



ESTATUS
Biuro Wycen Majątkowych

ESTATUS BIURO WYCEN MAJĄTKOWYCH

ŁUKASZ KALUSKA - RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY UPR. NR 4176

Tel.: 501 085 558, email: wycena@estatus.pl, http: www.estatus.pl

NIP: 894-181-54-54 REGON: 932994281

OPERAT SZACUNKOWY

**określenie wartości rynkowej prawa własności do
22 lokali o charakterze hotelowym oraz 1 lokalu
o charakterze usługowym wraz z udziałami
w częściach wspólnych budynku i prawie
użytkowania wieczystego gruntu**

Wrocław, ul. Gwarna 12

dz. nr 30/6, AM-36, obręb Stare Miasto

Zamawiający:

Syndyk masy upadłości Gwarna Wrocław Sp. z o.o. Sp. k.

Autorzy:

Dariusz Łyczkowski

Łukasz Kaluska

*rzeczoznawca majątkowy
upr. nr 4106
biegły sądowy z zakresu szacowania
nieruchomości przy Sądzie Okręgowym
we Wrocławiu*

*rzeczoznawca majątkowy
upr. nr 4176*

24 kwietnia 2025 r.

SPIS TREŚCI

1.	Przedmiot i zakres wyceny	3
2.	Cel wyceny	4
3.	Podstawy opracowania operatu szacunkowego	4
3.1.	Podstawa formalna	4
3.2.	Podstawy materialno-prawne	4
3.3.	Podstawy metodologiczne	5
3.4.	Źródła danych merytorycznych	5
3.5.	Określenie dat istotnych dla opracowania	5
4.	Stan prawny przedmiotu wyceny	5
4.1.	Stan prawny	5
4.2.	Przeznaczenie terenu	12
4.3.	Lokalizacja, otoczenie i informacje ogólne	13
4.4.	Opis budynku	16
4.5.	Opis wycenianych lokali i powierzchni	18
5.	Analiza i charakterystyka rynku	26
6.	Sposób wyceny	33
6.1.	Rodzaj określonej wartości	33
6.2.	Wybór podejścia, metody i techniki szacowania	34
7.	Szacowanie wartości lokali typu hotelowego	37
7.1.	Rodzaj określonej wartości	37
7.2.	Określenie wartości	37
8.	Szacowanie wartości rynkowej powierzchni usługowej oraz lokalu P.01	40
8.1.	Opis procedury szacowania	40
8.2.	Określenie wartości rynkowej powierzchni usługowej	42
8.2.1.	Analiza transakcji porównawczych	42
8.2.2.	Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych	43
8.2.3.	Charakterystyka nieruchomości o cenie minimalnej i cenie maksymalnej oraz szacowanej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych	44
8.2.4.	Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości	44
8.2.5.	Weryfikacja wyniku	45
8.2.5.1.	Ustalenie współczynnika kapitalizacji	45
8.2.5.2.	Wartości dochodowa powierzchni usługowej	50
8.3.	Określenie wartości rynkowej lokalu nr P.01	51
8.3.1.	Rodzaj określonej wartości	51
8.3.2.	Określenie wartości	51
9.	Wynik końcowy wyceny	54
9.1.	Wnioski z dokonanych obliczeń	55
10.	Klauzule i ustalenia dodatkowe	55
11.	Załączniki	55

1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny są:

- część nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem hotelowym, obejmującej prawo własności do 22 lokali niemieszkalnych o charakterze hotelowym oznaczonych nr: 1.03, 1.07, 1.14, 1.16, 1.19, 2.03, 2.04, 2.12, 3.17, 3.18, 4.06, 4.14, 4.15, 4.16, 4.17, 4.18, 4.19, 5.03, 5.05, 5.06, 5.07, 5.18 wraz z udziałami w częściach wspólnych budynku i prawie użytkowania wieczystego gruntu (dla ww. lokali nie założono dotychczas odrębnych ksiąg wieczystych; objęte są one księgą wieczystą prowadzoną dla gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste i budynku stanowiącego odrębną nieruchomość – WR1K/00139228/7),
- lokal niemieszkalny o charakterze usługowym nr P.01 wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i prawie użytkowania wieczystego gruntu (WR1K/00413786/1),

położone we Wrocławiu przy ul. Gwarnej 12.

Tabela 1

L.p.	Oznaczenie lokalu	Pow. uż. [m ²]	Kondygnacja	Rodzaj lokalu	Księga wieczysta
1	1.03	18,11	2	niemieszkalny	Brak ksiąg wieczystych dla poszczególnych lokali niemieszkalnych Księga wieczysta dla gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste i budynku stanowiącego odrębną nieruchomość: WR1K/00139228/7
2	1.07	21,79	2	niemieszkalny	
3	1.14	20,75	2	niemieszkalny	
4	1.16	22,21	2	niemieszkalny	
5	1.19	26,65	2	niemieszkalny	
6	2.03	18,17	3	niemieszkalny	
7	2.04	20,73	3	niemieszkalny	
8	2.12	21,70	3	niemieszkalny	
9	3.17	21,34	4	niemieszkalny	
10	3.18	21,91	4	niemieszkalny	
11	4.06	37,60	5	niemieszkalny	
12	4.14	35,42	5	niemieszkalny	
13	4.15	34,61	5	niemieszkalny	
14	4.16	37,96	5	niemieszkalny	
15	4.17	36,18	5	niemieszkalny	
16	4.18	37,30	5	niemieszkalny	
17	4.19	42,54	5	niemieszkalny	
18	5.03	30,50	6	niemieszkalny	
19	5.05	35,40	6	niemieszkalny	
20	5.06	37,89	6	niemieszkalny	
21	5.07	37,35	6	niemieszkalny	
22	5.18	82,94	6	niemieszkalny	
23	P.01	62,27	-1 (piwnica)	usługowy	WR1K/00413786/1

Oznaczenie według ewidencji gruntów: dz. nr 30/6, AM-36, obręb 026401_1.0001, Stare Miasto, jednostka ewidencyjna Wrocław, powiat M. Wrocław, województwo dolnośląskie. Powierzchnia działki wynosi 0,0558 ha.

Przeznaczenie terenu (MPZP): „B4.4UC” – funkcja centrotwórcza.

Nieruchomość gruntowa ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Gwarnej (dz. nr 27, AM-36, obręb Stare Miasto).

Zakres wyceny obejmuje wycenę wartości rynkowej prawa własności do 22 lokali niemieszkalnych o charakterze hotelowym, tj. nr: 1.03, 1.07, 1.14, 1.16, 1.19, 2.03, 2.04, 2.12, 3.17, 3.18, 4.06, 4.14, 4.15, 4.16, 4.17, 4.18, 4.19, 5.03, 5.05, 5.06, 5.07, 5.18 oraz lokalu niemieszkalnego o charakterze usługowym nr P.01 położonych we Wrocławiu przy ulicy Gwarnej 12 wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i prawie użytkowania wieczystego gruntu według stanu i poziomu cen z dnia sporządzenia wyceny.

2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej ww. nieruchomości dla potrzeb sprzedaży.

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

3.1. Podstawa formalna

Zamawiającym wycenę jest Syndyk masy upadłości Gwarna Wrocław Sp. z o.o. Sp. k. Podstawę formalną wyceny stanowi umowa o sporządzenie operatu szacunkowego zawarta w dniu 21 marca 2024 roku pomiędzy Zamawiającym wycenę a autorami niniejszego operatu szacunkowego.

3.2. Podstawy materialno-prawne

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 r., poz. 1061 ze zmianami)
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 r. poz. 794 ze zmianami)
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 ze zmianami)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Infrastruktury z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. z 8 września 2023 r. poz. 1832)
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r., poz. 1048 ze zmianami)
- Uchwała nr XVII/529/00 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 stycznia 2000 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Przedmieścia Świdnickiego we Wrocławiu (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z 11 kwietnia 2000 r. Nr 12, poz. 219)

3.3. Podstawy metodologiczne

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

3.4. Źródła danych merytorycznych

- Księga wieczysta WR1K/00139228/7
- Księga wieczysta WR1K/00413786/1
- Uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 08.04.2025 r.
- Wypis z kartoteki lokali z dnia 08.04.2025 r.
- Raporty firm konsultingowych, portale branżowe
- Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych

3.5. Określenie dat istotnych dla opracowania

Data sporządzenia wyceny:	24.04.2025 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	24.04.2025 r.
Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:	
• stan prawny:	07.04.2025 r.
• stan techniczno-użytkowy:	15.04.2025 r.
Data dokonania oględzin:	12.04.2024 r. i 10.04.2025 r.

W dniu 12.04.2024 r. przeprowadzono pełne oględziny nieruchomości. W dniu 10.04.2025 r. dokonano oględzin zewnętrznych obiektu.

4. Stan prawny przedmiotu wyceny

4.1. Stan prawny

Dla przedmiotowych lokali niemieszkalnych (poz. 1-22 w tabeli nr 1) nie założono dotychczas odrębnych ksiąg wieczystych. Objęte są one księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, dla gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste i budynku stanowiącego odrębną nieruchomość – WR1K/00139228/7.

Dla lokalu użytkowego o funkcji usługowej (lokal P.01, poz. 23 w tabeli nr 1) urządzona jest księga wieczysta WR1K/00413786/1, prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Stan prawny ustalono na podstawie ww. ksiąg wieczystych oraz innych dokumentów, o których mowa w p. 3.4 operatu szacunkowego.

Wpisy w księdze wieczystej WR1K/00139228/7 są następujące:

Dział I-O:

Działki ewidencyjne:

- 1) numer działki: 30/6; identyfikator działki: 026401_1.0001.AR_36.30/6; obręb ewidencyjny (numer, nazwa): 0001, Stare Miasto; położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość): 1 / dolnośląskie, M. Wrocław, Wrocław M., Wrocław; ulica: Gwarna 12; sposób korzystania: Bi - inne tereny zabudowane; przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar): /00047875/, 0,0558 ha

Obszar całej nieruchomości: 0,0558 ha

Budynki:

- 1) położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość): 1 / dolnośląskie, M. Wrocław, Wrocław M., Wrocław; identyfikator budynku: 026401_1.0001.AR_36.30/6.2_BUD; identyfikator działki: 026401_1.0001.AR_36.30/6; nazwa ulicy numer porządkowy budynku: Gwarna 12; liczba kondygnacji: 7; powierzchnia użytkowa budynku: 424,00 m²; przeznaczenie budynku: 109 - pozostałe budynki niemieszkalne; odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość): tak; informacja o 43 wyodrębnionych lokalach.

Komentarz do migracji:

- na wniosek DZKW 10426/00 i 10429/00 - wpisano dnia 23 maja 2000 r. przy urzędzaniu księgi wieczystej; opis i mapa: nr jedn. rej. 15, AM-36

Dział I-Sp:

Spis praw związanych z własnością – prawo użytkowania wieczystego:

- okres użytkowania: 2089-12-05; sposób korzystania: działka gruntu w użytkowaniu wieczystym oraz budynek stanowiący odrębną nieruchomość

Dział II:

Właściciele:

- 1) Skarb Państwa – udział 1 /1 części

Użytkownicy wieczysti:

- 1) Gwarna Wrocław spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa, Warszawa, 362492089 – udział 70099 /185349
- 2) właściciele wyodrębnionych lokali – w pozostałej części

Komentarz do migracji:

- po odłączeniu z KW 47875 – na wniosek DZKW 10426/00 i 10429/00 – przy urzędzaniu księgi wieczystej wpisano dnia 23 maja 2000 r.; na wniosek DZKW 10426/00 i 10429/00 – po odłączeniu z KW 47875 – tu przeniesiono. Podstawa prawna nabycia przy KW 47875 – wpisano dnia 23 maja 2000 r.; z urzędu na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla Wrocławia Krzyków z dnia 26.02.03 r. – wpisano dnia 26 lutego 2003 r.

Dział III:

Prawa, roszczenia i ograniczenia:

- 1) numer wpisu: 4; rodzaj wpisu: roszczenie; treść wpisu: wpis praw i roszczeń wynikających z przedwstępnej umowy sprzedaży, udokumentowanej aktem notarialnym stanowiącym podstawę wpisu na rzecz (...)
- 2) numer wpisu: 5; rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe; treść wpisu: nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność przesyłu (...)
- 3) numer wpisu: 6; rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe; treść wpisu: nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność przesyłu (...)
- 4) numer wpisu: 11; rodzaj wpisu: roszczenie; treść wpisu: roszczenie zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu użytkowego oznaczonego numerem 4.16, usytuowanego na IV piętrze o powierzchni użytkowej 36,83 m² i jego sprzedaży do dnia 30 września 2019 roku
- 5) numer wpisu: 13; rodzaj wpisu: roszczenie; treść wpisu: roszczenie o przeniesienie własności lokalu użytkowego oznaczonego numerem 1.16, usytuowanego na I piętrze, o powierzchni użytkowej 22,21 m²
- 6) numer wpisu: 14; rodzaj wpisu: roszczenie; treść wpisu: roszczenie o przeniesienie własności przedmiotowego lokalu użytkowego oznaczonego numerem 2.04, usytuowanego na II piętrze, o powierzchni użytkowej 20,36 m², do dnia 15 maja 2020 roku
- 7) numer wpisu: 15; rodzaj wpisu: roszczenie; treść wpisu: roszczenie o przeniesienie własności przedmiotowego lokalu użytkowego oznaczonego numerem 1.07, usytuowanego na I piętrze, o powierzchni użytkowej 21,79 m², do dnia 15 maja 2020 roku
- 8) numer wpisu: 20; rodzaj wpisu: roszczenie; treść wpisu: prawa i roszczenia wynikające z przedwstępnej umowy sprzedaży, udokumentowanej aktem notarialnym stanowiącym podstawę wpisu (...)
- 9) numer wpisu: 25; rodzaj wpisu: ostrzeżenie; treść wpisu: otwarcie przyspieszonego postępowania układowego wobec Gwarna Wrocław spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie
- 10) numer wpisu: 30; rodzaj wpisu: ostrzeżenie; treść wpisu: wpis ogłoszenia upadłości Gwarna Wrocław spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej z siedzibą w Warszawie

Dział IV:

Hipoteki:

- 1) numer hipoteki (roszczenia): 2; rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna łączna; suma (słownie), waluta: 9750000,00 (dziewięć milionów siedemset pięćdziesiąt tysięcy) zł; wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): 1 / zabezpieczenie wszelkich należności wynikających z emisji obligacji imiennych (...); księga współobciążona: WR1K / 00413786 / 1 (nr hipoteki: 1); wierzyciel hipoteczny: DGFP Administratorzy Zabezpieczeń spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Wrocław, 383106428, 0000781955
- 2) numer hipoteki (roszczenia): 3; rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna łączna; suma (słownie), waluta: 10556000,00 (dziesięć milionów pięćset pięćdziesiąt sześć tysięcy) zł; wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): 1 / zabezpieczenie wszelkich należności wynikających z emisji obligacji imiennych (...); pierwszeństwo: roszczenie na rzecz (...), administratora hipoteki, działającej w imieniu własnym lecz na rzecz obligatariuszy, o przeniesienie hipoteki umownej do kwoty

- 10556000,00 zł ustanowionej na jej rzecz, na miejsce hipoteczne opróżnione przez wpisane w tej księdze wieczystej, pod numerem 1 i 2, hipoteki umowne do kwoty 4524000,00 zł i 9750000,00 zł, z chwilą gdy miejsce te staną się wolne; księga współobciążona: WR1K / 00413786 / 1 (nr hipoteki: 2); wierzyciel hipoteczny: DGFP Administratorzy Zabezpieczeń spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Wrocław, 383106428, 0000781955
- 3) numer hipoteki (roszczenia): 4; rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna łączna; suma (słownie), waluta: 7547580,00 (siedem milionów pięćset czterdzieści siedem tysięcy pięćset osiemdziesiąt) zł; wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): 1 / zabezpieczenie wszelkich należności wynikających z emisji obligacji imiennych (...); pierwszeństwo: roszczenie na rzecz spółki KPPF Administratorzy Zabezpieczeń sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, KRS 0000694637, REGON 368296165, administratora hipoteki, działającej w imieniu własnym lecz na rzecz obligatariuszy, o przeniesienie hipoteki umownej do kwoty 7445100,00 zł ustanowionej na jej rzecz, na miejsce hipoteczne opróżnione przez wpisanej w tej księdze wieczystej, hipoteki umowne do kwoty 9750000,00 zł i 10556000,00 zł z chwilą gdy miejsce te staną się wolne – stosownie do § 3 ust. 2 niniejszego aktu; księga współobciążona: WR1K / 00413786 / 1 (nr hipoteki: 3); wierzyciel hipoteczny: DGFP Administratorzy Zabezpieczeń spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Wrocław, 383106428, 0000781955
- 4) numer hipoteki (roszczenia): 5; rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna łączna; suma (słownie), waluta: 10920000,00 (dziesięć milionów dziewięćset dwadzieścia tysięcy) zł; wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): 1 / zabezpieczenie wszelkich należności wynikających z emisji obligacji imiennych (...); pierwszeństwo: roszczenie na rzecz spółki DGFP Administratorzy Zabezpieczeń sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, REGON 383106428, KRS 0000781955, administratora hipoteki, działającej w imieniu własnym lecz na rzecz obligatariuszy, o przeniesienie hipoteki umownej do kwoty 10920000,00 zł ustanowionej na jej rzecz, na miejsce hipoteczne opróżnione przez wpisane w tej księdze wieczystej, hipoteki umowne do kwoty 9750000,00 zł, 10556000,00 zł i 7445100,00 zł z chwilą gdy miejsce te staną się wolne – stosownie do 3 ust. 2 niniejszego aktu; księga współobciążona: WR1K / 00413786 / 1 (nr hipoteki: 4); wierzyciel hipoteczny: DGFP Administratorzy Zabezpieczeń spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Wrocław, 383106428, 0000781955

