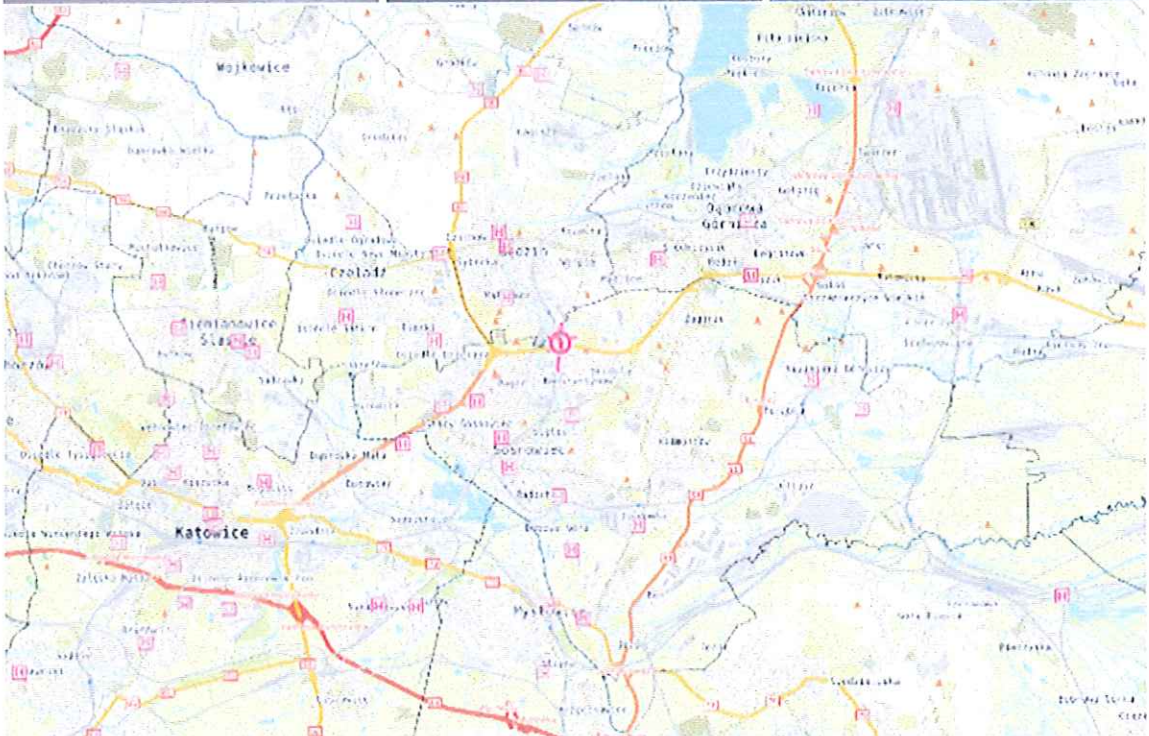


OPERAT SZACUNKOWY

z określenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu składającego się z działek ew. nr **279, 411, 413, 416, 414, 415, 265, 266, 277, 281, 282** wraz z prawem własności budynków komercyjnych, położonych w miejscowości **Sosnowiec przy ul. Piotrkowskiej**, województwo śląskie

Księgi Wieczyste Nr **KA1S/00030874/5, KA1S/00032262/6** prowadzone są przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Sosnowcu




Autor operatu:

Marcin Szajko, upr. 6549

Warszawa, 20 stycznia 2021 r.



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

	Adres nieruchomości: Sosnowiec, ul. Piotrkowska, miasto na prawach powiatu, woj. śląskie
Określenie nieruchomości:	<p>Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego dz. ew. 279, 411, 413, 416, 414, 415, 265, 266, 277, 2821, 282 o łącznej powierzchni 26 995 m². Na przedmiotowej nieruchomości znajdują się: budynek biurowy o pow. użytkowej 282,20 m², budynek biurowy- barak o pow. użytkowej 133,20 m², magazyn złomu metali kolorowych o pow. użytkowej 399,50 m², magazyn złomu o pow. użytkowej 454,00 m², magazyn 1 o pow. użytkowej 505,75 m², magazyn 2 (kotłownia) o pow. użytkowej 232,05 m², budynek portierni o pow. użytkowej 38,50 m², stacji transformatorowej o pow. użytkowej 25,50 m² i budynku wagi samochodowej o pow. użytkowej 25,50 m².</p> <p>Przedmiot wyceny położony jest w miejscowości Sosnowiec, przy ul. Piotrkowskiej, woj. śląskie.</p> <p>Dla działek prowadzone są Księgi Wieczyste Nr KA1S/00030874/5, KA1S/00032262/6 prowadzone są przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Sosnowcu.</p>
Zakres wyceny:	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynków komercyjnych w stanie w stanie na dzień wyceny oraz określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości.
Cel wyceny:	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny dla aktualnego sposobu użytkowania dla potrzeb zabezpieczenia wiarytelności kredytodawcy.
Metoda wyceny:	Do określenia wartości rynkowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny zastosowano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej dochodu netto. Do określenia wartości rynkowej gruntu zastosowano podejście porównawcze, metodę porównania parami.
Data określenia wartości rynkowej:	20 stycznia 2021 r.
Określona wartość rynkowa:	Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny: 2 465 000 zł
	Wartość odtworzeniowa przedmiotowej nieruchomości wynosi: 4 006 000 zł
	Wartość przy sprzedaży wymuszonej: 1 886 000 zł
Opracowanie:	
Data sporządzenia:	20 stycznia 2021 r.

