

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej wraz z budynkami, oznaczonej jako działki ewidencyjne numer 4762/12 i 4762/14 położonej w obr. Rabka - Zdrój, gm. Rabka - Zdrój, pow. nowotarski, woj. małopolskie, dla której prowadzona jest księga wieczysta NS2L/00039922/5



Cel wyceny: Ustalenie wartości nieruchomości jako podstawy do zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy

Zamawiający: Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. z siedzibą w Rabce – Zdroju, ul. Zakryte 141a, 34-700 Rabka – Zdrój, na podstawie umowy z dnia 16.03.2021 r.

Wieliczka, dn. 29.03.2021 r.

Autor opracowania:



Analitik i Doradca Rynku Nieruchomości mrn.pl



Podsumowanie wyniku oszacowania

PRZEDMIOT WYCENY	Nieruchomość gruntowa
POŁOŻENIE NIERUCHOMOŚCI Województwo: Powiat: Jednostka ewidencyjna: Obręb: Nr działki: Powierzchnia działki: Nr działki: Powierzchnia działki:	małopolskie nowotarski Rabka - Zdrój (121112_4) Rabka - Zdrój (0001) 4762/12 4674 m ² 4762/14 279 m ²
Księga wieczysta nieruchomości:	NS2L/00039922/5 prowadzona przez przez Sąd Rejonowy w Limanowej, VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Mszanie Dolnej
Wartość przedmiotu wyceny według stanu aktualnego określona na dzień 29.03.2021 r.	2 024 000 zł (słownie złotych: dwa miliony dwadzieścia cztery tysiące)
Cel wyceny:	Operat wykonano w celu określenia wartości nieruchomości w celu zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.
Data na którą określono wartość nieruchomości:	29.03.2021 r.
Data sporządzenia operatu szacunkowego:	29.03.2021 r.

Operat sporządził:



SPIS TREŚCI

I.	DANE FORMALNO – PRAWNE	3
I.1	PRZEDMIOT WYCENY	3
I.2	ZAKRES WYCENY.....	3
I.3	CEL WYCENY.....	4
I.4	PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
I.4.1	PODSTAWY FORMALNE.....	4
I.4.2	PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE.....	4
I.4.3	ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.....	4
I.4.4	PODSTAWY METODOLOGICZNE.....	5
I.5	DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO:.....	5
II.	OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	6
II.1	STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI:.....	6
II.2	LOKALIZACJA I OPIS NIERUCHOMOŚCI, ORAZ OKREŚLENIE JEJ STANU TECHNICZNO-UŻYTKOWEGO	8
II.2.1	LOKALIZACJA I OPIS GRUNTU	8
II.2.2	OPIS OBIEKTÓW BUDOWLANYCH	10
II.3	UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE	12
III.	WYCENA NIERUCHOMOŚCI.....	14
III.1	WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI	14
III.2	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	14
III.3	WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY	20
III.4	OBLICZENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	25
VI.	ZAŁĄCZNIKI	30

I. DANE FORMALNO – PRAWNE

I.1 Przedmiot wyceny

Przedmiotem operatu szacunkowego jest zabudowana nieruchomość gruntowa oznaczona jako działki ewidencyjne nr 4762/12 i 4762/14, położona w obrębie Rabka - Zdrój (0001), gmina Rabka - Zdrój, powiat nowotarski, województwo małopolskie.

Oznaczenie nieruchomości w ewidencji gruntów:

Województwo:	małopolskie
Powiat:	nowotarski
Jednostka ewidencyjna:	Rabka - Zdrój (121112_4)
Obręb:	Rabka - Zdrój (0001)
Jednostka rejestrowa:	G.2970
Nr działki:	4762/12
Powierzchnia działki:	4674 m ² (w tym: Bi – 4674 m ²)
Nr działki:	4762/14
Powierzchnia działki:	279 m ² (w tym: Bi – 279 m ²)
Właściciel:	Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o., ul. Zakryte 141A, 34-700 Rabka – Zdrój
Udział:	1/1
Księga wieczysta nieruchomości:	NS2L/00039922/5 prowadzona przez przez Sąd Rejonowy w Limanowej, VI Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Mszanie Dolnej

Zgodnie z ewidencją budynków na działce nr 4762/12 znajdują się następujące budynki:

Nr ewidencyjny budynku	Działka	Adres	Rodzaj wg KŚT	Materiał	Kondygn. nad/pod ziemią	Pow. zabudowy [m ²]
4762/12;1	4762/12	Rabka – Zdrój, Podhalańska 9A	Pozostałe budynki niemieszkalne	mur	1/0	480
4762/12;2	4762/12	Rabka – Zdrój, Podhalańska 9A	Pozostałe budynki niemieszkalne	mur	1/0	285

I.2 Zakres wyceny

Zakresem niniejszego opracowania objęto prawo własności nieruchomości oznaczonej jako działki nr 4762/12 i 4762/14 wraz z posadowionymi na niej budynkami według stanu obecnego.

I.3 Cel wyceny

Operat wykonano w celu określenia wartości nieruchomości w celu zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.

I.4 Podstawy opracowania operatu szacunkowego

I.4.1 Podstawy formalne

Operat wykonano na zlecenie Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. z siedzibą w Rabce - Zdroju, ul. Zakryte 141a, 34-700 Rabka - Zdrój, na podstawie umowy z dnia 16.03.2021 r.

I.4.2 Podstawy materialno-prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. 2020 poz. 1990), zwana dalej „UGN”
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 roku Nr 207 poz. 2109 z późniejszymi zmianami), zmienione Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 23 października 2019 r. (Dz.U. 2019 poz. 2250), zwane dalej „Rozporządzeniem”
- Standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych nr 1 – wycena dla zabezpieczeń wierzytelności” ogłoszonego obwieszczeniem Ministra Infrastruktury i budownictwa z dnia 01.09.2017 r. (Dz. Urz. MliB z 1.9.2017 r., poz. 59).

I.4.3 Źródła danych merytorycznych

- uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 23.03.2021 r. wydany z upoważnienia Starosty Nowotarskiego
- wypis z kartoteki budynków z dnia 23.03.2021 r. wydany z upoważnienia Starosty Nowotarskiego
- księga wieczysta nr NS2L/00039922/5
- wizja lokalna przeprowadzona w dniu: 25.03.2021 r.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rabka-Zdrój (Uchwała nr XXXV/255/2001 z dnia 28. 03.2001 r.)
- Dane o cenach transakcyjnych za nieruchomości gruntowe na rynku lokalnym obejmującym teren gminy i miasta Rabka - Zdrój na podstawie aktów notarialnych udostępnionych w Starostwie powiatowym w Nowym Targu oraz własna baza danych cen transakcyjnych
- wywiady w biurach pośrednictwa obrotu nieruchomościami
- publikatory ofert nieruchomości
- Biuletyny i materiały specjalistyczne

- informacje własne rzeczoznawcy
- <http://www.gmina.rabka.pl/>
- <https://pl.wikipedia.org/>
- Mapy z Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii - geoportal.gov.pl

I.4.4 Podstawy metodologiczne

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) KSWP1, KSWP3 wraz z notami interpretacyjnymi
- E. Mączyńska, M. Prystupa, K. Rygiel – „Ile warta jest nieruchomość”, Poltext Warszawa 2009
- Ewa Kucharska-Stasiak – „Nieruchomość w gospodarce rynkowej, Wydawnictwo Naukowe PWN Warszawa 2006
- Ryszard Cymerman, Andrzej Hopper, Lech Kotlewski – „Zasady określania wartości nieruchomości”, Educaterra, Olsztyn, 2016
- Jan Konowalczyk - "Wycena nieruchomości do celów kredytowych", Wydawnictwo Poltext, Warszawa 2014
- Wytyczne dla rzeczoznawców dotyczące wycen nieruchomości i sporządzania operatów szacunkowych dla ING banku Śląskiego SA.

I.5 Daty istotne dla operatu szacunkowego:

- Data sporządzenia operatu szacunkowego – 29.03.2021 r.
- Data dokonania oględzin nieruchomości – 25.03.2021 r.
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: 29.03.2021 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny i data poziomu cen przyjętych do wyceny: 29.03.2021 r.

II. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

II.1 Stan prawny nieruchomości:

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa posiadająca urządzoną Księgę Wieczystą o numerze **NS2L/00039922/5** prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Limanowej, VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Mszanie Dolnej.

Typ księgi: Nieruchomość gruntowa

Dział I/O – oznaczenie nieruchomości

M. in. działki nr:

Działka nr: **4762/12**

Identyfikator działki: 121112_4.0001.4762/12

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa): 0001, RABKA-ZDRÓJ

Położenie: MAŁOPOLSKIE, NOWOTARSKI, RABKA-ZDRÓJ, RABKA-ZDRÓJ

Sposób korzystania: R - GRUNTY ORNE

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę): NS2L / 00011633 / 0,

Obszar: 0,4674 HA

Działka nr: **4762/14**

Identyfikator działki: 121112_4.0001.4762/14

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa): 0001, RABKA-ZDRÓJ

Położenie: MAŁOPOLSKIE, NOWOTARSKI, RABKA-ZDRÓJ, RABKA-ZDRÓJ, Ulica: PODHALAŃSKA

Sposób korzystania: R - GRUNTY ORNE

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę): NS2L / 00045275 / 9,

Obszar: 0,0279 HA

Obszar całej nieruchomości: 6,9578 HA

Dział I/Sp – spis praw związanych z własnością – Wpisy nie dotyczą przedmiotowej nieruchomości

Dział II – własność

Właściciel:

"ZAKŁAD WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, RABKA-ZDRÓJ, Regon: 00000491934104

Wielkość udziału: 1 / 1

Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia

1. OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ

Treść wpisu: NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZEZ DZIAŁKI EWID. **4762/12, 4762/14** SZLAKIEM SZEROKOŚCI 3 METRÓW NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI I UŻYTKOWNIKÓW DZIAŁKI EWID. 4762/16 WEDŁUG SZLAKU OZNACZONEGO NA MAPIE NR 4186/119/11 (K. 153) LINIĄ CZERWONĄ PRZERYWANĄ ORAZ LITERAMI A, B, C, D, E, F, G, H, I, J.

Przedmiot wykonywania: DZIAŁKI EWID. 4762/12, 4762/14.

Wskazania innej nieruchomości - nieruchomość władająca: NS2L / 00010836 / 6

Inne informacje: DZIAŁKA EWID. 4762/16

2. Rodzaj wpisu: OSTRZEŻENIE

Treść wpisu: OGRANICZENIE W KORZYSTANIU Z DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH NR **4762/12, 4762/14** NA CZAS REALIZACJI OBOWIĄZKU PRZEBUDOWY SIECI UZBROJENIA TERENU.

