

Brak wpisów

DZIAŁ IV (hipoteki)

Brak wpisów

W księdze wieczystej nr **TR1T/00099206/0** widnieją następujące wpisy:

Typ księgi: grunt oddany w użytkowanie wieczyste i budynek stanowiący odrębną nieruchomość

DZIAŁ I - O (oznaczenie nieruchomości)

Numer bieżący nieruchomości: 1

Położenie

Numer porządkowy: 1

Miejscowość: Tarnów Strusina

Działka ewidencyjna

Numer działki: 28/6

Obręb ewidencyjny: 233

Położenie: 1

Przyłączenie: numer księgi: /00080231/; Obszar: 0,0042 ha

Budynek

Położenie: 1

Przeznaczenie budynku: samodzielna część budynku garażowego

Odrębność: tak

Obszar

Obszar: 0,0042 ha

DZIAŁ I – SP (spis praw związanych z własnością)

Prawo użytkowania wieczystego

Okres użytkowania: 2089-12-04

Sposób korzystania: działki oddane w użytkowanie wieczyste od dnia 5-12-1990 na której znajduje się samodzielna część budynku stanowiącego odrębną nieruchomość

DZIAŁ II (właściciel)

Właściciel

Udział

Numer udziału w prawie: 1

Wielkość udziału: 1/1

Skarb Państwa

Lista wskazań udziałów w prawie: 1

Nazwa: Skarb Państwa

Użytkownik wieczysty

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość

Udział

Numer udziału w prawie: 3

Wielkość udziału: 1/1

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Lista wskazań udziałów w prawie: 3

Nazwa: Przedsiębiorstwo Robót Inżynieryjno-Budowlanych "INŻ-BUD" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Siedziba: 33-100 Tarnów ul. Chyszowska Nr 12

REGON: 85000823600000

DZIAŁ III (ciężary i ograniczenia)

Wzmianki w dziale III

Numer wzmianki: DZ.KW./990/04/0

DZIAŁ IV (hipoteki)

Brak wpisów

W księdze wieczystej nr TR1T/00099207/7 widnieją następujące wpisy:

Typ księgi: grunt oddany w użytkowanie wieczyste i budynek stanowiący odrębną nieruchomość

DZIAŁ I - O (oznaczenie nieruchomości)

Numer bieżący nieruchomości: 1

Położenie

Numer porządkowy: 1

Miejscowość: Tarnów Strusina

Działka ewidencyjna

Numer działki: 28/11

Obręb ewidencyjny: 233

Położenie: 1

Przyłączenie: numer księgi: /00080231/; Obszar: 0,0770 ha

Budynek

Położenie: 1

Przeznaczenie budynku: budynek administracyjno - magazynowy i portiernia

Odrębność: tak

Obszar

Obszar: 0,0770 ha

DZIAŁ I – SP (spis praw związanych z własnością)

Prawo użytkowania wieczystego

Okres użytkowania: 2089-12-04

Sposób korzystania: działka oddana w użytkowanie wieczyste od dnia 1990-12-05, na której znajduje się samodzielna część administracyjnego budynku magazynowego i portierni stanowiący odrębną nieruchomość,

DZIAŁ II (właściciel)

Właściciel

Udział

Numer udziału w prawie: 1

Wielkość udziału: 1/1

Skarb Państwa

Lista wskazań udziałów w prawie: 1

Nazwa: Skarb Państwa

Użytkownik wieczysty

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość

Udział

Numer udziału w prawie: 1

Wielkość udziału: 1/2

Numer udziału w prawie: 4

Wielkość udziału: 1/2

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Lista wskazań udziałów w prawie: 1

Nazwa: Przedsiębiorstwo Robót Inżynieryjno - Budowlanych "INŻ - BUD" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Siedziba: Tarnów

Lista wskazań udziałów w prawie: 4

Nazwa: Przedsiębiorstwo Robót Inżynieryjno-Budowlanych "INŻ-BUD" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Siedziba: 33-100 Tarnów ul. Chyszowska Nr 12