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1. Przedmiot wyceny	4
1.2. Zakres wyceny	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1. Podstawa formalna	4
3.2. Podstawy materialno - prawne:.....	4
3.3. Podstawy metodyczne wyceny	4
3.4. Źródła danych merytorycznych	5
4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY	6
5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY	6
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości	6
5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny	11
5.2.1. Położenie nieruchomości	11
5.2.2. Opis nieruchomości	12
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM.....	21
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO	22
8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY	38
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ	41
10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM	53
11. KLAUZULE I OGRANICZENIA	54
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA	54
13. ZAŁĄCZNIKI	55

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego dz. ew. 279, 411, 413, 416, 414, 415, 265, 266, 277, 2821, 282 o łącznej powierzchni 26 995 m². Na przedmiotowej nieruchomości znajdują się: budynek biurowy o pow. użytkowej 282,20 m², budynek biurowy- barak o pow. użytkowej 133,20 m², magazyn złomu metali kolorowych o pow. użytkowej 399,50 m², magazyn złomu o pow. użytkowej 454,00 m², magazyn 1 o pow. użytkowej 505,75 m², magazyn 2 (kotłownia) o pow. użytkowej 232,05 m², budynek portierni o pow. użytkowej 38,50 m², stacji transformatorowej o pow. użytkowej 25,50 m² i budynku wagi samochodowej o pow. użytkowej 25,50 m².

Przedmiot wyceny położony jest w miejscowości Sosnowiec, przy ul. Piotrkowskiej, woj. śląskie.

Dla działek prowadzone są Księgi Wieczyste Nr KA1S/00030874/5, KA1S/00032262/6 prowadzone są przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Sosnowcu.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynków komercyjnych 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 65)

- ⊖ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 roku nr 207, pozycja 2109, z późniejszymi zmianami)
- ⊖ 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. U. z 2013 r., poz. 707)
- ⊖ Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dn. 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych.

3.3. Podstawy metodyczne wyceny

- ⊖ „Powszechne Krajowe Zasady Wyceny”
- ⊖ 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 określania wartości nieruchomości dla celów kredytowych w Polsce na tle trendów w Unii Europejskiej” - praca zbiorowa pod redakcją prof. dr hab. Ewy Kucharskiej-Stasiak, Zeszyt hipoteczny 23, Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego, Warszawa, 2006 r.
- ⊖ M. Prystupa „Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu dochodowym”, Wyd. Druktur, 2008 r.
- ⊖ Raporty i analizy rynku nieruchomości.

3.4. Źródła danych merytorycznych

- ⊖ Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 30.12.2020 r.;
- ⊖ Księgi Wieczyste Nr KA1S/00030874/5, KA1S/00032262/6;
- ⊖ Wrys z mapy ewidencyjnej z dn. 09.12.2020 r.;
- ⊖ Wypis z rejestru gruntów z dn. 09.12.2020 r.;
- ⊖ Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- ⊖ 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 powierzchni komercyjnych;
- ⊖ Własna baza danych.

4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY

1. Data sporządzenia wyceny	- 20.01.2021 r.
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	- 20.01.2021 r.
3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny	- 30.12.2020 r.
4. Data oględzin wycenianej nieruchomości	- 30.12.2020 r.

