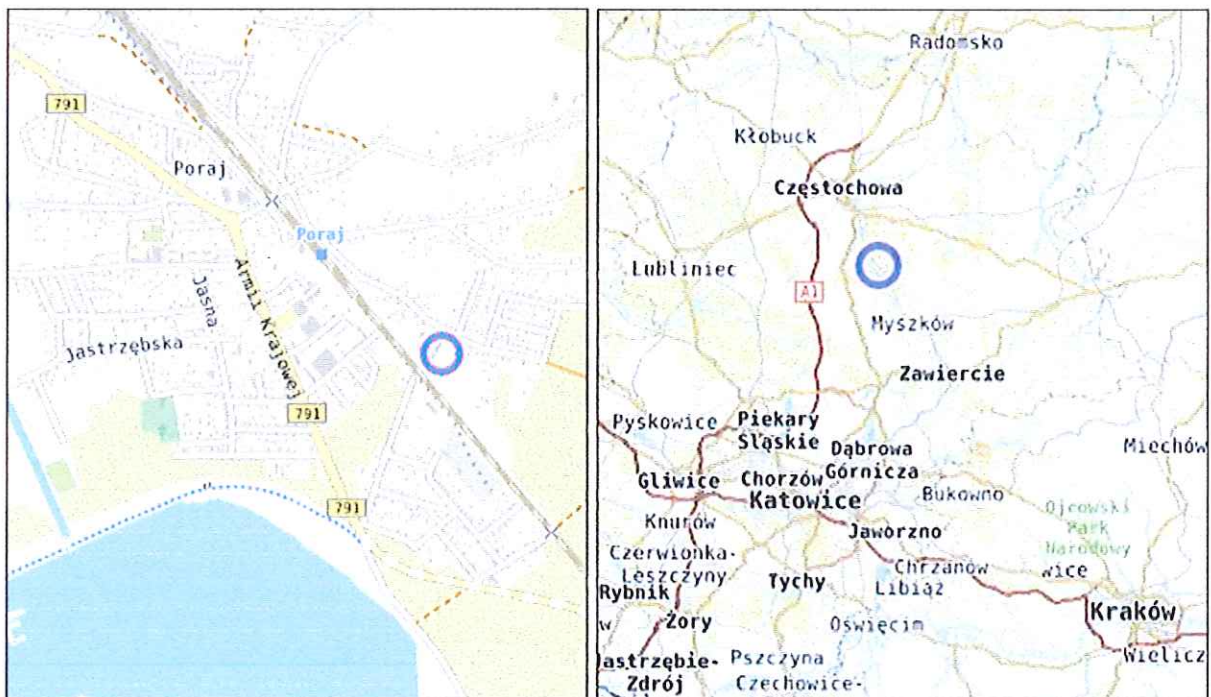


## OPERAT SZACUNKOWY

z określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej składającej się z działek ew. nr 954 zabudowanej budynkiem biurowym, 955/1, 965/1, 965/2, 965/3, 965/4, 965/5, 965/7 położonych w miejscowości Poraj przy ul. Zielonej 26, gmina Poraj, powiat myszkowski, województwo śląskie

Dla przedmiotowej nieruchomości są prowadzone księgi wieczyste Nr CZ1M/00097283/5, CZ1M/00051050/9, CZ1M/00082182/9, CZ1M/00082956/6, CZ1M/00056620/1 prowadzone są przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Myszkowie




Autor operatu:

Marcin Szajko upr. 6549  
Warszawa, 29 stycznia 2021 roku



## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości			
Województwo: śląskie	Powiat myszkowski	Gmina Poraj	Miejscowość Poraj
	Ulica: Zielona	Nr budynku: 26	
<b>Krótki opis lokalizacji</b>	Odległość od centrum miasta gminnego Poraj wynosi ok. 1 km. Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w odległości ok. 7 m od drogi krajowej nr 1 stanowiącej połączenie do Katowic i miast Zagłębia Dąbrowskiego z Łodzią i Częstochową oraz z Cieszyнем. Odległość do Częstochowy wynosi ok. 20 km, do Katowic wynosi ok. 60 km. Odległość do miasta powiatowego Myszków wynosi 16 km. Nieruchomość położona jest na obszarze z przeważającą zabudowa mieszkaniową jednorodzinna oraz terenami o charakterze składowo-magazynowym i kolejowym.		
<b>Dostęp do nieruchomości</b>	Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do ul. Zielonej - należącej do gminy Poraj. Zjazd z drogi publicznej na teren nieruchomości - dz. ew. 954		
<b>Opis nieruchomości</b>	Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość komercyjna – obiekt biurowy wraz z rezerwa terenu	
	Powierzchnia użytkowa budynków [m <sup>2</sup> ]: <b>1555,49 m<sup>2</sup></b>	Powierzchnia gruntu [m <sup>2</sup> ]: <b>31 535</b>	
<b>Oznaczenie nieruchomości</b>	Forma władania	Prawo własności	
	Nr KW	CZ1M/00097283/5, CZ1M/00051050/9, CZ1M/00082182/9, CZ1M/00082956/6, CZ1M/00056620/1	
	Obręb/nr arkusz map/y	0008	
	Nr działki/ek w ewidencji gruntów	954, 955/1, 965/1, 965/2, 965/3, 965/4, 965/5, 965/7	
	Przeznaczenie w studium	tereny działalności produkcyjnej, składowania i magazynowania	
	<b>Wartość nieruchomości</b>	Wartość rynkowa aktualna	<b>4 853 000 zł</b>
	Wartość odtworzeniowa	<b>6 055 000 zł</b>	
	Wartość wymuszonej sprzedaży	<b>3 713 000 zł</b>	
<b>Płynność nieruchomości/okres ekspozycji na rynku</b>	Średnia/15-18 miesięcy		
<b>Dane dot. operatu:</b>	<b>Cel wyceny:</b> dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności <b>Metoda wyceny:</b> zastosowano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej dochodu netto. Wartość odtworzeniową określono w podejściu kosztowym, metodą odtworzeniową, techniką wskaźnikową oraz podejście porównawcze, metodą porównywania parami do wyceny wartości składnika gruntu		
<b>Data sporządzenia operatu:</b>	29.01.2021 r.		
<b>Imię i nazwisko autorów operatu, nr uprawnień podpis i pieczęćka</b>			

## SPIS TREŚCI

<b>1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.....</b>	<b>4</b>
1.1. Przedmiot wyceny.....	4
1.2. Zakres wyceny.....	4
<b>2. CEL WYCENY.....</b>	<b>4</b>
<b>3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO .....</b>	<b>4</b>
3.1. Podstawa formalna.....	4
3.2. Podstawy materialno - prawne:.....	4
3.3. Podstawy metodyczne wyceny .....	5
3.4. Źródła danych merytorycznych .....	5
<b>4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY .....</b>	<b>6</b>
<b>5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY .....</b>	<b>6</b>
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości.....	6
5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny .....	10
<b>6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM .....</b>	<b>16</b>
<b>7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO .....</b>	<b>17</b>
<b>8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY .....</b>	<b>26</b>
<b>9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ .....</b>	<b>30</b>
9.1. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości w stanie na dzień wyceny.....	30
9.2. Określenie wartości nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej .....	33
9.3. Określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości .....	34
<b>10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM .....</b>	<b>38</b>
<b>11. KLAUZULE I OGRANICZENIA.....</b>	<b>39</b>
<b>12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA .....</b>	<b>39</b>
<b>13. ZAŁĄCZNIKI.....</b>	<b>40</b>

## 1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

---

### 1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa stanowiąca dz. ew. 954, 955/1, 965/1, 965/2, 965/3, 965/4, 965/5, 965/7 o łącznej powierzchni 31 535 m<sup>2</sup>. Na przedmiotowej nieruchomości znajduje się budynek biurowy o pow. użytkowej 1 555,49 m<sup>2</sup>, budynek biurowy o pow. użytkowej 427 m<sup>2</sup>, budynek portierni i stacji transformatorowej.

Przedmiot wyceny położony jest w miejscowości Poraj przy ul. Zielonej 26, gmina Poraj, powiat myszkowski, woj. śląskie.

Dla działek prowadzone są Księgi Wieczyste Nr CZ1M/00097283/5, CZ1M/00051050/9, CZ1M/00082182/9, CZ1M/00082956/6, CZ1M/00056620/1 prowadzone są przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Myszkowie.

### 1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem komercyjnym w stanie na dzień wyceny oraz określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości.

## 2. CEL WYCENY

---

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny dla aktualnego sposobu użytkowania dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.

## 3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

---

### 3.1. Podstawa formalna

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie Cognor SA z siedzibą w Poraju, ul. Zielona 26, 42-360 Poraj

### 3.2. Podstawy materialno - prawne:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z dnia 15 stycznia 2018 r. poz. 121)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2004 nr 207 poz. 2109);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2011 nr 165 poz. 985);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 121)
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. z 2013 r., poz. 707).
-

### 3.3. Podstawy metodyczne wyceny

- „Europejskie Standardy Wyceny”, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2009;
- „Powszechne Krajowe Zasady Wyceny PKZW”;
- Jerzy Dydenko „Szacowanie nieruchomości”, Wyd. Dom Wydawniczy ABC, 2006 r.;
- Mirosław Żak „Wycena nieruchomości”, Wyd. C.H.Beck, luty 2012 r.;
- „Ryzyka banku w zakresie określenia wartości nieruchomości dla celów kredytowych w Polsce na tle trendów w Unii Europejskiej”. Praca zbiorowa pod Redakcją naukową prof. dr hab. Ewy Kucharskiej-Stasiak, Zeszyt Hipoteczny 23/2006, Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego, Warszawa 2006 rok.;
- „Zasady określenia wartości nieruchomości”, R. Cymerman, A. Hopfer, L. Kotlewski, Wydanie II, Educaterra, 2016 r.;
- M. Prystupa „Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu dochodowym”, Wyd. Druktur, 2008 r.;
- Obwieszczenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 września 2017 r. w sprawie standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych nr 1 Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności (Dz. U Ministra Infrastruktury i Budownictwa, poz. 59 z 01.09.2017 r.)
- Raporty analizy rynku nieruchomości.

### 3.4. Źródła danych merytorycznych

- Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 21.01.2021 r.;
- Księgi Wieczyste Nr CZ1M/00097283/5, CZ1M/00051050/9, CZ1M/00082182/9, CZ1M/00082956/6, CZ1M/00056620/1;
- Mapa ewidencyjna z dn. 18.10.2018 r.;
- Wypis z rejestru gruntów z dn. 18.10.2018 r.;
- Decyzja nr 47/06 z dnia 21.03.2016 r. udzielająca pozwolenia na użytkowanie,
- Decyzja nr III-7355/12/2001 z dnia 28.06.2010 r. udzielająca pozwolenia na użytkowanie,
- Książki obiektów budowlanych;
- Informacje uzyskane od właściciela nieruchomości;
- Informacje z Agencji Nieruchomości na temat cen nieruchomości niezabudowanych i zabudowanych na analizowanym terenie oraz stawek czynszowych za najem pomieszczeń biurowych;
- Własna baza danych.

## 4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY

1. Data sporządzenia wyceny	- 29.01.2021 r.
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	- 29.01.2021 r.
3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny	- 21.01.2021 r.
4. Data oględzin wycenianej nieruchomości	- 21.01.2021 r.

## 5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

### 5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Stan prawny przedmiotu wyceny z dnia 2021-01-22 określono na podstawie następujących dokumentów:

- Księga Wieczysta nr **CZ1M/00097283/5** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Myszkowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych:

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Działki ewidencyjne:

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): Śląskie, myszkowski, Poraj, Poraj.

1. Numer działki: 954, obręb: 0008, Poraj, sposób korzystania: Ba – tereny przemysłowe, przyłączenie: CZ1M/00051050/9, 0,4960 ha

2. Numer działki: 955/1.obręb: 0008, Poraj, sposób korzystania: Ba – tereny przemysłowe, przyłączenie: CZ1M/00051050/9, 0,5303 ha

3. Numer działki: 965/7.obręb: 0008, Poraj, sposób korzystania: Ba – tereny przemysłowe, przyłączenie: CZ1M/00051050/9, 0,4891 ha

Obszar całej nieruchomości : 1,5156 ha.

Dział I – Sp Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów

Dział II - WŁAŚCICIEL

Właściciele:

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności): 2, 1/1

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Cognor Spółka Akcyjna, Poraj

Dział III CIĘŻARY I OGRANICZENIA

Brak wpisów.

Dział IV HIPOTEKI

Hipoteka umowna kaucyjna w kwocie 111 285 423,00 (sto jednaście milionów dwieście osiemdziesiąt pięć tysięcy czterysta dwadzieścia trzy) EUR.

Pełne badanie wpisów w dziale IV znajduje się w załączniku do operatu szacunkowego.

- Księga Wieczysta nr CZ1M/00051050/9 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Myszkowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych:

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Działki ewidencyjne:

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): Śląskie, myszkowski, Poraj, Poraj.

1. Numer działki: 965/1, obręb: 0008, Poraj, sposób korzystania: Ba – tereny przemysłowe,

2. Numer działki: 965/4, obręb: 0008, Poraj, sposób korzystania: Ba – tereny przemysłowe,

Obszar całej nieruchomości : 0,3127 ha.

Dział I – Sp Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów

Dział II - WŁAŚCICIEL

Właściciele:

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): 3, 1/1

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Cognor Spółka Akcyjna, Poraj

Dział III CIĘŻARY I OGRANICZENIA

Brak wpisów.

Dział IV HIPOTEKI

Hipoteka umowna kaucyjna w kwocie 111 285 423,00 (sto jedenaście milionów dwieście osiemdziesiąt pięć tysięcy czterysta dwadzieścia trzy) EUR.

Pełne badanie wpisów w dziale IV znajduje się w załączniku do operatu szacunkowego.

- Księga Wieczysta nr **CZ1M/00082182/9** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Myszkowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych:

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Działki ewidencyjne:

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): Śląskie, myszkowski, Poraj, Poraj.

1. Numer działki: 965/2, obręb: 0008, Poraj, sposób korzystania: Ba – tereny przemysłowe, przyłączenie:

/00002214/ , 0,5717 ha

Obszar całej nieruchomości : 0,5717 ha.

Dział I – Sp Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów

Dział II - WŁAŚCICIEL

Właściciele:

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): 3, 1/1

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Cognor Spółka Akcyjna, Poraj

Dział III CIĘŻARY I OGRANICZENIA

Brak wpisów.

Dział IV HIPOTEKI

Hipoteka umowna kaucyjna w kwocie 111 285 423,00 (sto jedenaście milionów dwieście osiemdziesiąt pięć tysięcy czterysta dwadzieścia trzy) EUR.

Pełne badanie wpisów w dziale IV znajduje się w załączniku do operatu szacunkowego.

- Księga Wieczysta nr **CZ1M/00082956/6** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Myszkowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych:

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Działki ewidencyjne:

Położenie (województwo, powiat, miejscowość): śląskie, Myszków, Poraj.

1. Numer działki: 965/3, obręb: 0008, Poraj, sposób korzystania: tereny różne,

przyłączenie: /00002215/ , 0,3025 ha

Obszar całej nieruchomości : 0,3025 ha.

Dział I – Sp Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów

Dział II - WŁAŚCICIEL

Właściciele:

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): 3, 1/1

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Cognor Holding Spółka Akcyjna, Poraj

Dział III CIĘŻARY I OGRANICZENIA

Brak wpisów.

Dział IV HIPOTEKI

Hipoteka umowna kaucyjna w kwocie 111 285 423,00 (sto jedenaście milionów dwieście osiemdziesiąt pięć tysięcy czterysta dwadzieścia trzy) EUR.

Pełne badanie wpisów w dziale IV znajduje się w załączniku do operatu szacunkowego.

- Księga Wieczysta nr **CZ1M/00056620/1** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Myszkowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych:

Typ księgi: nieruchomości gruntowa

Dział I - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Działki ewidencyjne:

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): Śląskie, myszkowski, Poraj, Poraj.

1. Numer działki: 965/5, obręb: 0008, Poraj, sposób korzystania: Ba – tereny przemysłowe, przyłączenie: /00002566/ ,

Obszar całej nieruchomości : 0,4510 ha.

Dział I – Sp Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów

Dział II - WŁAŚCICIEL

Właściciele:

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): 3, 1/1

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Cognor Spółka Akcyjna, Poraj

Dział III CIĘŻARY I OGRANICZENIA

Brak wpisów.

Dział IV HIPOTEKI

Hipoteka umowna kaucyjna w kwocie 111 285 423,00 (sto jedenaście milionów dwieście osiemdziesiąt pięć tysięcy czterysta dwadzieścia trzy) EUR.

Pełne badanie wpisów w dziale IV znajduje się w załączniku do operatu szacunkowego.

- wypis z rejestru gruntów prowadzony przez Starostwo Powiatowe w Myszkowie, stan z dnia 16.12.2020 roku:

Województwo: śląskie

Powiat: myszkowski

Jednostka ewidencyjna: Poraj

Obręb ewidencyjny: 240904\_2.0008, Poraj

Nr jednostki rejestrowej: G1641

Właściciel: COGNOR Holding spółka akcyjna z siedzibą w Poraju., udział 1/1

**Tabela 1**

Nr działki	Położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek lub klasa		nr KW
			Rodzaj	Pow. [ha]	
954, ark. 4	Zielona 26, Poraj	0,4960	Ba	0,4960	CZ1M/00097283/5
955/1, ark. 4	Zielona 26, Poraj	0,5305	Ba	0,5305	CZ1M/00097283/5
965/1 ark. 4	-	0,0083	Ba	0,0083	CZ1M/00051050/9
965/2, ark. 4	-	0,5717	Ba	0,5717	CZ1M/00082182/9
965/3 ark. 4	-	0,3025	Ba	0,3025	CZ1M/00082956/6



965/4, ark. 4	-	0,3044	Ba	0,3044	CZ1M/00051050/9
965/5, ark. 4	-	0,4510	Ba	0,4510	CZ1M/00056620/1
965/7, ark. 4	-	0,4891	Ba	0,4891	CZ1M/00056620/1
łącna powierzchnia				3,1535	

Dla przedmiotowej nieruchomości wydano decyzje administracyjne:

Decyzja nr 47/06 z dnia 21.03.2006 r. udzielająca pozwolenia na użytkowanie obiektu przebudowanego, nadbudowanego i rozbudowanego budynku biurowego zlokalizowanego na dz. ew. nr 954 w Poraju,  
Decyzja nr III-7355/12/2001 z dnia 28.06.2010 r. udzielająca pozwolenia na użytkowanie nadbudowy i modernizacji budynku administracyjnego (stan po rozbudowie) zlokalizowanego w Poraju,

Nieruchomość częściowo jest przedmiotem najmu. Rzeczoznawcy przedstawiono zestawienie umów najmu w poniższej formie.