Wpisy w księdze wieczystej **WR1K/00413786/1** są następujące:

Dział I-O:

Lokal:

- położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość): dolnośląskie, M. Wrocław, Wrocław M., Wrocław
- ulica: Gwarna 12/**P.01**
- przeznaczenie lokalu: lokal niemieszkalny
- opis lokalu (rodzaj izby - liczba): szatnia - 1, siłownia - 1, łazienka - 1, pomieszczenie masażu - 1, zaplecze - 1, sauna - 1
- kondygnacja: -1
- przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal): WR1K / 00139228 / 7
- odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość): tak

- pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 62,67 m²

Dział I-Sp:

Spis praw związanych z własnością:

- 1) numer prawa: 1; wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 6267 / 185349; numer księgi wieczystej, z której wydzielono lokal: WR1K / 00139228 / 7 (nr udziału w prawie: 52); rodzaj prawa: udział związany z własnością lokalu

Dział II:

Właściciele:

- 1) lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): 1/ 1 /1/---; Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS): Gwarna Wrocław spółka z ograniczona odpowiedzialnością spółka komandytowa, Warszawa, 362492089, 0000575692

Dział III:

Prawa, roszczenia i ograniczenia:

- 1) numer wpisu: 1; rodzaj wpisu: inny wpis; treść wpisu: wzmianka o wszczęciu egzekucji z nieruchomości w sprawie KM 24/20 (...); nieruchomość współobciążona: WR1K / 00404976 / 4 (nr wpisu: 1), WR1K / 00404977 / 1 (nr wpisu: 1), WR1K / 00139228 / 7 (nr wpisu: 12)
- 2) numer wpisu: 2; rodzaj wpisu: inny wpis; treść wpisu: wzmianka o przyłączeniu się kolejnego wierzyciela do egzekucji z ograniczonego prawa rzeczowego (opisanego jako grunt oddany w użytkowanie wieczyste i budynek stanowiący odrębną nieruchomość) w sprawie KM 479/20 (...); nieruchomość współobciążona: WR1K / 00404976 / 4 (nr wpisu: 2), WR1K / 00404977 / 1 (nr wpisu: 2), WR1K / 00139228 / 7 (nr wpisu: 16)
- 3) numer wpisu: 3; rodzaj wpisu: inny wpis; treść wpisu: wzmianka o przyłączeniu się do egzekucji z ograniczonego prawa rzeczowego (opisanego jako grunt oddany w użytkowanie wieczyste i budynek stanowiący odrębną nieruchomość) w sprawie GKM 164/20 (...); nieruchomość współobciążona: WR1K / 00139228 / 7 (nr wpisu: 17)
- 4) numer wpisu: 4; rodzaj wpisu: inny wpis; treść wpisu: wzmianka o przyłączeniu się egzekucji z ograniczonego prawa rzeczowego (opisanego jako grunt oddany w użytkowanie wieczyste i budynek stanowiący odrębną nieruchomość) w sprawie KM 661/20 (...); nieruchomość współobciążona: WR1K / 00139228 / 7 (nr wpisu: 18)
- 5) numer wpisu: 5; rodzaj wpisu: inny wpis; treść wpisu: wzmianka o przyłączeniu się kolejnego wierzyciela do egzekucji z ograniczonego prawa rzeczowego w postaci użytkowania wieczystego w sprawie KM 862/20 (...); nieruchomość współobciążona: WR1K / 00139228 / 7 (nr wpisu: 19)
- 6) numer wpisu: 6; rodzaj wpisu: inny wpis; treść wpisu: wzmianka o przyłączeniu się kolejnego wierzyciela tj. spie building sp. z o.o. do egzekucji z użytkowania wieczystego działki gruntu położonej we Wrocławiu przy ul. Gwarnej 12 przeciwko dłużnikowi Gwarna Sp. z oo. Sp. k. na podstawie nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym wydane go przez Sąd Okręgowy w Warszawie XVI Wydział Gospodarczy w dniu

31-07-2020 o syg. XVI GC 200/20 zaopatrzonego w klauzule wykonalności w dniu 08-01-2021r; nieruchomość współobciążona: WR1K / 00139228 / 7 (nr wpisu: 21)

- 7) numer wpisu: 7; rodzaj wpisu: inny wpis; treść wpisu: ujawnia się ogłoszenie upadłości Gwarna Wrocław Sp. z o.o. s.k.

Dział IV:

Hipoteki:

- 1) numer hipoteki (roszczenia): 1; rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna łączna; suma (słownie), waluta: 9750000,00 (dziewięć milionów siedemset pięćdziesiąt tysięcy) zł; wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): 1 / zabezpieczenie wszelkich należności wynikających z emisji obligacji imiennych (...); księga współobciążona: WR1K / 00139228 / 7 (nr hipoteki: 2); wierzyciel hipoteczny: DGFP Administratorzy Zabezpieczeń spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Wrocław, 383106428, 0000781955
- 2) numer hipoteki (roszczenia): 2; rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna łączna; suma (słownie), waluta: 10556000,00 (dziesięć milionów pięćset pięćdziesiąt sześć tysięcy) zł; wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): 1 / zabezpieczenie wszelkich należności wynikających z emisji obligacji imiennych (...); pierwszeństwo: roszczenie na rzecz (...), administratora hipoteki, działającej w imieniu własnym lecz na rzecz obligatariuszy, o przeniesienie hipoteki umownej do kwoty 10556000,00 zł ustanowionej na jej rzecz, na miejsce hipoteczne opróżnione przez wpisane w tej księdze wieczystej, pod numerem 1 i 2, hipoteki umowne do kwoty 4524000,00 zł i 9750000,00 zł, z chwilą gdy miejsce te staną się wolne; księga współobciążona: WR1K / 00139228 / 7 (nr hipoteki: 3); wierzyciel hipoteczny: DGFP Administratorzy Zabezpieczeń spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Wrocław, 383106428, 0000781955
- 3) numer hipoteki (roszczenia): 3; rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna łączna; suma (słownie), waluta: 7547580,00 (siedem milionów pięćset czterdzieści siedem tysięcy pięćset osiemdziesiąt) zł; wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): 1 / zabezpieczenie wszelkich należności wynikających z emisji obligacji imiennych (...); pierwszeństwo: roszczenie na rzecz spółki KPPF Administratorzy Zabezpieczeń sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, KRS 0000694637, REGON 368296165, administratora hipoteki, działającej w imieniu własnym lecz na rzecz obligatariuszy, o przeniesienie hipoteki umownej do kwoty 7445100,00 zł ustanowionej na jej rzecz, na miejsce hipoteczne opróżnione przez wpisanej w tej księdze wieczystej, hipoteki umowne do kwoty 9750000,00 zł i 10556000,00 zł z chwilą gdy miejsce te staną się wolne – stosownie do § 3 ust. 2 niniejszego aktu; księga współobciążona: WR1K / 00139228 / 7 (nr hipoteki: 4); wierzyciel hipoteczny: DGFP Administratorzy Zabezpieczeń spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Wrocław, 383106428, 0000781955
- 4) numer hipoteki (roszczenia): 4; rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna łączna; suma (słownie), waluta: 10920000,00 (dziesięć milionów dziewięćset dwadzieścia tysięcy) zł; wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): 1 / zabezpieczenie wszelkich należności wynikających z emisji obligacji imiennych (...); pierwszeństwo: roszczenie na rzecz spółki DGFP Administratorzy Zabezpieczeń sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, REGON 383106428, KRS 0000781955, administratora hipoteki, działającej w imieniu własnym lecz na rzecz obligatariuszy, o przeniesienie hipoteki umownej do kwoty 10920000,00 zł ustanowionej na jej rzecz, na miejsce hipoteczne

opróżnione przez wpisane w tej księdze wieczystej, hipoteki umowne do kwoty 9750000,00 zł, 10556000,00 zł i 7445100,00 zł z chwilą gdy miejsce te staną się wolne – stosownie do 3 ust. 2 niniejszego aktu; księga współobciążona: WR1K / 00139228 / 7 (nr hipoteki: 5); wierzyciel hipoteczny: DGFP Administratorzy Zabezpieczeń spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Wrocław, 383106428, 0000781955

Powierzchnia i inne charakterystyki działki stanowiącej przedmiot wyceny zostały ustalone na podstawie wypisu z rejestru gruntów z dnia 08.04.2025 r.

Tabela 2

Lp.	Położenie	Jednostka rejestrowa	AM	Dz. nr	Oznaczenie konturu klasyfikacyjnego	Pow. działki w ha
1	województwo: dolnośląskie powiat: M. Wrocław jednostka ewidencyjna: Wrocław obręb: 026401_1.0001, Stare Miasto	026401_1. 0001.G1525	36	30/6	Bi (inne tereny zabudowane)	0,0558
Identyfikator: 026401_1.0001.AR_36.30/6						
RAZEM						0,0558

Zapisy księgi wieczystej WR1K/00139228/7 oraz dane ewidencyjne nie zawierają rozbieżności.

W dziale I-O księgi wieczystej WR1K/00413786/1 wpisana jest inna powierzchnia (62,67 m²) niż ta, która wynika z wypisu z kartoteki lokali z dnia 08.04.2025 r. Dział I-O księgi wieczystej nie jest objęty rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych. Dla potrzeb wyceny przyjęto, że lokal P.01 ma powierzchnię 62,27 m², a udział w nieruchomości wspólnej wynosi 6267 / 185349.

Nieruchomość gruntowa ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Gwarnej (dz. nr 27, AM-36, obręb Stare Miasto).

Na podstawie aktu notarialnego A nr 1551/2021 z dnia 12 lutego 2021 roku – oświadczenie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu ustalono, że każdoczesny właściciel lokalu niemieszkalnego P.01 uzyskał prawo, na podstawie podziału do korzystania, do pobierania pożytków z lokalu garażowego usytuowanego na kondygnacji podziemnej oraz części hotelu znajdującej się na parterze o powierzchni około 502,56 m² wraz z antresolą, stanowiącej w szczególności: antresolę, restaurację, kuchnię, salę konferencyjną oraz recepcję hotelu.

Następnie podział ten został uchylony uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. Gwarnej 12 we Wrocławiu nr 1/VI/2021 podjętą na zebraniu odbyłym przed notariuszem w Warszawie Edytą Niemirską za rep A Nr 2377/2021.

Uchylająca podział części wspólnych do korzystania uchwała nr 1/VI/2021 została zaskarżona przez spółkę Gwarna Wrocław sp. z o.o. sp. k. w Warszawie do Sądu Okręgowego we Wrocławiu, który wyrokiem z dnia 20 grudnia 2022 roku, sygn. akt XII V 1055/22 oddalił powództwo. Spółka wniosła apelację, którą oddalił Sąd Apelacyjny we Wrocławiu wyrokiem wydanym już po ogłoszeniu upadłości, a więc z udziałem Syndyka, ogłoszonym na rozprawie

w dniu 17 stycznia 2025 roku, sygn. akt I ACa 1573/23. Wyrok Sądu Apelacyjnego jest prawomocny i nie przysługuje od niego skarga kasacyjna.

W świetle powyższego, prawo do korzystania i pobierania pożytków z lokalu garażowego usytuowanego na kondygnacji podziemnej oraz części hotelu znajdującej się na parterze o powierzchni około 502,56 m² wraz z antresolą, stanowiącej w szczególności: antresolę, restaurację, kuchnię, salę konferencyjną oraz recepcję hotelu – przysługuje wszystkim współwłaścicielom zgodnie z ich udziałami w nieruchomości wspólnej.

4.2. Przeznaczenie terenu

Dla przedmiotowego terenu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą nr XVII/529/00 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 stycznia 2000 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Przedmieścia Świdnickiego we Wrocławiu (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z 11 kwietnia 2000 r. Nr 12, poz. 219). Zgodnie z ww. dokumentem przedmiotowy teren położony jest na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem „B4.4UC”.



Źródło: <https://wms.zgikim.wroc.pl/>

Wyznacza się użytkowanie terenu, oznaczone na rysunku planu symbolem „B4.4UC”, przeznaczone dla funkcji centrotwórczej.

Na terenie, o którym mowa w ust. 44, nakazuje się:

- 1) wyburzenie istniejących garaży;
- 2) realizację zabudowy obrzeżnej o wys. 5-6 kondygnacji.

4.3. Lokalizacja, otoczenie i informacje ogólne

Według Związku Liderów Sektora Usług Biznesowych (ABSL), Wrocław to najdynamiczniej rozwijające się miasto w obszarze usług dla biznesu. To również wiodący ośrodek dla projektów z obszaru R&D (Research&Development – badań i rozwoju) w Polsce oraz inwestycji typu Knowledge Process Outsourcing obejmujących tzw. usługi oparte na wiedzy czyli m.in. zaawansowane analizy biznesowe, usługi prawne i szeroko pojęty konsulting.

Kluczowym atutem Wrocławia jako lokalizacji dla inwestycji zagranicznych z sektora usług dla biznesu są dobrze wykształceni pracownicy, płynnie posługujący się językiem angielskim i niemieckim, zaangażowani, ambitni, elastyczni. Wrocław jest jednym z największych ośrodków akademickich w kraju.

Kolejną mocną stroną stolicy Dolnego Śląska jest jej strategiczna lokalizacja – pomiędzy Pragą, Warszawą i Berlinem oraz dobrze rozwinięta infrastruktura transportowa, w tym sieć międzynarodowych połączeń lotniczych, bezpośredni dostęp do autostrady A4 i A18 (Niemcy i Ukraina), Autostradowa Obwodnica Wrocławia A8 oraz droga ekspresowa S8 w kierunku Warszawy. Kolejnym elementem sieci transportowej dolnośląskiej metropolii będzie Wschodnia Obwodnica Wrocławia (dwa jej odcinki są już gotowe a trzeci jest w realizacji).

Warto również wspomnieć o panującym we Wrocławiu przyjaznym klimacie inwestycyjnym oraz o rozwiniętym systemie wsparcia ze strony władz miasta oraz instytucji lokalnych, w tym Agencji Rozwoju Aglomeracji Wrocławskiej, ale także uczelniach wyższych otwartych na współpracę z międzynarodowym biznesem m.in. przy tworzeniu programów nauczania czy organizowaniu szkoleń i kursów. Szczególnie istotne jest to, że inwestor może liczyć na wsparcie ze strony władz miasta nie tylko na etapie wyboru lokalizacji i uruchomienia projektu, ale również w późniejszym okresie – w ramach opieki poinwestycyjnej. Firmy, które zainwestowały we Wrocławiu wskazują ponadto na atmosferę miasta i wysoką jakość życia jako czynniki mające znaczenie w procesie decyzyjnym.

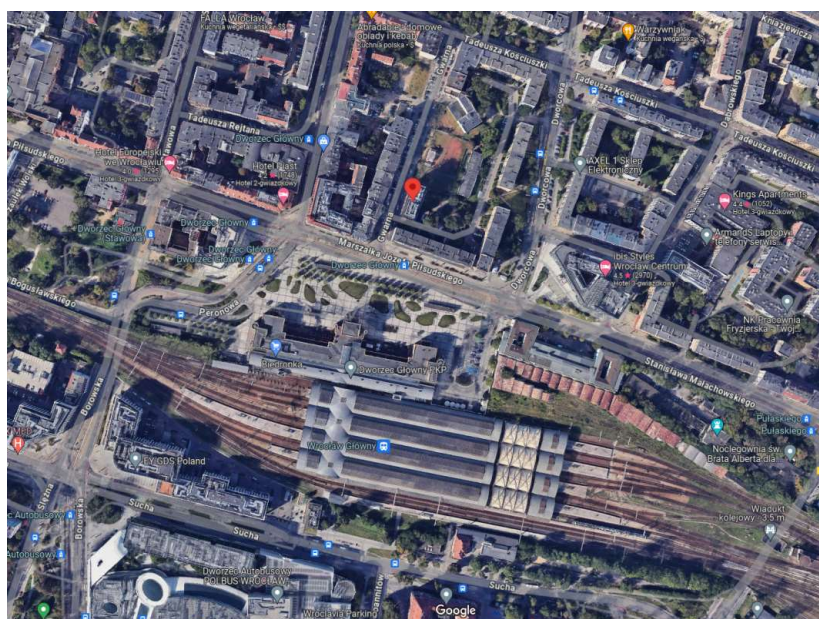
Kombinacja atutów takich jak dostęp do wysoko wykwalifikowanych kadr, posługujących się większością języków europejskich, lokalizacja, infrastruktura czy system wsparcia dla projektów znalazły uznanie takich marek jak HP, IBM, Credit Suisse, Google czy Nokia Siemens Network, które właśnie we Wrocławiu otworzyły swoje centra usług. Co więcej, silna gospodarka lokalna i wysoki poziom siły nabywczej stanowią magnes również dla firm zajmujących się handlem detalicznym, branży logistycznej oraz deweloperów.

Szacowana nieruchomość położona jest we Wrocławiu przy ul. Gwarnej 12 (w obrębie Stare Miasto).