GENERALNA DYREKCJA DRÓG KRAJOWYCH I AUTOSTRAD, WARSZAWA, Regon: 017511575

Rola instytucji: ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA

3. Rodzaj wpisu: OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ
Treść wpisu NIEODPŁATNA I NIEOGRANICZONA CZASEM SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA, POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZEZ DZIAŁKĘ EWIDENCYJNĄ NR 5956/5 PASEM DROŻNYM OZNACZONYM LINIĄ BRĄZOWĄ PRZERYWANĄ LITERAMI A,B,C,D NA MAPIE SPORZĄDZONEJ PRZEZ GEODETĘ UPRAWNIONEGO ZBIGNIEWA ZGRYZ, DNIA 28 MAJA 2020 ROKU, L.KS.ZAM.141/G/2020 WPISANEJ DO EWIDENCJI MATERIAŁÓW PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO STAROSTWA POWIATOWEGO W NOWYM TARGU POD NUMER P.1211.2020.2601, NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH NR 5956/3 I 1817/4,

Przedmiot wykonywania: DZIAŁKA EWID. 5956/5

Wskazania innej nieruchomości - nieruchomość władająca: NS2L / 00006870 / 5

Inne informacje: DZIAŁKA EWID. 5956/3

Numer księgi: NS2L / 00029598 / 1

Inne informacje: DZIAŁKA EWID. 1817/4

Wpisano na podstawie:

UMOWA SPRZEDAŻY, Rep A Nr: 8705/2011, z dnia: 2011-12-13, not.: CZESŁAW SZYNALIK, MSZANA DOLNA;

ODPIS DECYZJI NR 11/2014 O ZEZWOLENIU NA REALIZACJĘ INWESTYCJI DROGOWEJ, WI-IX.7820.1.2.2014, z dnia: 2014-12-22, WOJEWODA MAŁOPOLSKI, KRAKÓW;

Wpis nr 1 działu III dotyczą części nieruchomości stanowiącej dojazd oraz parking i nie mają wpływu na wartość nieruchomości.

Wpis nr 2 i 3 nie dotyczą szacowanej nieruchomości i pozostają bez wpływu na jej wartość.

Dział IV – hipoteka– Wolny od wpisów

Księga Wieczysta **NS2L/00039922/5** została zweryfikowana przez autora operatu w dniu 24.03.2021 r. w elektronicznym Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych. (<https://przegladarka-ekw.ms.gov.pl>).

Szacowana nieruchomość wraz z budynkami tj. działki ewid. nr 4762/12 i 4762/14 położona jest w zachodniej części miasta Rabki Zdroju, posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej ulicy Podhalańskiej. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej (ul. Podhalańska). Teren nieruchomości jest płaski, ma kształt regularny, zbliżony do trapezu prostokątnego, o wymiarach ok. 66 m szerokości i ok. 63 m- 86 m długości. Działka nr 4762/12 jest zabudowana dwoma budynkami niemieszkalnymi o funkcji usługowo – biurowej oraz magazynowej. Plac parkingowo - manewrowy, wjazd i chodniki utwardzone są kostką brukową oraz płytami betonowymi. Teren nieruchomości jest ogrodzony siatką metalową a od strony pn. – wsch. znajduje się brama wjazdowa automatyczna. W niektórych częściach teren jest zagospodarowany trawnikiem i zielenią niską. Działka nr 4762/14 stanowi część parkingu samochodowego obsługującego zabudowaną część nieruchomości.

Wyłączając powierzchnię niezbędną do właściwej komunikacji zabudowanej części nieruchomości, teren działki na obszarze co najmniej 1300 m² stanowi w większości utwardzony płytami betonowymi plac składowo-magazynowy możliwy do wykorzystania dla ww. funkcji.

Nieruchomość jest uzbrojona w sieć kanalizacyjną, wodociągową, gazową i energetyczną. Sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa handlowo – usługowa, użytki rolne.



Lokalizacja szacowanej nieruchomości (wg Geoportal)

II.2.2 Opis obiektów budowlanych

Teren działki nr 4762/12 jest zabudowany następującymi budynkami należącymi do ZWIK Sp z o.o.:

- budynek socjalno – administracyjny przylegający do budynku garażowo-warsztatowy,
- budynek magazynowy,

Na terenie działki istnieje plac parkingowo - manewrowy dla samochodów osobowych i technicznych ZWiK, oraz utwardzony dojazd.

Budynek garażowy jest parterowy i niepodpiwniczony.

Zestawienie powierzchni budynku garażowego:

- powierzchnia zabudowy budynku, pow. całkowita: 466,46 m².
- wysokość budynku: 5,6 m
- liczba kondygnacji nadziemnych: 1
- poziomów podziemnych: 0
- kubatura całego budynku: 2212,58 m³
- poziom porównawczy parteru: ok. 481,71 m npm
- powierzchnia użytkowa: 179,66 m²

Zestawienie pomieszczeń:

garaż - 147,03 m²

pomieszczenie warsztatowe - 32,63 m²

razem - 179,66 m²

Konstrukcja budynku jest szkieletowa żelbetowa, wypełnienie ścian murowane, posadowione na fundamentach betonowych, strop gęstożebrowy, na stropach ułożona jest ocieplająca warstwa wełny mineralnej grubości 15 cm, całość przykryta dachem dwuspadowym. Jest to konstrukcja drewniana pokryta blachą trapezową.

Ściany zewn., ściany fundamentowe - izolacja termiczna ze styropianu

Stolarka zewnętrzna, okna i drzwi - wykonane z PCV, stolarka wewnętrzna - z PCV

Bramy garażowe - jako segmentowe, aluminiowe

Kanał remontowy – do bieżącej konserwacji samochodów ZWiK - głębokość 160cm, konstrukcja ścian i posadzka żelbetowa,

Posadzki - betonowe

Wyposażenie.

Parapety zewnętrzne – blacha powlekana.

Wykończenie wewnątrz - tynk cementowo-wapienny z warstwą gładzi gipsowej i malowaniem farbą lateksową, w pom. warsztatowym w rejonie umywalki do wysokości 210 cm płytki ceramiczne ściennie, ściany powyżej malowane farbą akrylową

W garażu jest możliwość garażowania 3 aut. W części warsztatowej zakłada się jedynie docinanie rur.

Do budynku garażu przylega część o funkcji administracyjno – socjalnej. Układ funkcjonalny pomieszczeń przedstawia poniższa tabela.

Budynek socjalno - administracyjny		
Numer pomieszczenia	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa (m ²)
0.1	Wiatrołap	2.25
0.2A	Komunikacja	3.60
0.2B	Komunikacja	21.72
0.3	Pokój kierownika	20.34
0.4	Magazyn	20.64
0.5	Pokój mistrzów	20.64
0.6	Pokój socjalny	20.68
0.7	Pomieszczenie z kotłem	10.26
0.8	Suszarnia	5.02
0.9	Przedsiónek	5.36
0.9A	Pom. mycia obuwia	6.08
0.9B	Pisuar	1.78
0.10	WC	1.78
0.11	Szatnia brudna	16.32
0.12	Umywalnia/natryskownia	12.78
0.12A	WC	1.85
0.13	Szatnia czysta	16.36
	Łączna powierzchnia użytkowa:	187.46

Na działce zlokalizowany jest **budynek magazynowy** parterowy, niepodpiwniczony murowany, przykryty dachem spadzistym krytym papą i blachą falistą o pow użytkowej 265 m².

Konstrukcja budynku jest szkieletowa żelbetowa, wypełnienie ścian murowane z pustaka betonowego, posadowione na fundamentach betonowych, strop z płyt prefabrykowanych, całość przykryta dachem dwuspadowym z blachą trapezową.

Ściany zewn. - izolacja termiczna ze styropianu (10 cm)

Stolarka zewnętrzna, okna i drzwi - wykonane z PCV, stolarka wewnętrzna - z PCV

Bramy garażowe - automatyczne

Posadzki - wylewka betonowa

Wyposażenie.

Parapety zewnętrzne - blacha powlekana.

Wykończenie wewnątrz - ściany nieotynkowane

W powierzchni budynku wydzielono jedno pomieszczenie o pow ok. 25 m² jako zaplecze pracownicze. Na wysokości pomieszczenia znajduje się przepierzenie ścianką działową z paneli z siatki stalowej na podmurówce z betonowych elementów prefabrykowanych dzielących pozostałą powierzchnia dwa pomieszczenia o pow 131 m² oraz 109 m².

II.3 Uwarunkowania planistyczne.

Zgodnie z zapisem zawartym w artykule 154 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami 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, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku studium lub decyzji uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Zgodnie ze stanem na dzień sporządzenia nieniejszej wyceny szacowana nieruchomość położona jest na terenie obszaru, który nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rabka-Zdrój (Uchwała nr XXXV/255/2001 z dnia 28. 03.2001 r.) działki nr 4762/12 i 4762/14 obr. Rabka - Zdrój znajdują się w strefie centrum miejskiego, oznaczonej na mapie kolorem czerwonym.



Fragment planu SUIKZP gminy Rabka Zdrój z lokalizacją nieruchomości szacowanej

Zgodnie z uchwałą:

Strefa centrum miejskiego obejmuje:

Tereny koncentrujące różne formy usług (publicznych, komercyjnych, wytwórczych) przemieszanych z zabudową mieszkaniową, położone pomiędzy ul. Zakopiańską i Piłsudskiego a korytem rzeki Raby.

Założenia:

Z uwagi na położenie, znaczenie komunikacyjne oraz istniejący charakter zainwestowania, obszar powinien pełnić funkcję centrum miejskiego rozumianego jako zespół funkcji głównie usługowych ogólnomiejskich usytuowany w przestrzeni o wysokiej jakości estetycznej.

Proponowane działania kierunkowe:

- Porządkowanie zabudowy, poprawa ładu przestrzennego terenów cechujących się chaosem funkcjonalnym i architektonicznym,
- Eliminacja obiektów uciążliwych, kolidujących z charakterem okolicy,
- Ochrona istniejących wartości kulturowych i krajobrazowych w szczególności zespołu kościelnego i jego przedpola oraz dawnego założenia dworskiego
- Urządzenie i powiązanie terenów zielonych z ciągami spacerowymi wzdłuż Poniczanki
- Modernizacja układu komunikacyjnego obsługującego głównie relacje ruch lokalnego i tranzytowego

III. WYCENA NIERUCHOMOŚCI

III.1 Wskazanie rodzaju określonej wartości

Zgodnie z celem i zakresem wyceny, określono **wartość rynkową** prawa własności zabudowanej nieruchomości gruntowej wraz z jej częściami składowymi.

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tekst jedn. 2020 r. poz. 65.), art. 151 ust. 1.: "wartość rynkową 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."

III.2 Analiza i charakterystyka rynku.

Uzyskano następujące dane wyjściowe pozwalające na przeprowadzenie wyceny:

- Informacje z dokumentów dostarczonych przez Zleceniodawcę, dotyczące stanu prawnego i stanu technicznego przedmiotowej nieruchomości
- Dane z oględzin nieruchomości dotyczące lokalizacji, sąsiedztwa,
- Informacje o cenach transakcyjnych za nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami usługowymi,
- Informacje o cenach transakcyjnych za nieruchomości gruntowe niezabudowane, przeznaczone pod zabudowę usługową,
- Inne czynniki cenotwórcze tj. funkcja w opracowaniu planistycznym oraz zezwoleniu na budowę, stan przepisów prawnych, informacje o aktualnym popycie na tego typu nieruchomości.