5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Stan prawny przedmiotu wyceny określono na podstawie następujących dokumentów:

- ☛ **Księga Wieczysta nr KA1S/00030874/5 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Sosnowcu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych:**

Tabela 1

Księga Wieczysta nr KA1S/00030874/5	
<i>(stan na 20.01.2021 r. około 12.10 na podstawie systemu elektronicznego: https://przegladarka-kw.ms.gov.pl/)</i>	
Typ księgi	Grunt oddany w użytkowanie wieczyste
Dział I – „Oznaczenie nieruchomości”	
Położenie	Sosnowiec
Działka ewidencyjna	
Działka	34/10
Sposób korzystania	Działka niezabudowana
Działka	34/8
Sposób korzystania	Działka niezabudowana
Działka	34/4
Sposób korzystania	Działka niezabudowana
Działka	34/9
Sposób korzystania	Działka niezabudowana
Działka	30/3
Sposób korzystania	Działka niezabudowana
Działka	30/5
Sposób korzystania	Działka niezabudowana
Działka	36/1
Sposób korzystania	Działka niezabudowana
Obszar całej nieruchomości	0,4543 ha
Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością”	
Prawo użytkowania wieczystego	
Okres użytkowania	2094-02-03
Sposób korzystania	Działki w użytkowaniu wieczystym do dnia 3.02.2094 r.
Dział II – „Własność”	
Właściciel	
Wielkość udziału	1/1
Jednostka samorządu terytorialnego	Gmina Sosnowiec
Użytkownik wieczysty	

Wielkość udziału	1/1
Inna os. prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca os. prawną	Cognor Spółka Akcyjna
Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia”	
Brak wpisów	
Dział IV – „Hipoteka”	
Numer hipoteki	5
Rodzaj hipoteki	Hipoteka umowna łączna
Suma	111 285 423,00 EUR
Wierzytelność	Wierzytelność wynikająca z Umowy.
Stosunek prawny	Zabezpieczenie spłaty wierzytelności pieniężnej banku 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 stanowiącego podstawę wpisu.
Księga współobciążona	KA1S/00032262/6
Wierzyciel hipoteczny	MBank Spółka Akcyjna

W Księdze Wieczystej podane są numery działek ewidencyjnych sprzed zmiany, która nastąpiła na podstawie operatu modernizacji ewidencji gruntów i budynków nr KER 617-98/2008. Nowy stan obowiązuje od 20 lipca 2009r.

Tabela obrazująca wykaz zmian gruntowych w załączniku 13.5.

➔ Księga Wieczysta nr KA1S/00032262/6 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Sosnowcu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych:

Tabela 2

Księga Wieczysta nr KA1S/00032262/6	
(stan na 20.01.2021 r. około 12.20 na podstawie systemu elektronicznego: https://przegladarka-kw.ms.gov.pl/)	
Typ księgi	Grunt oddany w użytkowanie wieczyste i budynek stanowiący odrębną nieruchomość
Dział I – „Oznaczenie nieruchomości”	
Położenie	Sosnowiec
Działka ewidencyjna	
Działka	33/7
Przyłączenie	KW: /00001787/
Działka	33/8
Przyłączenie	KW: /00001787/
Działka	31/1
Przyłączenie	KW: /00001787/
Działka	35/1
Przyłączenie	KW: /00001787/
Budynek	
Przeznaczenie budynku	Budynki o kubaturze 23.026.18 m. sześć
Odrębność	tak
Obszar całej nieruchomości	2,2452 ha
Komentarz do migracji	Położenie – Sosnowiec, w pobliżu Ulicy Piotrkowskiej. Sposób korzystania

– działki zabudowane.	
Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością”	
Prawo użytkowania wieczystego	
Okres użytkowania	2089-12-05
Sposób korzystania	Działki w użytkowaniu wieczystym do dnia 5 grudnia 2089 r. oraz budynki o kubaturze 23.026.18 m. sześć, stanowiące odrębną nieruchomość.
Dział II – „Własność”	
Właściciel	
Wielkość udziału	1/1
Skarb Państwa	Skarb Państwa
Użytkownik wieczysty	
Wielkość udziału	1/1
Inna os. prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca os. prawną	Cognor Spółka Akcyjna
Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia”	
Brak wpisów	
Dział IV – „Hipoteka”	
Numer hipoteki	5
Rodzaj hipoteki	Hipoteka umowna łączna
Suma	111 285 423,00 EUR
Wierzytelność	Wierzytelność wynikająca z Umowy.
Stosunek prawny	Zabezpieczenie spłaty wierzytelności pieniężnej banku 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 stanowiącego podstawę wpisu.
Księga współobciążona	KA1S/00030874/5
Wierzyciel hipoteczny	MBank Spółka Akcyjna

W Księdze Wieczystej podane są numery działek ewidencyjnych sprzed zmiany, która nastąpiła na podstawie operatu modernizacji ewidencji gruntów i budynków nr KERG 617-98/2008. Nowy stan obowiązuje od 20 lipca 2009r.