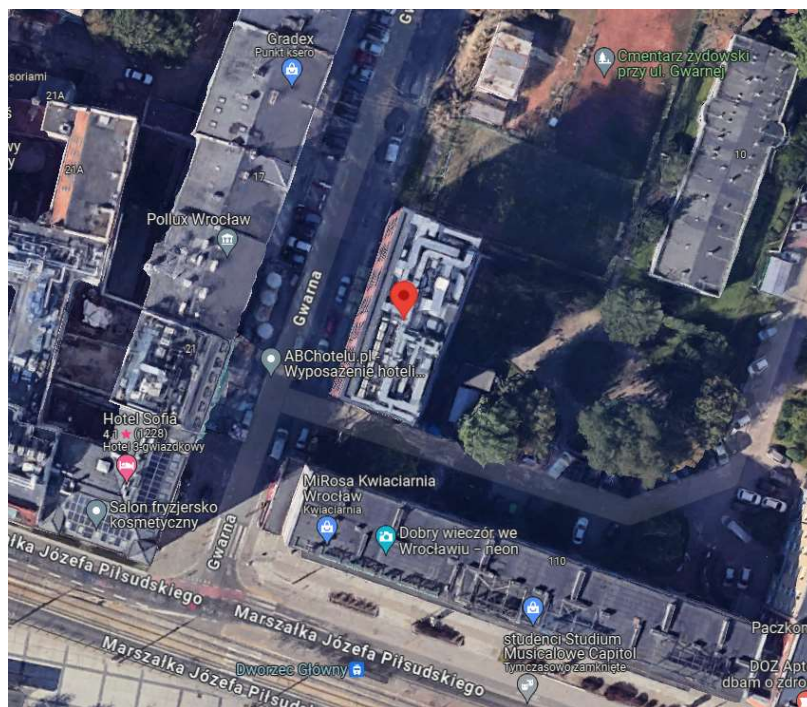
Źródło: <https://gis.um.wroc.pl/imap/>

Wyceniana nieruchomość zlokalizowana w ścisłym centrum miasta. Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości zapewnia bardzo dobry dostęp do komunikacji publicznej. Przystanki autobusowe znajdują się przy ulicy Dworcowej, natomiast przystanki autobusowe przy ulicy Piłsudskiego. W odległości ok. 150 m od budynku zlokalizowany jest dworzec kolejowy (Wrocław Główny).



Źródło: <https://www.google.pl/maps/>

W najbliższym otoczeniu dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz zabudowa usługowa. Nieruchomość od strony wschodniej graniczy bezpośrednio z ul. Gwarną. Od strony północnej znajdują się korty tenisowe. Od strony wschodniej nieruchomość graniczy ze skwerem, a od strony południowej z wewnętrzną drogą osiedlową.



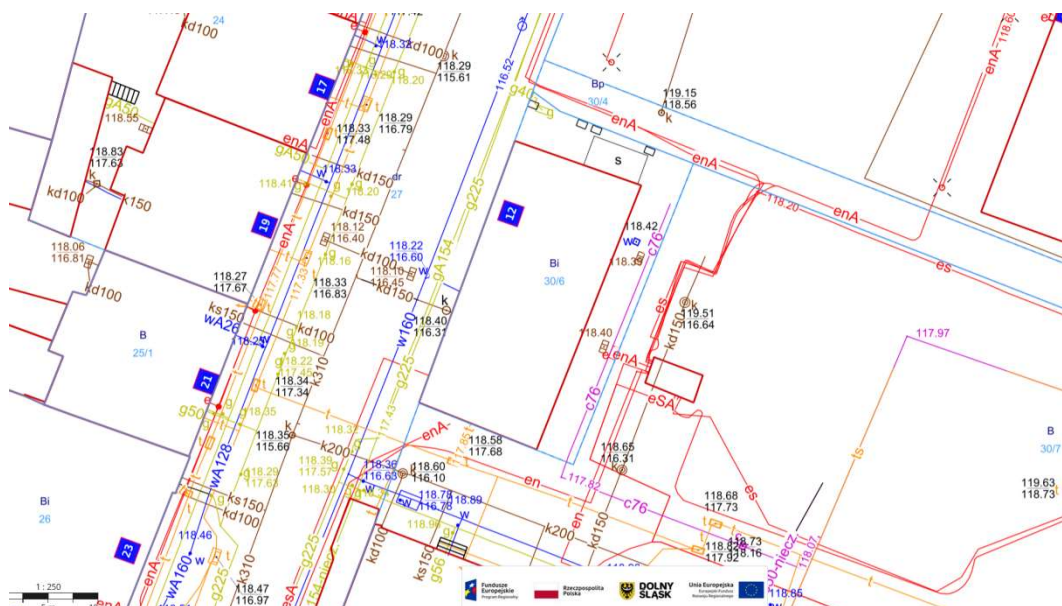
Źródło: <https://www.google.pl/maps/>

Dojazd do nieruchomości ulicą Gwarną o nawierzchni utwardzonej kostką kamienną, z obustronnym chodnikiem.



Budynek, w którym znajduje się przedmiot wyceny, posadowiony jest na działce ewidencyjnej nr 30/6, obręb 026401_1.0001, Stare Miasto. Powierzchnia działki wynosi 0,0558 ha. Budynek posadowiony jest w południowej i zachodniej granicy działki.

Dostępne sieci uzbrojenia terenu: elektroenergetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna, telekomunikacyjna, gazowa, ciepłownicza.



Źródło: <https://wms.zgkikm.wroc.pl/>

4.4. Opis budynku

Budynek hotelu był budowany w latach 2017-2019 i uzyskał pozwolenie na użytkowanie we wrześniu 2019 roku. Obiekt hotelowy, skategoryzowany na 4*, składa się z 6 kondygnacji naziemnych i 1 podziemnej. Ponadto nad parterem oraz 4 i 5 piętrem zaprojektowano antresole. Na parterze jest recepcja wraz z lobby oraz bar i restauracja z zapleczem kuchennym. Na antresoli nad parterem, wydzielono trzy sale konferencyjno-szkoleniowe oraz przestrzeń restauracyjną. Wszystkie kondygnacje nadziemne powyżej parteru i antresoli, pełnią funkcję hotelowo-mieszkalną. Obsługiwane są przez jedną klatkę schodową, wyposażoną w dźwig przystosowany także do przewozu osób niepełnosprawnych. Z klatki schodowej zapewniono dostęp do pokoi hotelowych poprzez korytarze. Łącznie na pięciu kondygnacjach powstały 64 pokoje. Każdy pokój posiada łazienkę, a pokoje Junior Suit i Apartament dodatkowo, część dziennie-wypoczynkową oddzieloną od sypialni. Standard budynku należy uznać za podwyższony.





Opis budynku:

- fundamenty: żelbetowe,
- stropy: żelbetowe,
- ściany konstrukcyjne: konstrukcja budynku, monolityczna, żelbetowa, ściany z elementów drobnoformatowych; ściany działowe: bloczki gazobetonowe lub ścianki z płyt GK,
- schody wewnętrzne: żelbetowe, wykończone terakotą, balustrady stalowe,
- dach: stropodach płaski, konstrukcja żelbetowa, pokrycie z papy termozgrzewalnej,
- okna: aluminiowe,
- drzwi zewnętrzne: aluminiowe, przeszklone,
- wykończenie ścian wewnętrznych: tynki gładkie, malowane farbami akrylowymi; sufity obudowane,
- podłogi: wykładziny dywanowe i terakota,
- instalacje: elektryczna, wodna, kanalizacyjna, gazowa, wentylacyjna, c.o., telewizyjna, teleinformatyczna, domofonowa, monitoringu, ppoż., hydranty wewnętrzne,

- elewacja: od frontu, w poziomie parteru – przeszklenia, w pozostałej części płytki elewacyjne (od podwórza widoczne liczne ubytki), elewacja południowa wykończona tynkiem elewacyjnym,
- dźwig osobowy, dźwig techniczny,
- dostęp do garażu podziemnego poprzez dźwig zlokalizowany w podcieniu budynku (od strony północnej budynku).

4.5. Opis wycenianych lokali i powierzchni

Lokale o funkcji hotelowej

Przedmiotowe lokale znajdują się w budynku przy ulicy Gwarnej 12 we Wrocławiu. Wszystkie zostały wykończone w bardzo dobrym standardzie. Są w pełni wyposażone. Wycena obejmuje prawo własności do lokali niemieszkalnych wraz z ich indywidualnym wykończeniem. Standardowe lokale składają się z pokoju, przedpokoju i łazienki. Lokale dwupoziomowe o większych powierzchniach składają się z pokoju, przedpokoju, łazienki i antresoli. Lokal nr 5.18 wyposażony jest w dwie łazienki.

Opis typowego lokalu:

- wykończenie ścian wewnętrznych: tynki gładkie, malowane; w łazience – glazura,
- podłogi: wykładziny dywanowe, w łazience – terakota,
- okna: aluminiowe,
- drzwi wejściowe: okleinowane, o podwyższonej odporności na włamanie; drzwi wewnętrzne: okleinowane, pełne,
- biały montaż (prysznic, umywalka, miska ustępowa wisząca z systemem podtynkowym, grzejnik drabinkowy), zabudowa meblowa na wymiar,
- instalacje: elektryczna, wodna, kanalizacyjna, c.o., klimatyzacyjna, wentylacyjna, niskoprądowe,
- w lokalach z antresolami schody o konstrukcji stalowej, ze stalowymi balustradami oraz drewnianymi stopnicami.

Zestawienie wycenianych lokali o charakterze hotelowym prezentuje tabela nr 3.

Tabela 3

L.p.	Oznaczenie lokalu	Pow. uż. [m ²]	Kondygnacja	Rodzaj lokalu	Struktura lokalu
1	1.03	18,11	2	niemieszkalny	pokój, łazienka
2	1.07	21,79	2	niemieszkalny	pokój, łazienka
3	1.14	20,75	2	niemieszkalny	pokój, łazienka
4	1.16	22,21	2	niemieszkalny	pokój, łazienka
5	1.19	26,65	2	niemieszkalny	pokój, łazienka
6	2.03	18,17	3	niemieszkalny	pokój, łazienka
7	2.04	20,73	3	niemieszkalny	pokój, łazienka
8	2.12	21,70	3	niemieszkalny	pokój, łazienka
9	3.17	21,34	4	niemieszkalny	pokój, łazienka
10	3.18	21,91	4	niemieszkalny	pokój, łazienka

11	4.06	37,60	5	niemieszkalny	pokój, łazienka, antresola
12	4.14	35,42	5	niemieszkalny	pokój, łazienka, antresola
13	4.15	34,61	5	niemieszkalny	pokój, łazienka, antresola
14	4.16	37,96	5	niemieszkalny	pokój, łazienka, antresola
15	4.17	36,18	5	niemieszkalny	pokój, łazienka, antresola
16	4.18	37,30	5	niemieszkalny	pokój, łazienka, antresola
17	4.19	42,54	5	niemieszkalny	pokój, łazienka, antresola
18	5.03	30,50	6	niemieszkalny	pokój, łazienka, antresola
19	5.05	35,40	6	niemieszkalny	pokój, łazienka, antresola
20	5.06	37,89	6	niemieszkalny	pokój, łazienka, antresola
21	5.07	37,35	6	niemieszkalny	pokój, łazienka, antresola
22	5.18	82,94	6	niemieszkalny	2xpokój, 2łazienka, antresola

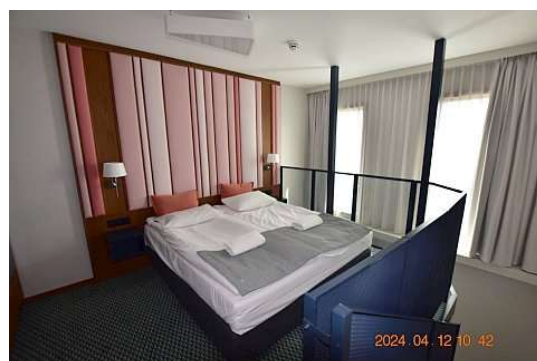
Przykładowe fotografie lokali usytuowanych na 2., 3. i 4. kondygnacji:





Przykładowe fotografie lokali usytuowanych na 5. i 6. kondygnacji zostały zamieszczone poniżej:

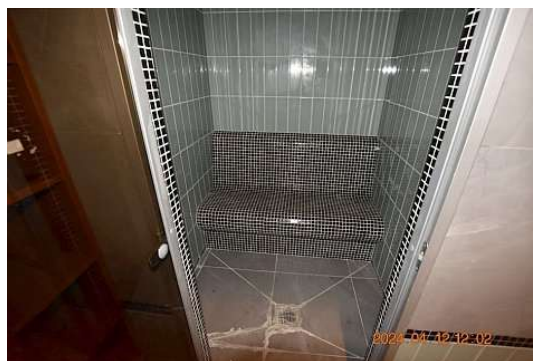




Układ funkcjonalny – korzystny. Standard wykończenia – dobry.

Lokal użytkowy nr P.01

Przedmiotowy lokal znajduje się w budynku przy ulicy Gwarnej 12 we Wrocławiu, położony jest na kondygnacji „-1”. Powierzchnia użytkowa lokalu niemieszkalnego nr P.01 wynosi 62,27 m².



Lokal składa się z pomieszczeń: szatni, siłowni, łazienki, pomieszczenia masażu, zaplecza, sauny. Lokal nie jest wyposażony w okna.

Układ funkcjonalny – przeciętny. Standard wykończeń – zadowalający.

Powierzchnia usługowa (część nieruchomości wspólnej)

Na podstawie aktu notarialnego A nr 1551/2021 z dnia 12 lutego 2021 roku – oświadczenie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu ustalono, że każdorazowy właściciel lokalu niemieszkalnego P.01 uzyskał prawo, na podstawie podziału do korzystania, do pobierania pożytków z lokalu garażowego usytuowanego na kondygnacji podziemnej oraz części hotelu znajdującej się na parterze o powierzchni około 502,56 m² wraz z antresolą, stanowiącej w szczególności: antresolę, restaurację, kuchnię, salę konferencyjną oraz recepcję hotelu.

Następnie podział ten został uchylony uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. Gwarnej 12 we Wrocławiu nr 1/VI/2021 podjętą na zebraniu odbytym przed notariuszem w Warszawie Edytą Niemirską za rep A Nr 2377/2021.

Uchylająca podział części wspólnych do korzystania uchwała nr 1/VI/2021 została zaskarżona przez spółkę Gwarna Wrocław sp. z o.o. sp. k. w Warszawie do Sądu Okręgowego we Wrocławiu, który wyrokiem z dnia 20 grudnia 2022 roku, sygn. akt XII V 1055/22 oddalił powództwo. Spółka wniosła apelację, którą oddalił Sąd Apelacyjny we Wrocławiu wyrokiem wydanym już po ogłoszeniu upadłości, a więc z udziałem Syndyka, ogłoszonym na rozprawie w dniu 17 stycznia 2025 roku, sygn. akt I ACa 1573/23. Wyrok Sądu Apelacyjnego jest prawomocny i nie przysuguje od niego skarga kasacyjna.

W świetle powyższego, prawo do korzystania i pobierania pożytków z lokalu garażowego usytuowanego na kondygnacji podziemnej oraz części hotelu znajdującej się na parterze o powierzchni około 502,56 m² wraz z antresolą, stanowiącej w szczególności: antresolę, restaurację, kuchnię, salę konferencyjną oraz recepcję hotelu – przysługuje wszystkim współwłaścicielom zgodnie z ich udziałami w nieruchomości wspólnej.

Przyjęto założenie, że miejsca garażowe będą wykorzystywane w ramach prowadzonej działalności na obiekcie i ich wartość uwzględniona zostanie w wartości opisanych niżej powierzchni, a recepcja hotelu pełni funkcję służebną wobec całego budynku.



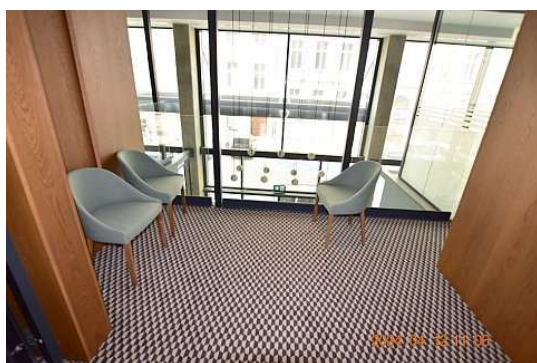
Powierzchnia umożliwiająca pobieranie pożytków wynosi 405,23 m². Wykaz pomieszczeń umożliwiających generowanie dochodów przedstawia tabela nr 4.

Tabela 4

L.p.	Pomieszczenie	Pow. uż. [m ²]
1	Winda	2,96
2	Śluza	2,19
3	Komunikacja wewnętrzna	15,73
4	Magazyn produktów suchych	7,31
5	Pomieszczenie porządkowe	6,69
6	WC personelu	7,43
7	Magazyn warzyw	9,63
8	Kuchnia ciepła	30,33
9	Zmywalnia naczyń	12,22
10	Rozdzielnia kelnerska	13,15
11	Jadalnia	56,94
12	Bar	12,13
13	Strefa wielofunkcyjna	16,41
14	Strefa wielofunkcyjna	62,82
15	Strefa wielofunkcyjna	62,93
16	Przedsiónek	8,91
17	Balkon	12,88
18	Strefa wielofunkcyjna	41,85
19	Strefa wielofunkcyjna	22,72
RAZEM		405,23

Poniżej przedstawiona została dokumentacja fotograficzna ww. powierzchni.





Układ funkcjonalny – korzystny. Standard wykończeń – dobry plus.

5. Analiza i charakterystyka rynku

Rynek nieruchomości w naturalny sposób związany jest z sytuacją społeczno-gospodarczą oraz dochodami (zarobkami) osób pracujących na danym terenie.