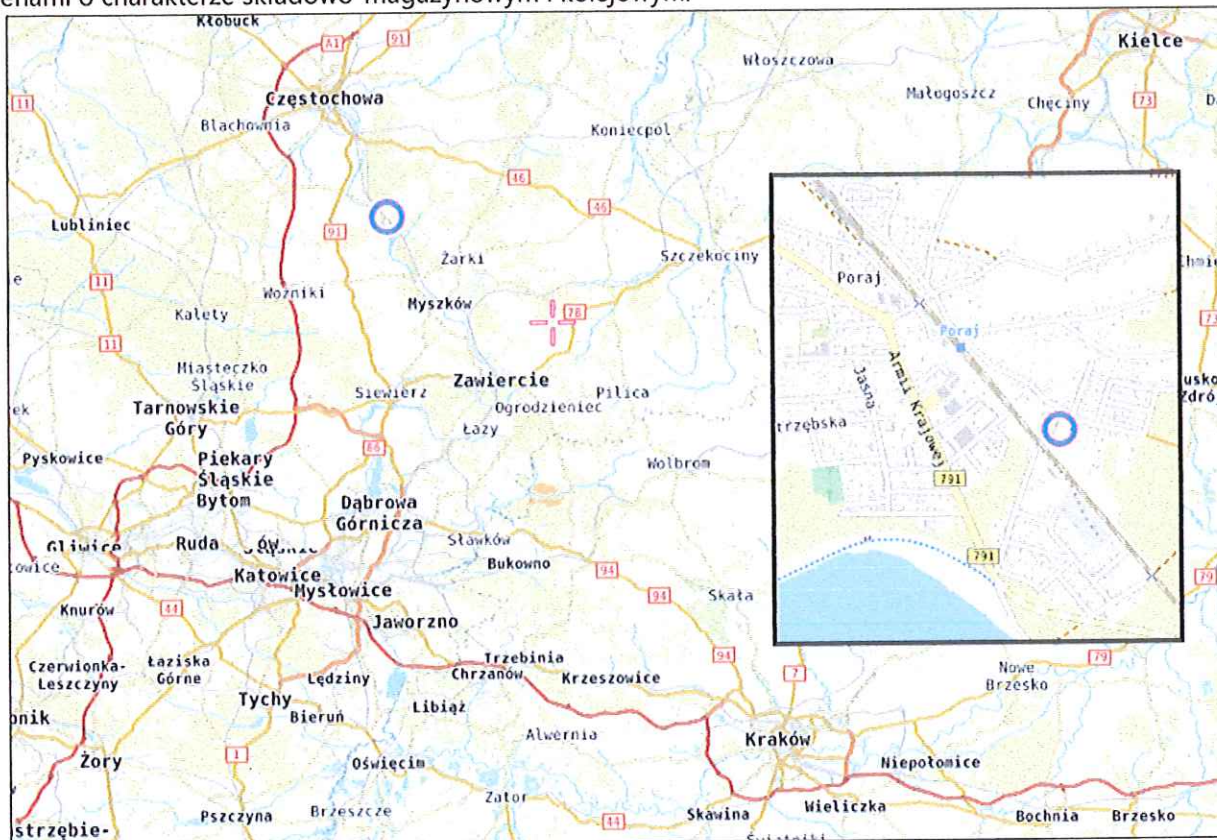
Wynajmujący	Najemca	Kwota miesięczna czynszu (PLN)	Umowa	powierzchnia (m2)
ODDZIAŁ HSJ	BMD Sp. z o.o. Spk	150	5/1/2020	23.43
	Cognor SA	19,050	5/1/2020	221.22
	Cognor SA o/Złomrex we Wrocławiu	18,030	5/1/2020	188.63
	4Workers Sp. z o.o.	4,140	5/1/2020	56.29
	PS Holdco Sp. z o.o.	500	5/1/2020	23.43
	czystyefekt.pl Sp. z o.o.	500	5/1/2020	23.43
	KDPP Doradztwo Biznesowe Sp. z o.o.	500	5/1/2020	23.43
	Cognor Holding SA Spk	1,620	5/1/2020	21.95
	PS Przemysław Sztuczkowski	150	5/1/2020	23.43
	Cognor Holding SA	13,690	5/1/2020	129.65
	BMLaw Kancelaria Prawna Marcin Barszcz	2,660	5/1/2020	36.12
	Cognor S.A. Oddział Ferrostał Łabędy w Gliwicach	6,770	5/1/2020	16.83
	Cognor S.A. Oddział OM Szopienice w Katowicach	2,770	5/1/2020	166.53
	Cognor S.A. Oddział PTS w Krakowie	2,770	5/1/2020	166.53

Zgodnie z rozeznaniem, umowy najmu zawarte są na pokoje biurowe lub ich części lub grupę pomieszczeń. Umowy są zawarte pomiędzy podmiotami powiązanymi, dlatego nie przyjęto ich do obliczeń.

## 5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny

### Położenie nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość położona we wschodniej części miasta gminnego Poraj przy ul. Zielonej 26. Odległość od centrum miasta gminnego Poraj wynosi ok. 1 km. Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w odległości ok. 7 m od drogi krajowej nr 1 stanowiącej połączenie do Katowic i miast Zagłębia Dąbrowskiego z Łodzią i Częstochową oraz z Cieszynem. Odległość do Częstochowy wynosi ok. 20 km, do Katowic wynosi ok. 60 km. Odległość do miasta powiatowego Myszków wynosi 16 km. Nieruchomość położona jest na obszarze z przeważającą zabudowa mieszkaniową jednorodziną oraz terenami o charakterze składowo-magazynowym i kolejowym.



Źródło: <https://mapa.szukacz.pl/>

### Dostęp do drogi publicznej

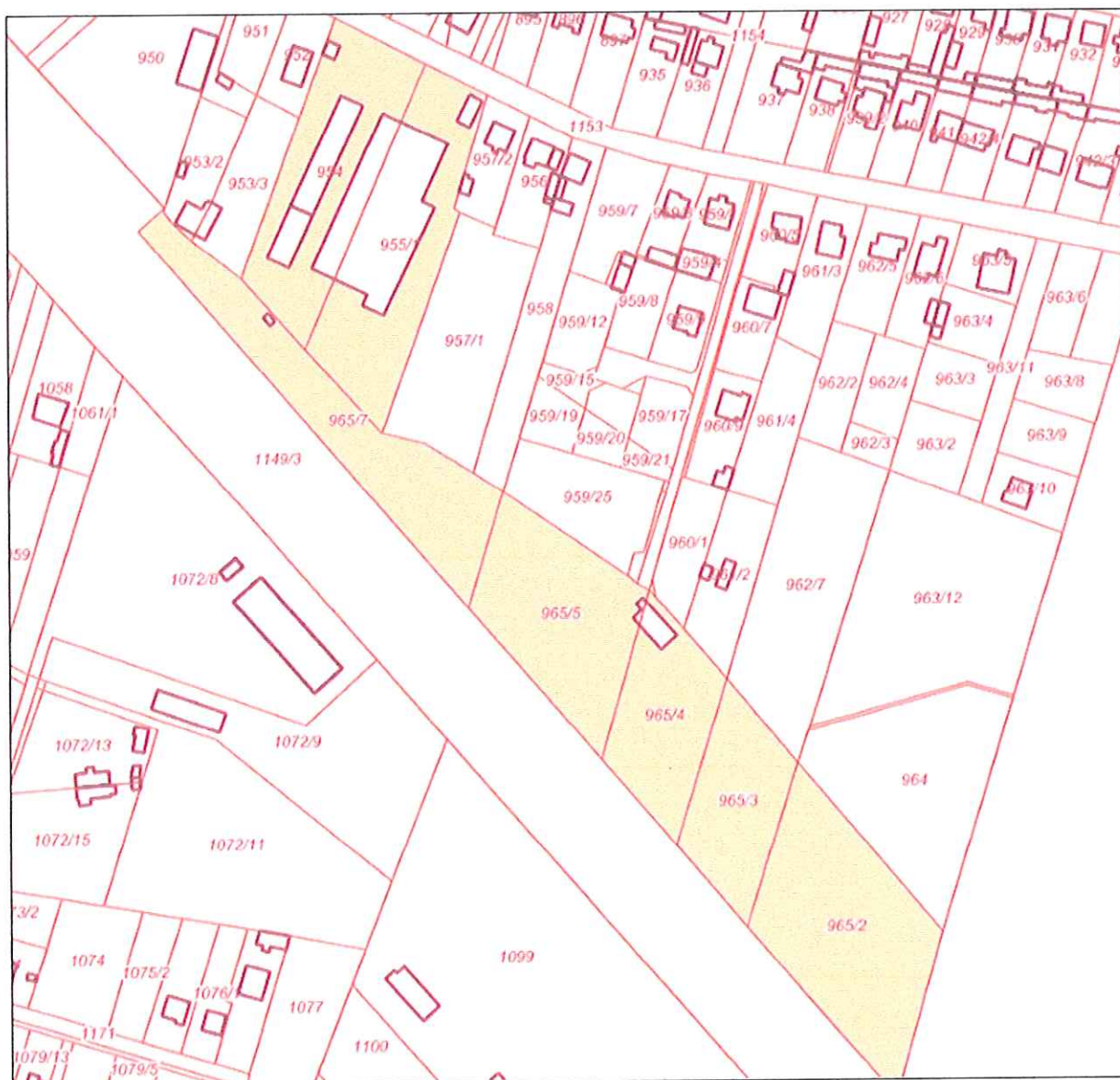
Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do ul. Zielonej - należącej do gminy Poraj. Zjazd z drogi publicznej na teren nieruchomości - dz. ew. 954.

### Opis nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość stanowią działki oznaczone nr ewidencyjnym 954, 955/1, 965/1, 965/2, 965/3, 965/4, 965/5 o łącznej powierzchni 31 535 m<sup>2</sup> położone w województwie śląskim, powiecie myszkowskim, gminie Poraj, mieście Poraj przy ul. Zielonej 26.

Nieruchomości stanowią wspólny kompleks zabudowany budynkiem biurowym (dz. ew. 954), teren niezabudowany o charakterze rezerwy inwestycyjnej powstały po rozebraniu budynku warsztatowo-magazynowego będącego w złym stanie technicznym (dz. ew. 955/1) oraz teren wyposażony w utwardzenie terenu w postaci płyt betonowych, z nieużytkowanym budynkiem biurowym i budynkiem stacji transformatorowej.

Teren w części dokoła biurowca (dz. ew. 954) jest utwardzony kostką Bauma, natomiast na pozostałej części znajdują się nasadzenia roślin trawiastych. Działki 965/2, 965/3, 965/4, 965/5, 965/7 stanowią plac utwardzony płytami betonowymi o wyraźnym stopniu zużycia technicznego. Nieruchomość ogrodzona jest siatką z paneli systemowych od strony ul. Zielonej oraz ogrodzeniem z prefabrykowanych płyt betonowych na pozostałej granicy nieruchomości. Kształt kompleksu działek jest dość nieregularny, dla dz. ew. 954 i 955/1 korzystny, prostokątny, bez utrudnień w zainwestowaniu. Dla dz. ew. 965/2, 965/3, 965/4, 965/5, 965/7 średnio korzystny, kształt nawiązuje do terenów użytkowanych historycznie jako kolejowe (np. bocznica z punktem przeładunkowym). Teren oświetlony.



<https://sip-mapa.powiatmyszkowski.pl/opegiemap/#profiles/14>



Źródło: <https://www.google.pl/maps>

### ***Budynek biurowy***

Budynek zaprojektowany został zaprojektowany na planie prostokąta, krycie dachem dwuspadowym, symetrycznym. Na styku części dwu i trzykondygnacyjnej wykonano taras. Wejście główne do budynku zlokalizowane jest w północnym szczycie, od strony południowej wydzielony pion z klatką schodową i dodatkowym wejściem. Trzecie wejście w zachodniej ścianie, z dostępem do częściowego podpiwniczenia z kotłownią.

Budynek powstawał w kilku etapach. W 1998 r. budynek jako jednokondygnacyjny, w 1999 r. ukończono rozbudowę o piętro. W 2005 r. został ukończony etap III polegający na rozbudowie części południowej budynku.

Kondygnacja piwnicy znajduje się pod środkową częścią budynku. Znajduje się tu kotłownia, magazyn dokumentów i pomieszczenia pomocnicze.

Na parterze znajdują się pomieszczenia biurowe. Układ funkcjonalny korytarzowy z pomieszczeniami po jego obu stronach. Główne wejście od strony północnej, przez wiatrołap i recepcję ze schodami na I piętro.

Na I piętrze zrealizowano taki sam układ funkcjonalny jak na parterze. Na styku części budynku realizowanej w III etapie oddzielono drzwiami o odporności pożarowej.

Na II piętrze zrealizowano biuro dyrekcji, salę konferencyjną z zapleczem socjalnym i taras. Kondygnacja znajduje się w południowej części budynku.

#### *Opis techniczny:*

Fundamenty – ławy żelbetowe. Ściany zewnętrzne parteru i I piętra wykończone w technologii lekkiej mokrej. Ocieplenie styropianem i pokrycie tynkiem cienkowarstwowym. W południowej części budynku II piętro wykonano w technologii lekkiej obudowy z poszyciem z płyty warstwowej. Cokół stanowi tynk mineralny mozaikowy, opaska żwirowa.

Dach kryty papą, nad częścią północną jednospadowy, nad częścią południową dwuspadowy. Taras wykonany z płyt ceramicznych.

Obróbki blacharskie (parapety zewnętrzne) z blachy stalowej. Rynny i rury spustowe PVC.

Stolarka okienna w pomieszczeniach biurowych, stolarka w wydzielonej klatce schodowej w aluminium. Okna i drzwi elewacji frontowej aluminiowe.



*Widok budynku biurowego*

#### *Wykończenie wewnętrzne:*

Wykończenie korytarzy i hollu z płytek ceramicznych. W pomieszczeniach biurowych podłogi z paneli podłogowych, wykładziny z tworzywa sztucznego lub dywanowe. W sali narad i gabinecie na II piętrze wykładzina dywanowa. W pomieszczeniach pomocniczych posadzki z płytek ceramicznych.

Stolarka wewnętrzna – drzwi płytowe w okleinach drewnopodobnych, aluminiowe przy wejściu, stalowe przy wejściu do piwnicy.

Ściany wykończone tynkiem cementowo-wapiennym, malowanie farbami. W pomieszczeniach socjalnych i toaletach częściowo wykończenie płytkami ceramicznymi. Sanitariaty wyposażone w biały montaż, aneksy kuchenne w stałą zabudowę kuchenna. W większości pomieszczeń oświetlenie podwieszane do sufitu.

Instalacje: elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna oraz grzewcza z własnej kotłowni gazowej, teletechniczna (internet, telefon), odgromowa, uziemiająca, przeciwprzebieciowa, wentylacja grawitacyjna, oddymianie, klimatyzacyjna (II piętro i część pomieszczeń I piętra oraz serwerownia)

Budynek jest w bardzo dobrym stanie technicznym i dobrym standardzie wykończenia, odpowiadającym standardom wykończenia obiektów biurowych.

Poniżej przedstawiono zestawienie powierzchni budynku na podstawie rzutów kondygnacji budynku:

Tabela 2

pomieszczenie	pow [m <sup>2</sup> ]	pomieszczenie	pow [m <sup>2</sup> ]	pomieszczenie	pow [m <sup>2</sup> ]
<b>parter</b>		<b>I piętro</b>		<b>II piętro</b>	
wiatrołap	4,03	hol	33,57	klatka schodowa	23,57
hol	26,98	pom. biurowe	23,41	hol	9,65
pom. biurowe	22,52	pom. socjalne	12,33	pom. socjalne	20,86
pom. biurowe	35,84	pom. biurowe	25,41	sala konferencyjna	68,88
pom. porządkowe	2,6	pom. biurowe	21,14	biuro dyrekcji	76,36
pom. biurowe	19,53	pom. biurowe	21,32	WC	6,85
pom. socjalne	12,42	magazyn	12,64	WC	5,21
WC np.	5,6	pom. biurowe	19,67	pom. porządkowe	1,8
WC męski	7,16	pom. biurowe	15,48	<b>pow. netto</b>	<b>213,18</b>
WC damski	7,12	pom. biurowe	22,36	<b>pow. użytkowa</b>	<b>189,61</b>
gabinet lekarski	11,52	pom. biurowe	14,71	<b>piwnica</b>	
pom. biurowe	13,27	pom. biurowe	21,77	korytarz	9,16
hol	8,65	pom. biurowe	41,08	archiwum	28,7
schody do piwnicy	1,66	WC damski	4,32	wnęka magazynowa	4,21
schody na parter	7,38	WC męski	5,47	kotłownia	19,61
pom. techniczne	6,28	pom. biurowe	40,6	schody	1,66
pom. techniczne	11,19	korytarz	67,17	<b>pow. netto</b>	<b>63,34</b>
pom. biurowe	15,3	schody	4,61	<b>pow. użytkowa</b>	<b>61,68</b>
pom. biurowe	16,93	schody	28,88		
pom. biurowe	14,33	pom. biurowe	21,37		
pom. biurowe	13,52	pom. archiwum	5,73		
pom. biurowe	23,46	pom. archiwum	36,84		
sekretariat (hol)	22,45	pom. archiwum	29,53		
korytarz	67,53	pom. biurowe	22,47		
schody	4,42	hol	16,46		
pom. archiwum	6,11	pom. biurowe	24,91		
pom. biurowe	31,45	pom. biurowe	16,15		
pom. biurowe	19,47	WC	4,11		
pom. pomocnicze	6,45	WC	4,33		
pom. biurowe	9,97	korytarz	43,05		
pom. biurowe	12,84	<b>pow. netto</b>	<b>660,89</b>		
pom. biurowe	33,58	<b>pow. użytkowa</b>	<b>627,4</b>		
pom. biurowe	27,31				
korytarz	42,87				
klatka schodowa	24,98				
pom. archiwum	21,36				
<b>pow. netto</b>	<b>618,08</b>				
<b>pow. użytkowa</b>	<b>579,64</b>				
<b>powierzchnia netto budynku</b>					1555,49
<b>powierzchnia użytkowa budynku (bez klatek schodowych)</b>					1458,33
<b>powierzchnia budynku do najmu (bez klatek schodowych, kotłowni)</b>					1438,72

Powierzchnia zabudowy budynku: 790,20 m<sup>2</sup>  
 Kubatura budynku: 8 107,28 m<sup>3</sup>  
 Powierzchnia netto budynku: 1 555,49m<sup>2</sup>  
 Powierzchnia najmu: 1 438,72 m<sup>2</sup>

### **Budynek biurowy (stary)**

Budynek trzykondygnacyjny, usytuowany na dz. ew. nr 965/4 i 965/5. Wykończony w przeciętnym standardzie – typowym dla biur z lat 90-tych. Średni stan techniczny. Brak elewacji i ocieplenia. Kotłownia z piecem na paliwo stałe. Wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną – media nie są użytkowane.

Powierzchnia zabudowy budynku: 37,75 m<sup>2</sup>

Powierzchnia użytkowa budynku: 27,00 m<sup>2</sup>

Budynek w średnim stanie technicznym, przeciętnym stanie funkcjonalnym.



*Widok budynku biurowego wyłączzonego z eksploatacji*

### **Budynek portierni**

Budynek jednokondygnacyjny, usytuowany przy wjeździe na nieruchomości. Wykończony w dobrym standardzie. Dobry stan techniczny. Wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową, gazową.