Dla potrzeb określenia wartości rynkowej przyjęto następujące cechy rynku lokalnego:

- rodzaj rynku – rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami usługowymi,
- obszar rynku – lokalny obejmujący obszar gminy Rabka Zdrój, a także stawek czynszów najmu lokali użytkowych i budynków o funkcji usługowej, handlowej magazynowej a także placów składowych i magazynowych,
- okres badania cen – ceny z okresu ostatnich dwóch lat, tj. od marca 2019 roku do marca 2021 roku.

Przedmiotem operatu szacunkowego jest zabudowana nieruchomość gruntowa oznaczona jako działki ewidencyjne 4762/12 i 4762/14 położonej w obr. Rabka - Zdrój, gm. Rabka - Zdrój, pow. nowotarski, woj. małopolskie, dla której prowadzona jest księga wieczysta NS2L/00039922/5. Zakres niniejszej wyceny obejmuje prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej według stanu na datę wyceny.

Biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych transakcyjnych dla potrzeb wyceny określono wiarygodny pod względem rodzajowym i obszarowym rynek oraz wyznaczono okres jego analizy.

Monitoringiem objęto okres dwóch lat poprzedzających wycenę. Analizowano akty notarialne dotyczące transakcji kupna – sprzedaży i szukano danych dotyczących podobnych nieruchomości zabudowanych budynkami usługowymi, biurowymi i magazynowymi. Na analizowanym obszarze nie stwierdzono wystarczającej liczby wiarygodnych transakcji nieruchomościami zabudowanymi budynkami usługowymi według stanu aktualnego.

W związku z tym dokonano analizy rynku nieruchomości uwzględniającej potencjał dochodowy szacowanej nieruchomości. Według stanu obecnego efektywna powierzchnia użytkowa przedmiotowego budynku potencjalnie może przynosić dochód w postaci czynszów i opłat miesięcznych.

Lokale biurowe, handlowe lub usługowe to wprost nieruchomości inwestycyjne, do których mają zastosowanie przepisy „UGN”. Zgodnie z artykułem 153 ustęp 2 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku Ustawy o gospodarce nieruchomościami do wyceny nieruchomości przynoszących lub mogących przynieść dochód stosuje się podejście dochodowe.

Jednocześnie zgodnie z § 6 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego przy stosowaniu podejścia dochodowego konieczna jest znajomość dochodu uzyskiwanego lub możliwego do uzyskania z czynszów i z innych dochodów z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny oraz z nieruchomości podobnych.

Powszechne Krajowe Zasady Wyceny, „Zastosowania podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości” definiuje dochód z nieruchomości. Zgodnie z zapisami tego punktu:

- podstawą obliczania dochodu z nieruchomości są wpływy czynszowe, uzyskiwane z najmu, dzierżawy i innych praw do nieruchomości oraz wpływy pozaczynszowe;
- do wpływów pozaczynszowych zalicza się między innymi dochody z udostępniania nieruchomości na plansze reklamowe, anteny telefonii komórkowych, bankomaty, parkingi, itp.;
- podstawą obliczania dochodu z nieruchomości, stanowiącego odpowiednik wpływów czynszowych, może być część dochodu z działalności gospodarczej prowadzonej na nieruchomości;

Do wyceny przyjmuje się dochody z nieruchomości ujmowane w okresach rocznych przy założeniu ich uzyskiwania na koniec roku.

W związku z powyższym, mając na uwadze komercyjny charakter nieruchomości oraz fakt, iż może ona potencjalnie przynosić dochód z tytułu najmu **analizą objęto stawki czynszu za wynajem** powierzchni lokali o funkcji innej niż mieszkalna – biurowych, handlowych i usługowych, zlokalizowanych na terenie gminy Rabka Zdrój.

W celu ustalenia stawki czynszu najmu budynków usługowo-administracyjnych, magazynowych oraz placów składowych możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości podobnych do przeprowadzono analizę czynszów, uzyskiwanych za wynajem nieruchomości podobnych do szacowanej nieruchomości w latach 2019-2021. W rezultacie analizy określono poziom uzyskiwanych przeciętnych przychodów z tytułu najmu powierzchni biurowej, usługowej i magazynowej a także placów składowych na badanym obszarze.

Badany rynek czynszów jest niedoskonały o małej przejrzystości, umowy najmu są umowami niepublikowanymi, a ich analizę przeprowadzono w sposób poufny. Wszystkie przyjęte do analizy stawki czynszu najmu są stawkami najmu (bez podatku VAT). Umowy najmu zostały zawarte na czas nieokreślony, podpisanie umów miało miejsce w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzającego wycenę. Jednocześnie przy tak kształtującym się poziomie stawek najmu, najemcy ponoszą wszystkie podstawowe koszty eksploatacyjne. Wynajmujący ponosi koszty związane z opłatą podatków lokalnych, a także administrowaniem nieruchomości oraz remontami bieżącymi i konserwacją.

Analiza ekonomiczna rynku nieruchomości

Rynek powierzchni magazynowej i przemysłowej w Polsce nadal dynamicznie się rozwija. Według najnowszego raportu „Occupier Insight – I poł. 2020 r.”, opublikowanego przez firmę doradczą Cresa Polska, sektor ten wychodzi z zawirowań obronną ręką i staje się beneficjentem zachodzących zmian, których katalizatorem był wybuch pandemii. Pomimo czasowego zamrożenia gospodarki nadal obserwowano bardzo wysoki poziom aktywności wśród deweloperów i najemców. Na przestrzeni ostatnich sześciu miesięcy w Polsce przybyło ponad 1 milion mkw. powierzchni magazynowej, a łączne zasoby kraju wzrosły do 19,6 mln mkw. W tym czasie najemcy wynajęli ponad 2,4 mln mkw. Powierzchni. Najwyższy popyt na poziomie 550 000 m² zaobserwowano w województwie mazowieckim, gdzie wolumen transakcji stanowił 55% średniej rocznej z lat 2015-2019. Wielkość pojedynczej transakcji wyniosła średnio 6900 m². W pierwszej połowie 2020 roku najemcy, głównie z sektora handlowego, wynajęli na krótki okres dodatkowo 250 000 m², na potrzeby przechowywania niesprzedanych zapasów sklepowych z powodu zamknięcia centrów i obiektów handlowych. Rekordową transakcją było podpisanie umowy najmu na 200 400 m² przez nieujawnionego najemcę z branży e-commerce w parku Panattoni w Świebodzinie (woj. lubuskie). Za tak wysoką aktywność, w wyniku której średnia wielkość transakcji wzrosła o 800 m² r/r, odpowiada dynamiczny rozwój firm z branży e-commerce i logistyki, co jest pochodną wzmożonego zainteresowania konsumentów zakupami online. Na koniec pierwszego półrocza 2020 roku w budowie pozostawało 1,9 mln mkw. powierzchni magazynowo-przemysłowej. Aktywność deweloperska koncentruje się w znacznym stopniu w województwie śląskim (435 000 mkw.) i mazowieckim (417 000 mkw.) – to o 24% więcej niż rok wcześniej. Warto wyróżnić województwo lubuskie, gdzie realizowana powierzchnia jest pięciokrotnie większa niż w 2019 roku. Absorpcja w okresie od stycznia do czerwca wyniosła łącznie 1 mln m², co oznacza spadek o 13% w stosunku do pierwszego półrocza 2019 roku. Istniejące budynki oferują ok. 1,4 mln mkw. wolnej powierzchni. W budynkach będących w budowie udział powierzchni niewynajętej wyniósł 38%. Przewiduje się, że popyt na powierzchnie magazynowe i przemysłowe w Polsce utrzyma się w najbliższych kwartałach na wysokim poziomie, a do końca 2020 roku powstanie niemal 3 mln m² nowej powierzchni, czyli ponad 150% więcej niż wynosi średnia roczna z ostatnich 5 lat. Podaż w 2021 roku może przekroczyć 2 mln m² i pod względem wielkości będzie zbliżona do odnotowanej w roku 2017 i 2018.

Wskaźnik pustostanów w Polsce na koniec IV kwartału 2020 r. wyniósł 6,9%, co oznacza spadek o 0,6 p.p. rok do roku. Najwyższy poziom wakatów odnotowano w świętokrzyskim (20,6%) i kujawsko-pomorskim (9%). W istniejących obiektach magazynowych w Polsce 1,4 mln mkw. pozostało niewynajęte w porównaniu do 551.100 mkw. niewynajętej powierzchni w budynkach pozostających w budowie. Na większości rynków regionalnych bazy stawki czynszowe nie uległy zmianie.

(Źródło: Cresa Polska Sp. z o.o.)

Podaż i wskaźnik pustostanów



Źródło: Cresa Polska Sp. z o.o.

W ciągu ostatnich lat Polska stała się niekwestionowanym liderem na rynku inwestycyjnym w Europie Środkowo-Wschodniej. Polska jest największą gospodarką i rynkiem konsumenckim w Europie Środkowo - Wschodniej oraz szóstą pod względem wielkości gospodarką Unii Europejskiej, co potwierdza rosnące zaufanie inwestorów do Polski jako ustabilizowanego, relatywnie dojrzałego rynku.

W odróżnieniu od większości krajów Europy Środkowo - Wschodniej, w Polsce duża część kapitału inwestowana jest nie tylko w stolicę, lecz również na rynkach regionalnych (wliczając także mniejsze ośrodki miejskie). Trend ten utrzymuje się od 2013 r., co pokazuje, że całe terytorium Polski znalazło się w kręgu zainteresowania międzynarodowych nabywców. Aktywa zakupione na polskich rynkach regionalnych stanowiły 72% krajowego wolumenu w 2016 r. i 61% w I pół. 2017 r. Łącznie kwota 3,34 mld EUR w 2016 r. i 0,93 mld EUR w I poł. 2017 r. przekroczyła wartość transakcji wszystkich krajów Europy Środkowej i Wschodniej.

Obszary zabudowy biurowej w dużych miastach wciąż tworzą popyt na nowoczesną powierzchnię hotelową zorientowaną na ruch biznesowy i przestrzeń konferencyjno-targową. Pomimo rozwoju turystyki lokalnej i międzynarodowej, w Polsce sektor ten wciąż odpowiada za najważniejsze nowe inwestycje od 2017 roku.

Decyzje planistyczne i administracyjne ograniczające zabudowę mieszkaniową w obszarach usługowych zwiększyły popularność hoteli typu condo i sprzedaży jednostek lub udziałów jako alternatywy dla nabywania mieszkań przez inwestorów indywidualnych.

Zarówno deweloperzy aktywni na polskim rynku jak i doświadczeni inwestorzy i operatorzy zagraniczni kontynuują poszukiwania gruntów pozwalających na budowę akademików, apart-hoteli, mieszkań na wynajem i domów seniora, mimo niskiego wolumenu transakcji sprzedaży tego typu obiektów jako produktu inwestycyjnego.

Na dotychczasowe optymistyczne nastroje w obszarze nieruchomości miało wpływ pojawienie się pandemii COVID-19, wzbudzając niepokój uczestników tego rynku.