Liczba mieszkańców Wrocławia, według danych GUS, pod koniec 2024 wynosiła 673,5 tys. osób. Po okresie wzrostu od 2013 w ostatnim roku spadła. Miejskowa ludność pracuje w licznych zakładach produkcyjno-usługowych, miejscowych urzędach, oświacie, służbie zdrowia oraz innych wielu dziedzinach życia gospodarczego. Na terenie miasta funkcjonuje 146,5 tys. podmiotów gospodarki narodowej. Ekspertiści wskazują, że głównym czynnikiem wpływającym na poprawę sytuacji na rynku pracy jest wzrost inwestycji, zarówno krajowych, jak i zagranicznych, w sektorach takich jak IT, biotechnologia, motoryzacja i turystyka. We Wrocławiu produkowane są autobusy, tramwaje i wagony kolejowe, sprzęt AGD, środki chemiczne i elektronika. Od początku XXI wieku dynamicznie rozwija się sektor IT. Swoje fabryki i centra rozwojowe ma tu wiele zagranicznych korporacji oraz dużych polskich firm. Swoje siedziby mają tutaj banki, centra finansowo-księgowo, firmy leasingowe oraz windykacyjne. Duża ilość miejsc pracy powoduje niski stopień bezrobocia oraz dojazd do pracy we Wrocławiu ludności z okolicznych terenów. Miasto Wrocław wg danych GUS-u pod koniec lutego 2025 objęte było 1,8 % bezrobociem, co było wartością niższą od średniej krajowej (5,4 %) i średniej w województwie dolnośląskim (5,0 %). Taka sytuacja na rynku pracy przekładała się na zarobki osób tu pracujących. Przeciętne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw we Wrocławiu w połowie 2024 roku wyniosło 8 750,29 zł.

Rynek nieruchomości na terenie Wrocławia jest rynkiem bardzo dobrze rozwiniętym. Jednym z głównych segmentów tutejszego rynku nieruchomości są lokale mieszkalne. Na terenie miasta Wrocławia rocznie notuje się kilka tysięcy transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych, oraz paruset lokali użytkowych.

RYNEK HOTELOWY WE WROCŁAWIU

Wrocław jest trzecim najlepszym rynkiem hotelowym w Polsce – po Warszawie i Krakowie. Zawdzięcza to prężnemu od wielu lat rozwojowi gospodarczemu miasta, atrakcyjności turystycznej i dostępności komunikacyjnej. Dzięki temu oferuje zrównoważony business mix wszystkich segmentów: klientów biznesowych i turystów, gości indywidualnych i MICE, Polaków i cudzoziemców – z przewagą Polaków, co obecnie jest jego atutem, ale generalnie wpływało na niższe ceny niż w porównywalnym Gdańsku.

We Wrocławiu działa 65 hoteli z ponad 5,6 tys. pokoi (*źródło: Wrocław Convention Bureau*). Mniej więcej tyle samo hoteli działa w Gdańsku i Poznaniu, ale wrocławskie obiekty mają więcej pokoi, co lokuje ten rynek na trzecim miejscu w Polsce. Działa tu siedem hoteli 5-gwiazdkowych z 760 pokojami (do niedawna osiem, ale Orbis zrezygnował z prowadzenia Sofitela), w tym pod globalnymi markami: Radisson Blu, DoubleTree by Hilton i MGallery, 17 hoteli 4-gwiazdkowych z ponad 1,8 tys. pokojami, w tym pod globalnymi markami Mercure, Novotel, Scandic, AC by Marriott i dwa Best Westerny, 31 hoteli 3-gwiazdkowych z 2,2 tys. pokojami (w tym Novotel, dwa Campanile, ibis Styles, ibis), pięć hoteli 2-gwiazdkowych z 450 pokojami (w tym B&B Hotel) i pięć hoteli 1-gwiazdkowych z 400 pokojami (w tym dwa ibisy Budget oraz Premier Classe).

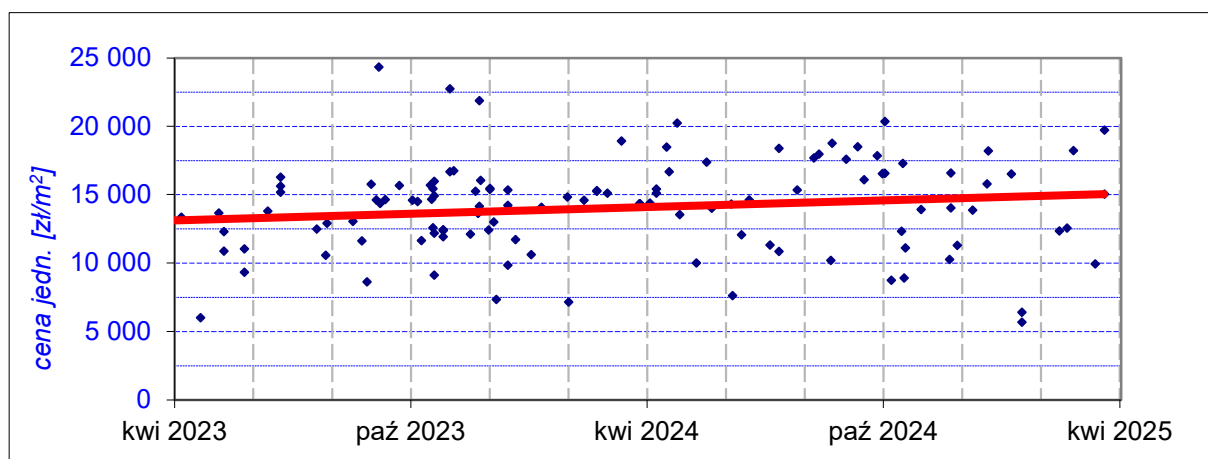
Wrocławski rynek hotelarski charakteryzuje się tym, że z roku na rok odnotowuje coraz lepsze wyniki. Z jednej strony może nie wydawać się to ewenementem, biorąc pod uwagę generalny rozwój polskiego hotelarstwa. Ale z drugiej – należy pamiętać, że:

- w 2016 roku Wrocław był całoroczną Europejską Stolicą Kultury, dzięki czemu RevPAR był wyższy o 23%;
- w 2017 roku – był gospodarzem „tylko” 10-dniowych igrzysk World Games w dyscyplinach nieolimpijskich, a RevPAR i tak urósł o kolejne 5%;
- w 2018 r. nie miał już żadnego tak spektakularnego wsparcia, a wyniki odnotował lepsze niż w 2017 roku, zarówno pod względem obłożenia, jak i średniej ceny, co przełożyło się na kolejny wzrost RevPAR o 1,3%;
- w 2019 roku przychód z dostępnego pokoju był wyższy o kolejne 8%, ponownie czyniąc miasto liderem wzrostów pod tym względem, gdy inne rynki zaczynały łapać już zadyszkę.

RYNEK LOKALI NIEMIESZKALNYCH

Rynek, dla potrzeb wyceny lokali niemieszkalnych o charakterze hotelowym, ograniczono do podobnych lokali. Lokale te posiadają pokój z łazienką oraz często aneks kuchenny, lecz ze względu na przepisy prawa budowlanego, w szczególności „Warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie” oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, są traktowane jako lokale niemieszkalne. Tego typu lokale niemieszkalne są kupowane w celach inwestycyjnych i przeznaczone do wynajmu krótko lub długoterminowego.

W okresie od kwietnia 2023 roku do marca 2025 roku, na terenie miasta Wrocław zanotowano przeszło sto transakcji lokalami niemieszkalnymi o charakterze hotelowym. Analiza transakcji w wykorzystaniem funkcji „trend” w programie EXCEL pozwoliła ustalić wysokość wzrostu cen w skali roku na poziomie 6 % (por. wykres poniżej).



Trend zmiany cen jednostkowych lokali niemieszkalnych o charakterze mieszkaniowym na terenie Wrocławia

Mając do dyspozycji tak dużą ilość danych, rynek ograniczono do transakcji po lipcu 2023 roku. Po odrzuceniu transakcji mało wiarygodnych – to jest o cenach rażąco odbiegających od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku za lokale podobne – do analizy przyjęto ostatecznie 40 transakcji, które zestawiono w tabeli 5.

Tabela 5

Lp.	Data	Położenie (obręb)	Pow. [m ²]	Cena trans. [zł]	Cena 1 m ² [zł/m ²]	Skoryg. cena 1m ² [zł/m ²]
1	2023-08	Psie Pole	30,62	400 000	13 063	14 632
2	2023-08	Południe	29,35	463 415	15 789	17 639
3	2023-09	Południe	19,44	284 553	14 637	16 340
4	2023-09	Południe	21,04	302 580	14 381	16 045
5	2023-10	Popowice	18,66	270 894	14 517	16 110
6	2023-10	Popowice	18,62	292 683	15 719	17 411
7	2023-10	Karłowice	24,17	355 000	14 688	16 266
8	2023-10	Popowice	25,88	400 000	15 456	17 114
9	2023-10	Popowice	18,31	292 683	15 985	17 696
10	2023-11	Stare Miasto	21,75	332 100	15 269	16 804
11	2023-11	Plac Grunwaldzki	24,89	400 000	16 071	17 673
12	2023-12	Popowice	25,95	400 000	15 414	16 929
13	2023-12	Muchobór Mały	26,05	400 000	15 355	16 820
14	2024-01	Plac Grunwaldzki	24,83	350 000	14 096	15 367
15	2024-02	Kleczków	38,99	570 000	14 619	15 840
16	2024-02	Muchobór Mały	26,19	400 000	15 273	16 518
17	2024-02	Muchobór Mały	27,09	415 000	15 319	16 568
18	2024-03	Plac Grunwaldzki	15,83	300 000	18 951	20 424
19	2024-04	Popowice	25,69	365 000	14 208	15 250
20	2024-04	Popowice	26,44	400 000	15 129	16 223
21	2024-04	Popowice	25,91	400 000	15 438	16 555
22	2024-04	Stare Miasto	26,78	495 430	18 500	19 809
23	2024-04	Strachowice	24,54	409 590	16 691	17 865
24	2024-07	Popowice	16,02	295 000	18 414	19 402
25	2024-08	Gaj	23,89	423 000	17 706	18 563
26	2024-08	Plac Grunwaldzki	13,91	250 000	17 973	18 828
27	2024-08	Popowice	15,88	298 374	18 789	19 647
28	2024-09	Popowice	16,02	296 748	18 524	19 298
29	2024-09	Strachowice	24,59	396 060	16 107	16 764
30	2024-09	Plac Grunwaldzki	14,00	250 000	17 857	18 552
31	2024-09	Strachowice	24,77	410 000	16 552	17 183
32	2024-10	Popowice	25,95	430 000	16 570	17 196
33	2024-10	Popowice	18,66	380 000	20 364	21 133
34	2024-10	Gaj	37,55	650 000	17 310	17 917
35	2024-11	Gaj	25,28	420 000	16 614	17 079
36	2024-12	Strachowice	24,66	390 000	15 815	16 174
37	2024-12	Popowice	25,67	467 400	18 208	18 617
38	2025-01	Strachowice	24,80	410 000	16 532	16 848
39	2025-02	Popowice	16,45	300 000	18 237	18 420
40	2025-03	Strachowice	24,56	370 000	15 065	15 149
TRANSAKcja O MIN. CENIE JEDNOSTKOWEJ			TRANSAKcja O MAX CENIE JEDNOSTKOWEJ			

Ceny jednostkowe za nieruchomości podobne, będące przedmiotem obrotu rynkowego zawierały się w granicach od 13 063 zł/m² do 20 364 zł/m². Ze względu na zmianę wartości w czasie, ceny jednostkowe skorygowano o upływ czasu – patrz ostatnia kolumna w tabeli 5.

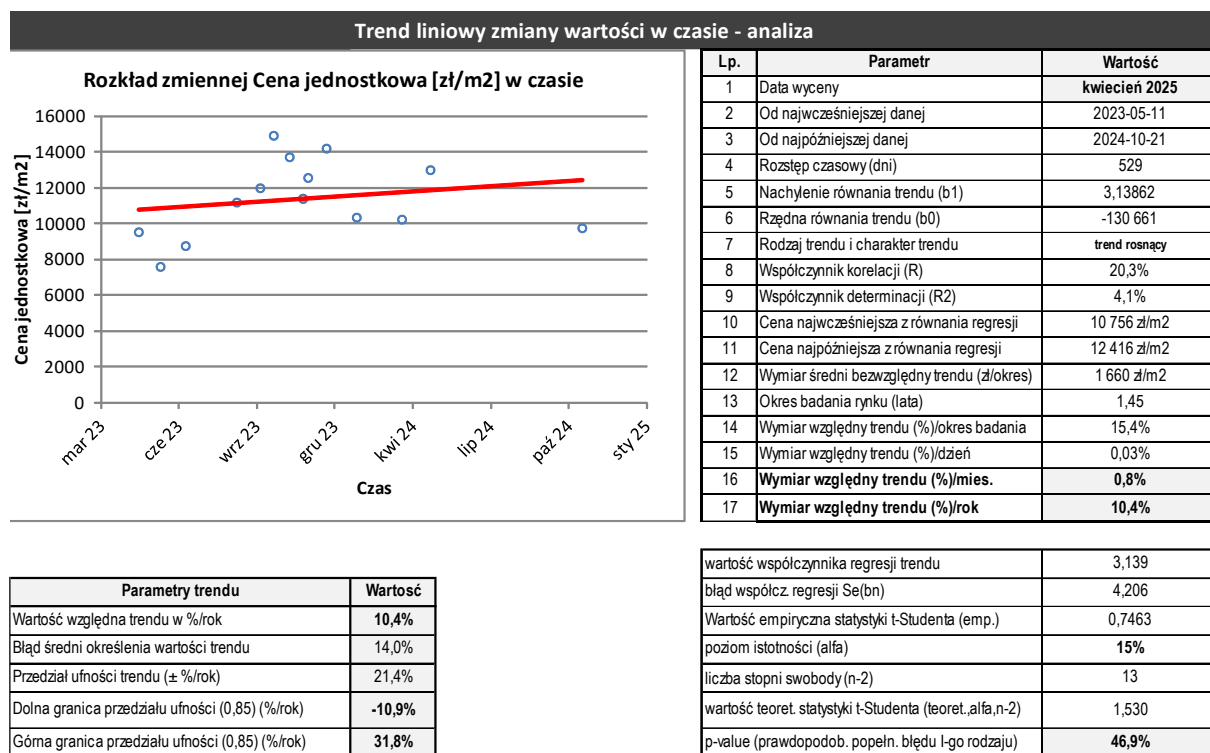
ANALIZA RYNKU LOKALNEGO POWIERZCHNI USŁUGOWYCH

Dla potrzeb wyceny określono:

- rodzaj rynku: rynek powierzchni o funkcji usługowej, zlokalizowanych w parterach budynków,
- obszar: miasto Wrocław ze szczególnym uwzględnieniem strefy centralnej.

RYNEK TRANSAKCYJNY

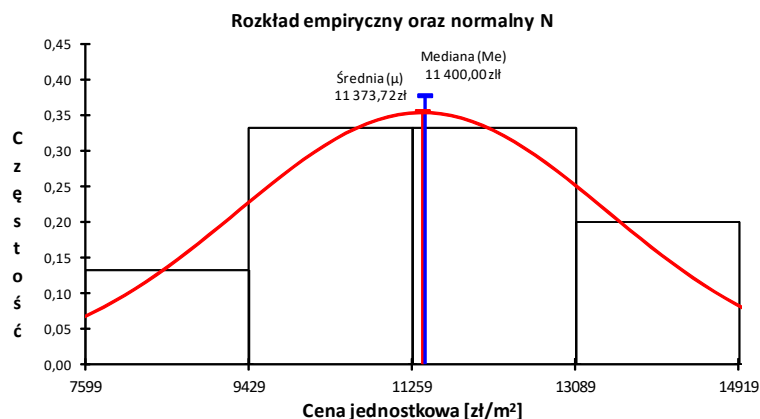
Z analizy cen sprzedaży lokali podobnych wynika, że analizowany rynek poruszał się w okresie jego monitorowania w trendzie rosnącym. Szczegółowe informacje zawierają poniższe tabele i wykres.



Roczny wymiar względny obliczony został na poziomie +10,4%. Określony w ten sposób poziom zmian cen jest obarczony wysokim prawdopodobieństwem popełnienia błędu. Prawdopodobieństwo przyjęcia fałszywego trendu wynikającego z przypadkowego układu danych wynosi 46,9% i jest wyższe niż założony poziom istotności (15%). Należy więc uznać, że określony wyżej trend jest statystycznie nieistotny. Z prawdopodobieństwem równym 0,85 można jedynie stwierdzić, że rzeczywista wartość trendu mieści się w granicach od -10,9% do +31,8%. Mając powyższe na uwadze, ale również dużą niejednorodność rynku i informacje płynące z rynku ofertowego należy przyjąć, że analizowany segment rynku poruszał się w trendzie, który należy określić jako trend boczny (stabilizacja cen).

Poniżej zostały przedstawione miary tendencji centralnej i zmienności oraz rozkład empiryczny oraz normalny:

Miary tendencji centralnej i zmienności	
Min	7 599,68
Maks	14 917,13
Średnia (μ)	11 373,72
Mediana (Me)	11 400,00
Dominanta (D)	23 616,00
Odchyl. standardowe	2 069,48
Wsp. zmienności (σ/μ)	18%
Ile obserwacji	15
Poziom istotności dla średniej [α]	5%
Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] $\pm$	103,47
Przedział średniej	11 270,24 11 477,19
Typowy przedział zmienności	9 304,24 13 443,20



Cechy rynkowe to właściwości, które różnicują ceny w zbiorze nieruchomości stanowiącym podstawę wyceny. Ustala się je na podstawie znajomości cech nieruchomości podobnych ze zbioru stanowiącego podstawę wyceny oraz ich cen. Analiza przeprowadzona przez rzeczoznawcę oraz uwzględnienie informacji pochodzących z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami pozwala stwierdzić, że istnieje zróżnicowanie cen transakcyjnych nieruchomości na analizowanym rynku, wynikające głównie z następujących cech:

CECHY RYNKOWE

Tabela 6

Lp.	Cecha rynkowa
1	Lokalizacja
2	Ekspozycja
3	Stan techniczno-użytkowy
4	Wielkość lokalu
5	Liczba poziomów

Zgodnie ze Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, wagi cech rynkowych określa się na podstawie:

- wyników analizy danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu rynkowego na określonym na potrzeby wyceny rynku nieruchomości,
- analogię do podobnych pod względem rodzaju i obszaru rynków lokalnych,
- badanie i/lub obserwację preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości,
- inny wiarygodny sposób.