REGON: 85000823600000

DZIAŁ III (ciężary i ograniczenia)

Brak wpisów

DZIAŁ IV (hipoteki)

Numer hipoteki

Numer hipoteki: 10

Napis

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość

Treść hipoteki

Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna

Suma: 940 000,00

Suma słownie: dziewięćset czterdzieści tysięcy

Waluta sumy: zł

Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego:

- Numer wierzytelności: 1

- Wierzytelność: spłata kredytu

- Stosunek prawny: kredyt udzielony Przedsiębiorstwu Robót Inżynieryjno- Budowlanych „INŻ-BUD” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością przez Bank Polska Kasa Opieki S.A oddział w Tarnowie na podstawie umowy nr 2008/170.

Wierzyciel hipoteczny

Nazwa: Bank Polska Kasa Opieki S.A. oddział w Tarnowie

Siedziba: Warszawa

W księdze wieczystej nr **TR1T/00080231/8** widnieją następujące wpisy:

Typ księgi: grunt oddany w użytkowanie wieczyste

DZIAŁ I - O (oznaczenie nieruchomości)

Numer bieżący nieruchomości: 2

Położenie

Numer porządkowy: 1

Województwo: małopolskie

Powiat: M. Tarnów

Gmina: Tarnów M.

Miejscowość: Tarnów

Działka ewidencyjna

Identyfikator działki: 126301_1.0233.28/1

Numer działki: 28/1

Obręb ewidencyjny: 0233

Położenie: 1

Sposób korzystania: Ba – tereny przemysłowe

Identyfikator działki: 126301_1.0233.28/4

Numer działki: 28/4

Obręb ewidencyjny: 0233

Położenie: 1

Sposób korzystania: Ba – tereny przemysłowe

Identyfikator działki: 126301_1.0233.28/12

Numer działki: 28/12

Obręb ewidencyjny: 0233

Położenie: 1

Sposób korzystania: Ba – tereny przemysłowe

Obszar

Obszar: 0,2445 ha

DZIAŁ I – SP (spis praw związanych z własnością)

Prawo użytkowania wieczystego

Okres użytkowania: 2089-12-04

Sposób korzystania: działki oddane w użytkowanie wieczyste od dnia 5.12.1990r.

DZIAŁ II (właściciel)

Właściciel

Udział

Numer udziału w prawie: 1

Wielkość udziału: 1/1

Skarb Państwa

Lista wskazań udziałów w prawie: 1

Nazwa: Skarb Państwa

Użytkownik wieczysty

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego

Udział

Numer udziału w prawie: 1

Wielkość udziału: 886/10000

Numer udziału w prawie: 3

Wielkość udziału: 3502/10000

Numer udziału w prawie: 4

Wielkość udziału: 1421/10000

Numer udziału w prawie: 7

Wielkość udziału: 1884/10000

Numer udziału w prawie: 8

Wielkość udziału: 886/10000

Numer udziału w prawie: 9

Wielkość udziału: 1421/10000

Rodzaj wspólności: wspólność łączna wspólników spółki cywilnej

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Lista wskazań udziałów w prawie: 1

Nazwa: Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością "INŻ - BUD" Sp. z o.o. w Tarnowie

Lista wskazań udziałów w prawie: 8

Nazwa: Przedsiębiorstwo Robót Inżynieryjno-Budowlanych "INŻ-BUD" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Siedziba: 33-100 Tarnów ul. Chyszowska Nr 12

REGON: 85000823600000

Osoba fizyczna

Lista wskazań udziałów w prawie: 3

Marek Huetter, s. Ferdynanda i Anny

Lista wskazań udziałów w prawie: 4

Janina Wojciechowska, c. Franciszka i Heleny

Lista wskazań udziałów w prawie: 7

Danuta Węgrzyn

Lista wskazań udziałów w prawie: 9

Katarzyna Agnieszka Wojdak, c. Józefa i Jadwigi

Filip Dominik Wojdak, s. Jana i Lidii

DZIAŁ III (ciężary i ograniczenia)