Powierzchnia zabudowy budynku: 37,75 m<sup>2</sup>

Powierzchnia użytkowa budynku: 27,00 m<sup>2</sup>



*Widok budynku portierni*

## 6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

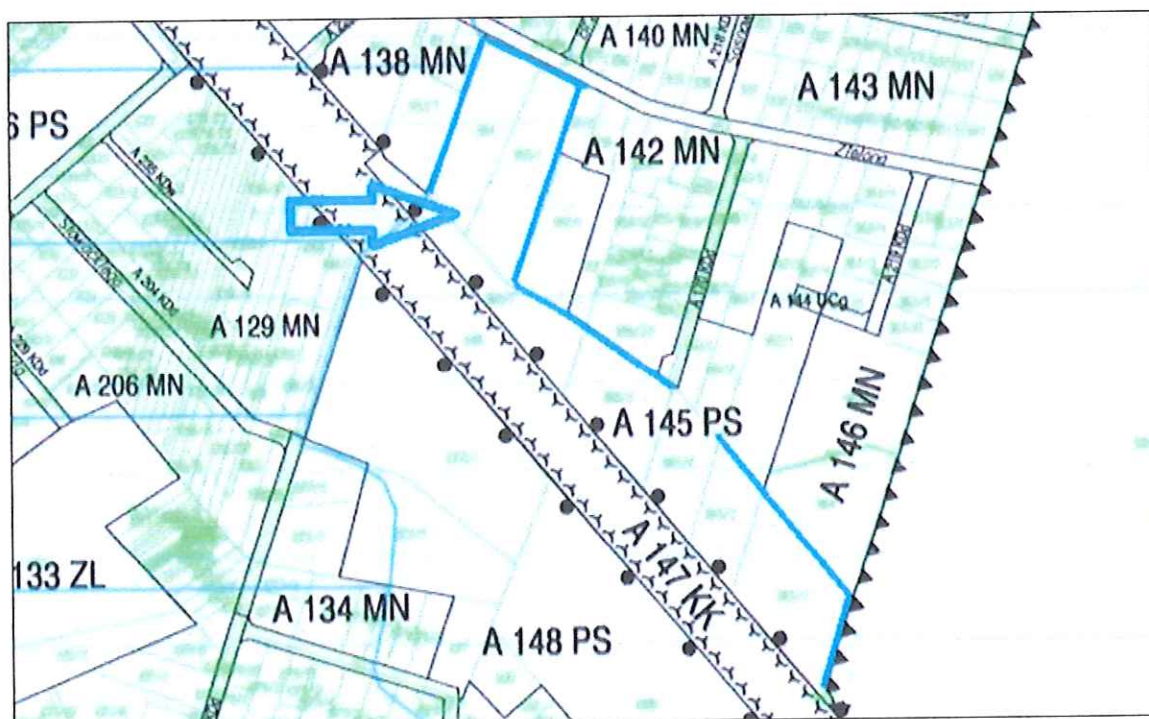
Obszar, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie Uchwały Nr 248 (XXXIV) 2013 Rady Gminy Poraj z dnia 21 marca 2013 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr 60(VIII)2007 Rady Gminy Poraj w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Poraj w części graficznej obszar wycenianej nieruchomości oznaczony jest jako **tereny działalności produkcyjnej, składowania i magazynowania** – symbol **A 145 PS** o przeznaczeniu:

- podstawowym:

tereny przemysłowe, urządzenia produkcji budowlanej i centra technologiczne, składy, magazyny i hurtownie,

- dopuszczalnym:

tereny infrastruktury technicznej- w tym urządzeń ciepłownictwa i urządzeń elektroenergetycznych, tereny komunikacji, parkingi, tereny zieleni izolacyjnej, tereny urządzeń obsługi telekomunikacyjnej, tereny usług komercyjnych, tereny wytwórczości i rzemiosła, fermy hodowlane, zakłady przetwórstwa rolno-spożywczego, magazyny dla potrzeb rolnictwa, lokalizowanie zapleczy administracyjno-technicznych lub socjalnych, szkół przykładowych, realizacja garaży, parkingów, tereny urządzeń transportu samochodowego i obsługi pojazdów - myjni.



Źródło: <https://sip-mapa.powiatmyszkowski.pl>



## 7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

Na potrzeby niniejszej analizy określono:

- rynek wynajmu powierzchni biurowych,
- obszar rynku – województwo śląskie
- okres badania cen – od 2018 roku do dnia wyceny

**Gmina Poraj** zajmuje powierzchnię 57 km<sup>2</sup>, na 1 km<sup>2</sup> mieszkają 192 osoby. Graniczy z gminami: Kamienica Polska, Koziegłowy, Myszków, Olsztyn i Żarki. W skład Gminy Poraj wchodzi 8 sołectw. Gmina posiada dogodne położenie komunikacyjne, przez jej teren przebiega droga wojewódzka 791.

Gmina jest położona na obszarze dwóch prowincji Wyżyny Małopolskiej i Wyżyny Śląsko Krakowskiej, w układzie terenu typowym dla obszarów jurajskich. Lasy i grunty zadrzewione zajmują 38, 7% terenu gminy. Lasy w Gminie pełnią ważną funkcję ekologiczną i gospodarczą oraz podnoszą atrakcyjność turystyczną regionu. Gmina Poraj posiada bogate walory przyrodnicze. Na terenie Gminy dotychczas ustanowiono jeden pomnik przyrody. Aleja lipowa w Choroniu uzyskała statut pomnika przyrody zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Częstochowskiego nr 4/96 z dnia 6 lutego 1996r. Zgodnie z tym rozporządzeniem za pomnik przyrody uznano aleję wraz z 29 lipami szeroko oraz drobnolistnymi.

Na przestrzeni ostatniego dziesięciolecia notuje się wzrost liczby mieszkańców. W porównaniu z rokiem 2005, liczba ludności wzrosła. Na koniec roku 2017 Gminę Poraj zamieszkiwało 10 925 osób. W latach 2005-2017 w Gminie obserwuje się ujemny przyrost naturalny mieszkańców (ubytek naturalny), co oznacza, iż corocznie liczba zgonów przekracza liczbę urodzeń. Na wzrost liczby mieszkańców (przyrost rzeczywisty) ma jednak wpływ dodatnie saldo migracji utrzymujące się od roku 2006. Z roku na rok odsetek liczby osób w wieku poprodukcyjnym wzrasta, spada zaś procentowy udział mieszkańców w wieku przedprodukcyjnym.

W Gminie Poraj łącznie w 2014 roku funkcjonowało 1167 podmiotów gospodarczych wpisanych do rejestru REGON, największa ich liczba należała do sektora G klasy PKD (handel hurtowy i detaliczny). Wśród podmiotów gospodarczych działających na terenie Gminy dominują mikroprzedsiębiorstwa zatrudniające do 9 osób, jest ich 1110. Dodatkowo w Gminie działa 48 małych przedsiębiorstw zatrudniających do 49 osób, 7 przedsiębiorstw zatrudniających od 50 do 249 osób oraz 2 przedsiębiorstwa zatrudniające od 250 do 999 osób. Pomimo wzrostu w ostatnich latach liczby zarejestrowanych lokalnych przedsiębiorstw poziom bezrobocia jest stosunkowo wysoki w grupie osób w wieku produkcyjnym.

Dochody ogółem w przeliczeniu na jednego mieszkańca rosną od 2005 roku z niewielkimi spadkami, podobnie przedstawiają się wydatki. Ważnym wskaźnikiem obrazującym rozwój jest ilość dochodów własnych w dochodach ogółem Gminy Poraj. Gmina charakteryzuje się stosunkowo wysokim udziałem własnych dochodów w dochodach ogólnych. Prawie przez cały okres 2005-2014 wynosił on ponad 50%.

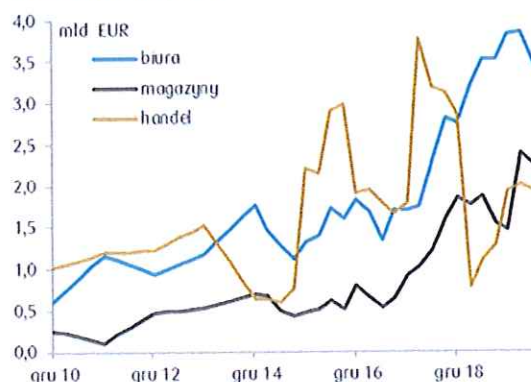
### **NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNE 2020 – Raport PKO Bank Polski, grudzień 2020**

W I połowie 2020 roku wolumen transakcyjny w porównaniu z 1h19 wykazał wzrost o 0,4 mld EUR (2,9 mld EUR w 1h20), rosnąc o 16,6% r/r. W wyniku epidemii po długoterminowym trendzie spadkowym stopy kapitalizacji na polskim rynku inwestycyjnym wykazują wzrost. Licząc r/r wzrost stóp kapitalizacji pojawił się na wielu rynkach, najbardziej widoczny jest w sektorze biurowym. Bardzo dobre wyniki za

1h20 są głównie wynikiem bardzo dobrego 1q20, w 2q20 obroty spadły o 33%, w kolejnych kwartałach oczekujemy dalszego osłabienia rynku.

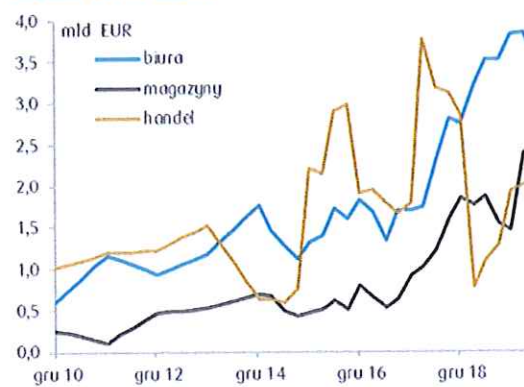
Obroty na polskim rynku wzrosły w ogólnie negatywnym otoczeniu rynku inwestycyjnego na świecie oraz w Europie, gdzie obroty osłabiły się w 1h20 o 9%. Bardzo dobry koniec 2019 oraz początek 2020 spowodował, że licząc 4q skum rekord na polskim rynku inwestycyjnym obrotów inwestycyjnych wypadł po 1q20, wynosząc 8,2 mld EUR. Podobnie jak w 1h19, wolumen struktury transakcyjnej w 1h20 skupiał się głównie w sektorze biurowym, dodatkowo w 1h20 silnym okazał się sektor magazynowy, który będzie motorem rynku przez najbliższe kwartały.

Wolumen transakcji inwestycyjnych z podziałem na sektory (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska

Wolumen transakcji inwestycyjnych z podziałem na sektory (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska

Krajowy rynek inwestycyjny w 1h20 ponownie pozostał zdominowany przez nabywców zagranicznych, tym razem zwłaszcza z regionu Europy Środkowej (Czechy i Węgry). W 2020 na polskim rynku rozwijał się również kapitał chiński. Długookresowy wpływ obecnego kryzysu gospodarczego wywołanego reakcją na epidemię Covid-19 na rynek inwestycyjny jest nadal trudny do oszacowania. Na przełomie 1 i 2q20 nastąpiło zamrożenie rynku, ale sytuacja szybko się znormalizowała. Niemniej jednak obroty jakie odnotujemy w 2020 będą zdecydowanie poniżej średniej z ostatnich lat.

W wyniku epidemii Covid-19 po długotrwałym trendzie spadkowym stopy kapitalizacji na polskim rynku inwestycyjnym wykazują wzrost. Licząc r/r wzrost stóp kapitalizacji pojawił się na wielu rynkach zwłaszcza w sektorze biurowym. Sektor magazynowy nadal wykazuje kompresję stóp kapitalizacji. Wartości hedoniczne opracowane przez CBRE w rejonie CEE spadły w ujęciu 1h20/2h19 o 4,2%, był to spadek szybszy od ogólnoeuropejskiego (bez UK) który wyniósł 2,7% lecz zdecydowanie lepszy niż w UK (spadek w 1h20 o 6,9%). Spadki widoczne były w sektorze handlowym (o 8,3%), obniżki w sektorach biurowym oraz magazynowym były dotychczas symboliczne (0,5%-1%).

Zgodnie z danymi podanymi przez RICS sentyment rynkowy na krajowym rynku inwestycyjnym w 2q20 spadł r/r o 41 pkt do poziomu -28 pkt, co jest najgorszym wynikiem od 11 lat. Tempo spadku było ostrzejsze, niż jakiegokolwiek widziane od 2009r. Nawet w przypadku scenariusza optymistycznego, zakładającego odbicie aktywności gospodarczej w kształcie V po opadnięciu drugiej fali epidemii obawiamy się, że wpływ Covid-19 na ceny nieruchomości może być długotrwały. Należy zważyć, że rynki nieruchomości mają tendencję do powolnych dostosowań cenowych, lecz szybkiej reakcji płynnościowej.

Kryzys Covid-19 prawdopodobnie dosyć głęboko wpłynie na strukturę popytu na powierzchni. Rynek handlowy, który już wchodził w fazę osłabienia, zdecydowanie najbardziej negatywnie odczuje skutki Covid-19 co najmniej w krótkim okresie. W ostatnich miesiącach przyzwyczajenia konsumenckie silnie przeobraziły się w kierunku e-commerce, wielu klientów nie wróci już do centrów handlowych w skali sprzed pandemii. Wiele transakcji na rynku handlowym zostanie opóźnionych, rynek będzie restartował z mniejszymi transakcjami obiektów typu „park handlowy”, inwestorzy oraz instytucje finansujące będą bacznie przyglądać się renegotiacjom czynszowym oraz upustom czynszowym, jakie najemcy wynegocjowali w trakcie pierwszego zamknięcia. Ustalenie przejrzystych poziomów czynszów rynkowych może potrwać kilka kwartałów.

W przypadku nieruchomości biurowych kluczowym będzie rozpoznanie dynamiki pracy zdalnej przez potencjalnych inwestorów oraz ocena przyszłości najemców co-workingowych. Wiele transakcji zostanie zastopowanych zanim potencjał przyszłej absorpcji nie zostanie przetestowany oraz większa liczba umów najmu nie zostanie zawarta, co umożliwiłoby ocenę wartości czynszowych. Paradoksalnie epidemia Covid-19 może mieć większy długoterminowy wpływ na sektor biurowy niż handlowy. Zdecydowanie najmniej dotknięty przez Covid-19 będzie segment magazynowy; rynek najmu powierzchni magazynowych może w długim terminie okazać się beneficjentem zmian wywołanych przez epidemię. Wyniki za 1h20 oraz wstępne z 3q20 to zdecydowanie potwierdzają.

### **Analiza cen transakcyjnych na rynku lokalnym**

W celu określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości przeprowadzono badanie cen transakcyjnych dotyczących obiektów związanych z branżą obiektów biurowych z terenu aglomeracji śląskiej. Analizowany rynek rozszerzono o miasta aglomeracji śląskiej. Analiza zgromadzonych danych pozwala na wysnucie wniosku, iż sprzedaże wolnorynkowe zdarzają się sporadycznie, a jeśli już są zawierane dotyczą budynków o bardzo różnych parametrach techniczno - użytkowych.

Zgodnie z zaobserwowaną tendencją rynkową, nieruchomości zabudowane budynkami biurowymi (lub o podobnym przeznaczeniu) stanowiły przedmiot sprzedaży i ich ceny zawierały się w przedziale od 1100 zł/m<sup>2</sup> do 1500 zł/m<sup>2</sup>. Dla budynków w średnim stanie tj. kilkudziesięcioletnich, w których gospodarka remontowa prowadzona jest prawidłowo ceny zawierały się w przedziale od 2000 zł/m<sup>2</sup> do nawet 2550 zł/m<sup>2</sup> gdy budynek położony jest w obszarze o potencjale handlowo-usługowym. Ceny nieruchomości określonych jako dość nowych w standardowo dobrym standardzie wykończenia kształtują się na poziomie od 2500 zł/m<sup>2</sup> do 3000 zł/m<sup>2</sup>, a w przypadku najlepszych obiektów nawet powyżej 4000 zł/m<sup>2</sup>. Pułap cen zależy m.in. od czynników takich jak: lokalizacja ogólna i szczegółowa, stan techniczny budynku i jego standard wykończenia, powierzchnia użytkowa, a także od szeregu indywidualnych cech, które posiada każda nieruchomość.

W wyniku analizy rynku zgromadzono kilka transakcji, które przedstawiono w poniższej tabeli:

Tabela 4

Data transakcji	Miejscowość	Ulica	Cena transakcyjna netto w zł	Pow. użytkowa obliczeniowa	Pow. działki [m <sup>2</sup> ]	Cena jednostkowa netto w zł
23.09.2019	Katowice	Warszawska	4 530 000,00	-	680	-
07.02.2019	Zawiercie	Okólna	4 300 000,00	-	3 181	-
29.03.2019	Chorzów	Armii Krajowej	3 600 000,00	-	3 381	-
21.06.2019	Tarnowskie Góry	Równoległa	2 278 000,00	-	2 867	-
20.12.2019	Jaworzno	Martyniaków	2 231 055,93	-	27 508	-
27.09.2019	Lubliniec	Paderewskiego	2 160 000,00	-	3 616	-
27.06.2019	Wodzisław Śląski	Kubsza	2 109 000,00	-	1 946	-
27.09.2019	Lubliniec	Paderewskiego	2 061 000,00	-	3 616	-
14.02.2019	Gliwice	-	1 935 000,00	605,85	2 178	2 229,32
28.02.2019	Radzionków	Nałkowskiej	1 799 061,64	807,00	3 960	1 981,86
20.03.2019	Będzin	Staszica	1 600 000,00	681,18	1 982	1 617,50
28.12.2018	Sosnowiec	Ostrogórska	1 350 000,00	2 204,00	8 302	1 203,34
19.06.2019	Dąbrowa Górnicza	Cieplaka	918 000,00	989,18	1 504	1 148,19
26.04.2019	Częstochowa	Wąły Dwernickiego	2 802 000	2439	5170	1 148,00
27.08.2020	Katowice	Książęca	2 502 000,00	1166	2883	2 145,80
03.10.2019	Żywiec	Żeromskiego	510 000,00	200,00	496,00	3 445,65
31.05.2019	Łaziska Górne	Wyzwolenia	1 361 552,00	605,85	12 634	2 550,00
28.02.2019	Radzionków	Nałkowskiej	1 799 061,64	807,00	3 960	2 247,34
30.10.2018	Żory	Wygoda	1 600 000,00	757,91	1 669,00	2 229,32
28.12.2018	Sosnowiec	Ostrogórska	1 350 000,00	681,18	8 302	2 111,07

Znaczące rozbieżności w ocenie obiektów stanowiących przedmiot odnotowanych na rynku transakcji spowodowały, iż wartość rynkowa przedmiotowego kompleksu nieruchomości nie może być oszacowana na bazie cen transakcyjnych. Dodatkowo charakter wycenianych nieruchomości przemawia za zasadnością zastosowania podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej dochodu netto. Zarówno funkcja obiektów, ich stan techniczny, a także standard wykończenia decydują o pełnej przydatności nieruchomości dla celu, dla którego są aktualnie i będą wykorzystywane (cel komercyjny) i tak byłaby ona postrzegana przez potencjalnego inwestora. Obiekt może być przedmiotem najmu.

## Stawki czynszów

Brak wystarczającej ilości transakcji dotyczących podobnych obiektów a także charakter nieruchomości przeznaczonej ściśle na działalność biurową sprawia, iż zgodnie z przepisami prawa oraz zasadami regulującymi wycenę nieruchomości, do wartości rynkowej należy dochodzić w oparciu o dochód możliwy do osiągnięcia z działalności prowadzonej na nieruchomości. Należy tu wyraźnie zaznaczyć, że działalność ta (w myśl zastosowanego podejścia dochodowego i metody inwestycyjnej) polega na wynajmie pomieszczeń budynków, a nie na prowadzeniu działalności operacyjnej w postaci świadczenia usług badawczych. Określenia stawek (netto) możliwych do osiągnięcia z wynajmu powierzchni dokonano na podstawie analizy dostępnych danych. Zaliczono do nich informacje uzyskane zarówno bezpośrednio od placówek szpitali, ale również dane pochodzące z przetargów na wynajem oraz ich wyników.

## Czynsze

Czynsze nieruchomości komercyjnych o charakterze biurowym w miastach gminnych i powiatowych województwa śląskiego kształtują się na zróżnicowanym poziomie w zależności od takich czynników jak:

- stan techniczny i jakość wykończenia pomieszczeń
- położenie względem terenów rozwoju usług i handlu
- dogodność dojazdu
- ekspozycja obiektu
- ilość miejsc parkingowych
- wielkość powierzchni użytkowej

Najniższy poziom osiągają stawki najmu pomieszczeń większych położonych w budynkach starszych niezbyt dobrze wyeksponowanych od strony ulicy dojazdowej, z ograniczoną możliwością parkowania. Czym nowszy budynek, mniejsza powierzchnia wynajmowanej powierzchni, lepszy dojazd, możliwość parkowania i ekspozycja nieruchomości, tym stawka za wynajem jest wyższa. Najbardziej atrakcyjne nieruchomości charakteryzuje: wysoki standard użytkowy (wysoka jakość elementów wykończeniowych) oraz dogodne warunki pod względem dojazdu do głównych tras.