Wagi cech rynkowych ustalono na podstawie wyników analizy danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu rynkowego na określonym na potrzeby wyceny rynku nieruchomości (na podstawie kwadratów korelacji pomiędzy zmiennymi objaśnianymi i zmienną objaśniającą) oraz doświadczenia autorów wyceny. Cechy rynkowe i ich wagi dla określonego rynku lokalnego są następujące:

CECHY I WAGI RYNKOWE

Tabela 7

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy [%]
1	Lokalizacja	25%
2	Ekspozycja	20%
3	Stan techniczno-użytkowy	25%
4	Wielkość lokalu	15%
5	Liczba poziomów	15%
		100%

RYNEK NAJMU (OFERTY)

Analiza ofert dla przedmiotowego rynku lokalnego wykazała stosunkowo dużą podaż powierzchni o funkcji gastronomicznej na lokalnym rynku. Zgromadzono bazę kilkudziesięciu obiektów, z czego po usunięciu niepodobnych, otrzymano zestawienie 43 ofert najmu.

Tabela 8

Lp.	Lokalizacja	Kondygnacja	Rodzaj powierzchni	Pow. najmu [m ²]	Czynsz ofertowy [zł/m ² /m-c]
1	Śródmieście, Centrum	parter	gastronomiczna	157,58	110,00 zł
2	Śródmieście, Centrum	parter	gastronomiczna	112,98	100,00 zł
3	Śródmieście, Centrum	parter	gastronomiczna	140,00	110,00 zł
4	Pl. Grunwaldzki	parter	gastronomiczna	109,00	91,00 zł
5	Tadeusza Kościuszki	parter	gastronomiczna	160,00	50,00 zł
6	Podwale	parter	gastronomiczna	166,00	70,00 zł
7	Białoskórnicza	parter	gastronomiczna / handlowa	489,63	110,00 zł
8	Pomorska	parter	gastronomiczna	238,85	63,00 zł
9	Stare Miasto	parter	gastronomiczna	174,00	50,00 zł
10	Św. Mikołaja	parter	gastronomiczna	185,30	65,00 zł
11	Szczepin	parter	gastronomiczna	100,00	110,00 zł
12	Ptasia	parter	gastronomiczna / handlowa	148,00	62,00 zł
13	Legnicka	parter	gastronomiczna / handlowa	143,31	80,00 zł
14	Legnicka	parter	gastronomiczna	330,98	80,00 zł
15	Swobodna	parter	gastronomiczna	326,27	101,00 zł
16	Stare Miasto	parter	gastronomiczna	250,00	158,00 zł
17	Stare Miasto	parter	gastronomiczna	200,00	140,00 zł
18	Tadeusza Kościuszki	parter	gastronomiczna	160,00	50,00 zł
19	Podwale	parter	gastronomiczna	225,00	150,00 zł
20	Stare Miasto	parter	gastronomiczna	350,00	120,00 zł
21	Stare Miasto	parter	gastronomiczna	186,00	65,00 zł
22	Pl. Dominikański	parter	gastronomiczna / handlowa	168,00	150,00 zł
23	Księcia Witolda	parter	gastronomiczna / handlowa	121,00	100,00 zł
24	Szczepin	parter	gastronomiczna / handlowa	183,00	88,00 zł
25	Kazimierza Wielkiego	parter	gastronomiczna	330,00	120,00 zł
26	Szczepin	parter	gastronomiczna / handlowa	490,00	104,00 zł
27	Gabrieli Zapołskiej	parter	gastronomiczna / handlowa	162,00	77,00 zł
28	Tadeusza Kościuszki	parter	gastronomiczna / handlowa	100,00	90,00 zł
29	Kiełbaśnicza	parter	gastronomiczna	338,00	59,00 zł
30	Krzyki	parter	gastronomiczna	214,00	89,00 zł
31	Popowice	parter	gastronomiczna	173,00	80,00 zł
32	Stare Miasto	parter	gastronomiczna	195,00	81,00 zł

33	Pomorska	parter	gastronomiczna	108,00	46,00 zł
34	Nadodrze	parter	gastronomiczna / handlowa	130,00	76,00 zł
35	Jedności Narodowej	parter	gastronomiczna / handlowa	102,50	61,00 zł
36	Huby	parter	gastronomiczna / handlowa	146,00	90,00 zł
37	Romualda Traugutta	parter	gastronomiczna / handlowa	104,00	58,00 zł
38	Długa	parter	gastronomiczna	257,46	80,00 zł
39	Braniborska	parter	gastronomiczna	128,29	130,00 zł
40	Pl. Jana Pawła II	parter	gastronomiczna	130,43	79,00 zł
41	Pl. Jana Pawła II	parter	gastronomiczna	185,68	77,00 zł
42	Kazimierza Pułaskiego	parter	gastronomiczna	168,84	70,00 zł
43	Kolejowa	parter	gastronomiczna / handlowa	306,00	65,00 zł
Czynsz maks.					158,00 zł
Czynsz min.					46,00 zł
Rozpiętość ΔCz					112,00 zł
Czynsz średni					88,49 zł
Mediana czynszów					80,00 zł

Typowe czynsze rynkowe są niższe niż czynsze ofertowe o ok. 5-15%. Ustalony na tej podstawie hipotetyczny średni czynsz rynkowy wynosi więc ok. 75-84 zł/m².

ANALIZA LOKALI USŁUGOWYCH W PIWNICACH I SUTERENACH

Dla potrzeb wyceny lokalu P.01 określono podsegment lokali usługowych:

- rodzaj rynku: rynek lokali usługowo-handlowych, zlokalizowanych na kondygnacjach podziemnych (piwnicach i suterrenach) budynków, o wielkości od 20 do 80 m²,
- obszar: miasto Wrocław.

W wyniku przeprowadzonej analizy zgromadzono transakcje podobnymi lokalami oraz dostępne informacje o cechach tego typu lokali. Po odrzuceniu transakcji niewiarygodnych do zbioru transakcji będących przedmiotem wyceny przyjęto lokali 8 lokali.

Tabela 9

Lp.	Data	Położenie (obręb)	Pow. [m ²]	Cena trans. [zł]	Cena 1 m ² [zł/m ²]
1	2023-02	Plac Grunwaldzki	22,30	131 300	5 888
2	2023-04	Plac Grunwaldzki	37,44	197 000	5 262
3	2024-06	Kuźniki	43,70	290 000	6 636
4	2024-07	Krzyki	71,00	382 775	5 391
5	2024-08	Plac Grunwaldzki	37,44	244 000	6 517
6	2024-10	Plac Grunwaldzki	40,15	270 000	6 725
7	2024-11	Muchobór Wielki	25,03	115 000	4 594
8	2024-12	Plac Grunwaldzki	38,25	320 000	8 366

Ceny jednostkowe za podobne nieruchomości lokalowe, będące przedmiotem obrotu rynkowego zawierały się w granicach od 4 494 zł/m² do 8 366 zł/m². Ze względu na brak znaczącej zmiany wartości w czasie oraz dane z głównego segmentu rynku lokali usługowych, korektę cen pominięto.

6. Sposób wyceny

6.1. Rodzaj określonej wartości

Wartość poszczególnych lokali wg obecnego stanu określono jako rynkową. Także wartość powierzchni usługowej określono jako rynkową. Pojęcie wartości rynkowej zdefiniowano w art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w następujący sposób:

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, działając z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Wartość rynkowa przedstawia kwotę pieniężną, którą można uzyskać za nieruchomość sprzedawaną na rynku w okolicznościach spełniających wymagania definicji wartości rynkowej. Jej rozumienie nie jest uzależnione od faktycznego zawarcia transakcji w dniu, na który sporządzona zostaje wycena.

Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie terenu, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.

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

W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób najkorzystniejszego użytkowania nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania.

Uwzględniając przepisy prawa, cel wyceny, stan i przeznaczenie przedmiotu wyceny oraz stan rynku, wartość rynkową nieruchomości lokalowej określono dla aktualnego sposobu użytkowania.

Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji, a także oględzinami nieruchomości. Oględzin nieruchomości dokonuje się w możliwym do wykonania zakresie. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępnie od dokonania oględzin nieruchomości. Ograniczony zakres oględzin lub odstępnie od ich dokonania wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

Podczas przeprowadzania oględzin autorzy wyceny uzyskali dostęp do większości wycenianych lokali. W przypadku pozostałych lokali, które były wówczas wynajęte dostępu nie uzyskano. W związku ze zleceniem Zamawiającego i w oparciu o jego oświadczenie, a także ocenę stanu techniczno-użytkowego lokali, w których przeprowadzono oględziny przyjęto, że stan wykończenia w przypadku pozostałych lokali jest niemal zbliżony do pozostałych.

6.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Wartość rynkowa może być określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, podejścia dochodowego i podejścia mieszanego z wykorzystaniem danych rynkowych odpowiednich do zastosowanej metody wyceny, w szczególności dotyczących cen, dochodów, stóp zwrotu i kosztów.

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.

Wartość rynkową lokali niemieszkalnych oraz powierzchni usługowej określono w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej. Wartość rynkową lokalu usługowego P.01 określono w podejściu porównawczym, przy zastosowaniu metody porównywania parami.

Według art. 152 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami *„Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości...”*. Zgodnie z 34art. 153 ww. ustawy *„Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne ... Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej”*. § 7 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości stanowi *„W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku”*. *„Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są cechy transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.”* Zaś zgodnie z § 8 Rozporządzenia: *„Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach”*. *„Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną”*.

Według Noty Interpretacyjnej Nr 1, pkt 3.6: „Cechy rynkowe, na podstawie, których porównuje się nieruchomość szacowaną z nieruchomościami podobnymi, są to między innymi: ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczno – użytkowe i prawne wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen”.

Uwzględniając zawarte w cytowanych przepisach kryteria, cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, jej przeznaczenie oraz dostępność danych o cenach nieruchomości podobnych wartość rynkową lokali określono stosując podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej. W procesie wyceny przyjęto stan nieruchomości i ceny z daty oszacowania. Jako jednostkę odniesienia przyjęto 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. Przy wyborze podejścia i metody kierowano się celem wyceny oraz przepisami prawa określonymi w art. 154 *Ustawy o gospodarce nieruchomościami*.

Metoda korygowania ceny średniej polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru, co najmniej kilkunastu nieruchomości wziętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości dochodzi się w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości. Porównywanie dokonuje się w odniesieniu do 1 m² powierzchni użytkowej. Wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej lokalu obliczono na podstawie wzoru:

$$w = \left(C_{\text{śr}} \cdot \sum_{i=1}^n u_i \right) \cdot K$$

gdzie:

$C_{\text{śr}}$ – średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego na rynku lokalnym

u_i – współczynniki korygujące odpowiadające n cechom rynkowym ($i = 1...n$)

K – współczynnik korekcyjny (z zakresu 0,9÷1,1)

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej wygląda następująco:

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie ceny średniej ($C_{\text{śr}}$) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).
- Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie dolnej granicy [$C_{\text{min}}/C_{\text{śr}}$] i górnej granicy [$C_{\text{max}}/C_{\text{śr}}$] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.

- Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej, nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale $[C_{\min}, C_{\max}]$. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m^2 powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami:

- a) utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- b) aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny,
- c) ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości,
- d) ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych,
- e) ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych,
- f) wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką,
- g) charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
- h) przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań,
- i) obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek,
- j) obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana,
- k) określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

Przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału $[0,90 \div 1,10]$. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych, przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub, gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnianie

współczynnika korekcyjnego K powinno być w każdym wypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli. W przypadku, gdy szacowana nieruchomość ma oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu poprawek w metodzie porównywania parami oraz przy wyznaczaniu współczynników korygujących w metodzie korygowania ceny średniej.

7. Szacowanie wartości lokali typu hotelowego

7.1. Rodzaj określanej wartości

W niniejszym punkcie określono obecną wartość rynkową (z zastrzeżeniami opisanymi w p. 4.1 oraz w rozdziale 6) poszczególnych lokali „hotelowych” z wykorzystaniem w metody krygowania ceny średniej.

7.2. Określenie wartości

Dla analizowanego rynku lokalnego określono:

Minimalną skorygowaną cenę 1 m²: $C_{min} = 14\,632 \text{ zł/m}^2$

Średnią skorygowaną cenę 1 m²: $C_{sr} = 17\,367 \text{ zł/m}^2$

Maksymalną skorygowaną cenę 1 m²: $C_{max} = 21\,133 \text{ zł/m}^2$

Dla powyższych danych obliczono granice współczynników korygujących:

$$\frac{C_{min}}{C_{sr}} = 0,843 \qquad \frac{C_{max}}{C_{sr}} = 1,217$$

Na podstawie analizy rynku lokalnego, informacji otrzymanych od pośredników w obrocie nieruchomościami o preferencjach potencjalnych nabywców oraz rozmów przeprowadzonych w środowisku rzeczoznawców majątkowych ustalono 5 cech rynkowych (atrybutów) mających istotny wpływ na zróżnicowanie cen jednostkowych nieruchomości lokalowych, zestawienie cech przedstawiono w tabeli 10.

Ustalono, że w analizowanej próbce danych, cecha związana z wiekiem i stanem technicznym budynku nie miała znaczenia.

Przedstawione w tabeli nr 10 cechy rynkowe mające wpływ na ceny zostaną wykorzystane do obliczeń wartości rynkowej lokali o charakterze hotelowym.

Tabela 10

LP	CECHA	WAGA cechy	OCENA słowna (liczbowa)		OPIS
1	Lokalizacja	40 %	atrakcyjna	5	Na lokalizację wpływ miała odległość od centrum Wrocławia (rynku) oraz otoczenie. Najwyżej oceniana jest lokalizacja bliżej Rynku lub modne lokalizacje.
			dobra	4	
			przeciętna	3	
			mierna	2	
			słaba	1	
2	Standard i wyposażenie	25 %	hotelowy	3	Na tę cechę wpływają: rodzaj i jakość materiałów użytych do wykończenia wnętrz oraz funkcjonalność: układ pomieszczeń. Najwyżej oceniane są lokale z jasną kuchnią, wykończone przy użyciu dobrych materiałów.
			średni	2	
			podstawowy	1	
3	Elementy dodatkowe	15 %	znaczne	3	Przy ocenie tej cechy brano pod uwagę takie elementy jak miejsca postojowe na zewnątrz, miejsca postojowe w garażu, pom. gospodarcze oraz balkony (loggie).
			przeciętne	2	
			znikome	1	
			brak	0	
4	Wielkość lokalu (powierzchnia)	15 %	w sposób ciągły odwrotnie proporcjonalnie		39,00 – 13,90 m ² wzrost powierzchni powoduje spadek oceny
5	Położenie w budynku (kondygnacja)	5 %	w sposób ciągły wprost proporcjonalnie		1 – 8 im wyższa kondygnacja tym wyższa ocena

Ze zbioru transakcji, jakie miały miejsce na lokalnym rynku wybrano 2 transakcje sprzedaży lokali niemieszkalnych o minimalnej i maksymalnej cenie jednostkowej (za 1 m²). Opis pod kątem cech wpływających na zróżnicowanie cen dla wycenianej nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości o cenach ekstremalnych zestawiono w tabeli nr 11.

Tabela 11

L.P.	CECHY RYNKOWE	LOKAL 1.03		NIERUCHOMOŚCI O CENACH EKSTREMALNYCH			
				4 (min)		36 (max)	
		słownie	wartość	słownie	wartość	słownie	wartość
1	lokalizacja	dobra	4	mierna	2	dobra	4
2	standard i wyposaż.	hotel	3	przec	1	hotel	3
3	elementy dodatkowe	brak	0	brak	0	brak	0
4	wielkość (powierzchnia)		18,11		30,62		18,66
5	kondygnacja		2		1		2
skoryg c.j. [zł/m ²]				14 632		21 133	

Wartość rynkową nieruchomości lokalowej poszczególnych lokali oszacowano na podstawie wartości 1 m² i powierzchni użytkowej lokalu. Ostateczną wartość rynkową 1 m² powierzchni lokalu obliczono jako korektę ceny średniej.

W większości lokali nie zauważono dodatkowych czynników wpływających na wartość lokalu, dlatego zastosowano współczynnik korekcyjny na nominalnym poziomie $K=1,00$. W przypadku lokalu 5.18 którego powierzchnia znacznie odbiegała od nieruchomości stanowiących podstawę wyceny zastosowano współczynnik korekcyjny na poziomie $K=0,90$. Wielkość współczynnika określono na podstawie relacji średnich cen lokali o powierzchni użytkowej około 83 m² do cen lokali mieszkalnych o powierzchni około 39 m² (max w zbiorze nieruchomości będących podstawą wyceny).

Przykładowe oszacowanie dla lokalu nr 1.03 o powierzchni 18,11 m² położonego na 2. kondygnacji oraz lokalu 5.18 przedstawiono w tabelach 12 i 13, które zawierają:

- wiersze 1-6 - wartości cząstkowych współczynników korygujących
- wiersz 7 - sumę współczynników korygujących
- wiersz 8 - wartość rynkowa 1 m² lokalu (*iloczyn wartości średniej, sumy współczynników korygujących i współczynnika korekcyjnego*)
- wiersz 9 - wartość rynkowa nieruchomości (*iloczyn powierzchni i wartości 1 m²*)

Ze względu na fakt, że wartość średnia $C_{\text{śred}}$ nie znajduje się dokładnie pośrodku przedziału $C_{\text{min}} \div C_{\text{max}}$ oraz mając na uwadze § 8 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości, zastosowano paraboliczny przebieg wartości współczynników korygujących w zależności od ocen.