W kwietniu 2020 roku oczekiwano pogorszenia się sytuacji, szczególnie w segmencie nieruchomości inwestycyjnych na najem krótkoterminowy, lokali biurowych i komercyjnych. Nieco lepsze scenariusze zakładano dla pozostałych segmentów, z wyjątkiem segmentu działek i gruntów gdzie oczekiwano stabilizacji. Spadku cen spodziewano się szczególnie dla lokali użytkowych ze względu na czasowe zamrożenie gospodarki oraz segmentu mieszkań, gdzie na sprzedaż miały masowo trafiać mieszkania z dotychczasowym przeznaczeniem na najem krótkoterminowy.

W czerwcu 2020 r. nastroje są znacznie lepsze. Pesymistyczne prognozy nie potwierdziły się. Ceny nieruchomości pozostały w głównej mierze stabilne, a zainteresowanie poszukujących nie zmalało. Zmieniły się za to preferencje zakupowe klientów.

Niepokój inwestorów budzą zmiany w polityce bankowej i rosnące obostrzenia w kredytach hipotecznych. Dotyka to w szczególności część branż tj. turystykę, gastronomię i transport, które narażone są na ostrzejsze restrykcje w finansowaniu zakupu nieruchomości kredytem hipotecznym. Mimo wzrostów w niektórych segmentach (działki i domy), w przypadku mieszkań liczba transakcji zdecydowanie zmalała ze względu na brak zdolności kredytowej spowodowanej COVID-19.

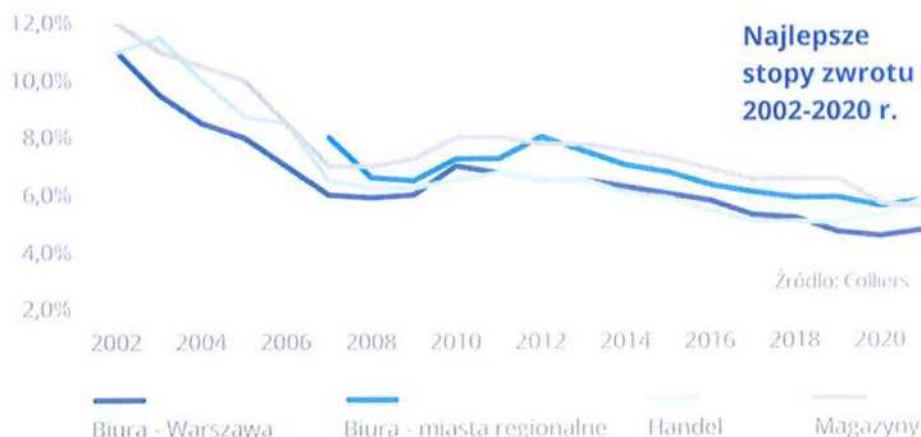
Nieco inaczej sytuacja przedstawia się w odniesieniu do cen gruntów i działek, gdzie wobec rosnącego popytu, możemy zaobserwować już istotny wzrost cen oraz stabilizację cen budynków i lokali użytkowych.

Analizując zachowania na rynku nieruchomości w ostatnich kilku miesiącach prognozować można, że sytuacja na przestrzeni kolejnego kwartału pozostanie w całym sektorze stabilna, z wyłączeniem jednak sektora biurowego i nieruchomości komercyjnych. W obszarze mieszkaniowym i domów kondycja rynku powinna pozostać bez zmian lub będzie się poprawiać. W odniesieniu do najmu krótkoterminowego przewidywania wpisują się w trend, jaki możemy zaobserwować w tym obszarze w ostatnim czasie, czyli spodziewać się można pogorszenia sytuacji. To samo może dotyczyć rynku biur i lokali komercyjnych.

W obecnym czasie klienci dużo ostrożniej podchodzą do zakupu, dłużej analizując planowany zakup. Choć obecnie prognozy nie zakładają najgorszych scenariuszy, to jednak rynek nieruchomości reaguje z opóźnieniem na zmiany w gospodarce, zatem negatywne skutki mogą być dopiero przed nami. Jednak ze względu na wciąż niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe Polaków nieruchomości stanowią nadal dobrą alternatywę inwestycyjną.

Pandemia COVID-19 mocno wstrząsnęła rynkiem nieruchomości na całym świecie. Globalna wartość transakcji na rynku nieruchomości komercyjnych spadła o 30% r/r; podobnie zmniejszyły się obroty na rynku europejskim (biura, powierzchnie handlowe, magazyny oraz hotele) – z 257 mld EUR do 177 mld EUR). Polska utrzymuje dominującą pozycję, ciesząc się dużą różnorodnością produktów inwestycyjnych oraz 50% udziałem w rynku CEE. • Wartość transakcji w Polsce osiągnęła 5,3 mld EUR - 30% spadek po 7,7 mld EUR w rekordowym 2019 r. Przejściowo spadły ceny najlepszych budynków biurowych, jednocześnie stopy kapitalizacji dla aktywów magazynowych uległy dalszej kompresji. Rynek ustabilizował się pod koniec 2020 r. Biorąc pod uwagę ilość prowadzonych transakcji, zwłaszcza w sektorze biurowym, oczekuje się, iż aktywność inwestycyjna wzrośnie w I kw. 2021 r. (źródło: <https://www.colliers.com/>)

Operat szacunkowy określający wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej wraz z budynkami, oznaczonej jako działki ewidencyjne numer 4762/12 i 4762/14 położonej w obr. Rabka - Zdrój, gm. Rabka - Zdrój, pow. nowotarski, woj. małopolskie, dla której prowadzona jest księga wieczysta NS2L/00039922/5



Stopa kapitalizacji dla nieruchomości magazynowo - produkcyjnych – jak twierdzą analitycy firm analizujących rynek nieruchomości komercyjnych w Polsce w 2020 (m.in. Colliers iNternational), za najlepsze powierzchnie magazynowe i handlowo-usługowe znajduje się w przedziale 5-6%. Na podstawie obserwacji rynku kapitałowego oraz rynku nieruchomości z wykorzystaniem analiz własnych oraz firm obsługujących rynek nieruchomości oraz ze względu na bardzo dobrą lokalizację i ograniczoną podaż na rynku lokalnym oraz biorąc pod uwagę podwyższone ryzyko skutków pandemii COVID-19, ustalono stopę kapitalizacji na poziomie **8%**.

Przedmiotowa nieruchomość według stanu z dnia wyceny ze względu na atrakcyjne położenie i komercyjny charakter nieruchomości, stabilne roczne dochody z czynszów, charakteryzuje się średnim ryzykiem inwestycyjnym, dlatego określona w procesie wyceny stopa kapitalizacji postrzegana jako stopa zwrotu (okres zwrotu zainwestowanego kapitału) jest realna.

III.3 Wybór podejścia i metody wyceny

Biorąc pod uwagę cel wyceny jakim jest określenie wartości nieruchomości oznaczonej jako działki ewidencyjne 4762/12 i 4762/14 położonej w obr. Rabka - Zdrój, gm. Rabka - Zdrój, pow. nowotarski, woj. małopolskie, dla której prowadzona jest księga wieczysta NS2L/00039922/5 w celu zabezpieczenia kredytu bankowego, dla potrzeb przedmiotowej wyceny określono wartość rynkową prawa własności gruntu zabudowanego budynkiem usługowo-administracyjnym oraz magazynowym opisanym we wcześniejszej części operatu. Wartość rynkowa przedstawia kwotę pieniężną, którą można uzyskać za nieruchomość sprzedawaną na rynku w okolicznościach spełniających wymagania jej definicji.

Zgodnie z artykułem 150 Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku, w wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się określenia wartości rynkowej, odtworzeniowej, katastralnej lub innych wartości przewidzianych w odrębnych przepisach. Wartość rynkową nieruchomości określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Zaś wartość odtworzeniową określa się dla nieruchomości, które ze względu na obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego, a także jeżeli wymagają tego przepisy szczególne.

Jednocześnie zgodnie z artykułem 151 powyższej ustawy wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy założeniu, że strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy, a także upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Zgodnie zaś z artykułem 152 sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości, a wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich. Wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego.

Zgodnie z zapisem zawartym w artykule 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami 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, stan zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku studium lub decyzji uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Na rynku lokalnym nie odnotowano dostatecznej liczby wiarygodnych transakcji nieruchomościami podobnymi do nieruchomości wycenianej lub innymi, o podobnym sposobie korzystania, wg stanu po zakończeniu inwestycji, dlatego dla stanu obecnego (nieruchomości zabudowanej), ze względu na znajomość dochodu możliwego do uzyskania z czynszów i z innych dochodów z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny oraz z nieruchomości podobnych, **wartość rynkową** przedmiotowej nieruchomości wraz z częściami składowymi określono przy zastosowaniu **podejścia dochodowego**, a do obliczenia dochodu z nieruchomości **metodę inwestycyjną**. W powyższym podejściu zastosowano technikę **kapitalizacji prostej dochodu netto**. Podejście to określa **wartość rynkową** nieruchomości zależną od dochodu, jaki może ona przynosić po dokonaniu inwestycji.

Zgodnie z § 6 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego Przy stosowaniu podejścia dochodowego konieczna jest znajomość dochodu uzyskiwanego lub możliwego do uzyskania z czynszów i z innych dochodów z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny oraz z nieruchomości podobnych.

Z kolei zgodnie z § 7 i 8 powyższego Rozporządzenia w podejściu dochodowym stosuje się metodę inwestycyjną albo metodę zysków. 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 stawek rynkowych tych czynszów. Metodę inwestycyjną i metodę zysków stosuje się przy użyciu techniki kapitalizacji prostej albo techniki dyskontowania strumieni dochodów.

Zgodnie z § 9 powyższego Rozporządzenia przy użyciu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się jako iloczyn stałego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości i współczynnika kapitalizacji lub iloraz strumienia stałego dochodu rocznego i stopy kapitalizacji. Współczynnik kapitalizacji odzwierciedla okres, w którym powinien nastąpić zwrot środków, poniesionych na nabycie nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, z dochodów możliwych do uzyskania z tych nieruchomości podobnych. Wysokość współczynnika kapitalizacji i stopę kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej jako wzajemną relację między cenami transakcyjnymi uzyskanymi za nieruchomości podobne a dochodami możliwymi do uzyskania z tych nieruchomości. Z kolei zgodnie z § 13 w przypadku niewystarczających danych z rynku nieruchomości stopę kapitalizacji określa się na podstawie stopy dyskontowej z uwzględnieniem przewidywanych zmian w poziomie dochodów z nieruchomości podobnych.

Zastosowane podejście dochodowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od spodziewanego dochodu, oraz że nie zapłaci za nią więcej od kwoty, za którą mógłby nabyć inną nieruchomość o tej samej rentowności i stopniu ryzyka. Podejście dochodowe opiera się na założeniu, że nieruchomość jest tyle warta, ile są warte prawa do pobierania przyszłych dochodów.