Przeprowadzając analizę poziomu stawek czynszów wynajmu powierzchni biurowych wzięto pod uwagę obszar województwa śląskiego, tj: miast sąsiednich aglomeracji górnośląskiej oraz województwa śląskiego. Badanie rynku jest utrudnione ze względu iż większość przedsiębiorców inwestuje w zakup gruntu i wznoszenie obiektów o charakterze i układzie funkcjonalnym przystosowanym pod własny rodzaj działalności gospodarczej.

Podstawowym źródłem informacji o czynszach najmu nieruchomości są umowy zawarte między właścicielem, a najemcą. Są to umowy cywilno prawne, bez konieczności stosowania formy aktu notarialnego. Trzeba mieć świadomość, że żaden podmiot nie jest zobligowany przedstawiać umów najmu, a wręcz przeciwnie – dane te są objęte szczególną ochroną. Rolą rzeczoznawcy jest aby do tych danych dotrzeć i dokonać analizy pod kątem ich wiarygodności. Jednym ze sposobów weryfikacji informacji o wysokości przeciętnych stawek czynszu jest między innymi wywiad środowiskowy, rozmowy z zarządcami oraz pośrednikami w obrocie nieruchomości.

Ponadto źródłem informacji o stawkach czynszu są oferty najmu mówiące o poziomie (biorąc po uwagę margines negocjacji) średnich stawek dla danego rynku.

W ramach analizy lokalnego rynku w zakresie wynajmu powierzchni komercyjnych przeprowadzono wywiad z pracownikami kilku agencji nieruchomości oferujących usługi w zakresie sprzedaży i wynajmu

wszystkich rodzajów nieruchomościami przede wszystkim z terenu województwa śląskiego, jak również przeprowadzono rozmowy z właścicielami nieruchomości komercyjnych na rynku regionalnym i okolic przy zachowaniu poufności danych osobowych.

Poniżej przedstawiono przykładowe ceny najmu powierzchni komercyjnych na analizowanym terenie:

Tabela 5

Położenie	Funkcja	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Stawka miesięczna za m <sup>2</sup> [zł]
Częstochowa, ul. Sabinowska	usługowo – handlowa	836	29,50
Częstochowa, ul. Waszyngtona	biuro	160	35,00
Częstochowa, ul. Waszyngtona	biuro	45	30,67
Częstochowa, ul. Waszyngtona	biuro	129	21,51
Częstochowa, ul. Pułaskiego	biuro	100	25,00
Myszków, ul. Kwiatkowskiego	usługi, parter	26,11	34,00
Myszków, ul. Kwiatkowskiego	biuro, II piętro	41,81	25,50
Myszków, ul. Kwiatkowskiego	biuro, II piętro	23,93	37,98
Świętochłowice, ul. Brzozowa	biuro	121,44	33,05
Siemianowice Śląskie ul. Olimpijskie	biuro	724,07	37,32
Siemianowice Śląskie ul. Olimpijskie	biuro	260,55	32,45
Rybnik ul. Rymera	biuro w nieruchomości przemysłowej	186,00	37,47
Sosnowiec, Braci Mieroszewskich	biurowo- usługowe	311,00	40,19
Zabrze, ul. Mikulczycka 15	pom. biurowe	69,70	23,81
Zawiercie, ul. Piłsudskiego	usługowo – handlowa	390	62,00
Zawiercie, ul. Piłsudskiego	usługowo – handlowa	360	55,00
Sosnowiec, ul. Braci Mieroszewskich	biurowo – usługowa	311	40,19
Zabrze, ul. Średnia	usługowo – handlowa	54,16	36,00
Świętochłowice, ul. Imielin	biuro	121,44	33,05
Świętochłowice, ul. Imielin	biuro	395,20	18,36
Świętochłowice, ul. Imielin	biuro	131,20	20,00
Rybnik, ul. Rymera	biuro	186,00	37,47
Siemianowice Śląskie, ul. Olimpijska	biuro	724,07	37,32
Zabrze, ul. Matejki	biuro	129,31	17,76
Dąbrowa Górnicza, ul. Kryniczna	usługi	330,00	18,18
Skoczów, ul. Kościelna 6	handel	440,00	9,25 USD
Knurów	usługowo-handlowa	1 500,00	42,00

Dodatkowo w procesie wyceny przeanalizowano rynek wynajmu placów utwardzonych. Ze względu na niewystarczającą liczbę dostępnych transakcji z obszaru województwa śląskiego obszar analizy rozszerzono o rynki równoległe z całego kraju. Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdzono, że stawki najmu za zewnętrzne utwardzone powierzchnie składowe kształtują się w przedziale od ok. 1,80 zł/m<sup>2</sup> do ok. 4,5 zł/m<sup>2</sup>, powierzchnie nieutwardzone przeznaczone pod składowanie materiałów wynajmowane są na poziomie 1 zł/m<sup>2</sup>. Poniżej przedstawiono odnotowane stawki za wynajem placów:

Tabela 6

Miasto	Ulica	Rodzaj powierzchni	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Stawka [zł/m <sup>2</sup> ]
Białogard	Kołobrzaska	plac utwardzony	3 267	2,25
Białystok	I Armii Wojska Polskiego	plac utwardzony	500	2,65
Białystok	1000-lecia PP	plac	600	3,53
Będzin	Kościuszki	plac	250	4,00
Brzeg	Grobli	skład, parking	300	2,00
Dąbrowa Górnicza	Koksownicza	plac	2111	2,64
Gliwice	Pszczyńska	plac utwardzony	750	3,20
Gliwice	Pszczyńska	dzierżawa gruntu	1 600	3,00
Katowice	Bażantów	plac	1000	1,29
Kędzierzyn-Koźle	Główna	plac utwardzony (słaba jakość)	3 000	1,50
Kosakowo	Rumska	plac	10 019	3,00
Kosakowo	Rumska	plac	8 938	3,00
Kraków	Balicka	plac	1800	1,50
Kraków	Rzepichy	plac	2000	1,50
Kraków	Mrozowa	plac	40	5,00
Legnica	Kilińskiego	skład, parking	100	1,80
Lublin	Zawieprzycka	plac składowy	400	4,00
Mysłowice	Fabryczna	plac	1 000	2,50
Olsztyn	Sielska	plac parkingowy	1 080	3,39
Oława	3-go Maja	plac	300	2,20
Rzeszów	Armii Ludowej	parking	2 970	1,95
Sosnowiec	Wopistów	plac	3300	1,00
Strzelce Opolskie	Dziewkowska	plac utwardzony tłuczniem	2 500	2,00
Świętochłowice	Metalowców	plac	1971,55	4,56
Tarnowskie Góry	Zagórska	plac	400	2,00

Ustroń	3 Maja	plac	646	4,00
Ustroń	Skłodowskiej	plac	300	2,00
Wrocław	Brodzka	plac utwardzony	5000	2,00
Wrocław	Brodzka	plac utwardzony	500	4,00
Wrocław	Tyska	plac	10498	2,91
Wrocław	Tyska	plac	12000	3,20
Wrocław	Szczecińska	plac	155	4,20
Wrocław	Szczecińska	plac	100	4,20
Biały Bór	-	parking nieutwardzony	4 500	0,50
Zgierz		plac składowy	1 700	1,00
Zgierz	Śniechowskiego	plac utwardzony (płytami betonowymi)	3 500	2,50

W wyniku analizy można sformułować następujące wnioski: czynsze na rynku nieruchomości komercyjnych na terenie śląska sąsiadnic z różnicowane są w zależności od stanu technicznego i wyposażenia obiektów, lokalizacji względem węzłów komunikacyjnych, możliwości parkingowych i wielkości wynajmowanej powierzchni. Czynsze kształtują się w zakresie cenowym od 15 zł/m<sup>2</sup> dla powierzchni o charakterze socjalnym i dodatkowym poprzez 20 – 30 zł/m<sup>2</sup> dla typowych pomieszczeń biurowych w zabudowie z lat 50-70-tych. Można odnotować wyjątki tj. stawki ok. 40 zł/m<sup>2</sup> dla powierzchni biurowych powiązanych z powierzchniami handlowo-usługowymi.

Poniżej zamieszczono kilka przykładowych ofert wynajmu powierzchni biurowej z analizowanego obszaru konurbacji górnośląskiej:

Tabela 7

Lokale w budynku biurowym Powierzchnia: 48 m <sup>2</sup> Miesięczny czynsz najmu <b>25 zł/m<sup>2</sup></b>	Mykanów, Czarny Las	www.morizon.pl
Lokale w budynku biurowym Powierzchnia: 48 m <sup>2</sup> Miesięczny czynsz najmu <b>31,25 zł/m<sup>2</sup></b>	Konopiska, Kopalnia	www.morizon.pl
Budynek biurowy Powierzchnia: 886 m <sup>2</sup> Miesięczny czynsz najmu <b>35 zł/m<sup>2</sup></b>	Częstochowa, Rejtana	www.otodom.pl
Lokale w budynku biurowym Powierzchnia: 52 m <sup>2</sup> Miesięczny czynsz najmu <b>28-31 zł/m<sup>2</sup></b>	Częstochowa, Krótka	www.otodom.pl
Budynek biurowy Powierzchnia: 108 m <sup>2</sup> Miesięczny czynsz najmu <b>30 zł/m<sup>2</sup></b>	Kłobuck Bitwy pod Mokrą	www.otodom.pl

### Pustostany

Biorąc pod uwagę:

- raporty o rynku powierzchni komercyjnych w województwie śląskim
- lokalizację wycenianej nieruchomości względem terenów przemysłowych, magazynowych przyjęto wskaźnik obłożenia na poziomie 91,70 %



Przeciętna długość zawieranych umów na rynku nieruchomości o charakterze dualnym o standardzie i atrybutach zbliżonych do przedmiotu wyceny kształtuje się na poziomie 5 lat.

Po wygaśnięciu umowy, przy obecnym poziomie popytu i podaży oraz biorąc pod uwagę przedstawione prognozy, następuje okres około 1-3 miesiące (w zależności od typu powierzchni), w czasie którego przy przeciętnym eksponowaniu nieruchomości na rynku i działaniach marketingowych dochodzi do pozyskania nowego najemcy na warunkach odpowiadających tendencjom rynkowym. Prowizja firmy za znalezienie nowego kontrahenta wynosi wówczas 1 miesięczny czynsz.

Informacje uzyskane od zarządców, dotyczące kosztów eksploatacji obiektów wskazują na fakt iż w większości przypadków koszty remontów i napraw bieżących (w tym utrzymanie pustostanów) oscylują wokół 5 % efektywnego dochodu operacyjnego brutto.

Na podstawie analizy kosztów pozostających po stronie właściciela nieruchomości wynajmowanej na cele biurowo - magazynowe ustalono, iż oprócz kosztów remontów i napraw bieżących (w tym utrzymania pustostanów), kosztami ponoszonymi przez właściciela nieruchomości są koszty podatku od nieruchomości, koszty ubezpieczenia obiektu (ok. 0,5 – 1,0 promila wartości odtworzeniowej budynku).

Średni współczynnik powierzchni nie wynajętych utrzymuje się na poziomie 5-10% i nie wzrósł znacznie w następnych kwartałach. Należy podkreślić, że do niskiej wartości średnich współczynników powierzchni nie wynajętych mogła się przyczynić niechęć deweloperów do angażowania się w inwestycje w powierzchnie magazynowe o charakterze spekulacyjnym. Większość inwestorów odkłada rozpoczęcie etapu budowy do czasu podpisania umów z głównymi najemcami.

Po wygaśnięciu umowy, przy obecnym poziomie popytu i podaży oraz biorąc pod uwagę przedstawione prognozy, następuje okres około 1-4 miesiące (w zależności od typu powierzchni), w czasie którego przy przeciętnym eksponowaniu nieruchomości na rynku i działaniach marketingowych dochodzi do pozyskania nowego najemcy na warunkach odpowiadających tendencjom rynkowym. W toku wyceny analizie poddano również oferty najmu nieruchomości o zbliżonej lokalizacji oraz charakterze budynku.

### Rynek nieruchomości niezabudowanych

Jako rynek lokalny przyjęto segment nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę przemysłową, w tym przemysłowo-usługową (PU), przemysłową (P), przemysłowo-magazynowe i składowe (PM):

- usytuowanych w na terenie powiatu myszkowskiego oraz rynków równoległych tj. powiaty zawierciański, częstochowski oraz sąsienbie;
- Okres szczegółowego badania transakcji na rynku lokalnym objął okres od początku 2016 roku do dnia wyceny.

Ceny gruntów przemysłowych uzależnione są głównie od lokalizacji, przeznaczenia i wielkości oraz dostępności terenów w danym rejonie. Na cenę działka ma wpływ również jej kształt oraz sieć transportowa - jakość drogi do niej prowadząca, bliskość linii kolejowych oraz działalność innych podmiotów z bliskiej branży w okolicy. Duże znaczenie ma istnienie planu zagospodarowania przestrzennego z przeznaczeniem na usługi, przemysł, produkcję lub działalność logistyczną. W przypadku braku planu miejscowego, na cenę wpływa również otoczenie nieruchomości które determinuje możliwość. Sąsiedztwo obiektów o charakterze przemysłowym lub usługowym pozwala na uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy.

Rynek lokalny nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu pod aktywizację gospodarczą na analizowanym terenie jest dość rozwinięty. Od początku 2018 roku odnotowano

kilkanaście transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu pod zabudowę komercyjną.

Do określenia wartości rynkowej przedmiotowego gruntu w procesie wyceny przyjęto transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi, zaistniałe na wolnym rynku w najbardziej zbliżonym stanie do szacowanej nieruchomości.

Duży wpływ na ceny gruntów ma ich przeznaczenie – funkcja podstawowa, dominująca oraz ograniczenia wynikające z ustaleń planu miejscowego. Wpływ na ceny transakcyjne ma również kształt terenu, jego uzbrojenie i dostępność mediów, ponadto zagospodarowanie terenu, wielkość powierzchni gruntu.

Bazując na analizie rynku określono, iż ceny transakcyjne działek osiągają wartość w granicach ok. 20 - 50 zł/m<sup>2</sup>. Ostatecznie do analizy porównawczej przyjęto kilka transakcji przedstawionych w poniższej tabeli. Szczegółowe informacje o cenach tych nieruchomości zawiera poniższa tabela.

Tabela 8

Data transakcji	Miejscowość	Ulica	Powierzchnia działki	Cena nieruchomości [zł]	Cena jednostkowa m2
29.04.2019	Myszków	Pułaskiego	4767	135 190,00 zł	28,36 zł
04.07.2019	Żarki	brak	13042	650 000,00 zł	49,84 zł
30.10.2018	Olkusz	Wspólna	18962	957 590,00 zł	50,50 zł
10.03.2020	Zawiercie	Cerefisko	3600	150 000,00 zł	41,67 zł
21.12.2018	Zawiercie	Podmiejska	7028	254 471,54 zł	36,21 zł
29.04.2019	Myszków	Pułaskiego	4767	135 190,00 zł	28,36 zł
24.06.2019	Żarki	brak	4546	120 000,00 zł	26,40 zł
19.04.2018	Zawiercie	Podmiejska	3825	137 130,08 zł	35,85 zł
10.03.2020	Zawiercie	Cerefisko	3600	150 000,00 zł	41,67 zł
16.05.2019	Ogrodzieniec	Orzeszkowej	14219	304 065,04 zł	21,38 zł

## 8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY

Na podstawie umowy zawartej z zamawiającym, przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej dla aktualnego sposobu użytkowania prawa własności nieruchomości.

Wyceny dokonano wykorzystując:

- 1) do określenia wartości rynkowej części nieruchomości zabudowanej budynkiem biurowym zastosowano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej netto w stanie na dzień wyceny, do określenia wartości części niezabudowanej zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.
- 2) do określenia wartości odtworzeniowej nieruchomości zabudowanej budynkiem biurowo - socjalnym zastosowano podejście kosztowe, metodę odtworzeniową, technikę wskaźnikową. Wartość rynkową prawa do gruntu niezabudowanego zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

### Przesłanki wyboru metody i techniki

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- o postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości;
- o cel wyceny;
- o wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym;
- o lokalizację i rodzaj nieruchomości;

### Charakterystyka zastosowanej metody wyceny

Ponieważ przedmiotowa nieruchomość stanowi zabezpieczenie wierzytelności, zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) – Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny KSW 3 – wycena nieruchomości lub praw, na których zabezpieczono udzielone kredyty, powinna być przeprowadzona przez rzeczoznawcę na podstawie ich **wartości rynkowej**.

Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Podstawowym Nr 1 (KSWP 1) – Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa - w celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób **optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości**. Taki sposób oznacza wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania. Przyjęty do wyceny sposób użytkowania musi być uzasadniony w operacie szacunkowym w taki sposób, aby umożliwiał właściwą interpretację otrzymanego wyniku.

Przedmiotowa nieruchomość to obiekt o funkcji produkcyjnej i w taki sposób jest użytkowana od chwili powstania. Ustalono, że optymalnym a jednocześnie najbardziej prawdopodobnym sposobem użytkowania przedmiotowej nieruchomości, będzie funkcja biurowo - socjalna – a więc kontynuacja aktualnego sposobu użytkowania. W związku z powyższym, określono wartość rynkową praw do nieruchomości dla sposobu użytkowania jako obiekt komercyjny o funkcji biurowo - socjalnej.

Do obliczenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny zastosowano **podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej dochodu netto** tzn. wartość dochodową określono w oparciu o możliwy do uzyskania dochód wynajmu powierzchni. Stopę kapitalizacji oszacowano w modelu addytywnym w oparciu o analizę transakcji na rynkach analogicznych oraz informacji o rentowności inwestycji, oczekiwaniach inwestorów i ryzyku inwestowania. Określona w podejściu dochodowym wartość rynkowa nieruchomości opiera się na założeniu, że wartość nieruchomości odpowiada wartości prawa do pobierania przyszłych dochodów. Pod pojęciem dochodu z nieruchomości rozumie się dochód, jaki można uzyskać z gruntu wraz z jego

częściami składowymi. Tak więc wartość rynkowa określona w podejściu dochodowym obejmuje wartość praw do gruntu wraz z jego częściami składowymi. Stawki rynkowe za wynajem powierzchni komercyjnych przyjęto na podstawie analizy rynku lokalnego i informacji o stawkach ofertowych oraz stawkach z obowiązujących umów, przy uwzględnieniu indywidualnych cech nieruchomości wycenianej. Decydując się na przyjęcie opisanej powyżej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości, jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym, a także zgodność z funkcją wyznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Proces szacowania polega na wykorzystaniu podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej netto, w wyniku którego otrzymano wartość rynkową całej nieruchomości.

Na podstawie analizy najbardziej efektywnego wykorzystania przyjęto poniższe założenia:

- nieruchomość wykorzystywana będzie **komercyjnie**, co przyniesie dochody z czynszu za wynajmowane pomieszczenia,

Zgodnie z procedurą szacowania nieruchomości w podejściu dochodowym przy wykorzystaniu metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej dochodu netto przeprowadzono następujące czynności:

- określenie powierzchni użytkowej lokalu użytkowego
- określenie poziomu pustostanów (wskaźnika obłożenia)
- obliczenie rocznego potencjalnego dochodu brutto nieruchomości (PDB)
- obliczenie rocznego efektywnego dochodu brutto nieruchomości (EDB) jako dochodu potencjalnego skorygowanego o wskaźnik obłożenia
- oszacowanie rocznych wydatków operacyjnych pozostających po stronie właściciela
- obliczenie rocznego Dochodu Operacyjnego Netto (DON)
- przeprowadzenie kalkulacji wartości rynkowej nieruchomości poprzez kapitalizację dochodu operacyjnego netto nieruchomości

Wartość rynkową gruntu, określono stosując **podejście porównawcze, metodę porównywania parami**. W tym celu, spośród kilku transakcji sprzedaży odnotowanych na wybranym rynku lokalnym w okresie badania, do dalszej analizy wybrano trzy, które najbardziej zbliżone były do nieruchomości przedmiotowej pod względem analizowanych cech rynkowych. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej (czyli porównywalnych ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość).