Tabela 12

Lp.	cecha rynkowa (atribut)	waga cechy	zakres współ.		ocena	wartość współ.
			dolny	górny		
1	lokalizacja	40%	0,337	0,487	<i>dobra</i>	0,440
2	standard i wyposażenie	25%	0,211	0,304	<i>hotel</i>	0,304
3	elementy dodatkowe	15%	0,126	0,183	<i>brak</i>	0,126
4	wielkość lokalu (<i>powierzchnia</i>)	15%	0,126	0,183	18,11	0,171
5	kondygnacja	5%	0,042	0,061	2	0,044
6	suma	100%	0,843	1,217	-	1,086
7	wartość 1m ² $1,00 \times 1,086 \times 17\,367 \text{ zł/m}^2 =$					18 861
8	WARTOŚĆ LOKALU 1.03 $18,11 \text{ m}^2 \times 18\,861 \text{ zł/m}^2 =$					341 573 zł

Tabela 13

Lp.	cecha rynkowa (atribut)	waga cechy	zakres współ.		ocena	wartość współ.
			dolny	górny		
1	lokalizacja	40%	0,337	0,487	<i>dobra</i>	0,440
2	standard i wyposażenie	25%	0,211	0,304	<i>hotel</i>	0,304
3	elementy dodatkowe	15%	0,126	0,183	<i>brak</i>	0,126
4	wielkość lokalu (<i>powierzchnia</i>)	15%	0,126	0,183	39,00	0,126
5	kondygnacja	5%	0,042	0,061	6	0,054
6	suma	100%	0,843	1,217	-	1,052
7	wartość 1m ² $0,90 \times 1,052 \times 17\,367 \text{ zł/m}^2 =$					16 443
8	WARTOŚĆ LOKALU 5.18 $82,94 \text{ m}^2 \times 16\,443 \text{ zł/m}^2 =$					1 363 782 zł

W analogiczny sposób określono wartość pozostałych lokali, oceny cech 1-3 były niezmiennie zmieniały się tylko cechy 4 i 5. Zestawienie wartości lokali możliwych przedstawiono tabeli nr 14.

Tabela 14

Lp.	Nr lokalu	Pow. uż. [m ²]	Kond.	Wartość 1 m ² [zł/m ²]	Wartość rynkowa W _{Ri} [zł]
1	1.03	18,11	2	18 860	341 555
2	1.07	21,79	2	18 686	407 168
3	1.14	20,75	2	18 739	388 834
4	1.16	22,21	2	18 669	414 638
5	1.19	26,65	2	18 495	492 892
6	2.03	18,17	3	18 895	343 322
7	2.04	20,73	3	18 773	389 164
8	2.12	21,70	3	18 739	406 636
9	3.17	21,34	4	18 791	401 000
10	3.18	21,91	4	18 756	410 944
11	4.06	37,60	5	18 252	686 275
12	4.14	35,42	5	18 322	648 965
13	4.15	34,61	5	18 339	634 713
14	4.16	37,96	5	18 235	692 201
15	4.17	36,18	5	18 287	661 624
16	4.18	37,30	5	18 252	680 800
17	4.19	42,54	5	18 131	771 293
18	5.03	30,50	6	18 530	565 165
19	5.05	35,40	6	18 374	650 440
20	5.06	37,89	6	18 287	692 894
21	5.07	37,35	6	18 304	683 654
22	5.18	82,94	6	16 443	1 363 782
suma					12 727 959

8. Szacowanie wartości rynkowej powierzchni usługowej oraz lokalu P.01

8.1. Opis procedury szacowania

Wartość rynkowa powierzchni usługowej oraz lokalu P.01 została określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego (procedura opisana została w punkcie 6.2). Dodatkowo w celu weryfikacji wyniku uzyskanego w podejściu porównawczym, określono szacunkową wartość powierzchni usługowej przy zastosowaniu elementów podejścia dochodowego.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości „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” (§ 9).

Metody stosowane w podejściu dochodowym zostały zdefiniowane w § 10 Rozporządzenia:

1. W podejściu dochodowym stosuje się metodę inwestycyjną albo metodę zysków. Metodę inwestycyjną i metodę zysków stosuje się przy użyciu techniki kapitalizacji prostej albo techniki dyskontowania strumieni dochodów.

2. Metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochody, o których mowa w ust. 3.
3. Dochody z nieruchomości obejmują wpływy z czynszów najmu lub dzierżawy, których wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych tych czynszów, oraz wpływy pozaczynszowe możliwe do uzyskania z udostępnienia nieruchomości.

Zgodnie z Notą Interpretacyjną „Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości” w metodzie inwestycyjnej wyróżnia się następujące poziomy dochodów:

- a) potencjalny dochód brutto (PDB) – wyznaczany przy założeniu, że potencjał nieruchomości jest wykorzystany w 100%, co oznacza, że nie występują straty z tytułu pustostanów, zwolnień z płatności czynszu i zaległości czynszowych, przy czym szacunek dochodów uwzględnia zasady panujące na danym rynku i stan wycenianej nieruchomości,
- b) efektywny dochód brutto (EDB) – obliczany z różnicy pomiędzy potencjalnym dochodem brutto a stratami w dochodach, uzasadnionymi rynkowo i stanem wycenianej nieruchomości, np. zwolnieniami w płatnościach, pustostanami, zaległościami czynszowymi,
- c) dochód operacyjny netto (DON) – obliczany z różnicy pomiędzy efektywnym dochodem brutto a wydatkami operacyjnymi związanymi z utrzymaniem danej nieruchomości, których rodzaj i poziom wynikają z warunków rynkowych.

Do kapitalizacji dochodu zaleca się wykorzystanie dochodu operacyjnego netto.

Przy określaniu wartości rynkowej do wydatków operacyjnych nie zalicza się:

- a) odpisów amortyzacyjnych,
- b) spłat rat kapitałowych i odsetkowych od kredytów lub pożyczek,
- c) nakładów na remonty, przekraczających bieżącą dbałość o stan techniczny i standard użytkowy z wyjątkiem nakładów związanych z powtarzającymi się regularnie wydatkami na wymianę elementów stałego wyposażenia – z częstotliwością co najmniej raz na kilka lat, co jest uzasadnione wymogami rynkowymi,
- d) podatku dochodowego.

Dochody generowane przez nieruchomość wyrażane są w ujęciu realnym, co oznacza, że inflacja nie stanowi podstawy do różnicowania ich przyszłych poziomów.

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 w dniu określania jej wartości z uwzględnieniem obciążeń prawami zobowiązaniowymi 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).

Jeżeli wyceniana nieruchomość lub jej część jest zajmowana przez właściciela, na potrzeby wyceny przyjmuje się, że jest ona wolna i przeznaczona do wynajęcia.

Technikę kapitalizacji prostej można stosować w przypadku, gdy z przeprowadzonej analizy stanu nieruchomości wynika, iż zasadne jest przyjęcie założenia, że dochód przyjmowany do kapitalizacji jest stabilny w nieskończenie długim okresie. Możliwe zmiany poziomu dochodu, wynikające ze zmian na rynku nieruchomości, uwzględnia się w stopie kapitalizacji.

Przy użyciu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się jako iloraz stabilnego strumienia dochodu rocznego i stopy kapitalizacji lub jako iloczyn stabilnego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości i współczynnika kapitalizacji (§ 11 ust. 1 Rozporządzenia).

Wartość nieruchomości obliczona została zgodnie ze wzorem:

$$W_R = DON \cdot W_k$$

gdzie:

W_R – wartość rynkowa nieruchomości,

DON – dochód operacyjny netto przyjmowany do kapitalizacji,

W_k – współczynnik kapitalizacji.

8.2. Określenie wartości rynkowej powierzchni usługowej

8.2.1. Analiza transakcji porównawczych

W okresie monitorowania rynku lokalnego odnotowano kilkadziesiąt transakcji sprzedaży nieruchomości lokalowych, spośród których wybrano najbardziej podobne do przedmiotu wyceny. W ten sposób powstał zbiór 12 nieruchomości podobnych, które zostały przedstawione w tabeli nr 15. Zgodnie z wnioskami płynącymi z analizy rynku (p. 5), ceny z aktów notarialnych przyjęto jako aktualne na datę wyceny.

ZBIÓR NIERUCHOMOŚCI PODOBNYCH

Tabela 15

Lp.	Data transakcji	Lokalizacja (ulica)	Pow. uż. lokalu [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena 1 m ² [zł/m ²]	Cena 1 m ² aktualna [zł/m ²]
1	2024-10-21	ul. Jedności Narodowej	166,60	1 625 365,85	9 756,10	9 756,10
2	2024-04-23	ul. Wyszyńskiego	111,71	1 452 230,00	13 000,00	13 000,00
3	2024-03-20	ul. Kurkowa	213,92	2 189 200,00	10 233,73	10 233,73
4	2024-01-26	ul. Benedykta Polaka	161,39	1 670 000,00	10 347,61	10 347,61
5	2023-12-21	ul. Walońska	253,24	3 596 008,00	14 200,00	14 200,00
6	2023-11-29	ul. Jedności Narodowej	102,86	1 292 282,20	12 563,51	12 563,51
7	2023-11-23	ul. Jedności Narodowej	103,60	1 181 040,00	11 400,00	11 400,00
8	2023-11-23	ul. Jedności Narodowej	101,20	1 153 680,00	11 400,00	11 400,00
9	2023-11-07	ul. Dmowskiego	116,62	1 600 000,00	13 719,77	13 719,77
10	2023-10-19	ul. Mieszkańska	181,00	2 700 000,00	14 917,13	14 917,13
11	2023-10-03	ul. Jedności Narodowej	110,79	1 328 069,71	11 987,27	11 987,27
12	2023-09-05	ul. Dmowskiego	145,83	1 631 743,33	11 189,35	11 189,35

STATYSTYKI ANALIZOWANEJ PRÓBKII DANYCH

Tabela 16

Lp.	Opis i oznaczenie	Wartość
1	Cena średnia: $C_{\text{sr}} =$	12 059,54 zł/m ²
2	Mediana: $M_e =$	11 693,64 zł/m ²
3	Cena minimalna: $C_{\text{min}} =$	9 756,10 zł/m ²
4	Cena maksymalna: $C_{\text{max}} =$	14 917,13 zł/m ²
5	Usytuowanie średniej w przedziale cen: $W_u =$	44,63 %
6	Rozpiętość cen: $\Delta C =$	5 161,03 zł/m ²
7	Dolna granica sumy współczynników korygujących: $C_{\text{min}}/C_{\text{sr}} =$	0,809
8	Górna granica sumy współczynników korygujących: $C_{\text{max}}/C_{\text{sr}} =$	1,237

8.2.2. Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych

Dla potrzeb szacowania, w ramach ustalonych cech rynkowych przyjęto skalę ocen, zamieszczoną w tabeli nr 17.

OCENA RYNKU W ASPEKcie CECH RYNKOWYCH

Tabela 17

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena skalarnie	Ocena słownie	Uwzględnione elementy
1	Lokalizacja	1,3	najlepsza	Kryterium: odległość drogowa od punktu centralnego miasta zgodnie z Google Maps (pieszo). Ocenę najlepszą uzyskały lokalizacje położone najbliżej wrocławskiego rynku, najgorszą - najbardziej oddalone. (cecha ciągła, destymulanta)
		3,0	najgorsza	
2	Ekspozycja	5	korzystna	Ekspozycja korzystna: lokale dobrze widoczne z ruchliwej ulicy. Ekspozycja dobra: lokale widoczne z lokalnej ulicy. Ekspozycja średnia: lokale położone wewnątrz osiedli.
		4	dobra	
		3	średnia	
3	Stan techniczno-użytkowy	5	bardzo dobry	Ocenę najlepszą otrzymały lokale wykończone zgodnie z aktualnymi trendami. Ocenę najgorszą – lokale do wykończenia (w standardzie deweloperskim).
		4	dobry	
		3	średni	
4	Wielkość lokalu	101,20	najlepsza	Powierzchnia lokalu [m ²] (cecha ciągła, destymulanta)
		253,24	najgorsza	
5	Liczba poziomów	4	1-poziom	Lokale położone na 1 poziomie otrzymały ocenę (4). Lokale z antresolami lub 2-kondygnacyjne otrzymały ocenę (3).
		3	2-poziomy	

8.2.3. Charakterystyka nieruchomości o cenie minimalnej i cenie maksymalnej oraz szacowanej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

Oceny nieruchomości wycenianej oraz charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej C_{min} i cenie maksymalnej C_{max} przedstawia tabela:

OPIS NIERUCHOMOŚCI W ASPEKcie CECH RYNKOWYCH

Tabela 18

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena nieruchomości wycenianej X	Charakterystyka	
			Nieruchomość C_{min}	Nieruchomość C_{maks}
1	Lokalizacja	1,6	2,7	1,6
		Ul. Gwarna, 1,6 km od rynku	Lokal zlokalizowany przy ul. Jedności Narodowej w odległości 2,7 km od rynku	Lokal zlokalizowany przy ul. Mieszczańskiej w odległości 1,6 km od rynku
2	Ekspozycja	4	3	4
		Dobra. Usytuowanie przy lokalnej ulicy.	Średnia. Usytuowanie wewnątrz osiedla.	Dobra. Usytuowanie przy lokalnej ulicy.
3	Stan techniczno-użytkowy	4,5	3	5
		Stan dobry plus	Stan deweloperski.	Bardzo dobry. Obiekt wykończony zgodnie z aktualnymi trendami.
4	Wielkość lokalu	405,23	166,60	181,00
		Powierzchnia [m ²]	Powierzchnia [m ²]	Powierzchnia [m ²]
5	Liczba poziomów	3	3	4
		2-poziomy	Lokal na dwóch poziomach (z antresolą)	Lokal jednopoziomowy

8.2.4. Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości

Tabela przedstawia procentowy wpływ cech rynkowych na wartość przedmiotu wyceny, określone wartości współczynników korygujących i ich sumę, a także obliczenie współczynnika U_i dla nieruchomości wycenianej.

OBLICZENIE WSPÓŁCZYNNIKA $U_i X$

Tabela 19

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy [%]	Zakres współczynników korygujących $U_{i_{min}} - U_{i_{max}}$		Współczynnik $U_i X$
1	Lokalizacja	25%	0,2023	0,3093	0,2870
2	Ekspozycja	20%	0,1618	0,2474	0,2000
3	Stan techniczno-użytkowy	25%	0,2023	0,3093	0,2782
4	Wielkość lokalu	15%	0,1214	0,1856	0,0847
5	Liczba poziomów	15%	0,1214	0,1856	0,1214
SUMA		100%	0,81	1,24	0,9713

Wielkość wycenianej powierzchni usługowej znacznie przekracza zakres powierzchni nieruchomości porównawczych. W tej sytuacji zastosowano zapisy Noty Interpretacyjnej Zastosowanie podejścia porównawczego wycenie nieruchomości, wchodzącej w skład Standardów Zawodowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Zgodnie z punktem 6.3 „Przy stosowaniu podejścia porównawczego wykorzystuje się zasadę interpolacji, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma oceny cech najgorsze na danym rynku i gdy nieruchomość o cenie maksymalnej ma oceny najlepsze, i gdy ocena cech szacowanej nieruchomości zawiera się w przyjętym przedziale ocen”. Natomiast punkt 6.4 stanowi: „W przypadku, gdy szacowana nieruchomość ma oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu poprawek w metodzie porównywania parami oraz przy wyznaczaniu współczynników korygujących w metodzie korygowania ceny średniej”.

Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości przedstawia poniższa tabela.

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ

Tabela 20

Charakterystyka		Wartość i jednostka
Cena średnia:	$C_{sr} =$	12 059,54 zł/m ²
Współczynnik U_iX	$U_iX =$	0,9713
Wartość jednostkowa przedmiotu wyceny	$W_j =$	11 713,43 zł/m ²
Liczba jednostek porównawczych przedmiotu wyceny	$Pow =$	405,23 m ²
Współczynnik korekcyjny z zakresu 0,90-1,10	$K =$	0,90
Wartość przedmiotu wyceny	$W =$	4 271 969,92 zł
Wartość przedmiotu wyceny po zaokrągleniu	$V_R \text{ pow.usług.} =$	4 272 000 zł

Zastosowano współczynnik korekcyjny $K = 0,9$, który odzwierciedla wadę wykraczającą poza cechy rynkowe, polegającą na potrzebie ponoszenia kosztów utrzymania części ogólnodostępnych (np. recepcja), przy jednoczesnym braku możliwości generowania z nich dochodów oraz braku całkowitego wydzielenia powierzchni lokalu z przestrzeni budynku (w sensie fizycznym i prawnym).

8.2.5. Weryfikacja wyniku

8.2.5.1. Ustalenie współczynnika 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. Współczynnik kapitalizacji stanowi odwrotność stopy kapitalizacji.

Stopę kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej jako wzajemne relacje między dochodami możliwymi do uzyskania z nieruchomości podobnych a cenami transakcyjnymi uzyskanymi za te

nieruchomości, przy uwzględnieniu stopnia ryzyka inwestowania w wycenianą nieruchomość.

Stopę kapitalizacji netto (R) ustala się na podstawie analizy cen sprzedaży i dochodów operacyjnych netto dotyczących podobnych obiektów zgodnie ze wzorem:

$$R_i = \frac{D_i}{C_i}$$

gdzie:

R_i – i-ta stopa kapitalizacji netto,

D_i – roczny dochód operacyjny netto uzyskiwany z i-tej nieruchomości, wyrażony w zł/m²,

C_i – cena transakcyjna 1 m² nieruchomości podobnej.