Tabela obrazująca wykaz zmian gruntowych w załączniku 13.5.

← wypis z rejestru gruntów prowadzony przez Urząd Miejski w Sosnowcu, stan z dnia 09.12.2020 roku:

Województwo: śląskie

Powiat: m. Sosnowiec

Gmina: m. Sosnowiec

Jednostka ewidencyjna: 247501_1, M. Sosnowiec

Obręb: 0010, 10

Nr jednostki rejestrowej: G.8924

Właściciel: Skarb Państwa, udział 1/1

Użytkownik wieczysty: COGNOR spółka akcyjna, udział 1/1

Tabela 3

Nr działki	Położenie	Opisy użytków	Ozn. użyt. i kont. Klas.	Powierzchnia		nr KW lub ozn. innych dokumentów
				Użytków [ha]	działki [ha]	
279	-	Tereny przemysłowe Zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	Ba	1.7531	2.2031	KW 32262
			Bp	0.4500		
411	-	Tereny kolejowe	Tk	0.0278	0.0278	KW 32262
413	-	Tereny przemysłowe	Ba	0.0138	0.0138	KW 32262
416	-	Tereny przemysłowe	Ba	0.0005	0.0005	KW 32262
łącznie powierzchnia				2.2452		

☞ wypis z rejestru gruntów prowadzony przez Urząd Miejski w Sosnowcu, stan z dnia 09.12.2020 roku:

Województwo: śląskie

Powiat: m. Sosnowiec

Gmina: m. Sosnowiec

Jednostka ewidencyjna: 247501_1, M. Sosnowiec

Obręb: 0010, 10

Nr jednostki rejestrowej: G.9023

Właściciel: Gmina Sosnowiec, udział 1/1

Użytkownik wieczysty: COGNOR spółka akcyjna, udział 1/1

Tabela 4

Nr działki	Położenie	Opisy użytków	Ozn. użyt. i kont. Klas.	Powierzchnia		nr KW lub ozn. innych dokumentów
				Użytków [ha]	działki [ha]	
265	-	Nieużytki	N	0,0367	0,0367	KW 30874
266	-	Nieużytki	N	0.0029	0.0029	KW 30874
277	-	Tereny kolejowe	Tk	0.2546	0.2546	KW 30874
281	-	Zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	Bp	0.0016	0.0016	KW 30874
282	-	Nieużytki	N	0,1540	0,1540	KW 30874
414	-	Tereny przemysłowe	Ba	0,0008	0,0008	KW 30874
415	-	Tereny przemysłowe	Ba	0,0037	0,0037	KW 30874
łącznie powierzchnia				0,4543		

☞ wypis z rejestru budynków prowadzony przez Urząd Miejski w Sosnowcu, stan z dnia 09.12.2020 roku:

Województwo: śląskie

Powiat: m. Sosnowiec

Gmina: m. Sosnowiec

Jednostka ewidencyjna: 247501_1, M. Sosnowiec

Obręb: 0010, 10

Nr jednostki rejestrowej: B.1538

Właściciel: COGNOR spółka akcyjna, udział 1/1

Tabela 5

Nr ewid. bud.	Identyfikator	Rodzaj wg. KT/ Funkcja użytkowa	Liczba kond. nad/pod	Pow. zabud. w m ²
1	247501_1.0010.279.1_BUD	Zbiornik, silos i budynek magazynowy/-	1/	667
Rok zak. budowy: 1960 Status: wybudowany Materiał ścian zew.: mur				
2	247501_1.0010.279.2_BUD	Zbiornik, silos i budynek magazynowy/-	1/	595
Rok zak. budowy: 1920 Status: wybudowany Materiał ścian zew.: mur				
3	247501_1.0010.279.3_BUD	Zbiornik, silos i budynek magazynowy/-	1/	478
Rok zak. budowy: 1960 Status: wybudowany Materiał ścian zew.: inne				
4	247501_1.0010.279.4_BUD	budynek biurowy/-	1/	332
Rok zak. budowy: 1960 Status: wybudowany Materiał ścian zew.: mur				
5	247501_1.0010.279.5_BUD	pozostały budynek niemieszkalny/-	1/	273
Rok zak. budowy: 1920 Status: wybudowany Materiał ścian zew.: mur				
6	247501_1.0010.279.6_BUD	pozostały budynek niemieszkalny/-	1/	148
Rok zak. budowy: 1960 Status: wybudowany Materiał ścian zew.: inne				
7	247501_1.0010.279.7_BUD	pozostały budynek niemieszkalny/-	1/	59
Rok zak. budowy: 1960 Status: wybudowany Materiał ścian zew.: inne				
8	247501_1.0010.279.8_BUD	pozostały budynek niemieszkalny/-	1/	52
Rok zak. budowy: 1920 Status: wybudowany Materiał ścian zew.: mur				