Decydując się na przyjęcie opisanej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości, jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym oraz ilość zawartych transakcji.

Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu ww. metody szacowania:

- Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.

- Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- Przyjęcie cech rynkowych charakterystycznych dla nieruchomości i określenie ich wag procentowych.
- Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- Wybór do porównań 3 nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, wraz z podaniem ich opisu i charakterystyki.
- Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się z cechami każdej z wybranych nieruchomości.
- Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi.
- Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek.
- Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach

Wartość **odtworzeniową** przedmiotowej nieruchomości określono, stosując **podejście kosztowe, metodę odtworzeniową, technikę wskaźnikową**.

Wartość odtworzeniowa określa się dla nieruchomości, które ze względu na obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego, a także jeżeli wymagają tego przepisy szczególne.

Wartość odtworzeniową nieruchomości jest równa kosztom jej odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia. Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości stosuje się podejście kosztowe. Określa się oddzielnie wartość gruntu i oddzielnie wartość jego części składowych. Za wartość gruntu przyjmuje się koszty, jakie należałoby ponieść na zakup gruntu o takich samych cechach. Za wartość części składowych gruntu przyjmuje się kwotę równą kosztom ich odtworzenia pomniejszoną o wartość zużycia tych części składowych. Przez zużycie rozumie się utratę wartości szacowanej nieruchomości wynikłą z jej zużycia technicznego (fizycznego) i funkcjonalnego (użytkowego).

Przy metodzie kosztów odtworzenia określa się, ile wyniosłyby koszty odtworzenia części składowych gruntu przy zastosowaniu tej samej technologii i materiałów, których użyto do wzniesienia lub powstania tych części składowych.

Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Podstawowym Nr 1 - KSWP 1 - wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

## 9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

### 9.1. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości w stanie na dzień wyceny

W celu określenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny przyjęto, iż dochód będzie generować wynajmowanie powierzchni budynku.

Przyjęto możliwość wynajmu obiektu dla kilku najemców. Do obliczeń przyjęto następujące stawki najmu powierzchni budynku:

Tabela nr 9

Funkcja	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Stawka czynszu [PLN]
biurowa	1438,72	25,00
plac składowy	20000	0,50
<b>RAZEM</b>	<b>1438,72</b>	

Wysokości określonych stawek są bezpośrednio związane z lokalizacją i otoczeniem nieruchomości, z dostępem do głównych dróg, a także standardem i stanem technicznym budynku. Określając stawki dla poszczególnych obiektów wzięto także pod uwagę różnice między obiektami. Analizując wszystkie czynniki stwierdzono, iż określone stawki czynszu za przedmiotowy budynek są realne do osiągnięcia na lokalnym rynku.

Przyjęto pustostany na poziomie 91,70 %.

#### **Obliczenie Efektywnego Dochodu Brutto (EDB)**

Na podstawie przyjętych stawek czynszów oszacowano potencjalny roczny dochód brutto dla całej nieruchomości.

#### **Obliczenie potencjalnego dochodu brutto (PDB/rok)**

Tabela nr 10

Funkcja	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Stawka czynszu [PLN]	PDB/mies [PLN]	PDB/rok [PLN]
biurowa	1438,72	25,00 zł	35 968,00 zł	431 616,00 zł
plac składowy	20000	0,50 zł	10 000,00 zł	120 000,00 zł
<b>RAZEM</b>	<b>1438,72</b>		<b>45 968,00 zł</b>	<b>551 616,00 zł</b>

Przyjmując określone na podstawie analizy rynku wskaźniki obłożenia dla poszczególnych grup funkcyjnych powierzchni budynku określono roczny Efektywny Dochód Brutto.

#### **Obliczenie efektywnego dochodu brutto (EDB/rok)**

Tabela nr 11

Funkcja	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Stawka czynszu [PLN]	PDB/mies [PLN]	PDB/rok [PLN]	Wskaźnik obłożenia	EDB/rok [PLN]
biurowa	1438,72	25,00 zł	35 968,00 zł	431 616,00 zł	91,7%	395791,87
plac składowy	20000	0,50 zł	10 000,00 zł	120 000,00 zł	91,7%	110040,00
<b>RAZEM</b>	<b>1438,72</b>		<b>45 968,00 zł</b>	<b>551 616,00 zł</b>		<b>505 831,87</b>

### Oszacowanie stopy kapitalizacji

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

$Wk = 1/R$ , gdzie:

R – stopa kapitalizacji

Na stopę kapitalizacji składają się następujące elementy

$$R = r_b + r_r + r_o$$

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

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

$r_o$  – premia ryzyka operacyjnego

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

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

gdzie:

$r_b$  – realna stopa procentowa

$i$  – nominalna stopa procentowa

Tabela nr 12

Oprocentowanie długoterminowych obligacji skarbowych	Stopa inflacji uwzględniona w oporcentowaniu obligacji	Stopa realna	Ryzyko dotyczące inwestowania w przedmiot wyceny w kontekście rynku nieruchomości podobnych	Ryzyko wynikające z porównania przedmiotu wyceny do najatrakcyjniejszych nieruchomości na rynku
1,70 %	2,4 %	-0,68 %	5,0 %	4,6 %
<b>Stopa kapitalizacji</b>				<b>8,92%</b>
<b>Stopa kapitalizacji przyjęta do obliczeń</b>				<b>8,92%</b>

Wysokość oprocentowania długoterminowych obligacji skarbowych ustalono na podstawie Listu Emisyjnego nr 99/2020 Ministra Finansów z dnia 21 grudnia 2020 r. w sprawie emisji emerytalnych dziesięcioletnich oszczędnościowych obligacji skarbowych oferowanych w sieci sprzedaży detalicznej. Stopa procentowa w pierwszym okresie odsetkowym wynosi 1,70 % w skali roku w pierwszym roku odsetkowym.

Przyjęta stopa kapitalizacji w wysokości 8,92 % odzwierciedla aktualną sytuację na rynku, jak również indywidualne cechy nieruchomości. Określona stopa kapitalizacji ustalona została na poziomie właściwym i jednocześnie bezpiecznym, biorąc pod uwagę cechy nieruchomości. Zauważyć należy, iż przedmiotowa nieruchomość położona jest w średnio atrakcyjnej części miasta na terenie średnio aktywnym gospodarczo.

### Oszacowanie wydatków operacyjnych pozostających po stronie właściciela i związanych z nieruchomością

Na podstawie analizy rynku lokalnego, analizy kosztów związanych z eksploatacją budynku oraz informacji od zarządców nieruchomości określono wydatki operacyjne związane z utrzymaniem nieruchomości:

Tabela nr 13

Zestawienie kosztów związanych z eksploatacją nieruchomości (pozostających po stronie właściciela)			
Wyszczególnienie			
Podatek od nieruchomości:			
	pow. W mkw	stawka w zł/mkw	
<b>grunt</b>	<b>4960,00</b>	<b>0,87</b>	4 315,20 zł
<b>budynki</b>	<b>1582,49</b>	<b>20,26</b>	32 061,25 zł
<b>budowle</b>	<b>60000,00</b>	<b>2%</b>	1 200,00 zł
<b>Razem podatki</b>			37 576,45 zł
<b>Ubezpieczenie</b>			2 500,00 zł
<b>Koszty zarządu (2% EDB)</b>			2 500,00 zł
<b>Remonty bieżące, konserwacje, utrzymanie pustostanów (4 % edb)</b>			10 116,64 zł
<b>SUMA</b>			<b>22 762,43 zł</b>

Koszt podatku od nieruchomości przyjęto na podstawie deklaracji na podatek od nieruchomości na 2021 rok. W obliczeniach przyjęto koszt równy powierzchni gruntu oraz powierzchni budynku pomnożonej przez aktualnie obowiązujące stawki podatku. Wysokość podatku od budowli przyjęto 2% kosztu odtworzenia budowli wg. Analizy własnej.

### Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny o charakterze komercyjnym w stanie na dzień wyceny

W oparciu o analizę rynku I przyjęte powyżej założenia dokonano szacowania wartości rynkowej przedmiotu wyceny w podejściu dochodowym przy użyciu metody inwestycyjnej I techniki kapitalizacji prostej dochodu netto generowanego przez nieruchomość w skali roku przy założeniu wynajmu powierzchni budynku.

Tabela nr 14

<b>EDB / rok</b>	505 831,87 zł
<b>Wydatki operacyjne</b>	72 955,52 zł
<b>Dochód Operacyjny Netto (DON)</b>	432 876,35 zł
<b>Stopa kapitalizacji</b>	8,92%
<b>Wartość rynkowa</b>	<b>4 852 873,91 zł</b>



**Przyjęto po zaokrągleniu:  $W_N = 4\,853\,000$  zł**

Słownie: cztery miliony osiemset pięćdziesiąt trzy tysiące złotych.

## 9.2. Określenie wartości nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej

Oprócz wyceny według wartości rynkowej operat, na żądanie kredytodawcy, może zawierać także wycenę według wartości rynkowej przy sprzedaży wymuszonej, jeżeli spodziewana jest licytacja nieruchomości. Możliwość zaciągnięcia kredytu pod tzw. zabezpieczenie hipoteczne stanowi jedną z najważniejszych zalet nieruchomości jako lokaty kapitału. Jednak kredyt daje kredytodawcy przywilej roszczenia w przypadku niewypełnienia warunków spłaty długu, a dla banku możliwość odzyskania zainwestowanych środków finansowych ma istotne znaczenie. W tym wypadku może to nastąpić na etapie tzw. „szybkiej sprzedaży nieruchomości”. Związane jest to z ryzykiem płynności, co oznacza łatwość likwidacji inwestycji. Uzyskana w takich warunkach cena sprzedaży nieruchomości może być porównywalna z „wartością likwidacyjną”, a jej wysokość będzie uzależniona przede wszystkim od atrakcyjności nieruchomości oraz czynników ekonomicznych na rynku.

Wartość nieruchomości przy sprzedaży wymuszonej może kształtować się na poziomie drugiej licytacji komorniczej w wysokości 2/3 wartości oszacowania.

Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Sprzedaż winna nastąpić możliwie szybko, aby nie pogłębiać strat kredytodawcy. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców.

Wartość wymuszoną wyznaczono na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

$$W_W = W_R \times w_a \times w_c$$

gdzie:

$W_R$  - wartość rynkowa,

$w_a$  - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

$w_c$  - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Są to cechy „drugoplanowe”, możliwe do wychycenia dla klienta bardzo zainteresowanego kupnem. Cechy takie posiada każda nieruchomość. To takie właśnie specyficzne cechy nieruchomości powodują, że nabywca spośród kilku podobnych wybiera właśnie tę nieruchomość. Często jest to spowodowane indywidualnymi preferencjami potencjalnego nabywcy. Stan techniczny i standard wykończenia budynków określono jako bardzo dobry, odpowiada wymaganiom na lokalnym rynku i jest typowy dla tego typu obiektów. Nieruchomość posiada odpowiednią powierzchnię gruntu niezbędną do prowadzenia tego typu działalności. Dostęp do drogi publicznej jest bezpośredni. Przy uwzględnieniu cech przedmiotowej nieruchomości określono współczynnik atrakcyjności na poziomie 10 %.

Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku. Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami o funkcji komercyjnej jest rynkiem średnio aktywnym. Przy średniej podaży nieruchomości na rynku lokalnym i przy relatywnie malejącym poziomie cen ofertowych, współczynnik zachęty cenowej dla przedmiotowej nieruchomości określono na poziomie 15 %.

Dla nieruchomości szacowanych przyjmuję współczynniki:

$w_a = 0,90$  (10 % obniżenia wartości),  $w_c = 0,85$  (15 % obniżenia wartości).

$$WW = 4\,853\,000 \text{ zł} \times 0,75 \times 0,80 = 3\,112\,545 \text{ zł}$$

**Przyjęto po zaokrągleniu:  $W_N = 3\,113\,000 \text{ zł}$**

*Słownie: trzy miliony siedemset trzysta tysięcy złotych.*

### 9.3. Określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości

---

Wartość odtworzeniową nieruchomości określono jako sumę:

- „kosztu odtworzenia” gruntu nieruchomości (wartości rynkowej gruntu)
- wartości odtworzeniowej zabudowy.

### Określenie wartości rynkowej gruntu niezabudowanego

---

Określenia wartości prawa własności do gruntu niezabudowanego stanowiącego dz. ew. nr 954, 955/1, 965/1, 965/2, 965/3, 965/4, 965/5, 965/7 na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, szczegółowych informacji od agencji obrotu nieruchomościami oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych. Wyodrębniono następujące atrybuty mające zasadniczy wpływ na zróżnicowanie cen 1 m<sup>2</sup>:

- Lokalizacja ogólna i otoczenie
- Zagospodarowanie terenu
- Rodzaj prawa do gruntu
- Kształt i możliwości zagospodarowania
- Wielkość działki

Przyjęte dla analizowanego rynku lokalnego cechy i ich ocenę przedstawiono w Tabeli 15

**Cechy te mają następujące charakterystyki****Tabela 15**

L.p.	Rodzaj cechy	Ocena wpływu cechy na cenę jednostkową	Charakterystyka
1.	Lokalizacja ogólna	Korzystna	Nieruchomości położone na terenie zurbanizowanym, w niedalekiej odległości od obszarów koncentracji przemysłu, produkcji, aktywności gospodarczej. W niedalekiej przebiegają główne arterie komunikacyjne. Dojazd bezpośredni z drogi publicznej, dobra widoczność
		Średnio korzystna	Nieruchomości położone na terenach zurbanizowanych, w pośredniej odległości do obszarów koncentracji przemysłu, w pośredniej odległości od dróg krajowych. Tereny o charakterze przemysłowym.
		Niekorzystna	Nieruchomości położone na terenie umiarkowanie zurbanizowanym, o słabszym dostępie komunikacyjnym. Główne trasy w oddaleniu.
2.	Sąsiedztwo i otoczenie	Korzystna	Lokalizacja sprzyja realizacji dużych i nowych projektów inwestycyjnych. Brak uciążliwości ciężkiego przemysłu.
		Średnio korzystna	Lokalizacja dogodna do realizacji projektów inwestycyjnych. Niewielkie uciążliwości dzielnicy kojarzonej z ciężkim przemysłem
		Niekorzystna	Otoczenie jest kojarzone z działalnością przemysłową, teren huty, wjazd nadzorowany, dostęp poprzez sieć dróg wewnętrznych. Tereny pokopalniane predystynowane do zmiany funkcji.
4.	Kształt i możliwości zagospodarowania	Korzystna	Na działce nie występują żadne ograniczenia w zagospodarowaniu np. w kształcie działki i ukształtowaniu bądź wynikające z sąsiedztwa. Warunki fizjograficzne oraz uwarunkowania planistyczne umożliwiają pełne wykorzystanie terenu. Przeznaczenie produkcyjno-usługowe.
		Średnio Korzystna	Teren poprzemysłowy. Brak zabudowań na nieruchomości. Warunki fizjograficzne (kształt działki nieregularny) oraz uwarunkowania planistyczne uniemożliwiają pełne wykorzystanie terenu. Występują pewne ograniczenia w realizacji projektów inwestycyjnych. Przeznaczenie produkcyjne, składy, magazyny.
		Niekorzystna	Działka o dużych utrudnieniach w zagospodarowaniu i ewentualnej zabudowie, wynikających z sąsiedztwa, kształtu działki lub uwarunkowań planistycznych. Teren o mniejszej przydatności do realizacji projektów inwestycyjnych. Przeznaczenie produkcyjne, składy, magazyny. Teren poprzemysłowy, po koksowni, składzie węgla itp. Możliwe występowanie substancji stanowiących zagrożenie. Predystynowany do funkcji składowej.
5.	Powierzchnia działki	Korzystna	Poniżej 10 000 m <sup>2</sup>
		Średnio korzystna	Od 10 000 m <sup>2</sup> do 20 000 m <sup>2</sup>
		Niekorzystna	Powyżej 20 000 m <sup>2</sup>

Wagi cech rynkowych odniesiono do założenia, że wartość rynkowa nieruchomości  $W_x$  znajdzie się pomiędzy  $C_{min}$  a  $C_{max}$ . W zbiorze transakcji dotyczących podobnych nieruchomości określono:

cenę maksymalną  $C_{max} = 50,50 \text{ zł/m}^2$

cenę minimalną  $C_{min} = 21,38 \text{ zł/m}^2$

$$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 50,50 \text{ zł/m}^2 - 21,38 \text{ zł/m}^2 = 29,12 \text{ zł/m}^2$$

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

Tabela 16

L.p.	Cecha rynkowa	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/ m2]
1	Lokalizacja ogólna	25	7,28
2	Sąsiedztwo i otoczenie	20	5,82
3	Kształt i możliwości zagospodarowania	30	8,73
4	Powierzchnia działki	25	7,28
<b>Razem</b>		<b>100</b>	<b>29,12</b>

Ze zbioru transakcji nieruchomości podobnych, do dalszych obliczeń wyselekcjonowano 3 najbardziej zbliżone do przedmiotu wyceny pod względem przeanalizowanych cech rynkowych wpływających na zróżnicowanie cen jednostkowych, które przedstawiono poniżej.

Tabela 17

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ			
	A	B	C	D
Adres nieruchomości	<b>Żarki</b>	<b>Olkusz</b>	<b>Myszków</b>	<b>Ogrodzieniec</b>
Data transakcji	2019.07.04	2018.10.30	2019.04.29	2019.05.16
Powierzchnia działki [m2]	13042	18962	4767	14219
Skorygowana cena 1 m2 [zł]	49,84 zł	50,50 zł	28,36 zł	21,38 zł
Lokalizacja ogólna	<b>średnio korzystna</b>	<b>korzystna</b>	<b>korzystna</b>	<b>średnio korzystna</b>
Sąsiedztwo i otoczenie	<b>średnio korzystne</b>	<b>średnio korzystne</b>	<b>niekorzystne</b>	<b>niekorzystne</b>
Kształt i możliwości zagospodarowania	<b>korzystne</b>	<b>średnio korzystne</b>	<b>średnio korzystne</b>	<b>średnio korzystne</b>
Powierzchnia działki	<b>średnio korzystna</b>	<b>średnio korzystna</b>	<b>korzystna</b>	<b>średnio korzystna</b>

**Tabela obliczeń wartości rynkowej prawa własności 1 m<sup>2</sup> stanowiącej niezabudowany grunt w stanie na dzień wyceny**

Tabela 18

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ			
		A	B	C	D
Adres nieruchomości	Poraj Zielona	Żarki	Olkusz	Myszków	Ogrodzieniec
Data transakcji		2019.07.04	2018.10.30	2019.04.29	2019.05.16
Powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]	<b>31 535</b>	13042	18962	4767	14219
Skorygowana cena 1 m <sup>2</sup> [zł]		49,84 zł	50,50 zł	28,36 zł	21,38 zł
Lokalizacja ogólna	średnio korzystna	średnio korzystna	korzystna	korzystna	średnio korzystna
		0,00 zł	-3,64 zł	-3,64 zł	0,00 zł
Sąsiedztwo i otoczenie	średnio korzystne	średnio korzystne	średnio korzystne	niekorzystne	niekorzystne
		0,00 zł	0,00 zł	5,82 zł	5,82 zł
Kształt i możliwości zagospodarowania	średnio korzystne	korzystne	średnio korzystne	średnio korzystne	średnio korzystne
		-4,37 zł	0,00 zł	0,00 zł	-4,37 zł
Powierzchnia działki	niekorzystna	średnio korzystna	średnio korzystna	korzystna	średnio korzystna
		-3,64 zł	-3,64 zł	-7,28 zł	-3,64 zł
SUMA POPRAWEK		<b>-8,01 zł</b>	<b>-7,28 zł</b>	<b>-5,10 zł</b>	<b>-2,18 zł</b>
CENA 1 m <sup>2</sup> SKORYG.		41,83 zł	43,22 zł	23,26 zł	19,20 zł
<b>CENA ŚREDNIA 1 m<sup>2</sup> gruntu</b>		<b>31,88 zł</b>			

Wartość rynkowa prawa własności gruntu wynosi:

$$W_{GR} = 31,88 \text{ zł/m}^2 \times 31\,535 \text{ m}^2 = 1\,005\,335,80 \text{ zł}$$

**Przyjęto wartość: WUW = 1 005 000 zł**

Słownie: jeden milion pięć tysięcy złotych

### Określenie kosztu odtworzenia zabudowań

Koszt odtworzenia określono przy użyciu techniki wskaźnikowej. Koszty odtworzenia określa się jako iloczyn ceny wskaźnikowej oraz liczby jednostek odniesienia, dla których ta cena została ustalona. Tak określoną wartość powiększa się o przeciętną wartość działki.

$$K_{ODB} = P_u * C_j * (1 - Z)$$

*K<sub>ODB</sub>* - koszt odtworzenia

*P<sub>u</sub>* - powierzchnia użytkowa budynku

*C<sub>j</sub>* - cena jednostkowa

*Z* - zużycie techniczne

Na podstawie analizy rynku lokalnego można przyjąć, iż stawki roboczogodziny, wskaźniki kosztów zakupu, kosztów pośrednich, zysku oraz ceny najmu sprzętu i ceny materiałów budowlanych odpowiadają publikacjom użytym do szacowania zawartym w cenniku robót i obiektów inwestycyjnych wydawnictwa Bistyp Consulting II kwartał 2020 r.