W przypadku niewystarczających danych z rynku nieruchomości zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w *sprawie wyceny nieruchomości* stopę kapitalizacji określa się na podstawie stopy dyskontowej z uwzględnieniem przewidywanych zmian w poziomie dochodów z nieruchomości podobnych.

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.

Ze względu na brak możliwości uzyskania odpowiednich danych na temat dochodu rocznego z nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, będących przedmiotem obrotu rynkowego, stopa kapitalizacji zostanie określona na podstawie stopy dyskontowej odpowiadającej rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej oraz przewidywanych zmian w poziomie dochodów z nieruchomości podobnych.

Graniczna opłacalność inwestowania w nieruchomości wystąpi wówczas, jeśli stopa zwrotu będzie równa realnej stopie procentowej. Określona zostaje w ten sposób stopa bazowa r_b równa stopie procentowej dla długoterminowych lokat bankowych lub stopie zwrotu z obligacji.

Oprócz składnika bazowego należy uwzględnić różne rodzaje ryzyka, wyrażające stopień niepewności inwestycji w nieruchomości oraz odnoszące się do poszczególnych segmentów rynku nieruchomości, a także jej indywidualnych cech. Uwzględnia się perspektywy rozwoju gospodarczego związanego z segmentem rynku nieruchomości oraz prawdopodobieństwo powstania bariery popytu lub podaży.

Stopa dyskontowa zostanie określona przy zastosowaniu modelu addytywnego.

$$r = r_b + r_s + r_{kn}$$

gdzie:

r – stopa dyskontowa,

r_b – stopa bazowa, stopa wolna od ryzyka, oparta na poziomie aktualnego oprocentowania długoterminowych papierów wartościowych,

r_s – ryzyko systematycznego (płynności 0,5-1%, zarządzania do 1%, atrakcyjności inwestowania w nieruchomości 1-2%), łącznie nie więcej niż 4%,

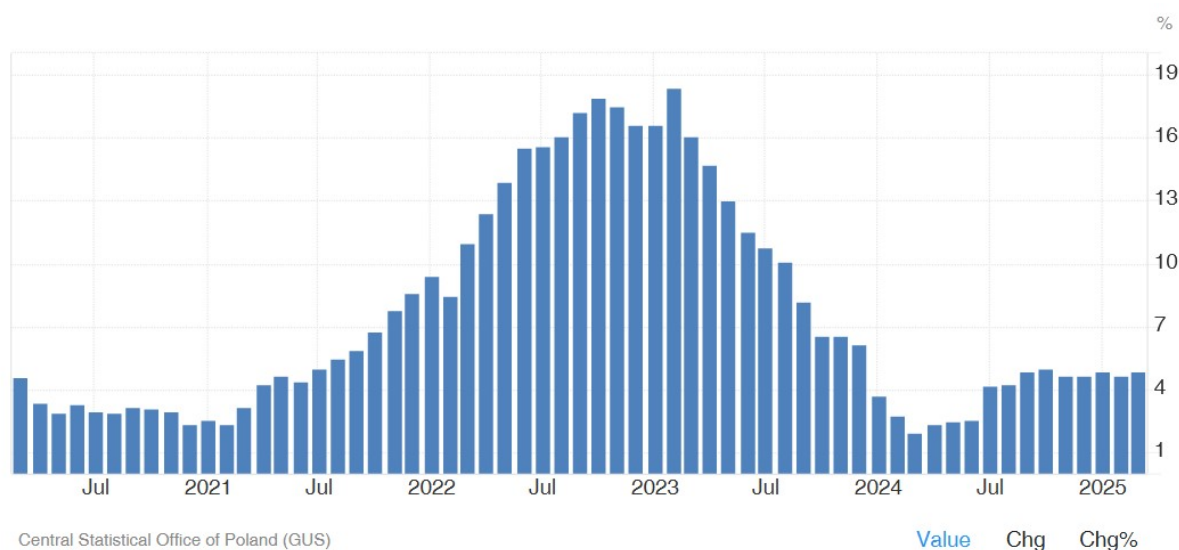
r_{kn} – ryzyko specyficzne – inwestowania na rynku w konkretną nieruchomość (dla nieruchomości dobrych 1-2%, dla średnich 3-5%, dla słabych – 6-8% i więcej).

Dla potrzeb niniejszej wyceny za podstawę ustalenia stopy bazowej przyjęto informacje z rynku finansowego. Aktualna rentowność 10-letnich obligacji Polski (10-Year Poland Bond Yield) wynosi ok. 5,343%.



Źródło: stooq.pl

Poziom inflacji w Polsce w ostatnich 5 latach prezentuje wykres.



Źródło: tradingeconomics.com | Central Statistical Office of Poland (GUS)

Według ostatniego odczytu inflacji, poziom CPI (r/r) w marcu 2025 r. wyniósł 4,9%.

Realną stopę procentową (aktualną) obliczono zgodnie ze wzorem Fischera:

$$i_r = \frac{i_n - i_i}{1 + i_i}$$

gdzie:

i_r – realna stopa procentowa (aktualna),

i_n – nominalna stopa procentowa,

i_i – stopa inflacji.

Realna stopa procentowa (aktualna) wynosi: $i_r = 0,42\%$

Z wykresów zamieszczonych powyżej wynika, że analiza poziomu stopy procentowej nie ma sensu w krótkim okresie. Przykładem jest sytuacja z początku 2023 r. gdzie realna stopa procentowa była ujemna i wynosiła np. -6,9%, a więc była o ponad 7 p.p. niższa niż obecnie. Posługiwanie się takimi „punktowymi” wynikami prowadzić musi do błędnych wyników. Analiza tego typu powinna odzwierciedlać poziom realnej stopy w długim okresie.

Na podstawie oprocentowania dziesięcioletnich obligacji Skarbu Państwa (informacja z listu emisyjnego EDO0435) ustalono, że w pierwszym okresie odsetkowym oprocentowanie wynosi 6,55%, kolejnych rocznych okresach odsetkowych oprocentowanie ustalane jest według formuły: stała marża 2,0% + inflacja.

Centralna ścieżka projekcji inflacji i PKB wykonana przez Narodowy Bank Polski na lata 2024-2026 kształtuje się zgodnie z poniższą tabelą.

Tabela 21

	2024				2025				2026				2027			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Wskaźnik CPI (% r/r)	2,8	2,5	4,5	4,8	5,4	5,2	4,1	4,8	4,0	3,8	3,1	2,5	2,8	2,6	2,4	2,2
PKB (% r/r)	2,1	3,2	2,7	3,2	3,5	3,4	3,9	4,1	3,7	3,1	2,9	2,0	2,1	2,3	2,1	2,7
WIBOR 3M (%)	5,86	5,86	5,86	5,85	5,87	5,87	5,87	5,87	5,87	5,87	5,87	5,87	5,87	5,87	5,87	5,87

Źródło: Raport o inflacji, marzec 2025 r., Rada Polityki Pieniężnej, NBP

Realna stopa procentowa obliczona w oparciu o oprocentowanie 10-letnich obligacji Skarbu Państwa oraz prognozy inflacji opublikowane przez NBP, wynosi ok.: $i_{r(s1)} = 2,14\%$.

Tabela 22

Okres	i_n	i_i	i_r
1	6,55%	4,90%	1,57%
2	6,90%	3,40%	3,38%
3	5,40%	2,50%	2,83%
4	4,50%	2,50%	1,95%
5	4,50%	2,50%	1,95%
6	4,50%	2,50%	1,95%
7	4,50%	2,50%	1,95%
8	4,50%	2,50%	1,95%
9	4,50%	2,50%	1,95%
10	4,50%	2,50%	1,95%
Średnia			2,14%

Źródło: opracowanie własne

Mając na względzie metodę wyceny, opartą o dochody generowane w nieskończenie długim okresie oraz powyższe analizy, stopę bazową przyjęto na poziomie:

$$r_b = 2,0\%$$

Wartość sumy ryzyk dla nieruchomości podobnych do wycenianej przyjęto na podstawie oceny perspektyw rozwoju gospodarczego oraz prawdopodobieństwa powstania bariery popytu lub podaży na rynku nieruchomości komercyjnych.

Według opinii autorów niniejszego operatu, mając na uwadze stan techniczny i rodzaj obiektu, lokalizację nieruchomości, ekspozycję oraz sytuację rynkową, premia za ryzyko:

- systematyczne (r_s) – 3,0% (w tym płynność – 1,0%, zarządzanie – 0,5%, atrakcyjność inwestowania w nieruchomość – 1,5%);
- specyficzne (r_{kn}) – z uwagi na rodzaj nieruchomości, lokalizację, otoczenie, relacje popytu i podaży – 2,0%.

Wartość stopy dyskontowej zostaje określona na poziomie:

$$r = 2,0\% + 3,0 \text{ p.p.} + 2,0 \text{ p.p.} = 7,0\%$$

przyjęto $r = 7,0\%$

Według analityków Cushman & Wakefield, jednym ze skutków wysokiej inflacji w Polsce i innych krajach UE jest wzrost stóp bazowych, a także kosztów zabezpieczenia kredytów inwestycyjnych. Wysokie stopy procentowe utrzymają się najprawdopodobniej przez dłuższy czas, co może mieć wpływ na kształtowanie się stóp kapitalizacji w najbliższej przyszłości.

W obliczu ww. przesłanek, w długim okresie można przyjąć, że stopa kapitalizacji będzie wyższa od stopy dyskontowej o 50 punktów bazowych (0,5 p.p.).

Wartość stopy kapitalizacji dochodu netto zostaje określona na poziomie:

$$R = r + 0,5 \text{ p.p.} = 7,0\% + 0,5 \text{ p.p.} = 7,5\%$$

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. Współczynnik kapitalizacji określa się jako odwrotność stopy kapitalizacji.

Współczynnika kapitalizacji, stanowiący odwrotność stopy kapitalizacji, wynosi zatem:

$$\mathbf{W_k = 13,333}$$

8.2.5.2. Wartości dochodowa powierzchni usługowej

W okresie monitorowania rynku lokalnego zgromadzono bazę kilkudziesięciu ofert najmu lokali podobnych do wycenianego. Po wstępnej analizie odrzucono część obiektów, przyjmując ostatecznie 43 oferty (tabela nr 8).

Tabela 23

Lp.	Opis i oznaczenie	Wartości
1	Czynsz ofertowy średni: C_{sr}	88,49 zł/m ²
2	Mediana czynszów ofertowych: M_e	80,00 zł/m ²
3	Czynsz ofertowy minimalny: C_{min}	46,00 zł/m ²
4	Czynsz ofertowy maksymalny: C_{max}	158,00 zł/m ²
5	Usytuowanie średniej w przedziale cen: W_u	37,93 %
6	Rozpiętość czynszów: ΔC	112,00 zł/m ²
7	Dolna granica sumy współczynników korygujących: $C_{\text{min}}/C_{\text{sr}}$	0,520
8	Górna granica sumy współczynników korygujących: $C_{\text{max}}/C_{\text{sr}}$	1,786

Jako podstawę określenia wartości przedmiotu wyceny przyjęto średni ofertowy czynsz pomniejszony o 5-15% (urynkowanie). Dodatkowo zastosowano współczynnik korekcyjny $K = 0,9$ dla stawki czynszu, który odzwierciedla wadę wykraczającą poza cechy rynkowe, polegającą na potrzebie ponoszenia kosztów utrzymania części ogólnodostępnych (np. recepcja), przy jednoczesnym braku możliwości generowania z nich dochodów, położenie na dwóch poziomach oraz brak całkowitego wydzielenia powierzchni lokalu z przestrzeni budynku.

$$Cz_{1m^2A} = 88,49 \text{ zł/m}^2 \cdot 0,85 \cdot 0,9 = 67,69 \text{ zł/m}^2$$

$$Cz_{1m^2B} = 88,49 \text{ zł/m}^2 \cdot 0,95 \cdot 0,9 = 75,66 \text{ zł/m}^2$$

Przy szacowaniu dochodu, badaniu poddano możliwości wynajęcia poszczególnych pomieszczeń, w szczególności uwzględniając powierzchnię, funkcjonalność, standard wykończenia oraz funkcje pełnione przez dane pomieszczenie.

Potencjalny dochód brutto wynosi:

$$PDB_A = 67,69 \text{ zł/m}^2 \cdot 405,23 \text{ m}^2 \cdot 12 \text{ mies.} = 329 160,22 \text{ zł}$$

$$PDB_B = 75,66 \text{ zł/m}^2 \cdot 405,23 \text{ m}^2 \cdot 12 \text{ mies.} = 367 916,42 \text{ zł}$$

Typowy poziom pustostanów oraz strat w dochodzie wynikających z zaległości czynszowych wynosi na lokalnym rynku ok. 10%.

Stąd efektywny dochód brutto wynosi:

$$EDB_A = 329 160,22 \text{ zł} \cdot (1 - 10\%) = 296 244,20 \text{ zł}$$

$$EDB_B = 367 916,42 \text{ zł} \cdot (1 - 10\%) = 331 124,78 \text{ zł}$$

Ustalono, że koszty takie jak: podatek od nieruchomości, opłaty za użytkowanie wieczyste, ubezpieczenie nieruchomości, koszty zarządzania nieruchomością, koszty remontów i napraw bieżących oraz inne koszty związane z prowadzeniem nieruchomości ponoszone są

przez najemców tych powierzchni poprzez opłatę tzw. „service charge”. Przyjęto $W_0 = 0,00$ zł.

Procedurę określenia wartości rynkowej szacowanej powierzchni przedstawia tabela nr 23.

Tabela 23

Potencjalny dochód brutto (PDB)	329 160,22 zł – 367 916,42 zł
Poziom pustostanów i nieściągalnych czynszów	10%
Efektywny dochód brutto (EDB)	296 244,20 zł – 331 124,78 zł
Wydatki operacyjne	0,00 zł
Dochód operacyjny netto (DON)	296 244,20 zł – 331 124,78 zł
Współczynnik kapitalizacji	13,333
Przedział wartości	3 949 823,92 zł – 4 414 886,69 zł
Szacowany przedział wartości rynkowej po zaokrągleniu	3 950 000 zł – 4 415 000 zł

Wartości powyższe zostały określone na podstawie danych ofertowych o czynszach. Wartość rynkowa oszacowana w podejściu porównawczym (punkt 8.2.4) zawiera się w przedziale określonym w tabeli 23. Oznacza to, że wartość określoną w punkcie 8.2.4 można uznać za wartość rynkową.

8.3. Określenie wartości rynkowej lokalu nr P.01

8.3.1. Rodzaj określanej wartości

W niniejszym punkcie określono obecną wartość rynkową (z zastrzeżeniami opisanymi w p. 4.1 oraz w rozdziale 6) lokalu P.01 z wykorzystaniem w metody porównywania parami.

8.3.2. Określenie wartości

Dla analizowanego rynku lokalnego określono:

$$\text{Minimalną cenę } 1 \text{ m}^2: C_{\min} = 4\,594 \text{ zł/m}^2$$

$$\text{Maksymalną cenę } 1 \text{ m}^2: C_{\max} = 8\,366 \text{ zł/m}^2$$

Dla powyższych danych obliczono różnicę cen:

$$C = C_{\max} - C_{\min} = 8\,366 - 4\,594 = 3\,772 \text{ zł/m}^2$$

Na podstawie analizy rynku lokalnego, informacji otrzymanych od pośredników w obrocie nieruchomości o preferencjach potencjalnych nabywców oraz rozmów przeprowadzonych w środowisku rzeczoznawców majątkowych ustalono 5 cech rynkowych (atrybutów) mających istotny wpływ na zróżnicowanie cen jednostkowych lokali usługowych zlokalizowanych w piwnicach, zestawienie cech przedstawiono w tabeli 24.

Przedstawione w tabeli nr 24 cechy rynkowe mające wpływ na ceny zostaną wykorzystane do obliczeń wartości rynkowej lokalu P.01.

Tabela 24

LP	CECHA	WAGA cechy	OCENA słowna (liczbowa)		OPIS
1	Lokalizacja	35 %	dobra	3	Na lokalizację wpływ miała odległość od centrum Wrocławia (ryнку). Najwyżej oceniana jest lokalizacja bliżej Rynku lub modne lokalizacje.
			przeciętna	2	
			słaba	1	
2	Ekspozycja	25 %	korzystna	3	Na tę cechę wpływają: położenie i dostęp do lokalu oraz rodzaj ulicy i otoczenia przy którym położony jest budynek. Najwyżej oceniane są lokale z bezpośrednim dostępem ulicy w budynkach położonych przy ruchliwych ulicach.
			średnia	2	
			niekorzystna	1	
3	Budynek	15 %	dobry	3	Przy ocenie budynku brano pod uwagę wiek i stan techniczny z uwzględnieniem przeprowadzonych remontów .
			średni	2	
			mierny	1	
4	Stan lokalu	25 %	dobry	3	Przy ocenie stanu lokalu pod uwagę brano standard wykończenia oraz zakres koniecznych prac remontowych. Ocena podstawowy należy rozumieć jako stan średni
			zadowalający	2	
			podstawowy	1	
5	Wielkość lokalu	25 %	w sposób ciągły odwrotnie proporcjonalnie		71,0 – 22,3 m ² wzrost powierzchni powoduje spadek oceny

Ze zbioru transakcji, jakie miały miejsce na lokalnym rynku wybrano 3 transakcje sprzedaży podobnych lokali. Opis pod kątem cech wpływających na zróżnicowanie cen dla wycenianej nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości o cenach ekstremalnych zestawiono w tabeli nr 25.