Numer wpisu

Numer wpisu: 3

Napis

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego

Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia

Rodzaj wpisu: ostrzeżenie

Treść wpisu: ostrzeżenie o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym, ponieważ na podstawie Aktu poświadczenia dziedziczenia po Janinie Wojciechowskiej prawo użytkowania gruntu (udział 2842/10000 cz.) obj. tą księgą przysługuje: Krzysztofowi Stolz i Agacie Kierzkowskiej - po 1/2 części czyli po 1421/10000 części w stosunku do całości, przy czym Krzysztof Stolz Umową sprzedaży z dnia 19.09.2018r., Rep. A 7398/2018 sporz. przed notariuszem Konradem Wygoną w kancelarii notarialnej w Krakowie zbył swój udział wynoszący 1421/10000 w prawie użytkowania gruntu obj. tą księgą, zaś w w pozostałej części (1421/10000 cz.) nadal figuruje Janina Wojciechowska, której jedynym spadkodawcą aktualnie jest Agata Kierzkowska.

Osoba fizyczna

Agata Lidia Kierzkowska, c. Jana i Janiny

DZIAŁ IV (hipoteki)

Brak wpisów

Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów ksiąg wieczystych w podsystemie dostępu do centralnej bazy danych ksiąg wieczystych.



POSTANOWIENIE O UPADŁOŚCI

sygn. akt TR1T/GU/65/2022

Postanowienie

Dnia 18 listopada 2022 r.

Sąd Rejonowy w Tarnowie, V Wydział Gospodarczy,

w składzie:

Przewodniczący:

sędzia MAŁGORZATA KRYPLEWSKA-BARAN

Sędziowie:

sędzia AGNIESZKA PŁACZEK

sędzia ZBIGNIEW MICZEK

po rozpoznaniu w dniu 18 listopada 2022 r. w Tarnowie,

na posiedzeniu niejawnym

sprawy o ogłoszenie upadłości z wniosku dłużnika, którym jest PRZEDSIĘBIORSTWO ROBÓT INŻYNIERYJNO BUDOWLANYCH "INŻ - BUD" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ w Tarnowie

postanawia

1. ogłosić upadłość dłużnika, którym jest PRZEDSIĘBIORSTWO ROBÓT INŻYNIERYJNO BUDOWLANYCH "INŻ - BUD" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, KRS 0000100434, siedziba: Tarnów, adres CHYSZOWSKA 12 12, 33-100 TARNÓW, NIP 8730005161;
2. wezwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia wierzytelności syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia wierzytelności syndykowi: Kancelaria Doradcy Restrukturyzacyjnego Ul. Kalwaryjska 67/3, 30-504 Kraków ;
3. wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłaszania syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym; dla

wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia praw oraz praw osobistych i roszczeń ciążących na nieruchomości syndykowi: Kancelaria Doradcy Restrukturyzacyjnego Ul. Kalwaryjska 67/3, 30-504 Kraków ;

4. stwierdzić, że funkcję sędziego komisarza będzie pełnił sędzia;
5. wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie pełnił: Katarzyna Marzena Olejniczak (numer licencji 408);
6. wskazać, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 3 ust.1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (Dz. U. UE. L. z 2015 r. Nr 141, str. 19 z późn. zm.), a postępowanie ma charakter główny.