Porównano stawki roboczogodziny w robotach ogólnobudowlanych, wskaźniki kosztów zakupu, kosztów pośrednich, zysku oraz ceny najmu sprzętu przyjmowane przez lokalne przedsiębiorstwa budowlane. Porównano również ceny materiałów budowlanych w miejscowych hurtowniach.

### Koszt odtworzenia budynków i budowli

Tabela 19

Ozn. obiektu	Obiekt	Ilość jed. [m <sup>2</sup> ]	Cena jed. [zł]	Współczynnik dopasowania	Wartość [zł]	Zużycie	Wartość ze zużyciem [zł]
budynek biurowy	BCOI.1.005	1555,49	2928,40	1,00	4 555 096,92	7%	4 236 240,13
budynek portierni	BCOI.3.066	27,00	1243,25	1,00	33 567,75	7%	31 218,01
budynek stacji trafo	BCOI.3.066	24,90	1243,25	1,00	30 956,93	50%	15 478,46
budynek biurowy nieużytkowany	BCOI.1.011	427,00	1748,66	0,70	522 674,47	40%	313 604,68
budowle i urządzenia	przyjęto z deklaracji na podatek od nieruchomości						305 000,00
Dokumentacja i nadzór							50 000,00
Roboty dodatkowe nieprzewidziane w projekcie (2%)*							98 030,83
<b>Łącznie budynki i budowle</b>							<b>5 049 572,11</b>
Wartość rynkowa prawa własności gruntu							1 005 000
- łączna powierzchnia		31535	31,88				1 005 335,80
<b>Łączna wartość odtworzeniowa nieruchomości</b>							<b>6 054 572,11</b>

**Wartość odtworzeniowa nieruchomości w stanie na dzień wyceny wynosi:**

$$W_{odt} = 6\,054\,572,11 \text{ zł}$$

**Łączna wartość odtworzeniowa nieruchomości z uwzględnieniem wartości rynkowej gruntu dla stanu na dzień wyceny wynosi: 6 055 000 zł**

Słownie: pięć milionów czterysta czterdzieści sześć tysięcy złotych.

## 10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Określona w podejściu dochodowym wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości o charakterze biurowym stanowiąca dz. ew. 954 oraz terenem inwestycyjnym stanowiącym dz. ew. 955/1, 965/1, 965/2, 965/3, 965/4, 965/5, 965/7 o łącznej powierzchni 31 535 m<sup>2</sup> w stanie na dzień wyceny wynosi 4 853 000 zł.

Określona wartość rynkowa nieruchomości odpowiada cenom jakie zostały osiągnięte za obiekty biurowe zlokalizowane na terenie województwa śląskiego. Odnosząc się do wycenianej nieruchomości oraz ogólnego rynku nieruchomości w miejscowościach o podobnym charakterze co Poraj należy stwierdzić, że przedmiot wyceny jest dość atrakcyjny na rynku, posiada powierzchnię obiektu, w która może stanowić siedzibę firmy, spółki itp.

Wartości w odniesieniu do 1 m<sup>2</sup> powierzchni budynku biurowego w stanie na dzień wyceny, około 2 350 zł. Określona wartość nieruchomości kształtuje się na pułapie cen jednostkowych poniżej średniej spośród występujących na regionalnym rynku i zawiera się pomiędzy ceną minimalną a maksymalną. Lokalizacja oraz układ funkcjonalny i wielkość powierzchni użytkowej budynków stwarzają dość dobre warunki do prowadzenia działalności gospodarczej.

Przewiduje się, że w przyszłości nieruchomość będzie wykorzystywana pod działalność z zakresu funkcji biurowej. Można sądzić, że charakter usług się nie zmieni, jednakże będzie mogła być wynajmowana na różne rodzaje działalności gospodarczej. Wartość nieruchomości w warunkach wymuszonej sprzedaży wynosi 3 713 000 zł. Wartość odtworzeniowa nieruchomości w stanie na dzień wyceny wynosi 6 055 000 zł.

Do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości przeanalizowano rynek lokalny województwa śląskiego, biorąc pod uwagę rynek podobnych nieruchomości biurowych oraz terenów o charakterze inwestycyjnym.

## 11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

11.1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Standardami Zawodowymi Rzecznawców Majątkowych w granicach zakreślonych stanem faktycznym i prawnym szacowanej nieruchomości oraz stanem rynku nieruchomości w dacie wyceny.

11.2. Określenia wartości rynkowej nieruchomości dokonano wg stanu i w poziomie cen aktualnym na dzień wyceny.

11.3. Określona wartość nie uwzględnia podatków i opłat oraz obciążenia hipoteką.

11.4. Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2. Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.

11.5. Rzecznawca określając wartość rynkową założył, że ocena ryzyka kredytodawcy oraz zdolności kredytowej kredytobiorcy podlegać będzie analizie i ocenie przez strony umowy kredytowej. Analiza operatu szacunkowego należy do kredytodawcy i stanowi materiał pomocniczy, nie przesądzając o przyznaniu kredytu bądź jego wysokości.

11.6. Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za zmianę przeznaczenia nieruchomości wynikającą ze zmiany koncepcji wykorzystania jej przez właściciela lub z uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego i jego przyszłych zapisów.

11.7. Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.

11.8. Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie dostępne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.

## 12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA



## 13. ZAŁĄCZNIKI

---

13.1. Mapa lokalizacyjna

13.2. Dokumentacja fotograficzna

13.3. Protokół z badania księgi wieczystej

13.4. Kopie dokumentów

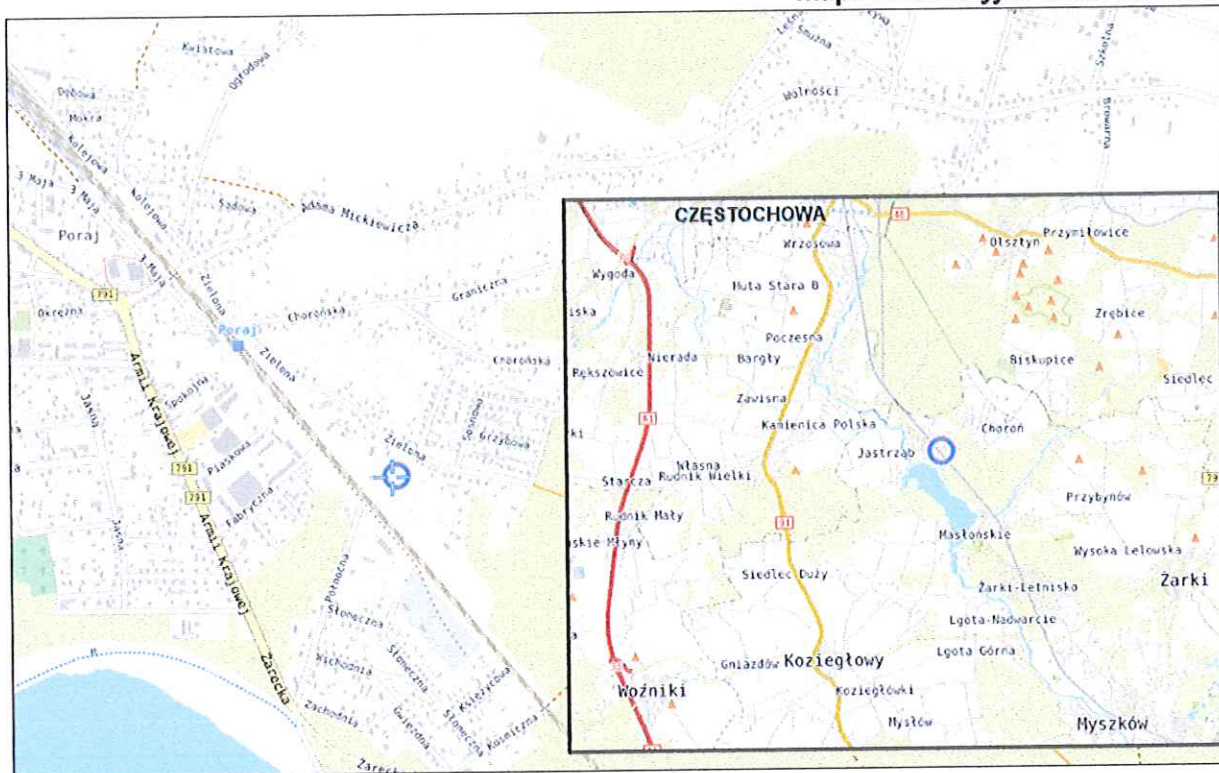
13.5. Obszary ryzyka związane z nieruchomością

13.6. Polisa OC

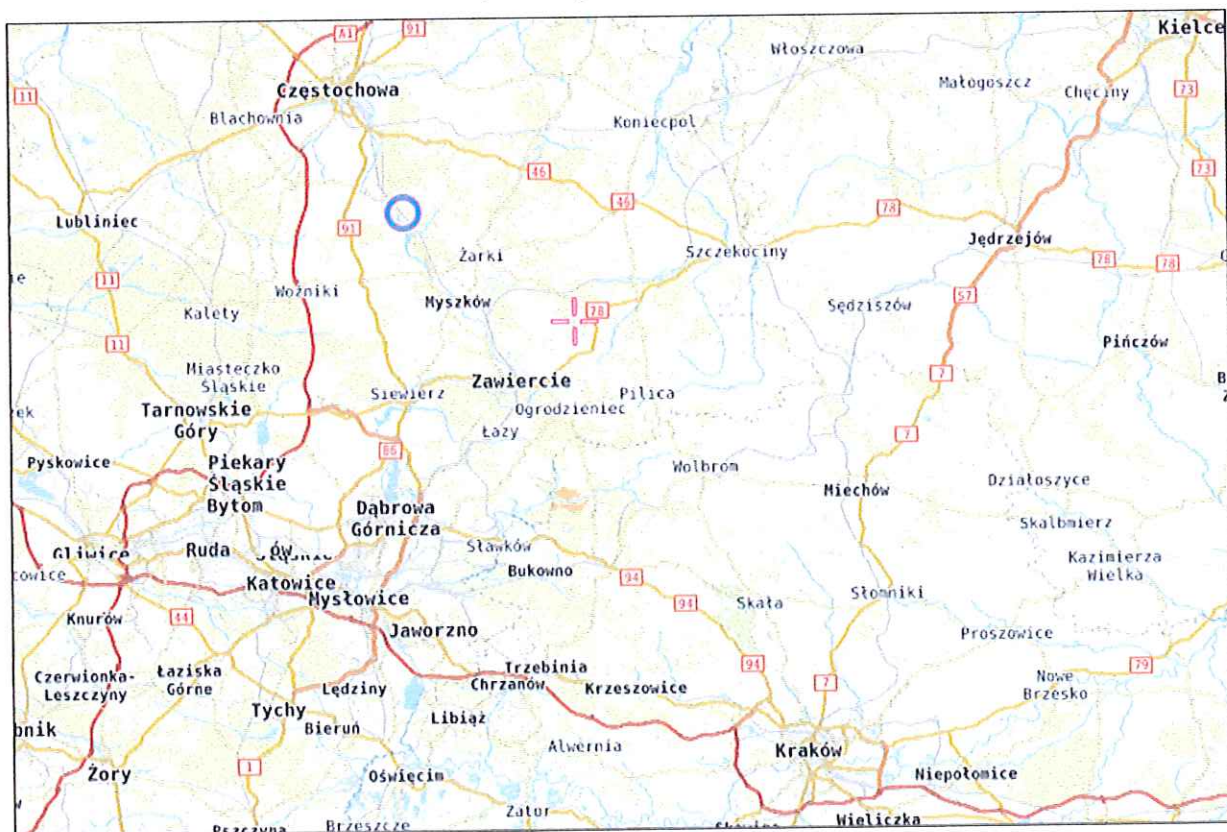


Załącznik nr 13.1.

Mapa lokalizacyjna nieruchomości



Lokalizacja szczegółowa nieruchomości



Lokalizacja nieruchomości na tle aglomeracji śląskiej

Załącznik nr 13.2.  
Dokumentacja fotograficzna

Widok przedmiotowej nieruchomości – budynek biurowy

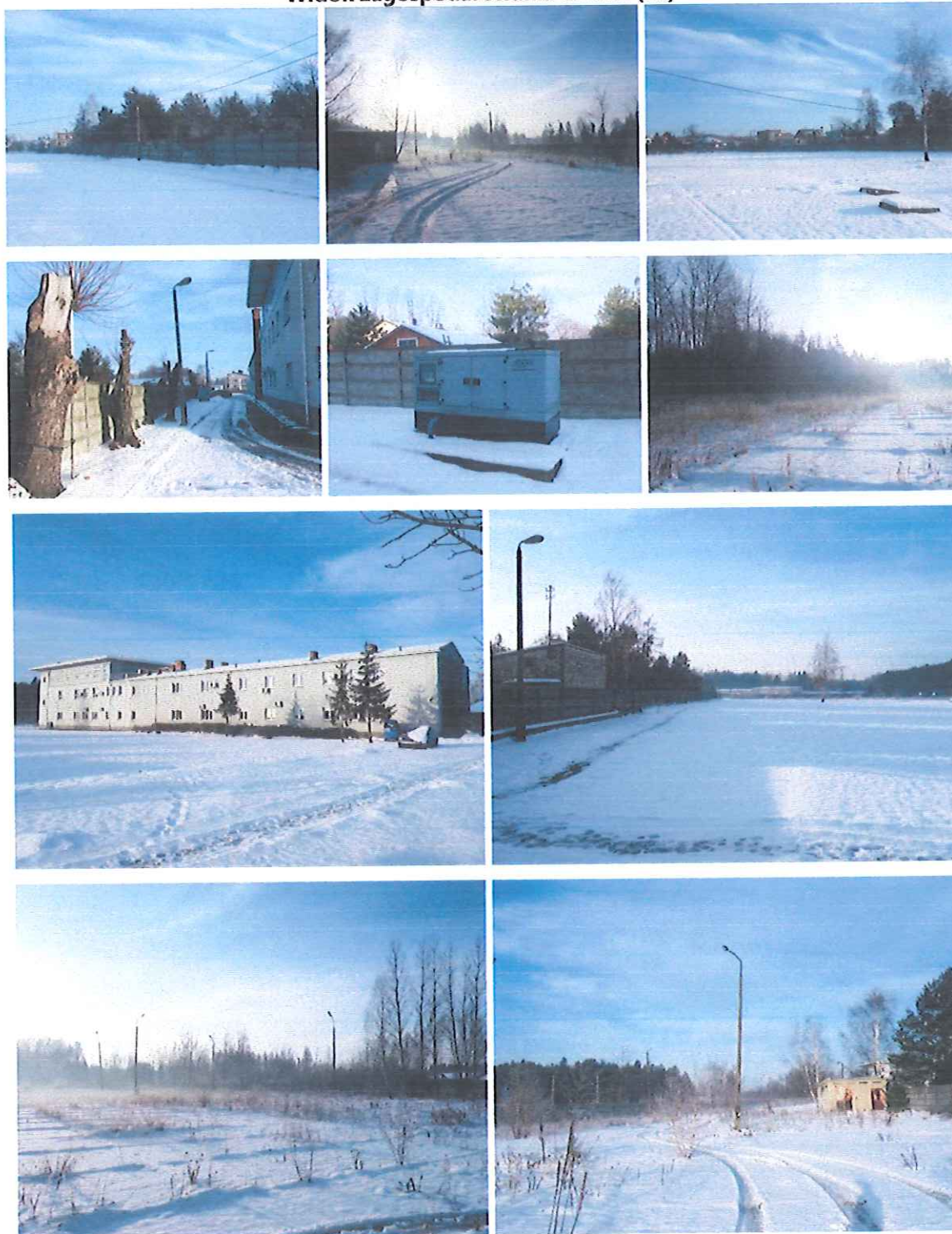


Widok zagospodarowania terenu



Dokumentacja fotograficzna

Widok zagospodarowania terenu (cd)



Dokumentacja fotograficzna

Widok budynku biurowego nieeksploatowanego



**Dokumentacja fotograficzna**

**Widok portierni**



**Widok stacji trafo**



**Widok wnętrza budynku biurowego**



Widok wnętrza budynku biurowego



Dokumentacja fotograficzna

Widok wnętrza budynku biurowego



Widok sąsiedztwa, otoczenia i drogi dojazdowej



## PROTOKÓŁ

z badania Księgi Wieczystej CZ1M/00097283/5 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Myszkowie,

V Wydział Ksiąg Wieczystych:

**Typ księgi: nieruchomości gruntowa**

### **Dział I - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

*Działki ewidencyjne:*

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): Śląskie, myszkowski, Poraj, Poraj.

1. Numer działki: 954.obręb: 0008, Poraj

Sposób korzystania: Ba – tereny przemysłowe,

przyłączenie: CZ1M/00051050/9, 0,4960 ha

2. Numer działki: 955/1.obręb: 0008, Poraj

Sposób korzystania: Ba – tereny przemysłowe,

przyłączenie: CZ1M/00051050/9, 0,5303 ha

3. Numer działki: 965/7.obręb: 0008, Poraj

Sposób korzystania: Ba – tereny przemysłowe,

przyłączenie: CZ1M/00051050/9, 0,4891 ha

Obszar całej nieruchomości : 1,5156 ha.

### **Dział I – Sp Spis praw związanych z własnością**

Brak wpisów

### **Dział II - WŁAŚCICIEL**

*Właściciele:*

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): 2, 1/1

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Cognor Spółka Akcyjna, Poraj

### **Dział III CIĘŻARY I OGRANICZENIA**

Brak wpisów.

### **Dział IV HIPOTEKI**

Hipoteka umowna kaucyjna w kwocie 111 285 423,00 (sto jedenaście milionów dwieście osiemdziesiąt pięć tysięcy czterysta dwadzieścia trzy) EUR.

Wierzytelność i stosunek prawny: zabezpieczenie spłaty wierzytelności pieniężnej banku wobec spółki wynikającej z par. 29.2 (parallel debt (covenant to pay the security agent)) umowy kredytów z dnia 12 lipca 2018 roku (zabezpieczonej wierzytelności), łącznie z odsetkami, kosztami, wydatkami oraz wszystkimi innymi dodatkowymi roszczeniami w zakresie dozwolonym przez prawo, zgodnie z treścią § 3 aktu notarialnego tj. Oświadczenie o ustanowieniu hipoteki umownej łącznej sporządzonego w kancelarii notarialnej w Warszawie przed notariuszem Magdaleną Gorycką w dniu 27-08-2018 r za nr rep. A.