9	247501_1.0010.279.9_BUD	pozostały budynek niemieszkalny/-	1/	72
Rok zak. budowy: 1960 Status: wybudowany Materiał ścian zew.: mur				
10	247501_1.0010.279.10_BUD	pozostały budynek niemieszkalny/-	1/	30
Rok zak. budowy: 1960 Status: wybudowany Materiał ścian zew.: mur				

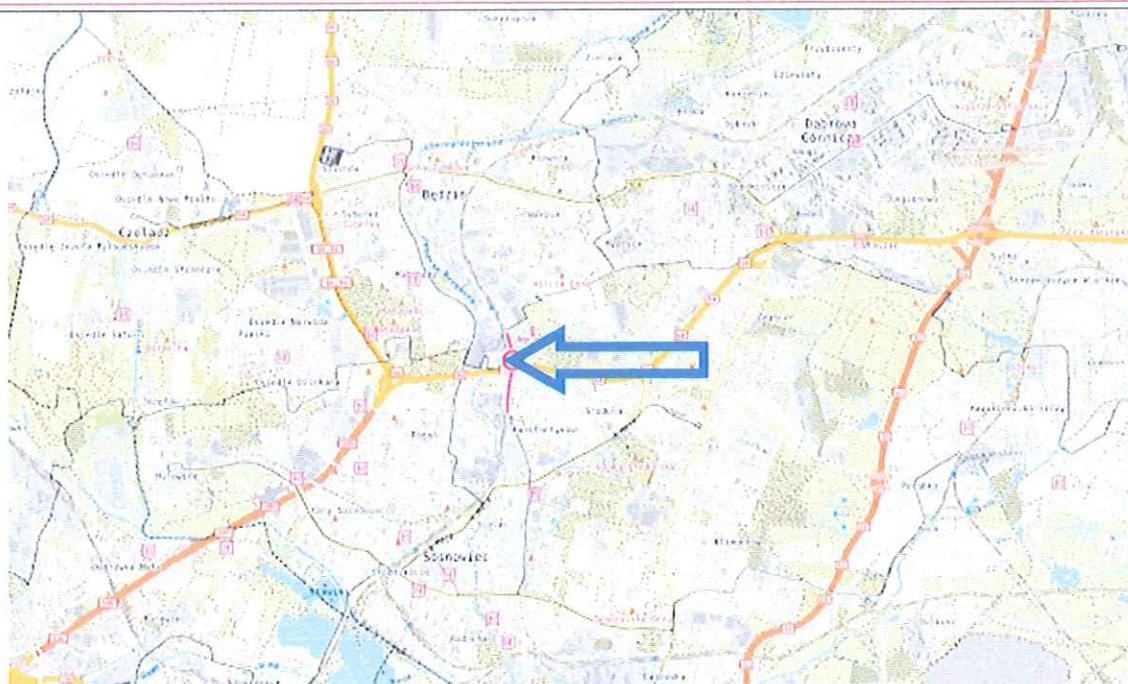
Rzeczoznawcy majątkowemu nie udostępniono pozwolenia na użytkowanie budynków. Budynki zostały wybudowane w I połowie XX wieku, są wpisane i utrwalone w krajobrazie. W wycenie założono, że zostały one wybudowane zgodnie z prawem. Analiza posadowienia budynków wskazuje, że nie naruszają one granic działek

Na nieruchomości nie zawarto umów najmu.

5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny

5.2.1. Położenie nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość położona w północno- zachodniej części Sosnowca -miasta na prawach powiatu. Nieruchomość znajduje się w pobliżu granicy miasta Sosnowiec z miastem Będzin. Przedmiot wyceny zlokalizowany jest przy ul. Piotrkowskiej, w odległość ok. 3,5 km od centrum miasta (mierzona do siedziby Urzędu Miasta). W odległości ok. 100 m na południe przebiega droga krajowa nr 94 (Zgorzelec – Korczowa), jednak najbliższy zjazd jest oddalony o około 3 km. W odległości około 5,5 k na wschód przebiega droga ekspresowa S1. Odległość do Katowic wynosi ok. 13 km.



Źródło: <https://mapa.szukacz.pl/>

Nieruchomość jest przeciętnie widoczna z głównego szlaku. Wzdłuż ulicy Piotrkowskiej kursują linie autobusowe. Najbliższy przystanek oddalony jest niecałe 200 m na południe.

Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowią działki niezabudowane oraz zabudowa przemysłowo-usługowa, a także tereny ogródków działkowych. Wzdłuż ulicy Piotrkowskiej po jej zachodniej stronie przebiegają tory kolejowe. W dalszej odległości znajduje się zabudowa mieszkaniowa wiele i jednorodzinna, a także większe obiekty handlowe.

Dostęp do drogi publicznej

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do ul. Piotrkowskiej (dz. nr 419/2 – wł. m. Sosnowiec).

5.2.2. Opis nieruchomości

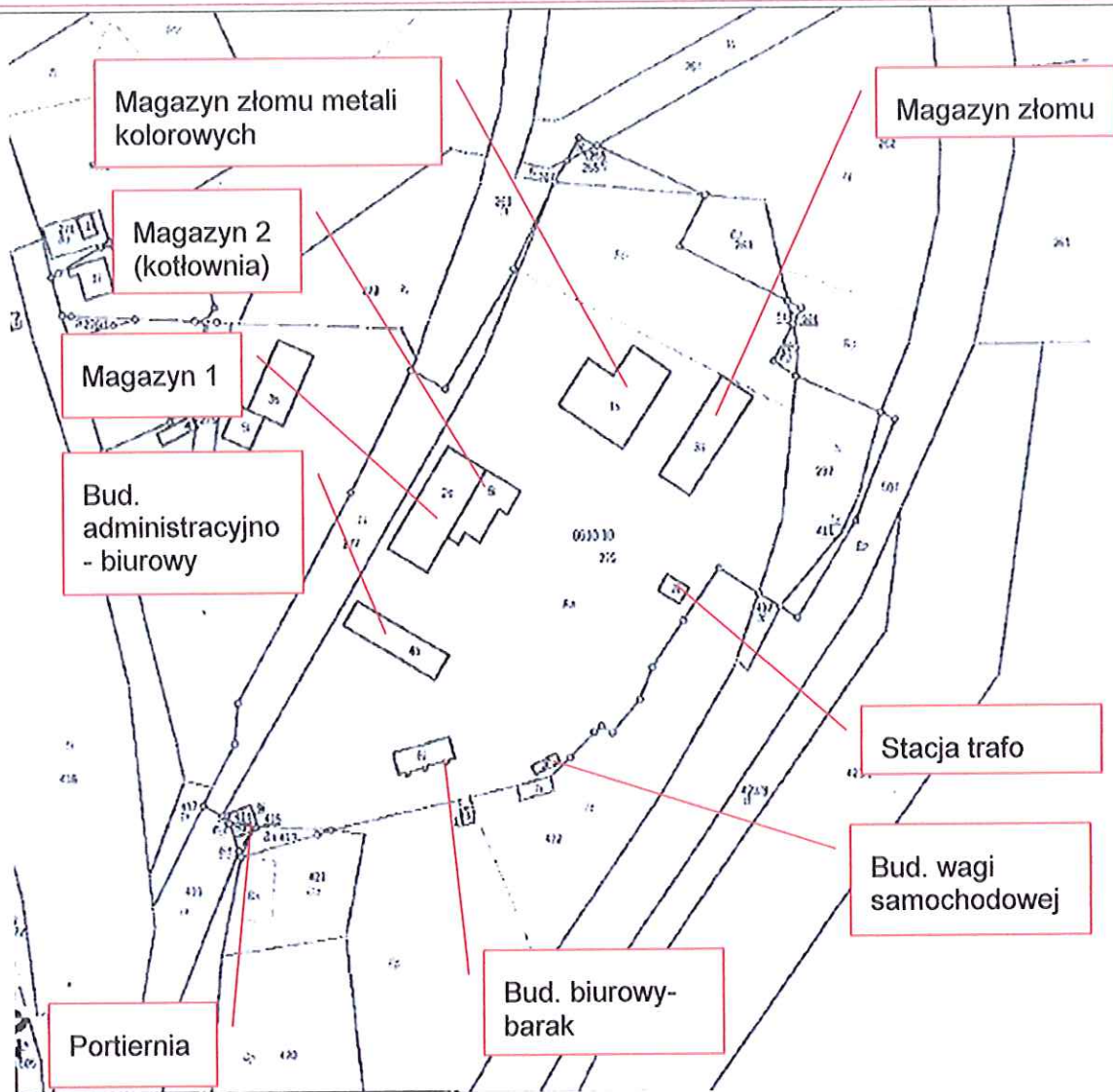
Przedmiotowa nieruchomość stanowi działki oznaczone nr ewidencyjnym 279, 411, 413, 416, 414, 415, 265, 266, 277, 2821, 282 o łącznej powierzchni 26 995 m² położone w województwie śląskim, w mieście Sosnowiec przy ul. Piotrkowskiej.