Pod pojęciem dochodu rozumiany jest dochód, jaki można uzyskać z gruntu wraz z jego częściami składowymi i przynależnościami generującymi ten dochód. Ustalona w ten sposób wartość nieruchomości powinna odnosić się, zatem do powierzchni działki potrzebnej budynkom i ich częścią składowym oraz przynależnościom, które mają bezpośredni wpływ na wartość nieruchomości ustalonej w ten sposób.

Metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości przynoszącej dochód z czynszów, którego wysokość można określić na podstawie analizy rynkowych stawek czynszowych za najem lub dzierżawę. Rynkową stawkę czynszu określono na podstawie rozeznania rynkowych stawek czynszów oferowanych do najmu oraz znanych autorowi operatu szacunkowego umów najmu.

Przy użyciu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określono jako iloczyn dochodu rocznego generowanego przez nieruchomość i współczynnika kapitalizacji.

Technika kapitalizacji prostej stosowana jest wtedy, gdy dochody są stałe w poszczególnych latach funkcjonowania nieruchomości lub gdy przedmiotem wyceny jest nieruchomość w obecnym stanie technicznym. Kapitalizacja prosta jest procesem zamiany jednorocznego stałego dochodu z nieruchomości w wartość nieruchomości, przy użyciu stopy kapitalizacji lub współczynnika kapitalizacji.

Dochód roczny z nieruchomości odwzorowuje dochód operacyjny netto. Przy określaniu rocznego dochodu z wycenianej nieruchomości założono, że potencjalny właściciel będzie ją

wykorzystywał w sposób zapewniający najlepsze i optymalne zagospodarowanie, przy normalnym poziomie zarządzania z uwzględnieniem rynkowych stawek czynszu.

Współczynnik kapitalizacji odzwierciedla okres, w którym powinien nastąpić zwrot środków wydatkowanych na zakup nieruchomości z dochodów tej nieruchomości (okres zwrotu kapitału). Z uwagi na brak transakcji porównywalnych nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny, poziom stopy kapitalizacji określono w oparciu o przeprowadzoną analizę rynku kapitałowego i nieruchomości, z uwzględnieniem lokalnych warunków do prowadzenia działalności gospodarczej na wycenianej nieruchomości.

Procedury związane ze stosowaniem metody inwestycyjnej w podejściu dochodowym określają Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW).

Metoda inwestycyjna wymaga zastosowania następujących procedur:

- 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 zobowiązaniami i rzeczowymi mającymi znaczenie dla oceny wielkości wpływów czynszowych i pozaczynszowych lub dla oceny ryzyka ich uzyskiwania (w szczególności może to dotyczyć kwestii czasu trwania umów, sposobu rozliczania nakładów dokonanych przez najemców), to skutki obciążenia takimi prawami należy uwzględnić w wycenie.
- W metodzie inwestycyjnej wyróżnia się następujące poziomy dochodów:
 - Potencjalny Dochód Brutto – (PDB) wyznaczany przy założeniu, że potencjał nieruchomości jest wykorzystany w 100%, to znaczy, że nie występują straty z tytułu pustostanów, zwolnień z płatności czynszu i zaległości czynszowych, a szacunek dochodów uwzględnia zasady panujące na danym rynku i stan wycenianej nieruchomości,
 - Efektywny Dochód Brutto – (EDB) obliczany jako różnica pomiędzy Potencjalnym Dochodem Brutto a stratami w dochodach, uzasadnionymi rynkowo jak i stanem wycenianej nieruchomości, np. zwolnieniami w płatnościach, pustostanami, zaległościami czynszowymi.
 - Dochód Operacyjny Netto – (DON) obliczany jako różnica pomiędzy Efektywnym Dochodem Brutto a Wydatkami Operacyjnymi związanymi z utrzymaniem danej nieruchomości, których rodzaj i poziom wynika z warunków rynkowych.
- Do kapitalizacji dochodu zaleca się wykorzystanie Dochodu Operacyjnego Netto.
- Przy określaniu wartości rynkowej do wydatków operacyjnych nie zalicza się:
 - odpisów amortyzacyjnych,
 - spłat rat kapitałowych i odsetkowych od kredytów lub pożyczek,
 - nakładów na remonty, wykraczające poza bieżącą dbałość o stan techniczny i standard użytkowy,
 - podatku dochodowego.

- Dochody, generowane przez nieruchomość wyrażane są w ujęciu realnym, co oznacza, że inflacja nie stanowi podstawy do różnicowania ich przyszłych poziomów.
- Dla potrzeb określenia wartości rynkowej niezbędna jest analiza obciążeń wycenianej nieruchomości prawami i innymi obowiązkami wynikającymi z zawartych umów i decyzji administracyjnych oraz znajomość zasad i warunków zawierania tych umów na danym rynku.
- Analiza umów 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.
- Na podstawie informacji z danego rynku nieruchomości ustala się występujący na odpowiednią datę poziom pustostanów oraz strat spowodowanych zaległościami w czynszu.
- Określany w wycenie poziom dochodów z nieruchomości odzwierciedla stan rynku nieruchomości na dzień określania wartości.
- W przypadku gdy wyceniana nieruchomość lub jej część jest zajmowana przez właściciela, do wyceny przyjmuje się, że jest ona wolna i przeznaczona do wynajęcia.

Procedury związane ze stosowaniem techniki kapitalizacji prostej w podejściu dochodowym określają Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW).

Technika kapitalizacji prostej wymaga zastosowania następujących procedur:

- Technikę kapitalizacji prostej można stosować w przypadku, gdy z przeprowadzonej analizy stanu nieruchomości wynika, iż zasadnym jest przyjęcie założenia, że dochód przyjmowany do kapitalizacji jest stabilny w nieskończenie długim okresie czasu. Możliwe zmiany poziomu dochodu wynikające ze zmian na rynku nieruchomości uwzględnia się w stopie kapitalizacji.
- W ramach techniki kapitalizacji prostej wartość rynkową nieruchomości określa się jako iloczyn Dochodu Operacyjnego Netto ustalonego z uwzględnieniem zasad opisanych w rozdziałach 4.1 i 4.2 noty i odpowiedniego współczynnika kapitalizacji lub jako iloraz wyżej opisanego dochodu i odpowiedniej stopy kapitalizacji.
- Wartość rynkową nieruchomości określoną w technice kapitalizacji prostej wyznacza wzór:

$$W_R = DON * \frac{1}{R} \text{ lub } W_R = DON * W_K$$

gdzie:

W_R – wartość rynkowa nieruchomości,

DON – dochód operacyjny netto przyjmowany do kapitalizacji,

R – stopa kapitalizacji,

W_K – współczynnik kapitalizacji

- Preferowanym sposobem określania stopy kapitalizacji jest obliczenie jej jako ilorazu dochodu operacyjnego netto, możliwego do uzyskania na rynku i rynkowej ceny nieruchomości.

Przyjęta do obliczeń stopa kapitalizacji powinna uwzględniać w szczególności różnicę w poziomie ryzyka pomiędzy nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami stanowiącymi

przedmiot analizy stóp kapitalizacji. Podstawowymi czynnikami ryzyka, wpływającymi na poziom stopy kapitalizacji, są między innymi: lokalizacja, stan techniczny, standard użytkowy, wiarygodność najemców, warunki zawartych umów najmu, w wycenianej nieruchomości, wielkość budynków i rodzaj funkcji budynku, ochrona konserwatorska. Przyjęty w wycenie poziom stopy kapitalizacji powinien uwzględnić ryzyko dotyczące zmienności dochodu z wycenianej nieruchomości

III.4 Obliczenie wartości nieruchomości

Biorąc pod uwagę fakt, iż przedmiotowa nieruchomość może generować dochód w postaci czynszu, a wysokość tego dochodu jest możliwa do określenia na podstawie rynkowych stawek czynszu najmu, do określenia jej wartości rynkowej zastosowano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej dochodu netto.

Roczną wartość potencjalnego dochodu brutto dla przedmiotu wyceny określono na podstawie poniższego wzoru:

$$PDB = \sum (S_{cz} * p_i * 12)$$

gdzie:

PDB – dochód roczny

S_{cz} – miesięczna stawka czynszu w zł za 1 m² dla powierzchni użytkowej o danej funkcji

p_i – efektywna powierzchnia najmu

a) Potencjalny dochód brutto (PDB), jaki może być osiągnięty w ciągu roku z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, będzie odpowiadać rocznemu dochodowi ustalonemu na podstawie danych rynkowych z przewidywanych czynszów miesięcznych netto z wynajmu poszczególnych lokali z uwzględnieniem efektywnej powierzchni najmu. Wysokość stawki czynszu ustalono na podstawie rozeznania rynkowego na poziomie **27 zł/ m²** efektywnej powierzchni najmu budynku warsztatowo-administracyjnego, **16 zł/m²** budynku magazynowego i **3 zł/m²** powierzchni placu składowego.

b) W celu określenia efektywnego dochodu brutto ustalono, podstawie analizy rynku, straty w dochodzie spowodowane typowymi dla lokalnego rynku zaległościami czynszowymi i typowym dla rynku poziomem pustostanów odpowiednio w wysokości **10%, 6% i 6%**.

c) Na zasadach rynkowych uwzględniono wydatki operacyjne w tym m.in.: nakłady na konserwację i naprawy bieżące. Na podstawie danych rynkowych oraz faktycznych stawek podatku od nieruchomości w gminie Rabka Zdrój wydatki te ustalono na poziomie 37 200 zł rocznie. Pozostałe koszty pokrywane są przez najemców powierzchni budynku. Zestawienie wydatków operacyjnych przedstawia poniższa tabela.

Rodzaj wydatku	PLN/rok
Podatek od nieruchomości	8 700
Ubezpieczenie nieruchomości	4 500
Konserwacja i naprawy bieżące	12 000
Zarządzanie i ochrona	12 000
RAZEM:	37 200

d) Dochód operacyjny netto stanowi różnicę efektywnego dochodu brutto i wydatków operacyjnych. Powyższe obliczenia oraz ustalenie dochodu operacyjnego netto (DON) przedstawiono w poniższej tabeli:

źródło dochodu (i)	powierzchnia efektywna najmu [m ²]	czynsz [PLN/m ² /m-c]	PDBi [PLN] (kol. 2 x kol. 3 x 12 m-cy)	wsp. pustostanów i zaległości czynszowych	EDB [PLN] (kol. 4 x (1-kol. 5))	WO	DON [PLN] (kol. 6 - kol. 7)
Czynsz najmu bud. warsztatowo-aministracyjnego	368,00	27,00	119 232,00	0,1	107 309	37 200	161 928
Czynsz najmu bud. magazynowego	265,00	16,00	50 880,00	0,06	47 827		
Czynsz najmu placu składowego	1300,00	3,00	46 800,00	0,06	43 992		

e) Wielkość stopy kapitalizacji jest uzależniona od ogólnego poziomu rentowności na rynku inwestycyjnym, odzwierciedlającej oczekiwania inwestora odnośnie zysku od ich kapitału oraz związanych z daną nieruchomością elementów ryzyka.