1683/2018, akt notarialny tj. Oświadczenie o ustanowieniu hipoteki umownej łącznej sporządzony w kancelarii notarialnej w Warszawie przed notariuszem Magdaleną Gorycką w dniu 27-08-2018 r za nr rep. A. 1683/2018

Księga współwłasności: CZ1M/00051050/9, CZ1M/00082182/9, CZ1M/00082956/6, CZ1M/00056620/1

Wierzyciel hipoteczny: MBANK Spółka Akcyjna, Warszawa

## PROTOKÓŁ

**z badania Księgi Wieczystej CZ1M/00051050/9 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Myszkowie,**

**V Wydział Ksiąg Wieczystych:**

Typ księgi: nieruchomości gruntowa

### **Dział I - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

*Działki ewidencyjne:*

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): Śląskie, myszkowski, Poraj, Poraj.

1. Numer działki: 965/1, obręb: 0008, Poraj

Sposób korzystania: Ba – tereny przemysłowe,

2. Numer działki: 965/4, obręb: 0008, Poraj

Sposób korzystania: Ba – tereny przemysłowe,

Obszar całej nieruchomości : 0,3127 ha.

### **Dział I – Spis praw związanych z własnością**

Brak wpisów

### **Dział II - WŁAŚCICIEL**

*Właściciele:*

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): 3, 1/1

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Cognor Spółka Akcyjna, Poraj

### **Dział III CIĘŻARY I OGRANICZENIA**

Brak wpisów.

### **Dział IV HIPOTEKI**

Hipoteka umowna kaucyjna w kwocie 111 285 423,00 (sto jednaście milionów dwieście osiemdziesiąt pięć tysięcy czterysta dwadzieścia trzy) EUR.

Wierzytelność i stosunek prawny: zabezpieczenie spłaty wierzytelności pieniężnej banku wobec spółki wynikającej z par. 29.2 (parallel debt (covenant to pay the security agent)) umowy kredytów z dnia 12 lipca 2018 roku (zabezpieczonej wierzytelności), łącznie z odsetkami, kosztami, wydatkami oraz wszystkimi innymi dodatkowymi roszczeniami w zakresie dozwolonym przez prawo, zgodnie z treścią § 3 aktu notarialnego tj. Oświadczenie o ustanowieniu hipoteki umownej łącznej sporządzonego w kancelarii notarialnej w Warszawie przed notariuszem Magdaleną Gorycką w dniu 27-08-2018 r za nr rep. A. 1683/2018, akt notarialny tj. Oświadczenie o ustanowieniu hipoteki umownej łącznej sporządzony w

kancelarii notarialnej w Warszawie przed notariuszem Magdaleną Gorycką w dniu 27-08-2018 r za nr rep. A. 1683/2018

Księga współobciążona: CZ1M/00082182/9, CZ1M/00082956/6, CZ1M/00056620/1, CZ1M/00097283/5

Wierzyciel hipoteczny: MBANK Spółka Akcyjna, Warszawa

## PROTOKÓŁ

**z badania Księgi Wieczystej CZ1M/00082182/9 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Myszkowie,**

**V Wydział Ksiąg Wieczystych:**

**Typ księgi: nieruchomość gruntowa**

### **Dział I - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

*Działki ewidencyjne:*

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): Śląskie, myszkowski, Poraj, Poraj.

1. Numer działki: 965/2, obręb: 0008, Poraj

Sposób korzystania: Ba – tereny przemysłowe,

przyłączenie: /00002214/ , 0,5717 ha

Obszar całej nieruchomości : 0,5717 ha.

### **Dział I – Sp Spis praw związanych z własnością**

Brak wpisów

### **Dział II - WŁAŚCICIEL**

*Właściciele:*

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): 3, 1/1

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Cognor Spółka Akcyjna, Poraj

### **Dział III CIĘŻARY I OGRANICZENIA**

Brak wpisów.

### **Dział IV HIPOTEKI**

Hipoteka umowna kaucyjna w kwocie 111 285 423,00 (sto jednaście milionów dwieście osiemdziesiąt pięć tysięcy czterysta dwadzieścia trzy) EUR.

Wierzytelność i stosunek prawny: zabezpieczenie spłaty wierzytelności pieniężnej banku wobec spółki wynikającej z par. 29.2 (parallel debt (covenant to pay the security agent)) umowy kredytów z dnia 12 lipca 2018 roku (zabezpieczonej wierzytelności), łącznie z odsetkami, kosztami, wydatkami oraz wszystkimi innymi dodatkowymi roszczeniami w zakresie dozwolonym przez prawo, zgodnie z treścią § 3 aktu notarialnego tj. Oświadczenie o ustanowieniu hipoteki umownej łącznej sporządzonego w kancelarii notarialnej w Warszawie przed notariuszem Magdaleną Gorycką w dniu 27-08-2018 r za nr rep. A. 1683/2018, akt notarialny tj. Oświadczenie o ustanowieniu hipoteki umownej łącznej sporządzony w kancelarii notarialnej w Warszawie przed notariuszem Magdaleną Gorycką w dniu 27-08-2018 r za nr rep. A. 1683/2018

Księga współobciążona: CZ1M/00051050/9, CZ1M/00082956/6, CZ1M/00056620/1, CZ1M/00097283/5

Wierzyciel hipoteczny: MBANK Spółka Akcyjna, Warszawa

## PROTOKÓŁ

z badania Księgi Wieczystej CZ1M/00082956/6 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Myszkowie,

V Wydział Ksiąg Wieczystych:

**Typ księgi: nieruchomości gruntowa**

### **Dział I - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

*Działki ewidencyjne:*

Położenie (województwo, powiat, miejscowość): Śląskie, Myszków, Poraj.

1. Numer działki: 965/3, obręb: 0008, Poraj

Sposób korzystania: tereny różne,

przyłączenie: /00002215/ , 0,3025 ha

Obszar całej nieruchomości : 0,3025 ha.

### **Dział I – Sp Spis praw związanych z własnością**

Brak wpisów

### **Dział II - WŁAŚCICIEL**

*Właściciele:*

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): 3, 1/1

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Cognor Spółka Akcyjna, Poraj

### **Dział III CIĘŻARY I OGRANICZENIA**

Brak wpisów.

### **Dział IV HIPOTEKI**

Hipoteka umowna kaucyjna w kwocie 111 285 423,00 (sto jedenaście milionów dwieście osiemdziesiąt pięć tysięcy czterysta dwadzieścia trzy) EUR.

Wierzytelność i stosunek prawny: zabezpieczenie spłaty wierzytelności pieniężnej banku wobec spółki wynikającej z par. 29.2 (parallel debt (covenant to pay the security agent)) umowy kredytów z dnia 12 lipca 2018 roku (zabezpieczonej wierzytelności), łącznie z odsetkami, kosztami, wydatkami oraz wszystkimi innymi dodatkowymi roszczeniami w zakresie dozwolonym przez prawo, zgodnie z treścią § 3 aktu notarialnego tj. Oświadczenie o ustanowieniu hipoteki umownej łącznej sporządzonego w kancelarii notarialnej w Warszawie przed notariuszem Magdaleną Gorycką w dniu 27-08-2018 r za nr rep. A. 1683/2018, akt notarialny tj. Oświadczenie o ustanowieniu hipoteki umownej łącznej sporządzony w kancelarii notarialnej w Warszawie przed notariuszem Magdaleną Gorycką w dniu 27-08-2018 r za nr rep. A. 1683/2018

Księga współobciążona: CZ1M/00051050/9, CZ1M/00082182/9, CZ1M/00056620/1, CZ1M/00097283/5

Wierzyciel hipoteczny: MBANK Spółka Akcyjna, Warszawa

## PROTOKÓŁ

z badania Księgi Wieczystej CZ1M/00056620/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Myszkowie,

V Wydział Ksiąg Wieczystych:

**Typ księgi: nieruchomości gruntowa**

### **Dział I - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

*Działki ewidencyjne:*

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): Śląskie, myszkowski, Poraj, Poraj.

1. Numer działki: 965/5, obręb: 0008, Poraj

Sposób korzystania: Ba – tereny przemysłowe,

przyłączenie: /00002566/ ,

Obszar całej nieruchomości : 0,4510 ha.

### **Dział I – Sp Spis praw związanych z własnością**

Brak wpisów

### **Dział II - WŁAŚCICIEL**

*Właściciele:*

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): 3, 1/1

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Cognor Spółka Akcyjna, Poraj

### **Dział III CIĘŻARY I OGRANICZENIA**

Brak wpisów.

### **Dział IV HIPOTEKI**

Hipoteka umowna kaucyjna w kwocie 111 285 423,00 (sto jedenaście milionów dwieście osiemdziesiąt pięć tysięcy czterysta dwadzieścia trzy) EUR.

Wierzytelność i stosunek prawny: zabezpieczenie spłaty wierzytelności pieniężnej banku wobec spółki wynikającej z par. 29.2 (parallel debt (covenant to pay the security agent)) umowy kredytów z dnia 12 lipca 2018 roku (zabezpieczonej wierzytelności), łącznie z odsetkami, kosztami, wydatkami oraz wszystkimi innymi dodatkowymi roszczeniami w zakresie dozwolonym przez prawo, zgodnie z treścią § 3 aktu notarialnego tj. Oświadczenie o ustanowieniu hipoteki umownej łącznej sporządzonego w kancelarii notarialnej w Warszawie przed notariuszem Magdaleną Gorycką w dniu 27-08-2018 r za nr rep. A. 1683/2018, akt notarialny tj. Oświadczenie o ustanowieniu hipoteki umownej łącznej sporządzony w kancelarii notarialnej w Warszawie przed notariuszem Magdaleną Gorycką w dniu 27-08-2018 r za nr rep. A. 1683/2018

Księga współobciążona: CZ1M/00051050/9, CZ1M/00082182/9, CZ1M/00082956/6, CZ1M/00097283/5

Wierzyciel hipoteczny: MBANK Spółka Akcyjna, Warszawa



## Załącznik 13.4.

## Kopie dokumentów

STAROSTA MYSZKOWSKI ul. Pułaskiego 6 42-300 Myszków		Województwo Śląskie Powiat Myszkowski Jednostka ewidencyjna Poraj Obręb ewidencyjny 240904_2.0008, Poraj Miejscowość Poraj					
GK 6621 5.3610 2020							
<b>WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW</b> według stanu na dzień: 2020-12-16 10 56 39							
Jednostka rejestrowa gruntów: 240904_2.0008.G1641							
WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:						WPLYNEŁO	
UDZIAŁ 1/1		charakter stanu władania własność grupa rejestrowa 15.1				21-12-2020	
Cognor Spółka Akcyjna REGON: 012859760 Siedziba 42-360 Poraj ul. Zielona 26 Adres korespondencyjny: 42-360 Poraj ul. Zielona 26						Podpis: _____	
<b>DZIAŁKI EWIDENCYJNE:</b>							
Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użyciu	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
					użytku [ha]	działki [ha]	
4	954	Zielona 26	Tereny przemysłowe	Ba	0 4960	0 4960	CZ1M/00097283/5
Identyfikator działki: 240904_2.0008.954 UWAGI - DZIAŁKA: 954 97/97							
4	955/1	Zielona 26	Tereny przemysłowe	Ba	0 5305	0 5305	CZ1M/00097283/5
Identyfikator działki: 240904_2.0008.955/1 UWAGI - DZIAŁKA: 955/1 97/97							
4	965/1		Tereny przemysłowe	Ba	0 0083	0 0083	CZ1M/00051050/9
Identyfikator działki: 240904_2.0008.965/1 UWAGI - DZIAŁKA: 965/1 18/91, 97/97							
4	965/2		Tereny przemysłowe	Ba	0 5717	0 5717	CZ1M/00082182/9
Identyfikator działki: 240904_2.0008.965/2 UWAGI - DZIAŁKA: 965/2 18/91, 118/97							
4	965/3		Tereny przemysłowe	Ba	0 3025	0 3025	CZ1M/00082956/6
Identyfikator działki: 240904_2.0008.965/3 UWAGI - DZIAŁKA: 965/3 18/91							
4	965/4	Zielona 26	Tereny przemysłowe	Ba	0 3044	0 3044	CZ1M/00051050/9
Identyfikator działki: 240904_2.0008.965/4 UWAGI - DZIAŁKA: 965/4 97/97							
4	965/5		Tereny przemysłowe	Ba	0 4510	0 4510	CZ1M/00056620/1
Identyfikator działki: 240904_2.0008.965/5 UWAGI - DZIAŁKA: 965/5 170/95							
4	965/7	Zielona 26	Tereny przemysłowe	Ba	0 4891	0 4891	CZ1M/00097283/5
Identyfikator działki: 240904_2.0008.965/7 UWAGI - DZIAŁKA: 965/7 20/91, 97/97							
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 3.1535							
KLAUZULE: Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej							

STAROSTA MYSZKOWSKI ul. Pułaskiego 6 42-300 Myszków				Województwo Śląskie Powiat Myszkowski Jednostka ewidencyjna Poraj Obręb ewidencyjny 240904_2.0008, Poraj Miejscowość Poraj					
GK 6621.5 3610 2020									
<b>WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW</b>									
według stanu na dzień: 2020-12-16 10:57:32									
Pozycja kartoteki budynków 240904_2.0008.G1641									
<b>BUDYNKI:</b>									
Lp.	Identyfikator			Działki na których położony jest budynek Oznaczenie			Adres budynku		
1.	240904_2 0008 2181_BUD			240904_2 0008 955/1			Zielona 26		
Status		Rodzaj wg KST		Klasa wg PKOB		Funkcja główna		Inne funkcje	
		zbiorniki silosy i budynki magazynowe (104)		zbiorniki, silosy i budynki magazynowe (1252)					
Powierzchnia zabudowy [m2]	Pow. użytkowa z obmiaru z projektu [m2]	Pow. użytkowa [m2]	Łączna pow. użytkowa			Część budynku oddana do użytku	Liczba lokali ujawnionych	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnionych [m2]
2558			Lokali wyodrębnionych [m2]	Lokali niewyodrębnionych [m2]	Pomieszczeń przynależnych [m2]		0		
			0.00						
Rok zakończenia budowy	Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty budowy		Rok zakończenia przebudowy	Wiek zakończenia przebudowy	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy		Zakres przebudowy	Liczba kondyng Nad/Pod ziemnych
1960									1 / 0
Numer rejestru zabytków	Gotowy na szybki internet	Czy wiatra	Materiał ścian zewnętrznych mur	Wartość					
Lp.	Identyfikator			Działki na których położony jest budynek Oznaczenie			Adres budynku		
2.	240904_2 0008 2183_BUD			240904_2 0008 955/7			Zielona 26		
Status		Rodzaj wg KST		Klasa wg PKOB		Funkcja główna		Inne funkcje	
		pozostałe budynki niemieszkalne (109)							
Powierzchnia zabudowy [m2]	Pow. użytkowa z obmiaru z projektu [m2]	Pow. użytkowa [m2]	Łączna pow. użytkowa			Część budynku oddana do użytku	Liczba lokali ujawnionych	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnionych [m2]
13			Lokali wyodrębnionych [m2]	Lokali niewyodrębnionych [m2]	Pomieszczeń przynależnych [m2]		0		
			0.00						
Rok zakończenia budowy	Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty budowy		Rok zakończenia przebudowy	Wiek zakończenia przebudowy	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy		Zakres przebudowy	Liczba kondyng Nad/Pod ziemnych
2005									1 / 0
Numer rejestru zabytków	Gotowy na szybki internet	Czy wiatra	Materiał ścian zewnętrznych mur	Wartość					
Lp.	Identyfikator			Działki na których położony jest budynek Oznaczenie			Adres budynku		
3.	240904_2 0008 2184_BUD			240904_2 0008 955/1			Zielona 26		
Status		Rodzaj wg KST		Klasa wg PKOB		Funkcja główna		Inne funkcje	
		budynki handlowo-usługowe (103)		budynki handlowo-usługowe (1230)					
Powierzchnia zabudowy [m2]	Pow. użytkowa z obmiaru z projektu [m2]	Pow. użytkowa [m2]	Łączna pow. użytkowa			Część budynku oddana do użytku	Liczba lokali ujawnionych	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnionych [m2]
77			Lokali wyodrębnionych [m2]	Lokali niewyodrębnionych [m2]	Pomieszczeń przynależnych [m2]		0		
			0.00						
Rok zakończenia budowy	Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty budowy		Rok zakończenia przebudowy	Wiek zakończenia przebudowy	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy		Zakres przebudowy	Liczba kondyng Nad/Pod ziemnych
Numer rejestru zabytków	Gotowy na szybki internet	Czy wiatra	Materiał ścian zewnętrznych mur	Wartość					

Strona 1 z 3

1960										1	/ 0
Numer rejestru zabytków	Gotowy na szybki internet	Czy wiat	Material ścian zewnętrznych	Wartość							
mur											
Lp.	Identyfikator		Działki na których położony jest budynek				Adres budynku				
4.	240904_2 0008 2186_BUD		240904_2 0008 966/4				Zielona 26				
Status	Rodzaj wg KST		Klasa wg PKOB		Funkcja główna		Inne funkcje				
		budynek biurowe (105)		budynek biurowe (1220)							
Powierzchnia zabudowy [m2]	Pow. użytkowa z obmiaru [m2]	Pow. użytkowa z projektu [m2]	Łączna pow. użytkowa			Część budynku oddana do użytk	Liczba lokali ujawnionych	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnionych [m2]		
176			Lokali wyodrębnionych [m2]	Lokali niewyodrębnionych [m2]	Pomieszczeń przynależnych [m2]		0				
0.00											
Rok zakończenia budowy	Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty budowy		Rok zakończenia przebudowy	Wiek zakończenia przebudowy	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy		Zakres przebudowy	Liczba kondygnacji Nad/Podziemnych		
1960									3 / 1		
Numer rejestru zabytków	Gotowy na szybki internet	Czy wiat	Material ścian zewnętrznych	Wartość							
mur											
Lp.	Identyfikator		Działki na których położony jest budynek				Adres budynku				
5.	240904_2 0008 2185_BUD		240904_2 0008 954				Zielona 26				
Status	Rodzaj wg KST		Klasa wg PKOB		Funkcja główna		Inne funkcje				
		pozostałe budynki niemieszkalne (109)									
Powierzchnia zabudowy [m2]	Pow. użytkowa z obmiaru [m2]	Pow. użytkowa z projektu [m2]	Łączna pow. użytkowa			Część budynku oddana do użytk	Liczba lokali ujawnionych	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnionych [m2]		
35			Lokali wyodrębnionych [m2]	Lokali niewyodrębnionych [m2]	Pomieszczeń przynależnych [m2]		0				
0.00											
Rok zakończenia budowy	Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty budowy		Rok zakończenia przebudowy	Wiek zakończenia przebudowy	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy		Zakres przebudowy	Liczba kondygnacji Nad/Podziemnych		
2000									1 / 0		
Numer rejestru zabytków	Gotowy na szybki internet	Czy wiat	Material ścian zewnętrznych	Wartość							
mur											
Lp.	Identyfikator		Działki na których położony jest budynek				Adres budynku				
6.	240904_2 0008 2180_BUD		240904_2 0008 954				Zielona 26				
Status	Rodzaj wg KST		Klasa wg PKOB		Funkcja główna		Inne funkcje				
		budynek biurowe (105)		budynek biurowe (1220)							
Powierzchnia zabudowy [m2]	Pow. użytkowa z obmiaru [m2]	Pow. użytkowa z projektu [m2]	Łączna pow. użytkowa			Część budynku oddana do użytk	Liczba lokali ujawnionych	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnionych [m2]		
534			Lokali wyodrębnionych [m2]	Lokali niewyodrębnionych [m2]	Pomieszczeń przynależnych [m2]		0				
0.00											
Rok zakończenia budowy	Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty budowy		Rok zakończenia przebudowy	Wiek zakończenia przebudowy	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy		Zakres przebudowy	Liczba kondygnacji Nad/Podziemnych		
2000									2 / 0		
Numer rejestru zabytków	Gotowy na szybki internet	Czy wiat	Material ścian zewnętrznych	Wartość							
mur											
Lp.	Identyfikator		Działki na których położony jest budynek				Adres budynku				

**STAROSTA  
MYSZKOWSKI**

Znak GK 6621.3.1724/2020  
z dnia .....