Źródło: <http://www.zsip.sosnowiec.pl:18080/gpt4/?profile=2644>

Teren w części jest o utwardzony nawierzchnią asfaltową oraz płytami betonowymi, natomiast na pozostałej części jest nawierzchnia gruntowa utwardzona oraz roślinność trawiasta. Nieruchomość ogrodzona jest płotem z elementów betonowych i metalowych. Kształt działek jest dość nieregularny, jednak nie występują większe utrudnienia w ich zagospodarowaniu.

Teren przedmiotowej nieruchomości zabudowany jest budynkami o funkcji biurowej i magazynowej. Uzbrojenie terenu: energia elektryczna, wodociąg, kanalizacja.



Źródło: mapa ewidencyjna

1 - Budynek administracyjno – biurowy



Budynek biurowy został wybudowany w latach 60- tych XX w. Obiekt jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony.

Opis techniczny:

Fundamenty – ławy betonowe prostokątne, ściany zewnętrzne i wewnętrzne – murowane z cegły pełnej na zaprawie wapienno- cementowej, stropy – stropodach z płyt kanałowych gr. 24 cm, dach – dwuspadowy o pochyleniu 5%, kryty papą asfaltową, schody wejściowe z podjazdami dla wózków inwalidzkich.

Ściany i sufity wykończone tynkiem wewnętrznym malowanym farbą. Ściany w pomieszczeniach sanitarnych wykończone płytkami ceramicznymi.

Podłogi – płytki ceramiczne. Stolarka okienna PVC. W łazienkach zainstalowano typowy biały montaż.

Instalacje: elektryczna oświetlenia, elektryczna siły, wodociągowa i kanalizacyjna, ogrzewania, piorunochronna, telefoniczna, hydrantowa.

Budynek jest w dobrym stanie technicznym i standardzie wykończenia.

Powierzchnia użytkowa budynku została ustalona na podstawie powierzchni zabudowy uzyskanej z Wypisu z Rejestru Gruntów.

Powierzchnia zabudowy: 332,00 m²

Powierzchnia użytkowa: 282,20 m²

2 - Budynek biurowy – barak



Obiekt jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, o prostej bryle, wybudowany w latach 60- tych XX w.

Opis techniczny:

Fundamenty – ławy betonowe i stopy dla słupów, ściany – typu lekkiego z płyt paździerzowych i wełny mineralnej, słupy – stalowe, dach drewniany- więzary deskowe, deski kryte papą.

Instalacje: oświetlenia, wodociągowa i kanalizacyjna, ogrzewanie elektryczne, telefoniczna.

Obiekt w średnim stanie technicznym.

Powierzchnia użytkowa budynku została ustalona na podstawie powierzchni zabudowy uzyskanej z Wypisu z Rejestru Gruntów.

Powierzchnia zabudowy: 148,00 m²

Powierzchnia użytkowa: 133,20 m²

3 - Magazyn złomu metali kolorowych



Obiekt wybudowany w latach 60- tych XX w. Budynek jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony. Zachodnia część budynku widniejąca na mapie ewidencyjnej została rozebrana, tworząc tym samym prostą jednonawowa bryłę.

Opis techniczny:

Fundamenty – ławy betonowe prostokątne, stopy schodkowe dla słupów środkowych, ściany murowane z cegły pełnej kl. 100 na zaprawie wapienno- cementowej, otynkowane, słupy – stalowe z 2 [] 140 z przewiązkami utwierdzone w stopach i przegubowo połączone z belkami dachu, stropy nad pomieszczeniami biura i wc z drewna, obite płytami gipsowo- kartonowymi, dach dwuspadowy- dźwigary z I z nadstawkami, kryte płytami paździerzowymi, krycie papą na lepiku.

Instalacje: elektryczna oświetlenia, elektryczna siły, wodociągowa i kanalizacyjna, ogrzewanie biura i WC elektryczne.

Budynek w średnim stanie technicznym.

Powierzchnie użytkowa budynku została ustalona na podstawie powierzchni zabudowy obmierzonej z portalu internetowego <http://www.zsip.sosnowiec.pl:20080/gpt4/>.

Powierzchnia zabudowy: 470,00 m²

Powierzchnia użytkowa: 399,50 m²

4 - Magazyn złomu



Obiekt jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, wzniesiony w latach 60 -tych XX w., remontowany po 2000 r.