Uzasadnienie co do wskazania podstawy jurysdykcji

Dla rozstrzygnięcia wniosku niezbędne jest ustalenie, czy polski sąd posiada jurysdykcję krajową do rozpoznania sprawy. W tym celu konieczne jest określenie właściwej dla rozpoznawanej sprawy normy jurysdykcyjnej z uwzględnieniem faktu, że kwestia jurysdykcji krajowej jest uregulowana zarówno w prawie krajowym jak i w rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (Dz.Urz.U.E.L Nr 141, str. 19). Rozporządzenie unijne obowiązuje w całości i bezpośrednio w polskim systemie prawnym. Zgodnie z pkt 9 Preambuły rozporządzenie znajduje zastosowanie do wszystkich postępowań upadłościowych, które spełniają warunki określone w rozporządzeniu, niezależnie od tego, czy dłużnik jest osobą fizyczną czy osobą prawną, przedsiębiorcą czy osobą niewykonywającą działalności gospodarczej. Postępowania te są wymienione wyczerpująco w załączniku A. W odniesieniu do krajowych postępowań wymienionych w załączniku A rozporządzenie 2015/848 powinno mieć zastosowanie bez dalszego badania przez sąd państwa członkowskiego, czy spełnione są warunki określone w rozporządzeniu. Postępowanie, którego dotyczy wniosek jest wymienione w załączniku A do Rozporządzenia.

Zgodnie z pkt 23 Preambuły rozporządzenia nr 2015/848 pozwala ono na wszczęcie głównego postępowania upadłościowego w państwie członkowskim, w którym dłużnik posiada główny ośrodek swojej podstawowej działalności. Postępowanie to ma zakres uniwersalny, jego celem jest objęcie całego majątku dłużnika. W celu ochrony różnych interesów rozporządzenie 2015/848 pozwala na wszczęcie równoległe z głównym postępowaniem upadłościowym wtórnych postępowań upadłościowych. Wtórne postępowanie upadłościowe może zostać wszczęte w państwie członkowskim, w którym dłużnik ma swój oddział. Skutki wtórnego postępowania upadłościowego ograniczone są tylko do majątku dłużnika znajdującego się w tym państwie. Bezwzględnie obowiązujące przepisy dotyczące koordynacji z głównym postępowaniem upadłościowym gwarantują niezbędną jednolitość postępowania w ramach Unii. Takie uregulowanie eliminuje z zakresu zastosowania rozporządzenia dłużników, których główny ośrodek podstawowej

działalności znajduje się poza obszarem Unii Europejskiej mimo, że na jej obszarze znajduje się siedziba lub miejsce zamieszkania dłużnika albo jego majątek. W konsekwencji, jeżeli główny ośrodek dłużnika znajduje się w Polsce to jurysdykcja zawsze będzie wynikała z przepisów rozporządzenia 2015/848, a konkretnie z art. 3 ust. 1 rozporządzenia. Zgodnie z art. 3 ust. 1 rozporządzenia nr 2015/848 sądy państwa członkowskiego, na którego terytorium znajduje się główny ośrodek podstawowej działalności dłużnika, posiadają jurysdykcję do wszczęcia postępowania upadłościowego („główne postępowanie upadłościowe”). Głównym ośrodkiem podstawowej działalności jest miejsce, w którym dłużnik regularnie zarządza swoją działalnością o charakterze ekonomicznym i które jako takie jest rozpoznawalne dla osób trzecich. W przypadku spółki lub osoby prawnej domniemywa się, wobec braku dowodu przeciwnego, że głównym ośrodkiem ich podstawowej działalności jest miejsce siedziby statutowej. Domniemanie takie ma zastosowanie tylko wtedy, gdy siedziba statutowa nie została przeniesiona do innego państwa członkowskiego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o wszczęcie postępowania upadłościowego. W przypadku osoby fizycznej prowadzącej niezależną działalność gospodarczą lub zawodową domniemywa się, wobec braku dowodu przeciwnego, że głównym ośrodkiem jej podstawowej działalności jest główne miejsce wykonywania tej działalności. Domniemanie takie ma zastosowanie tylko wtedy, gdy główne miejsce wykonywania działalności nie zostało przeniesione do innego państwa członkowskiego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o wszczęcie postępowania upadłościowego. W przypadku każdej innej osoby fizycznej domniemywa się, wobec braku dowodu przeciwnego, że głównym ośrodkiem jej podstawowej działalności jest miejsce zwykłego pobytu tej osoby. Domniemanie takie ma zastosowanie tylko wtedy, gdy miejsce zwykłego pobytu nie zostało przeniesione do innego państwa członkowskiego w okresie sześciu miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o wszczęcie postępowania upadłościowego.