Województwo: Śląskie

Powiat: 2409 - Myszkowski

Jednostka ewidencyjna: 240904\_2 - Poraj

Obręb ewidencyjny: 0008 - Poraj

**Wyrys z mapy ewidencyjnej  
Skala 1:2000**



Dokument nie zawiera żadnych informacji o planach i pomiarach, które nie zostały uwzględnione w mapie. Dokument nie jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczyste.

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczyste

Wykonanie: **Magdalena Malysz**

Magdalena Malysz  
Samodzielny Referent  
w Wydziale Geodezji i Kartografii  
podpis wykonawcy

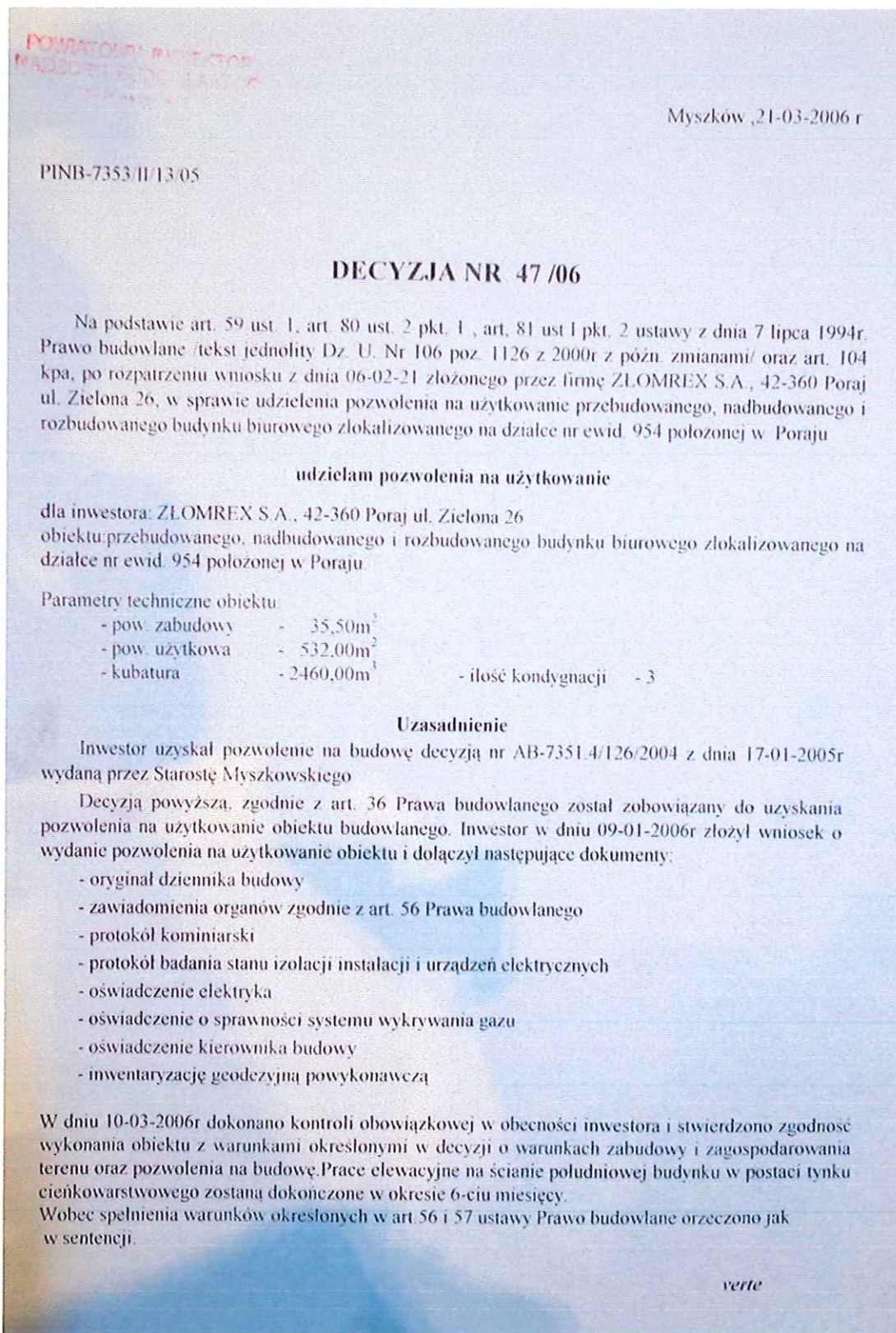
Myszków, dn. 18-12-2020 r.



Zap. SWOJY  
2021-12-18  
Nasza Wydział  
Geodezji i Kartografii  
podp.



**Dokumenty – pozwolenie na użytkowanie**



-2-

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Śląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Katowicach Delegatura w Częstochowie w terminie 14 dni od daty jej otrzymania za pośrednictwem tutejszego Inspektoratu. W przypadku złożenia odwołania należy uiścić opłatę w znaczkach skarbowych w wys. 5,00zł + 50gr od każdego załącznika (Dz U nr 86 z 9 września 2000r poz. 960)



POWIATOWY INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO  
w Myszkowie  
Anna Gładzik

Otrzymują:

1. Inwestor: ZŁOMREX S.A., 42-360 Poraj ul. Zielona 26
2. a/a PINB Myszków(AH)

Do wiadomości:

1. Urząd Gminy Poraj, ul. Jasna 21
2. Starostwo Powiatowe w Myszkowie

Opłatę skarbową uiszczono w wysokości 133,00zł (sto trzydzieści trzy złote 00/100 gr.)

URZĄD GMINY  
Poraj  
woj. śląskie  
42-360 PORAJ

Poraj, 28.06.2000

Nr III-7355/12/2001

## DECYZJA

W oparciu o załącznik do porozumienia zawartego w dniu 27 grudnia 1994 r. w Myszkowie pomiędzy kierownikiem Urzędu Rejonowego a Zarządem Gminy Poraj ogłoszonym w Dz. Urz. Województwa częstochowskiego nr 3, poz. 4, w związku z aneksem Starosty Myszkowskiego z dnia 01.03.1999 w sprawie prowadzenia spraw z zakresu administracji budowlanej, na podstawie art. 55 ust. 1, pkt. 1 Prawo budowlane (Dz. U. Nr 89, poz. 414, z późniejszymi zmianami) po rozpatrzeniu wniosku: **Przedsiębiorstwo Obrotu Surowcami Wtórnymi „ZŁOMREX” 42-360 Poraj ul. Zielona 26**

### ORZĘKAM:

zezwalam na użytkowanie nadbudowy i modernizacji budynku administracyjnego p.z. 737m<sup>2</sup>, p.u.-862m<sup>2</sup>, p.c.-1095m<sup>2</sup>, kub. 4216m<sup>3</sup> ( stan po rozbudowie) zlokalizowanej w Poraju j.w.


### UZASADNIENIE.

Analizując przedłożone dokumenty stwierdza się:

- rozbudowę wykonano zgodnie z załączonym projektem i w sposób zgodny ze sztuką budowlaną,
  - inwestycja uzyskała pozytywne opinie wymaganych przepisami urzędów i instytucji,
  - teren budowy został uporządkowany,
- inwestycja nadaje się do użytkowania.

W związku z powyższym należy orzec jak w sentencji.

Od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Śląskiego złożone za pośrednictwem U.G. Poraj w terminie 14 dni od daty otrzymania nin. pisma.

Z up. Wójta Gminy  
INSP. D/S BUDOWNICTWA  
  
mgr inż. Piotr Wieliczko

Otrzymują:

1. Wnioskodawca.
2. a/a

## OBSZARY RYZYKA ZWIĄZANE Z WYCENIĄNIĄ NIERUCHOMOŚCIĄ

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

Ryzyko związane z zabezpieczeniem wierzytelności banku na nieruchomości występuje zawsze, a na jego ogólny poziom składa się kilka elementów:

- ✓ ryzyko błędu szacunku przy określaniu wartości nieruchomości,
- ✓ ryzyko zmiany wartości nieruchomości w przyszłości na skutek czynników nie dających się przewidzieć w momencie określania wartości nieruchomości,
- ✓ ryzyko płynności rozumiane jako trudność sprzedaży nieruchomości za określoną cenę w standardowym czasie.

Zgodnie ze standardem „**Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności**” rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek, na podstawie dostępnych źródeł informacji i znajomości rynku, wskazać obszary ryzyka związanego z nieruchomością, jako przedmiotem zabezpieczenia, w tym z przewidywanymi zmianami na danym rynku nieruchomości oraz ryzykiem związanym z oceną danej nieruchomości przez inwestorów wraz z ogólną opinią na temat wpływu powyższego na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości. Uwzględniając wymogi stawiane rzeczoznawcy majątkowemu przy sporządzaniu operatu szacunkowego, należy ujawnić poznane w trakcie szacowania nieruchomości okoliczności ograniczające jej przydatność dla zabezpieczenia wierzytelności.

### **Ryzyko związane z nieuregulowanym stanem prawnym.**

Na podstawie dostępnej dokumentacji o stanie prawnym przedmiotowej nieruchomości rzeczoznawca majątkowy stwierdził, że nieruchomość posiada uregulowany stan prawny.

### **Ryzyko związane z prawami, roszczeniami i ograniczeniami do nieruchomości.**

W dziale III księgi wieczystej nie widnieją żadne wpisy obciążające nieruchomości.

### **Ryzyko związane z zapisami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego/decyzji o warunkach zabudowy.**

Sposób zagospodarowania i użytkowania nieruchomości jest zgodny z ustaleniami Uchwały Nr 248 (XXXIV) 2013 Rady Gminy Poraj z dnia 21 marca 2013 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr 60(VIII)2007 Rady Gminy Poraj w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Poraj w części graficznej obszar wycenianej nieruchomości oznaczony jest jako tereny działalności produkcyjnej, składowania i magazynowania – symbol A 145 PS o przeznaczeniu podstawowym: tereny przemysłowe, urządzenia produkcji budowlanej i centra technologiczne, składy, magazyny i hurtownie

**Ryzyko związane ze złym stanem technicznym nieruchomości**

Na podstawie informacji uzyskanych podczas wizji lokalnej rzeczoznawca majątkowy nie wnosi zastrzeżeń, aby stan techniczny nieruchomości uniemożliwiał jej dalsze funkcjonowanie i miał negatywny wpływ na przydatność jako dobre zabezpieczenie wierzytelności banku. Obiekt biurowy jest wykończony w bardzo dobrym standardzie odpowiadającym obecnym wymogom i potrzebom rynku w tym segmencie. Pozostała zabudowa została ujęta jako dodatkowa, budynek biurowy nieeksploatowany w przeciętnym stanie.

**Ryzyko związane z brakiem dostępu do drogi publicznej**

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do ul. Zielonej - należącej do gminy Poraj. Zjazd z drogi publicznej na teren nieruchomości - dz. ew. 954.

**Ryzyko związane z płynnością nieruchomości.**

Rynek nieruchomości o charakterze komercyjnym nie jest rynkiem typowym. Trudno znaleźć nieruchomości sprzedane podobne do przedmiotowej. Na przyjętym rynku lokalnym nie odnotowano transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości podobnych.

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny charakteryzuje się średnią płynnością. Czas ekspozycji na rynku wynosi od 15 miesięcy wzwyż. Przedmiotowa nieruchomość należy do grupy nieruchomości, na które jest umiarkowany popyt. W przypadku sprzedaży z uwagi na specyfikę tego segmentu nieruchomości okres ekspozycji może być dłuższy.

**Ryzyko wywłaszczenia nieruchomości**

Na podstawie dostępnych źródeł informacji rzeczoznawca majątkowy nie stwierdził istnienia jakichkolwiek przesłanek związanych z istnieniem ryzyka wywłaszczenia przedmiotowej nieruchomości na podstawie przepisów Ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

**Ryzyko związane z sektorem rynku nieruchomości**

Dla rynku komercyjnego brak jest podstaw do jednoznacznego określenia przewidywanych kierunków zmian.

Nieruchomość należy do grupy nieruchomości o średnim poziomie ryzyka. Ryzyko obejmuje głównie stan i rozwój gospodarki, dostępność kredytów, popyt konsumpcyjny, nastroje konsumenckie, wzrost gospodarczy, czynniki makroekonomiczne.

**Ocena przydatności nieruchomości jako zabezpieczenie wierzytelności**

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





**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ  
NR 1033704955**

Niniejszy dokument jest potwierdzeniem zakresu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej od dnia 16.01.2021 r.

<b>1</b>	<b>Okres ubezpieczenia:</b> od 12.01.2021 r. do 11.01.2022 r.									
<b>2</b>	<b>Ubezpieczający: WYCENA NIERUCHOMOŚCI "ESTATE VALUE" MARCIN SZAJKO</b> Adres siedziby: OSOWSKA 86 m. 6, 01-351 WARSZAWA E-mail: marcin_szajko@o2.pl Telefon: +48531655862 REGON: 360930055									
<b>3</b>	<b>Ubezpieczony: WYCENA NIERUCHOMOŚCI "ESTATE VALUE" MARCIN SZAJKO</b> Adres siedziby: OSOWSKA 86 m. 6, 01-351 WARSZAWA E-mail: marcin_szajko@o2.pl Telefon: +48531655862 REGON: 360930055									
<b>Zakres ubezpieczenia obowiązkowego</b>										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th colspan="2">Suma gwarancyjna</th> </tr> <tr> <th></th> <th>Na jedno zdarzenie</th> <th>Na wszystkie zdarzenia</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego</td> <td>25 000 EUR</td> <td>25 000 EUR</td> </tr> </tbody> </table>		Suma gwarancyjna			Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	25 000 EUR	25 000 EUR
	Suma gwarancyjna									
	Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia								
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	25 000 EUR	25 000 EUR								
<b>4</b>	Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.									
<b>Postanowienia dodatkowe</b> Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych										
<b>5</b>	<b>Składka łączna: 154,48 PLN</b>									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Jednorazowo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kwota w PLN</td> <td>154,48</td> </tr> <tr> <td>Termin płatności</td> <td>22.01.2021</td> </tr> </tbody> </table>		Jednorazowo	Kwota w PLN	154,48	Termin płatności	22.01.2021			
	Jednorazowo									
Kwota w PLN	154,48									
Termin płatności	22.01.2021									
<b>6</b>	<b>Numer rachunku bankowego do zapłaty składki</b> 12 1240 0960 3014 0110 1493 0737 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1033704955									

<b>7</b>	<b>Warunki ubezpieczenia</b> 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.
<b>8</b>	<b>Postanowienia dodatkowe</b> Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych 1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. 2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrótu wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowań za szkody wyrządzone natychmiastowo.

<b>9</b>	<b>Oświadczenia</b> 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. Oświadczam, że otrzymałem/łem informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zwaną w dalszym tekście informacją o Administratorze danych osobowych. 4. <input checked="" type="checkbox"/> Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, LINK4 TU SA, FENAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MSM). 5. <input checked="" type="checkbox"/> Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, LINK4 TU SA, FENAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 6. <input checked="" type="checkbox"/> Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej formie. 7. <input checked="" type="checkbox"/> Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, LINK4 TU SA, FENAO SA, Alor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie i kierowanie do określonej preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienie odpowiedniej oferty. 8. <input checked="" type="checkbox"/> Wyrażam zgodę na przekazanie informacji i dokumentów, w tym Oferty oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MSM lub e-mail, na wskazany przez mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przez mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uskutecznić moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 9. W zakresie, w jakim podana jest przetwarzana PZU/PZU SA danych osobowych jest zgodna, na PZU/PZU SA można ją wycofać. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysłać e-mailem na adres kontaktowy: pl albo pisać na adres PZU, ul. Postępu 18A, 02-678 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.  * <input checked="" type="checkbox"/> Idę w pełni oświadcza zgodę Polece nazwy spółek: PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Contram Operacja Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; LINK4 TU SA - LINK4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; FENAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Craybomska 57/57, 00-950 Warszawa; Alor Bank SA - Alor Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polisa Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.
----------	---

1033704955/pc:100000313169676/BE20 PIN: 9862

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 66 352 300 zł wpłacony w całości, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)  
DSOCZAWIG12 01070210115.1724/prod/002-169114545.3/FILE/pc:100000313169676



1/2

**Postanowienia dodatkowe lub odmienne**

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

1. Reklamacje, skargi lub zażalenia składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej Mienia.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie może być złożona w formie:
  - 1) pisemnej – osobistą albo przesyłą pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład piśmie na adres: PZU SA ul. Postępu 10A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
  - 2) ustnej – telefonicznie na przykład domowię pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w Jednostce, o której mowa w ust.1;
  - 3) elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na [www.pzu.pl](http://www.pzu.pl).
3. PZU SA rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W uzasadnionych skrajnych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU SA przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informacje, w której:
  - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
  - 2) wskazuje określonego, które muszą zostać ustalona dla rozpatrzenia sprawy;
  - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU SA na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą swojego trwałego nośnika informacji, z tym, że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wskazane osoby, która złożyła tę reklamację, skargę lub zażalenie.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługują prawa wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
  - 1) niezagrożenia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
  - 2) niewyłonienia czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez Jednostki organizacyjne PZU SA, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje mogą również są w sprawie o rozpatrywanie reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzecznika Finansowym oraz w ustawie o dystrykcyj

9. ubezpieczeń.
10. PZU SA przewiduje możliwość pozagłównego rozwiązywania sporów.
11. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozagłównym rozpatrywaniu sporów konsumentskich, właściwym dla PZU SA do pozagłównego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy. Więcej adres strony internetowej jest następujący: [www.rf.gov.pl](http://www.rf.gov.pl).
12. W przypadku umowy zawieranej za pośrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z pozagłównego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygnięcia sporów (platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za dostanie formularzy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU SA to: reklamacje@pzu.pl.
13. Językiem stosowanym przez PZU SA w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

**Postanowienia dodatkowe do umów OVI ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisy**

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienia dodatkowe w brzmieniu:
 

Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozagłównym rozpatrywaniu sporów konsumentskich, właściwym dla PZU SA do pozagłównego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy. Więcej adres strony internetowej jest następujący: [www.rf.gov.pl](http://www.rf.gov.pl).
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na rodzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest do opłaty Ubezpieczenia OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być dołączone Ubezpieczonego przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga przedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedłożyć dowód wykonania tej powinności.

Potwierdzam dane kontaktowe  
WYCEHA NIERUCHOMOŚCI "ESTATE VALUE" MARCIN SZAJKO  
E-mail: [marcin\\_szajko@o2.pl](mailto:marcin_szajko@o2.pl)  
Telefon: +48531655862

Data wystawienia dokumentu: 15.01.2021 r.  
Data zawarcia umowy: 08.01.2021 r.

Oświadczam, że niniejsza umowa ubezpieczenia spełnia moje wymagania i potrzeby przy uwzględnieniu wysokości składki jaką jestem skłonny zapłacić. Załączam ją w związku z tym do mojej Skarżki.

  
Pieczęć i podpis ubezpieczającego


WYCEHA NIERUCHOMOŚCI "ESTATE VALUE" MARCIN SZAJKO  
Ubezpieczający

  
Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy


**STANISŁAW SPRAWCZALISTA**  
dla UBEZPIECZEN  
Monika Wójcik

**AGENCJA UBEZPIECZENIOWA**  
Ewa Kopeć  
ul. Przewodników Siekocińskich 30a, 01-981 Warszawa  
tel. (22) 605 09 45, biu Fax (22) 605 04 07  
tel. 802 386 711

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

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

1033704955/pc:100000313169676/BE20 PIN: 9862

 **801 102 102** pzu.pl

2/2