Tabela 25

L p.	CECHY RYNKOWE	LOKAL P.01	NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZYCH		
			A	B	C
1	lokalizacja	dobra	przec.	zła	dobra
2	ekspozycja.	śred.	śred.	śred.	śred.
3	Budynek	dobry	dobry	dobry	mierny
4	Stan	zadow.	dobry	podstaw	zadow.
5	wielkość (powierzchnia)	62,27	43,70	71,00	40,15
		c.j. [zt/m ²]	6 636	5 391	6 725

Oszacowanie wartości lokalu nr P.01 przedstawiono w tabeli 26, która zawiera:

- wier. 1-3: podstawowe informacje o nieruchomościach porównawczych, takie jak nazwa obrotu, data transakcji i powierzchnia gruntu,
wiersz 4: ceny transakcyjne nieruchomości porównawczych,
wiersz 5: ceny jednostkowe nieruchomości porównawczych,
wiersz 6-10: poprawki cenowe dla poszczególnych cech,
wiersz 11: sumę poprawek w stosunku do nieruchomości porównawczych,
wiersz 12: wartości cząstkowe 1 m² obliczone w parach porównawczych,
wiersz 13: suma modułów poprawek,
wiersz 14: wagi określone na podstawie sumy modułów i $C_{\max}$
wiersz 15: wartość średnia (*średnia ważona z wartości cząstkowych*),
wiersz 16: wartość rynkową 1 m² (*iloczyn wartości średniej i współczynnika korekcyjnego*),
wiersz 17: wartość rynkową nieruchomości (*iloczyn powierzchni i wartości rynkowej 1 m²*).

Tabela 26

Lp	Atrybut	Waga %	Udział kwoty zł	Nieruch. wycen. X	Nieruchomości przyjęte do porównań					
					A		B		C	
					ocena	popr.	ocena	popr.	ocena	popr.
1	Data transakcji				czerwiec 2024		lipiec 2024		październik 2024	
2	Powierzchnia [m ²]		62,27		43,70		71,00		40,15	
3	Cena transakcyjna [zł]		xxx		290 000		382 775		270 000	
4	Cena jednostkowa [zł/m ²]		xxx			6 636		5 391		6 725
5	Lokalizacja	35	1 320	dobra	przec.	440	zła	880	dobra	0
6	Ekspozycja	20	754	śred.	śred.	0	śred.	0	śred.	0
7	Budynek	10	377	dobry	dobry	0	dobry	0	mierny	251
8	Stan lokalu	25	943	zadow.	dobry	-314	podstaw	314	zadow.	0
9	Wielkość	10	377	62,27	43,70	-99	71,00	46	40,15	-118
10	Suma poprawek $\sum p$			[zł/m ²]		27		1 241		134
11	Poprawiona cena jednostkowa			[zł/m ²]		6 663		6 632		6 859
12	Suma modułów poprawek $\sum p $			[zł/m ²]		853		1 241		369
13	Waga $(1 - \sum p / C_{\max})$					0,898		0,852		0,956
14	Średnia ważona [zł/m ²]				6 722					
15	Wartość 1 m ² [zł]			$6 722 \times 1,00 =$	6 722					
16	Wartość rynkowa			$62,27 \text{ m}^2 \times 6 722 \text{ zł/m}^2 =$	418 579					

9. Wynik końcowy wyceny

Wartość rynkowa przedmiotu wyceny – prawa własności do 22 lokali niemieszkalnych o charakterze hotelowym, tj. nr: 1.03, 1.07, 1.14, 1.16, 1.19, 2.03, 2.04, 2.12, 3.17, 3.18, 4.06, 4.14, 4.15, 4.16, 4.17, 4.18, 4.19, 5.03, 5.05, 5.06, 5.07, 5.18 oraz lokalu niemieszkalnego o charakterze usługowym nr P.01 położonych we Wrocławiu przy ulicy Gwarnej 12 wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku (w tym w szczególności lokalu garażowego usytuowanego na kondygnacji podziemnej oraz części hotelu znajdującej się na parterze o powierzchni około 502,56 m² wraz z antresolą, stanowiącej w szczególności: antresolę, restaurację, kuchnię, salę konferencyjną oraz recepcję hotelu – zwanych powierzchnią usługową) i prawie użytkowania wieczystego gruntu, została oszacowana według stanu i poziomu cen z dnia sporządzenia wyceny na kwotę:

14 900 000 zł

słownie: czternaście milionów dziewięćset tysięcy złotych

w tym:

L.p.	Oznaczenie lokalu	Pow. uż. [m ²]	Wartość rynkowa lokalu (bez uwzględnienia pow. usługowej) [zł]	Udział w nieruchomości wspólnej	Wartość udziału w nieruchomości wspólnej (w zakresie powierzchni usługowej) [zł]	Wartość rynkowa lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej (w tym w powierzchni usługowej) [zł]
1	1.03	18,11	341 555	1811 / 185349	41 741	383 000
2	1.07	21,79	407 168	2179 / 185349	50 222	457 000
3	1.14	20,75	388 834	2075 / 185349	47 825	437 000
4	1.16	22,21	414 638	2221 / 185349	51 191	466 000
5	1.19	26,65	492 892	2665 / 185349	61 424	554 000
6	2.03	18,17	343 322	1817 / 185349	41 879	385 000
7	2.04	20,73	389 164	2073 / 185349	47 779	437 000
8	2.12	21,70	406 636	2170 / 185349	50 015	457 000
9	3.17	21,34	401 000	2134 / 185349	49 185	450 000
10	3.18	21,91	410 944	2191 / 185349	50 499	461 000
11	4.06	37,60	686 275	3760 / 185349	86 662	773 000
12	4.14	35,42	648 965	3542 / 185349	81 637	731 000
13	4.15	34,61	634 713	3461 / 185349	79 771	714 000
14	4.16	37,96	692 201	3796 / 185349	87 492	780 000
15	4.17	36,18	661 624	3618 / 185349	83 389	745 000
16	4.18	37,30	680 800	3730 / 185349	85 971	767 000
17	4.19	42,54	771 293	4254 / 185349	98 048	869 000
18	5.03	30,50	565 165	3050 / 185349	70 298	635 000
19	5.05	35,40	650 440	3540 / 185349	81 591	732 000
20	5.06	37,89	692 894	3789 / 185349	87 330	780 000
21	5.07	37,35	683 654	3735 / 185349	86 086	770 000
22	5.18	82,94	1 363 782	8294 / 185349	191 164	1 555 000
23	P.01	62,27	418 579	6267 / 185349	143 522	562 000
SUMA			13 146 538	76172 / 185349	1 754 721	14 900 000

AUTORZY:

Dariusz Łyczkowski

rzeczoznawca majątkowy
upr. nr 4106
biegły sądowy z zakresu szacowania
nieruchomości przy Sądzie Okręgowym
we Wrocławiu

Łukasz Kaluska

rzeczoznawca majątkowy
upr. nr 4176

24 kwietnia 2025 r.

9.1. Wnioski z dokonanych obliczeń

Uwzględniając przepisy prawa, cel wyceny, stan i przeznaczenie przedmiotu wyceny oraz stan rynku określono wartość rynkową nieruchomości.

Oszacowane wartości nieruchomości mieszczą się w przedziale cen średnich zanotowanych na analizowanych rynkach i odpowiadają cechom poszczególnych części nieruchomości.

10. Klauzule i ustalenia dodatkowe

- Niniejsza wycena została sporządzona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Określone przez autorów wyceny wartości nie zawierają podatków i opłat, w szczególności podatku od towarów i usług.
- Obliczenia przeprowadzono przy pomocy arkusza kalkulacyjnego MS Excel, a wartości liczbowe podano w zaokrągleniu. Sprawdzenie poprawności wykonywanych w ten sposób obliczeń, ręcznie lub za pomocą kalkulatora może wykazać drobne różnice w otrzymanych wynikach.
- Przyjęte oceny stanu technicznego nie stanowią ekspertyz budowlanych.
- Rzeczoznawcy nie ponoszą odpowiedzialności za wady ukryte wycenianego obiektu, których występowania nie mogli stwierdzić przy dokonywaniu oględzin nieruchomości, ani też na podstawie przedstawionej przez Zamawiającego dokumentacji technicznej i prawnej.
- Rzeczoznawcy w procesie wyceny przyjęli, że nie ukryto przed nimi istotnych faktów mających wpływ na określane w niniejszym dokumencie wartości.
- Wykorzystywanie niniejszego operatu szacunkowego może odbywać się tylko i wyłącznie w celu w niej określonym. Ujawnianie treści dokumenty w innych celach jest zabronione.
- Niniejszy operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autorów i bez uzgodnienia z nimi formy i treści takiej publikacji.
- Oświadczamy, że wynik wyceny nie powoduje żadnego konfliktu interesów oraz nie ma wpływu na nasze wynagrodzenie.

11. Załączniki

1. Uproszczony wypis z rejestru gruntów (wyciąg)
2. Wypis z kartoteki lokali

Załącznik nr 1. Uproszczony wypis z rejestru gruntów (wyciąg bez danych osobowych)

PREZYDENT WROCŁAWIA ZGKIKM.TE.6621.5406.2025	Województwo: dolnośląskie Powiat: M.WROCŁAW Jednostka ewidencyjna: Wrocław Obręb ewidencyjny: 026401_1.0001, Stare Miasto Miejscowość: Wrocław (idTERYT: 0986283)
Uproszczony wypis z rejestru gruntów według stanu na dzień: 2025-04-08 13:04:23	
Jednostka rejestrowa gruntów: 026401_1.0001.G1525 grupa rejestrowa: 2	

DZIAŁKI EWIDENCYJNE:							
Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Oznaczenie klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
					klaso-użytku [ha]	działki [ha]	
36	30/6	ul. Gwama 12	Inne tereny zabudowane	Bi	0.0558	0.0558	WR1K/00139228/7
Identyfikator działki: 026401_1.0001.AR_36.30/6							
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.0558							

W dniu: 08.04.2025

Dokument sporządzony przez: Maciej Wołodkiewicz

Wrocław, dnia: 08.04.2025

Dokument podpisany kwalifikowaną pieczęcią elektroniczną

Załącznik nr 2. Wypis z kartoteki lokali

PREZYDENT WROCŁAWIA			Województwo: dolnośląskie Powiat: M.WROCŁAW Jednostka ewidencyjna: Wrocław Obręb ewidencyjny: 026401_1.0001, Stare Miasto Miejscowość: Wrocław (idTERYT: 0986283)				
ZGKIKM.TE.6621.5404.2025							
WYPIS Z KARTOTEKI LOKALI							
według stanu na dzień: 2025-04-08 13:27:09							
Pozycja kartoteki lokali: 026401_1.0001.AR_36.30/6.2_BUD							
Jednostka rejestrowa budynków: 026401_1.0001.B1293							
Jednostka rejestrowa gruntów: 026401_1.0001.G1525							
LOKALE							
Numer ewidencyjny lokalu _LOK	Adres lokalu	Rodzaj lokalu	Kondygnacja	Liczba i rodzaj pomieszczeń przynależnych	Pole pow. użytk.		Numer księgi wieczystej
					lokalu [m²]	pom. przyn. [m²]	
108	ul. Gwarna 12 nrlok.2.12	niemieszkalny	3		21.70		
Identyfikator lokalu: 026401_1.0001.AR_36.30/6.2_BUD.108_LOK							
Powierzchnia nieruchomości gruntowej: 0.0558 [ha]							
111	ul. Gwarna 12 nrlok.3.17	niemieszkalny	4		21.34		
Identyfikator lokalu: 026401_1.0001.AR_36.30/6.2_BUD.111_LOK							
Powierzchnia nieruchomości gruntowej: 0.0558 [ha]							
116	ul. Gwarna 12 nrlok.1.16	niemieszkalny	2		22.21		
Identyfikator lokalu: 026401_1.0001.AR_36.30/6.2_BUD.116_LOK							
Powierzchnia nieruchomości gruntowej: 0.0558 [ha]							
119	ul. Gwarna 12 nrlok.1.03	niemieszkalny	2		18.11		
Identyfikator lokalu: 026401_1.0001.AR_36.30/6.2_BUD.119_LOK							
Powierzchnia nieruchomości gruntowej: 0.0558 [ha]							
121	ul. Gwarna 12 nrlok.1.07	niemieszkalny	2		21.79		
Identyfikator lokalu: 026401_1.0001.AR_36.30/6.2_BUD.121_LOK							
Powierzchnia nieruchomości gruntowej: 0.0558 [ha]							
123	ul. Gwarna 12 nrlok.1.14	niemieszkalny	2		20.75		
Identyfikator lokalu: 026401_1.0001.AR_36.30/6.2_BUD.123_LOK							
Powierzchnia nieruchomości gruntowej: 0.0558 [ha]							
125	ul. Gwarna 12 nrlok.1.19	niemieszkalny	2		26.65		
Identyfikator lokalu: 026401_1.0001.AR_36.30/6.2_BUD.125_LOK							
Powierzchnia nieruchomości gruntowej: 0.0558 [ha]							
126	ul. Gwarna 12 nrlok.2.03	niemieszkalny	3		18.17		
Identyfikator lokalu: 026401_1.0001.AR_36.30/6.2_BUD.126_LOK							
Powierzchnia nieruchomości gruntowej: 0.0558 [ha]							
127	ul. Gwarna 12 nrlok.2.04	niemieszkalny	3		20.73		
Identyfikator lokalu: 026401_1.0001.AR_36.30/6.2_BUD.127_LOK							
Powierzchnia nieruchomości gruntowej: 0.0558 [ha]							
143	ul. Gwarna 12 nrlok.3.18	niemieszkalny	4		21.91		
Identyfikator lokalu: 026401_1.0001.AR_36.30/6.2_BUD.143_LOK							
Powierzchnia nieruchomości gruntowej: 0.0558 [ha]							
147	ul. Gwarna 12 nrlok.4.06	niemieszkalny	5		37.60		
Identyfikator lokalu: 026401_1.0001.AR_36.30/6.2_BUD.147_LOK							
Powierzchnia nieruchomości gruntowej: 0.0558 [ha]							
150	ul. Gwarna 12 nrlok.4.14	niemieszkalny	5		35.42		
Identyfikator lokalu: 026401_1.0001.AR_36.30/6.2_BUD.150_LOK							
Powierzchnia nieruchomości gruntowej: 0.0558 [ha]							
151	ul. Gwarna 12 nrlok.4.15	niemieszkalny	5		34.61		
Identyfikator lokalu: 026401_1.0001.AR_36.30/6.2_BUD.151_LOK							
Powierzchnia nieruchomości gruntowej: 0.0558 [ha]							
152	ul. Gwarna 12 nrlok.4.16	niemieszkalny	5		37.96		
Identyfikator lokalu: 026401_1.0001.AR_36.30/6.2_BUD.152_LOK							
Powierzchnia nieruchomości gruntowej: 0.0558 [ha]							
153	ul. Gwarna 12 nrlok.4.17	niemieszkalny	5		36.18		
Identyfikator lokalu: 026401_1.0001.AR_36.30/6.2_BUD.153_LOK							

Pieczęć elektroniczna
Prezydent Wrocławia
2025.04.08 13:27:17 +02'00'

Powierzchnia nieruchomości gruntowej: 0.0558 [ha]							
154	ul. Gwarna 12 nrlok.4.18	niemieszkalny	5		37.30		
Identyfikator lokalu: 026401_1.0001.AR_36.30/6.2_BUD.154_LOK							
Powierzchnia nieruchomości gruntowej: 0.0558 [ha]							
155	ul. Gwarna 12 nrlok.4.19	niemieszkalny	5		42.54		
Identyfikator lokalu: 026401_1.0001.AR_36.30/6.2_BUD.155_LOK							
Powierzchnia nieruchomości gruntowej: 0.0558 [ha]							
156	ul. Gwarna 12 nrlok.5.03	niemieszkalny	6		30.50		
Identyfikator lokalu: 026401_1.0001.AR_36.30/6.2_BUD.156_LOK							
Powierzchnia nieruchomości gruntowej: 0.0558 [ha]							
157	ul. Gwarna 12 nrlok.5.05	niemieszkalny	6		35.40		
Identyfikator lokalu: 026401_1.0001.AR_36.30/6.2_BUD.157_LOK							
Powierzchnia nieruchomości gruntowej: 0.0558 [ha]							
158	ul. Gwarna 12 nrlok.5.06	niemieszkalny	6		37.89		
Identyfikator lokalu: 026401_1.0001.AR_36.30/6.2_BUD.158_LOK							
Powierzchnia nieruchomości gruntowej: 0.0558 [ha]							
159	ul. Gwarna 12 nrlok.5.07	niemieszkalny	6		37.35		
Identyfikator lokalu: 026401_1.0001.AR_36.30/6.2_BUD.159_LOK							
Powierzchnia nieruchomości gruntowej: 0.0558 [ha]							
163	ul. Gwarna 12 nrlok.5.18	niemieszkalny	6		82.94		
Identyfikator lokalu: 026401_1.0001.AR_36.30/6.2_BUD.163_LOK							
Powierzchnia nieruchomości gruntowej: 0.0558 [ha]							
1000	ul. Gwarna 12 nrlok.P.01	niemieszkalny	-1		62.27		WR1K/00413786/1
Identyfikator lokalu: 026401_1.0001.AR_36.30/6.2_BUD.1000_LOK							
Jedn. rej. lok.:L21560							
Udział w nieruchomości wspólnej: 6267/185349							
Powierzchnia nieruchomości gruntowej: 0.0558 [ha]							
RAZEM na WYPISIE:					761.32		
RAZEM W KARTOTECE:					1850.43	0.00	

W dniu: 08.04.2025

Dokument sporządzony przez: Magdalena Kordus

Wrocław, dnia: 08.04.2025

Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Dokument podpisany kwalifikowaną pieczęcią
elektroniczną

Sporządzono w Zarządzie Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego we Wrocławiu, al. Marcina Kromera 44, 51-163 Wrocław