Zgodnie z § 9 punkt 2 i 3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego współczynnik kapitalizacji odzwierciedla okres, w którym powinien nastąpić zwrot środków, poniesionych na nabycie nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, z dochodów możliwych do uzyskania z tych nieruchomości podobnych. Wysokość współczynnika kapitalizacji i stopę kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej jako wzajemną relację między cenami transakcyjnymi uzyskanymi za nieruchomości podobne a dochodami możliwymi do uzyskania z tych nieruchomości.

Jednocześnie zgodnie z § 13 Rozporządzenia w przypadku niewystarczających danych z rynku nieruchomości stopę kapitalizacji określa się na podstawie stopy dyskontowej z uwzględnieniem przewidywanych zmian w poziomie dochodów z nieruchomości podobnych. Z kolei zgodnie z zapisami § 12 w przypadku niewystarczających danych z rynku nieruchomości stopę dyskontową określa się na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej.

W przypadku przedmiotowej nieruchomości brak było na rynku transakcji dotyczących obrotu nieruchomościami zabudowanymi, podobnymi do przedmiotu wyceny. Dlatego w procesie wyceny stopa kapitalizacji została określona na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w podobne nieruchomości.

Stopa kapitalizacji R – odwzorowuje zarówno zwrot kapitału jak i dochód na wyłożonym kapitale. W szczególności stopa kapitalizacji R odwzorowuje wszelkiego rodzaju ryzyka.

Inwestowanie w nieruchomość jest bardziej ryzykowne niż w obligacje, ale mniej ryzykowne niż w akcje. Ryzyko inwestowania w nieruchomości na rynku kapitałowym określa się jako umiarkowane. Można przyjąć, że ryzyko inwestowania w nieruchomości jest na poziomie ryzyka inwestowania w mocno zdywersyfikowany portfel akcji czyli na poziomie ryzyka rynku akcji jako ogółu.

Każda inwestycja, w tym oczywiście inwestycja w nieruchomości stwarza ryzyko. Ryzyko jest bowiem nieodłączną cechą inwestowania. Wybierając nieruchomość jako obiekt inwestowania, inwestor ponosi ryzyko na etapie: wyboru lokalizacji inwestycji (ryzyko lokalizacyjne); decyzji co do rodzaju nieruchomości (ryzyko rynku); zawierania umów najmu, dzierżawy z przyszłymi użytkownikami (ryzyko najemcy); możliwości szybkiego wycofania się z inwestycji poprzez jej sprzedaż (ryzyko płynności); itp. Na tle innych instrumentów finansowych nieruchomość jest instrumentem o umiarkowanym poziomie ryzyka. Inwestowanie w

nieruchomości odznacza się wyższym poziomem ryzyka niż inwestowanie w obligacje, niższym niż inwestowanie w akcje.

Ryzyko inwestowania w nieruchomości związane jest ściśle z ich specyfiką określoną przez następujące cechy:

- stałość miejsca rozumianą jako związanie z gruntem
- trwałość przejawiającą się bardzo długim okresem użytkowania
- różnorodność
- niepodzielność
- deficytowość
- duża kapitałochłonność stwarzając barierę wejścia i wyjścia
- długi okres zwrotu poniesionych nakładów inwestycyjnych
- unikalność przejawiająca się brakiem substytutów
- ograniczony obrót

Do najistotniejszych zalet nieruchomości jako obiektu inwestycji zaliczyć należy regularność dochodów, a także zdolność długoterminowego kreowania tych dochodów. Nie bez znaczenia jest również fakt bezpieczeństwa inwestycji w nieruchomości. Bezpieczeństwa rozumianego w sensie ograniczonego ryzyka poniesienia straty z tytułu realizowanej inwestycji, jak i w sensie bardziej powszechnym, czyli utraty przedmiotu inwestycji, np. na skutek kradzieży.

Wadami nieruchomości jako przedmiotu inwestycji są natomiast niepodzielność kapitału, bariery szybkiego wyjścia z inwestycji, konieczność ponoszenia nakładów na utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym.

Stopa kapitalizacji dla nieruchomości usługowych – jak twierdzą analitycy firm analizujących rynek nieruchomości komercyjnych w Polsce (m.in. Colliers international, Instytut mrn.pl) za najlepsze powierzchnie magazynowe i handlowo-usługowe znajduje się w przedziale 5-6%. Na podstawie obserwacji rynku kapitałowego oraz rynku nieruchomości z wykorzystaniem analiz własnych oraz firm obsługujących rynek nieruchomości oraz ze względu na bardzo dobrą lokalizację i ograniczoną podaż na rynku lokalnym oraz biorąc pod uwagę podwyższone ryzyko skutków pandemii COVID-19, ustalono stopę kapitalizacji na poziomie **8%**.

Przedmiotowa nieruchomość według stanu z dnia wyceny ze względu na atrakcyjne położenie i komercyjny charakter nieruchomości, stabilne roczne dochody z czynszów, charakteryzuje się średnim ryzykiem inwestycyjnym, dlatego określona w procesie wyceny stopa kapitalizacji postrzegana jako stopa zwrotu (okres zwrotu zainwestowanego kapitału) jest realna

Biorąc pod uwagę wyniki powyższej analizy, kreślono stopę dyskontową dla przedmiotowej inwestycji na poziomie 8 %, zakładając brak wzrostu dochodów z nieruchomości przyjęto na tej podstawie wielkość stopy kapitalizacji: 8 % i współczynnika kapitalizacji $W_{kp} = 12,5$ co oznacza, że wartość rynkowa wycenianej nieruchomości jest w przybliżeniu równoważna 12,5 rocznych wartości DON.

f) Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości, wyliczona na podstawie dochodu operacyjnego netto $DON = 161\,928$ zł/rok oraz stopy kapitalizacji $r = 8\%$, wynosi:

$$WR_n [zł] = DON / r = 161\,928 / 0,08 = 2\,024\,100$$

przyjęto: 2 024 000 zł

IV. PREZENTACJA WYNIKU KOŃCOWEGO WYCENY

Na podstawie obliczeń wykonanych w podejściu dochodowym metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej, biorąc pod uwagę cel wyceny jakim było ustalenie wartości nieruchomości w celu zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy, oraz przy założeniu, że dane przyjęte do wyceny opierają się na danych rynkowych o czynszach i aktualnych parametrach ekonomicznych, można stwierdzić, że wartość rynkowa nieruchomości, odzwierciedlająca stan sektora nieruchomości przemysłowych na dzień sporządzenia operatu szacunkowego, wynosi:

2 024 000 zł

(słownie złotych: dwa miliony dwadzieścia cztery tysiące)

Określona wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej odnosi się do jej stanu na datę wyceny, sposobu jej użytkowania i odzwierciedla stan rynku na datę wyceny.

Określenia wartości przedmiotowej nieruchomości gruntowej dokonano w oparciu o analizę zachowań rynku lokalnego, w trakcie zawierania umów najmu, z uwzględnieniem podstawowych cech decydujących o wysokości czynszu najmu nieruchomości podobnych.



V. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzono zgodnie z przepisami prawa w zakresie wyceny nieruchomości i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;
- Niniejszy operat szacunkowy nie może być wykorzystywany do innego celu niż podany w opracowaniu;
- Autor operatu w dobrej wierze przyjął materiały niezbędne do sporządzania niniejszej opinii przekazane przez Zamawiającego. Wyłącza się odpowiedzialność rzeczoznawcy za ukryte wady prawne wycenianej nieruchomości, których nie można było stwierdzić w czasie wizji terenowej, ani zidentyfikować uzyskanej dokumentacji technicznej i prawnej. Przedstawione dokumenty i zawarty w nich stan prawny i techniczny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego badania;
- W operacie szacunkowym zostały zamieszczone dane dotyczące nieruchomości porównawczych, które uznano za wystarczające do charakterystyki tych nieruchomości. Szersze informacje zgromadzone w procesie wyceny dotyczące nieruchomości porównawczych znajdują się w zasobie rzeczoznawcy. Ich ujawnianie wkraczałoby w strefę zastrzeżoną tajemnicą zawodową obowiązującą rzeczoznawcę majątkowego¹
- Wyklucza się odpowiedzialność rzeczoznawcy wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu aniżeli został on sporządzony;
- Niniejsze opracowanie nie stanowi ekspertyzy technicznej, budowlanej, geotechnicznej, toksykologicznej lub środowiskowej nieruchomości;
- Wartość nieruchomości nie została zwiększona o sumę odpowiadającą podatkom (w tym podatku VAT) i opłatom jakie potencjalne strony będą zobowiązane zapłacić;
- Operat szacunkowy nie stanowi ekspertyzy stanu technicznego budynków i budowli oraz nie dotyczy jakości stosowanych materiałów, stanu konstrukcji i innych wad ukrytych budynków podlegających oszacowaniu.
- Operat może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- Operat może być wykorzystany po upływie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia po potwierdzeniu jego aktualności przez autora wyceny.
- Wszystkie informacje wykorzystane w wycenie zostały przyjęte w dobrej wierze.
- Wszystkie wyliczenia zostały przeprowadzone w programie MS EXCELTM i następnie skopiowane do operatu. Ewentualne drobne nieścisłości w obliczeniach są pozorne i wynikają z zaokrągleń wartości dokonanych przez program MS EXCELTM.

¹ Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 05 kwietnia 2012 roku II CSK 369/11

VI. ZAŁĄCZNIKI

1. Analiza obszarów ryzyka
2. Protokół badania księgi wieczystej NS2L/00039922/5
3. Wypis z rejestru gruntów
4. Mapa zasadnicza
5. Protokół badania zapisów planistycznych
6. Dokumentacja fotograficzna
7. Polisa OC

AUTOR OPRACOWANIA :

Zbigniew Kostarczyk, REV

dnia: 29.03.2021 r.



OPINIA O OBSZARACH RYZYKA ZWIĄZANEGO Z WYCENIĄNIĄ NIERUCHOMOŚCIĄ.

Obszar ryzyka związany z nieruchomością

Z uwagi na położenie nieruchomości w wybitnie korzystnej ze względu na prowadzenie działalności usługowej lokalizacji oraz korzystne otoczenie, nie stwierdza się istotnych ryzyk związanych ze spadkiem wartości przedmiotowej nieruchomości, jak i z ewentualną sprzedażą tego rodzaju nieruchomości.

Na dzień wyceny na terenie nieruchomości nie jest prowadzona działalność związana z produkcją paliw, rozpuszczalników lub innych substancji toksycznych. W związku z tym nie stwierdza się istotnego ryzyka w obszarze związanym z ochroną środowiska.