W niniejszej sprawie główny ośrodek podstawowej działalności dłużnika znajduje się w Polsce. Oznacza to, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 3 ust. 1 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2015/949 w sprawie postępowania upadłościowego z dnia 20 maja 2015 r. (Dz.Urz.UE L 141 z 5.06.2015r., s. 19-72), a wszczęte postępowanie ma charakter postępowania głównego.

Z tych przyczyn należało orzec jak w stosownym punkcie postanowienia.

Podpis:

Signed by / Podpisano przez:
Agnieszka Malinowska-Huczek: Sąd Rejonowy w Tarnowie
Sąd Rejonowy w Tarnowie
Date / Data: 2022-11-18 12:30

Signed by / Podpisano przez:
Małgorzata Helena Krypińska-Soran:
Sąd Rejonowy w Tarnowie
Sąd Rejonowy w Tarnowie
Date / Data: 2022-11-18 12:48

Signed by / Podpisano przez:
Zbigniew Hładek: Sąd Rejonowy w Tarnowie
Sąd Rejonowy w Tarnowie
Date / Data: 2022-11-18 13:13

Uzasadnienie co do wskazania podstawy jurysdykcji

Zgodnie z treścią art. 3 ust. 1 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2015/949 w sprawie postępowania upadłościowego z dnia 20 maja 2015 r. (Dz.Urz.UE L 141 z 5.06.2015r., s. 19-72) sądy państwa członkowskiego, na którego terytorium znajduje się główny ośrodek podstawowej działalności dłużnika, posiadają jurysdykcję do wszczęcia postępowania upadłościowego ("główne postępowanie upadłościowe"), które to pojęcie obejmuje postępowanie sanacyjne (art. 2 pkt 4 i załącznik A rozporządzenia). Głównym ośrodkiem podstawowej działalności jest miejsce, w którym dłużnik regularnie zarządza swoją działalnością o charakterze ekonomicznym i które jako takie jest rozpoznawalne dla osób trzecich. W przypadku osoby fizycznej prowadzącej niezależną działalność gospodarczą lub zawodową domniemywa się, wobec braku dowodu przeciwnego, że głównym ośrodkiem jej podstawowej działalności jest główne miejsce wykonywania tej działalności.

W niniejszej sprawie główny ośrodek podstawowej działalności dłużnika znajduje się w Polsce. Z tego względu jurysdykcja należy do sądu polskiego, a wszczęte postępowanie ma charakter postępowania głównego.

Signed by / Podpisano przez:

Anna Joniec
Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w
Krakowie

Date / Data: 2022-11-10 10:07

KOPIE POLIS OC



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 SRM0012452

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

na okres: 28/03/2022 - 27/03/2023

na sumę gwarancyjną: 1 000 000 EUR

słownie: jeden milion euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 2 904.00 PLN

Lidia Machalska
Biuro Skarbowe dla Ubezpieczonych

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437890
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


POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1076509153


1	Okres ubezpieczenia: od 03.12.2022 r. do 02.12.2023 r.									
2	Ubezpieczający: MAGDALENA ŚLUFARSKA Adres zamieszkania: FILARECKA 6 m. 54, 30-110 KRAKÓW E-mail: magdalena.slufarska@poczta.fm	Telefon: Klient odmówił PESEL: 82100406867								
3	Ubezpieczony: MAGDALENA ŚLUFARSKA Adres zamieszkania: FILARECKA 6 m. 54, 30-110 KRAKÓW E-mail: magdalena.slufarska@poczta.fm	Telefon: Klient odmówił PESEL: 82100406867								
4	Zakres ubezpieczenia dobrowolnego <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Suma gwarancyjna</th> </tr> <tr> <th></th> <th>Na jeden wypadek ubezpieczeniowy</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Odpowiedzialność cywilna rzeczoznawcy majątkowego będącego osobą fizyczną – biegłego sądowego (klauszula nr 72)</td> <td>500 000 PLN</td> </tr> <tr> <td>Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe</td> <td>500 000 PLN</td> </tr> </tbody> </table> Postanowienia dodatkowe Klauszula zniszczenia, uszkodzenia, zaginięcia dokumentów (klauszula nr 61)			Suma gwarancyjna		Na jeden wypadek ubezpieczeniowy	Odpowiedzialność cywilna rzeczoznawcy majątkowego będącego osobą fizyczną – biegłego sądowego (klauszula nr 72)	500 000 PLN	Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe	500 000 PLN
	Suma gwarancyjna									
	Na jeden wypadek ubezpieczeniowy									
Odpowiedzialność cywilna rzeczoznawcy majątkowego będącego osobą fizyczną – biegłego sądowego (klauszula nr 72)	500 000 PLN									
Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe	500 000 PLN									
5	Składka łączna: 676,50 PLN <table border="1"> <thead> <tr> <th>Termin płatności</th> <th>23.11.22</th> <th>23.05.23</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kwota w PLN</td> <td>338,50</td> <td>338,00</td> </tr> </tbody> </table>		Termin płatności	23.11.22	23.05.23	Kwota w PLN	338,50	338,00		
Termin płatności	23.11.22	23.05.23								
Kwota w PLN	338,50	338,00								
6	Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 85 1240 6960 3014 0110 1780 3637 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1076509153									
7	Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy ubezpieczenia dobrowolnego mają zastosowanie ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalone uchwałą nr UZ/21.1/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. ze zmianami uchwalonymi uchwałą nr UZ/21.5/2018 z dnia 6 lipca 2018 r.									
8	Postanowienia dodatkowe Ubezpieczenie dobrowolne Klauszula nr 61 Rozszerzenie zakresu odpowiedzialności cywilnej o szkody polegające na zniszczeniu, uszkodzeniu i utracie dokumentów powierzonych ubezpieczonemu w związku z wykonywaniem czynności zawodowych									
9	1. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych niniejszą kłauzulą postanowień OWU oraz za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, szkody powstałe wskutek wykonywania czynności w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego, określonych w art. 174 §a Ustawy o gospodarce nieruchomościami. 2. PZU SA nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe: - wskutek ujawnienia wiadomości poufnej; - wskutek niedotrzymania terminów lub harmonogramu wykonania czynności zawodowych, chyba że jest ono następstwem szkody objętej ubezpieczeniem; - w wyniku błędnego przeliczenia wady.									
	Klauszula nr 72 Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem niniejszej umowy otrzymałem ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej oraz Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. ☐ Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 4. ☐ Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przesyłania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będą posiadać ubezpieczenia w tej firmie. 5. ☐ Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zawierające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawianie odpowiedniej oferty. 6. ☐ Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dołączonych zawierających informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust. 1 ustawy o działalności ubezpieczeniowej, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się aktualizować moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 7. ☐ Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank									

1076509153/pc:10000443284125/BE20 PIN: 9667

Powiatowy Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, pzu.pl, info@pzu: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) OS/OCZA/21G11_02/20221109.1527/prodopoc/7-218854911.3/FIL/pc:10000443284125



1/2

10

- zaczepiając się północną nitką w otwór zawieszki umowory ubezpieczającego, OMU powinny być dołączone Ubezpieczenie; pasaż obiektem po ochronie ubezpieczającego.
Przekazanie OMU na trywym niedługo, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego.
Na zdjęciu PZU SA Ubezpieczający zobowiązuje jest prawnikiem dowód wykonania tej powinności.
2. zachowaniem pozostałych, niezawieszonych postanowień umowy ubezpieczenia, stroną postępującej, że przed daniem płatności składki ubezpieczaleni PZU SA wyśle e-mail na adres: poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi ubezpieczenia, w tym z listem, dzięki którego ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczaleni.

Dodatkowych informacji udzieli:
Szkoła Ewa
08-110 STED LCE
E-mail: ewa.szkoła@asf.com.pl
tel.: +48 506134317

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/skłonna zapłacić.

Placuję i podpis ubezpieczającego do polisy

[illegible]

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

801 102 102 pzu.pl

2/2