Przewidywane zmiany na danym rynku

W ciągu ostatnich lat Polska stała się niekwestionowanym liderem na rynku inwestycyjnym w Europie Środkowo-Wschodniej. Polska jest największą gospodarką i rynkiem konsumenckim w Europie Środkowo - Wschodniej oraz szóstą pod względem wielkości gospodarką Unii Europejskiej, co potwierdza rosnące zaufanie inwestorów do Polski jako ustabilizowanego, relatywnie dojrzałego rynku. W czerwcu 2020 r. nastroje znacznie się polepszyły porównując z początkami pandemii COVID-19. Pesymistyczne prognozy nie potwierdziły się. Ceny nieruchomości pozostały w głównej mierze stabilne, a zainteresowanie poszukujących nie zmalało. Niepokój inwestorów budzą zmiany w polityce bankowej i rosnące obostrzenia w kredytach hipotecznych. Dotyka to w szczególności część branż tj. turystykę, gastronomię i transport, które narażone są na ostrzejsze restrykcje w finansowaniu zakupu nieruchomości kredytem hipotecznym. Mimo wzrostów w niektórych segmentach (działki i domy), w przypadku mieszkań liczba transakcji zdecydowanie zmalała ze względu na brak zdolności kredytowej spowodowanej COVID-19. Analiza rynku wykazała, iż zaległości obrotu na rynku nieruchomości zostały nadrobione w III i IV kwartale 2020 roku. Analizując zachowania na rynku nieruchomości w ostatnich kilku miesiącach prognozować można, że sytuacja na przestrzeni kolejnego kwartału pozostanie w całym sektorze stabilna. W obszarze mieszkaniowym i domów kondycja rynku powinna pozostać bez zmian lub będzie się poprawiać. W odniesieniu do najmu krótkoterminowego przewidywania wpisują się w trend, jaki możemy zaobserwować w tym obszarze w ostatnim czasie, czyli spodziewać się można pogorszenia sytuacji. To samo może dotyczyć rynku biur i lokali komercyjnych. W obecnym czasie klienci dużo ostrożniej podchodzą do zakupu, dłużej analizując planowany zakup. Choć obecnie prognozy nie zakładają najgorszych scenariuszy, to jednak rynek nieruchomości reaguje z opóźnieniem na zmiany w gospodarce, zatem negatywne skutki mogą być dopiero przed nami.

Ryzyko związane z oceną danej nieruchomości przez inwestorów

Oszacowana wartość stanowi realną kwotę możliwą do uzyskania na aktualnym rynku lokalnym, w której zlokalizowana jest przedmiotowa nieruchomość. Mała podaż nieruchomości o charakterze nieruchomości szacowanej oraz cieszy się zainteresowaniem ze strony podmiotów planujących zakup i najem, zatem istnieje duży popyt w segmencie tego typu nieruchomości. Wartość nieruchomości, rozpatrywana jako nieruchomość inwestycyjna, nie niesie ze sobą większych ryzyk.

Ogólna opinia na temat wpływu powyższych na poziom wartości wycenianej nieruchomości

Mamy do czynienia w Polsce z bardzo atrakcyjnym rynkiem dla inwestorów, m.in. ze względu na wciąż niskie stopy kredytowe oraz wysoką dynamikę na rynku nieruchomości. Ciągły deficyt gruntów inwestycyjnych z równoczesnym wysokim zainteresowaniem inwestorów, wskazują, że wartość przedmiotowej nieruchomości powinna nadążać za ewentualnie zmieniającymi się cenami na rynku. Nie powinny też wystąpić w najbliższym czasie trudności w sprzedaży tej nieruchomości, ani nie powinno pojawić się ryzyko dłuższej niż dotychczas ekspozycji na rynku. W związku z powyższym ryzyko spadku wartości przedmiotowej nieruchomości można określić jako niskie.

Ostateczna ocena ryzyka związanego z zabezpieczeniem wierzytelności na przedmiotowej nieruchomości należy do wierzyciela.

Wieliczka, 29.03.2021 r.



**PROTOKÓŁ
BADANIA KSIĘGI WIECZYTEJ
NS2L/00039922/5**

Sporządzony w dniu 24.03.2021 r. przez rzeczoznawcę majątkowego Zbigniewa Kostarczyka

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa posiadająca urzędzoną Księgę Wieczystą o numerze **NS2L/00039922/5** prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Limanowej, VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Mszanie Dolnej.

Typ księgi: Nieruchomość gruntowa

Dział I/O – oznaczenie nieruchomości

M. in. działki nr:

Działka nr: **4762/12**

Identyfikator działki: 121112_4.0001.4762/12

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa): 0001, RABKA-ZDRÓJ

Położenie: MAŁOPOLSKIE, NOWOTARSKI, RABKA-ZDRÓJ, RABKA-ZDRÓJ

Sposób korzystania: R - GRUNTY ORNE

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę): NS2L / 00011633 / 0,

Obszar: 0,4674 HA

Działka nr: **4762/14**

Identyfikator działki: 121112_4.0001.4762/14

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa): 0001, RABKA-ZDRÓJ

Położenie: MAŁOPOLSKIE, NOWOTARSKI, RABKA-ZDRÓJ, RABKA-ZDRÓJ, Ulica: PODHALAŃSKA

Sposób korzystania; R - GRUNTY ORNE

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę): NS2L / 00045275 / 9,

Obszar: 0,0279 HA

Obszar całej nieruchomości: 6,9578 HA

Dział I/Sp – spis praw związanych z własnością – Wpisy nie dotyczą przedmiotowej nieruchomości

Dział II – własność

Właściciel:

"ZAKŁAD WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, RABKA-ZDRÓJ, Regon: 00000491934104

Wielkość udziału: 1 /1

Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia

OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ

Treść wpisu: NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZEZ DZIAŁKI EWID. **4762/12, 4762/14** SZLAKIEM SZEROKOŚCI 3 METRÓW NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI I UŻYTKOWNIKÓW DZIAŁKI EWID. 4762/16 WEDŁUG SZLAKU OZNACZONEGO NA MAPIE NR 4186/119/11 (K. 153) LINIĄ CZERWONĄ PRZERYWANĄ ORAZ LITERAMI A, B, C, D, E, F, G, H, I, J.

Przedmiot wykonywania: DZIAŁKI EWID. 4762/12, 4762/14.

Wskazania innej nieruchomości - nieruchomość władająca: NS2L / 00010836 / 6

Inne informacje: DZIAŁKA EWID. 4762/16

Rodzaj wpisu: OSTRZEŻENIE

Treść wpisu: OGRANICZENIE W KORZYSTANIU Z DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH NR **4762/12, 4762/14** NA CZAS REALIZACJI OBOWIĄZKU PRZEBUDOWY SIECI UZBROJENIA TERENU.

GENERALNA DYREKCJA DRÓG KRAJOWYCH I AUTOSTRAD, WARSZAWA, Regon: 017511575

Rola instytucji: ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA

Rodzaj wpisu: OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ

Treść wpisu NIEODPŁATNA I NIEOGRANICZONA CZASEM SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA, POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZESZ DZIAŁKĘ EWIDENCYJNĄ NR 5956/5 PASEM DROŻNYM OZNACZONYM LINIĄ BRĄZOWĄ PRZERYWANĄ LITERAMI A,B,C,D NA MAPIE SPORZĄDZONEJ PRZES GEODETĘ UPRAWNIONEGO ZBIGNIEWA ZGRYZ, DNIA 28 MAJA 2020 ROKU, L.KS.ZAM.141/G/2020 WPISANEJ DO EWIDENCJI MATERIAŁÓW PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO STAROSTWA POWIATOWEGO W NOWYM TARGU POD NUMER P.1211.2020.2601, NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH NR 5956/3 I 1817/4,

Przedmiot wykonywania: DZIAŁKA EWID. 5956/5

Wskazania innej nieruchomości - nieruchomości władnąca: NS2L / 00006870 / 5

Inne informacje: DZIAŁKA EWID. 5956/3

Numer księgi: NS2L / 00029598 / 1

Inne informacje: DZIAŁKA EWID. 1817/4

Wpisano na podstawie:

UMOWA SPRZEDAŻY, Rep A Nr: 8705/2011, z dnia: 2011-12-13, not.: CZESŁAW SZYNALIK, MSZANA DOLNA;

ODPIS DECYZJI NR 11/2014 O ZEZWOLENIU NA REALIZACJĘ INWESTYCJI DROGOWEJ, WI-IX.7820.1.2.2014, z dnia: 2014-12-22, WOJEWODA MAŁOPOLSKI, KRAKÓW;

Dział IV – hipoteka– Wolny od wpisów

Księga Wieczysta **NS2L/00039922/5** została zweryfikowana przez autora operatu w dniu 24.03.2021 r. w elektronicznym Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych. (<https://przegladarka-ekw.ms.gov.pl>).



STAROSTA NOWOTARSKI
ul. Bolesława Wstydlwego 14
34-400 Nowy Targ

Województwo : MAŁOPOLSKIE
Powiat : NOWOTARSKI
Jednostka ewidencyjna : 121112_4 RABKA-ZDRÓJ
Obręb : 0001 RABKA-ZDRÓJ

Nr kancelaryjny : GK.6621.2.413.2021.AW

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 23.03.2021

Jednostka rejestrowa : G.2970

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	"ZAKŁAD WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ ZARYTE 141A; 34-700 RABKA-ZDRÓJ;	Własność	1/1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
4762/12	73	PODHALAŃSKA 9A	inne tereny zabudowane	Bi	0.4674	0.4674	NS2L/00039922/5
Id działki: 121112_4.0001.4762/12 Wartość gruntów:							
4762/14	73	RABKA-ZDRÓJ; PODHALAŃSKA 29D	inne tereny zabudowane	Bi	0.0279	0.0279	NS2L/00039922/5
Id działki: 121112_4.0001.4762/14 Wartość gruntów:							

Razem powierzchnia działek :

0.4953 ha

Słownie : cztery tysiące dziewięćset pięćdziesiąt trzy m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 23.03.2021

Sporządził : Anna Warzeszak



STAROSTA NOWOTARSKI
ul. Bolesława Wstydlwego 14
34-400 Nowy Targ

Nr kancelaryjny : GK.6621.2.413.2021.AW

Województwo : MAŁOPOLSKIE
Powiat : NOWOTARSKI
Jednostka ewidencyjna : 121112_4 RABKA-ZDRÓJ
Obręb : 0001 RABKA-ZDRÓJ

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

z dnia: 23.03.2021

Pozycja kartoteki budynków: KB.2970

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1.Bud. 2.Przeb.	Nr KW lub inny dok.
4762/12;1	4762/12	RABKA-ZDRÓJ; PODHALAŃSKA 9A	1. Pozostałe budynki niemieszkalne 2. Budynek nie określony innym atrybutem FSB 3.	1/0	1. 2.	
		RABKA-ZDRÓJ; PODHALAŃSKA 9A				

Id budynku: 121112_4.0001.4762/12.1_BUD

Nr jednostek rejestru gruntów: G.2970

Wartość: 0 ()

Nr jednostki rejestru budynków:

Materiał: MUR

Stan użyt. bud.:

St. pewn. ust. daty bud.: Inny

Rej. zabytków:

St. pewn. ust. daty przebud.:

Status budynku: Wybudowany

Zakres przebudowy:

Klasa wg. PKOB: Pozostałe budynki niemieszkalne, gdzie indziej nie

Pow zabud. [m2]: 480.00

Data rozbiórki:

Pow. użyt. lokali [m2]:

Przyczyna rozbiórki:

Powierzchnia pom. przyn. lokali:

Powierzchnia lokali wyodrębn.:

Powierzchnia lokali niewyodrębn.:

Pow. użyt. z obmiarów:

Pow. użyt. ust. na podst. projektu:

Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0

Data oddania do użyt.:

Liczba wyodrębnionych lokali: 0

Ilość mieszkań o określonej liczbie izb:

Łączna liczba izb w budynku:

izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10:

Informacje dodatkowe:

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1.Bud. 2.Przeb.	Nr KW lub inny dok.
4762/12;2	4762/12		1. Pozostałe budynki niemieszkalne 2. Budynek nie określony innym atrybutem FSB 3.	1/0	1. 2.	



Id budynku: 121112_4.0001.4762/12.2_BUD

Nr jednostek rejestru gruntów: G.2970

Wartość: 0 ()

Nr jednostki rejestru budynków:

Materiał: MUR

Stan użyt. bud.:

St. pewn. ust. daty bud.: Inny

Rej. zabytków:

St. pewn. ust. daty przebud.:

Status budynku: Wybudowany

Zakres przebudowy:

Klasa wg. PKOB: Pozostałe budynki niemieszkalne, gdzie indziej nie

Pow zabud. [m2]: 285.00

Data rozbiórki:

Pow. użyt. lokali [m2]:

Przyczyna rozbiórki:

Powierzchnia pom. przyn. lokali:

Powierzchnia lokali wyodrębn.:

Powierzchnia lokali niewyodrębn.:

Pow. użyt. z obmiarów:

Pow. użyt. ust. na podst. projektu:

Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0

Data oddania do użyt.:

Liczba wyodrębnionych lokali: 0

Ilość mieszkań o określonej liczbie izb:

Łączna liczba izb w budynku:

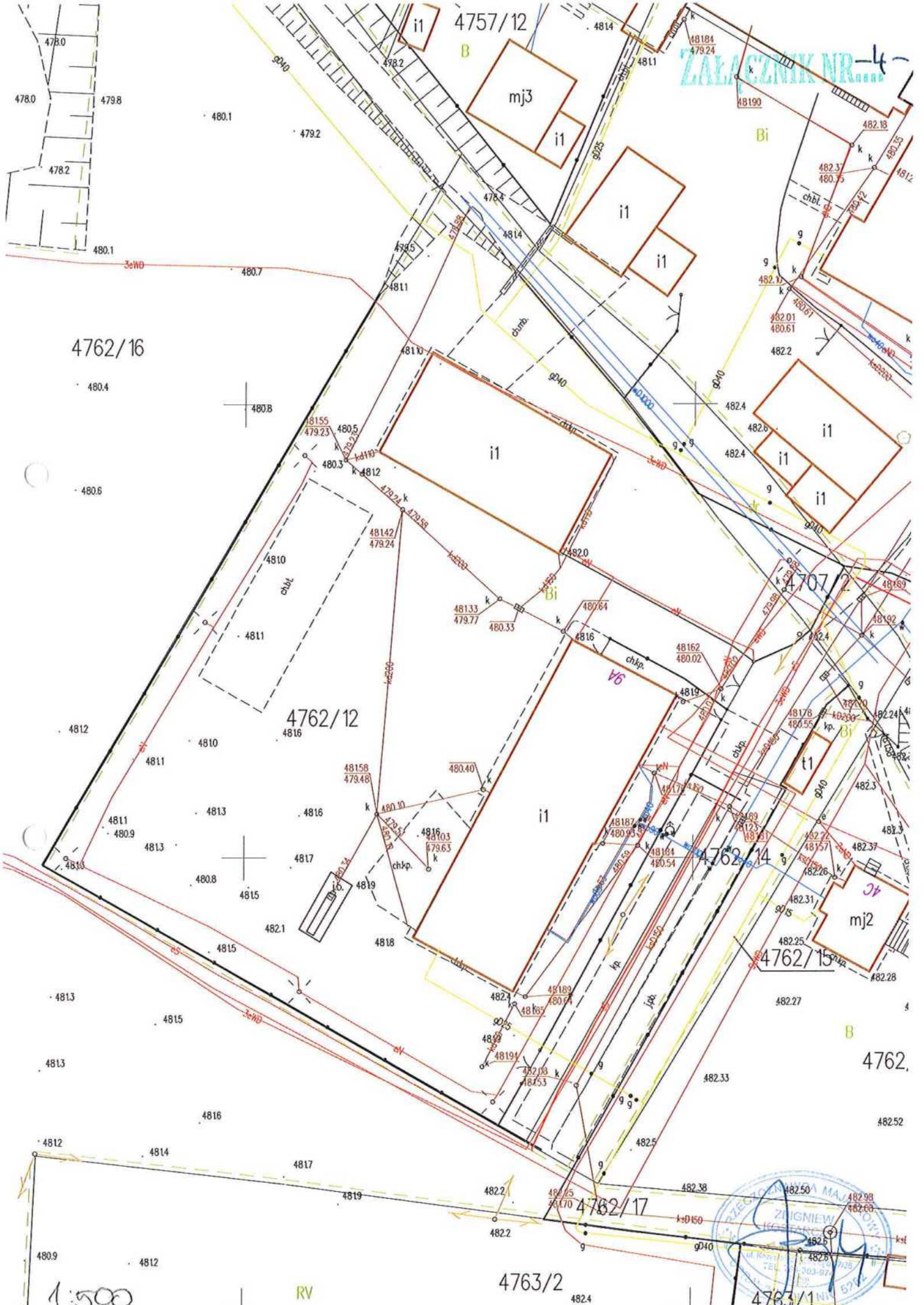
1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10:

Informacje dodatkowe:

Wypis zawiera dane według stanu na dzień: 23.03.2021

Sporządził: Anna Warzeszak





ZALACZNIK NR. 4

4762/16

4757/12

4762/12

4762/14

4762/15

4762/17

4763/2

4763/1

1:500

RV



PROTOKÓŁ

z badania zapisów planistycznych przedmiotowej nieruchomości

sporządzony dnia 26.03.2021 r. przez rzeczoznawcę majątkowego Zbigniewa Kostarczyka.

Zgodnie z zapisem zawartym w artykule 154 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami 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, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku studium lub decyzji uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Zgodnie ze stanem na dzień 26.03.2021 r. szacowana nieruchomość położona jest na terenie obszaru, który nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rabka-Zdrój (Uchwała nr XXXV/255/2001 z dnia 28. 03.2001 r.) działki nr 4762/12 i 4762/14 obr. Rabka - Zdrój znajdują się w strefie centrum miejskiego, oznaczonej na mapie kolorem czerwonym.



Fragm. planu SUiKZP gminy Rabka Zdrój z lokalizacją nieruchomości szacowanej

Zgodnie z uchwałą:

Strefa centrum miejskiego obejmuje:

Tereny koncentrujące różne formy usług (publicznych, komercyjnych, wytwórczych) przemieszanych z zabudową mieszkaniową, położone pomiędzy ul. Zakopiańską i Piłsudskiego a korytem rzeki Raby.

Założenia:

Z uwagi na położenie, znaczenie komunikacyjne oraz istniejący charakter zainwestowania, obszar powinien pełnić funkcję centrum miejskiego rozumianego jako zespół funkcji głównie usługowych ogólnomiejskich usytuowany w przestrzeni o wysokiej jakości estetycznej.

Proponowane działania kierunkowe:

- Porządkowanie zabudowy, poprawa ładu przestrzennego terenów cechujących się chaosem funkcjonalnym i architektonicznym,
- Eliminacja obiektów uciążliwych, kolidujących z charakterem okolicy,
- Ochrona istniejących wartości kulturowych i krajobrazowych w szczególności zespołu kościelnego i jego przedpoła oraz dawnego założenia dworskiego
- Urządzenie i powiązanie terenów zielonych z ciągami spacerowymi wzdłuż Poniczanki
- Modernizacja układu komunikacyjnego obsługującego głównie relacje ruch lokalnego i tranzytowego



Dokumentacja fotograficzna

dotycząca nieruchomości gruntowej wraz z budynkami, oznaczonej jako działki ewidencyjne numer 4762/12 i 4762/14 położonej w obr. Rabka - Zdrój, gm. Rabka - Zdrój, pow. nowotarski, woj. małopolskie, dla której prowadzona jest księga wieczysta NS2L/00039922/5

Miejscowość i data sporządzenia dok. fotograficznej: Rabka Zdrój, 25.03.2021 r.

Osoby uczestniczące w oględzinach:

Zbigniew Kostarczyk







POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1047640149



1 Okres ubezpieczenia: od 12.02.2021 r. do 11.02.2022 r.

2 Ubezpieczający: FUNDACJA ALTERNOVA

Adres siedziby: JERZEGO WASZCZYKA 6A m. 2, 65-664 ZIELONA GÓRA
E-mail: ghauzner@alternova.pl

Telefon: +48505411655

REGON: 365187257

3 Ubezpieczony: KOSTAR - NIERUCHOMOŚCI, ANNA KOSTARCZYK

Adres siedziby: MIKOŁAJA ZYBLIKIEWICZA 9, 32-020 WIELICZKA
E-mail: kostar@interia.pl

Telefon: Klient odmówił

REGON: 356750372

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

	Suma gwarancyjna	
	Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	100 000 EUR	100 000 EUR

4 Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.

Postanowienia dodatkowe

Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych

Składka łączna: 395,98 PLN

	Jednorazowo
Kwota w PLN	395,98
Termin płatności	22.02.2021

6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki

43 1240 6960 3014 0110 1908 5278
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1047640149

Warunki ubezpieczenia

1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:

- 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).

2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

Postanowienia dodatkowe

Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych

1. klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.
2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu

wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.

Oświadczenia

- 1.** Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do

umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.

**ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM**



DSP/P/1047640149/3686/pc:100000317799484/BE20

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie może być złożona w formie:
 - 1) pisemnej – osobiście albo przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - 2) ustnej – telefonicznie na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
 - 3) elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU SA rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU SA przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU SA na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji, z tym, że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek osoby, która złożyła tę reklamację, skargę lub zażalenie.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację, przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU SA, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji

ubezpieczeń.

9. PZU SA przewiduje możliwość porządkowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy zawieranej za pośrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowego systemu rozstrzygania sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU SA to: reklamacje@pzu.pl.
13. Językiem stosowanym przez PZU SA w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu:
Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

Potwierdzam dane kontaktowe

FUNDACJA ALTERNOVA

E-mail: ghauzner@alternova.pl

Telefon: +48505411655

Data zawarcia umowy: 08.02.2021 r.

Oświadczam, że niniejsza umowa ubezpieczenia spełnia moje wymagania i po przeczytaniu w całości postanowień, jakich jestem skłonny/a zapłacić. Zawieram ją w wyniku mojej świadomej decyzji.


Gregor Hauzner

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

FUNDACJA ALTERNOVA

Ubezpieczający

65-604 Zielona Góra
ul. Jerzego Waszczyka 6A/2
KRS 0000632876
NIP 9291895092, Regon 365187257
CZŁONEK ZARZĄDU


Pieczęć i podpis ubezpieczającego

SAVED JACK/UBEZPIECZENIA
Jack Dąbiera
ul. Lili Wenedy 5, 65-342 Zielona Góra
tel. 664 71 79 83, E-mail: jack.dabiera@pzu.pl
NIP 9291352322, REGON 1470711355
Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA



ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM



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