Opis techniczny:

Fundamenty – stopy żelbetowe schodkowe dla słupów stalowych, podwaliny pod ściany, ściany z płyt eternitowych płaskich i blachy falistej, ocieplone styropianem gr. 5 cm, słupy – stalowe dwugąździowe skratowane, utwierdzone w stopach, dach stalowy- więzary kratowe, płatwie blachy fałdowanej ocieplone + papa. Posadzka betonowa.

Instalacje: elektryczna oświetlenia, elektryczna siły, wodociągowa i kanalizacyjna, odgromowa, deszczowa.

Stan techniczny budynku określono jako dobry.

Powierzchnie i kubatura budynku zostały ustalone na podstawie Książki Obiektu Budowlanego.

Powierzchnia zabudowy: 481,00 m²

Powierzchnia użytkowa: 454,00 m²

Kubatura: 2875,00 m³

5 – Magazyn 1

Budynek jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, wybudowany w latach 20- tych XX w.



Opis techniczny:

Ściany murowane z cegły pełnej, słupy żelbetowe, dźwigary stalowe, dach dwuspadowy, kryty papą, posadzka betonowa, wrota stalowe i segmentowe, ściany od wewnątrz otynkowane i pomalowane.

Instalacje: elektryczna, odgromowa.

Budynek w średnim stanie technicznym.

Powierzchnia użytkowa budynku została ustalona na podstawie powierzchni zabudowy uzyskanej z Wypisu z Rejestru Gruntów.

Powierzchnia zabudowy: 595,00 m²

Powierzchnia użytkowa: 505,75 m²

6 – Magazyn 2 (kotłownia)



Budynek jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, wybudowany w latach 20- tych XX w.

Opis techniczny:

Ściany murowane z cegły pełnej, dach kryty papą, posadzka betonowa, wrota stalowe, stolarka okienna metalowa z licznymi ubytkami

Instalacje: elektryczna, odgromowa.

Budynek w słabym stanie technicznym.

Powierzchnia użytkowa budynku została ustalona na podstawie powierzchni zabudowy uzyskanej z Wypisu z Rejestru Gruntów.

Powierzchnia zabudowy: 273,00 m²

Powierzchnia użytkowa: 232,05 m²

7 - Portiernia



Budynek znajduje się w południowo- zachodniej części nieruchomości, tuż przy wjeździe. Obiekt jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, został wybudowany w latach 60- tych XX w.

Opis techniczny:

Fundamenty – ławy betonowe prostokątne, ściany murowane z cegły pełnej, otynkowane, malowane, dach stropodach pełny – płyta żelbetowa, ocieplona żużlem, kryty papą. Budynek ocieplony od wewnątrz wełną mineralną, obłożony płytami g-k.

Instalacje: elektryczna oświetlenia, wodociągowa i kanalizacyjna, ogrzewanie elektryczne, teletechniczna.

Stan techniczny budynku określono jako średni.

Powierzchnie budynku zostały ustalone na podstawie Książki Obiektu Budowlanego (pow. zabudowy) oraz na podstawie zestawienia przy deklaracji podatkowej uzyskanego od właściciela (pow. użytkowa).

Powierzchnia zabudowy: 64,00 m²

Powierzchnia użytkowa: 38,50 m²

8 – Stacja trafo



Obiekt jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, wybudowany w latach 20- tych XX w. Budynek o konstrukcji murowanej, przykryty stropodachem, pokrytym papą. Wrota stalowe. Instalacje elektryczna, odgromowa.

Budynek w słabym stanie technicznym.

Powierzchnie budynku zostały ustalone na podstawie danych z Rejestru Budynków (pow. zabudowy) oraz na podstawie zestawienia przy deklaracji podatkowej uzyskanego od właściciela (pow. użytkowa).

Powierzchnia zabudowy: 52,00 m²

Powierzchnia użytkowa: 25,50 m²

9 – Budynek wagi samochodowej



Budynek wybudowany w latach 60- tych XX w., jako obiekt jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, o prostej bryle. Obiekt w konstrukcji murowanej, przykryty stropodachem, pokrytym papą. Elewację

stanowi częściowo tynk, malowany, częściowo blacha fałdowana. Okna PCV i drewniane. Podłoga – wykładzina PCV. Ściany wewnątrz otynkowane i pomalowane. Instalacje: elektryczna, odgromowa, ogrzewanie elektryczne.

Powierzchnia użytkowa budynku została ustalona na podstawie powierzchni zabudowy uzyskanej z Wypisu z Rejestru Gruntów.

Powierzchnia zabudowy: 30,00 m²

Powierzchnia użytkowa: 25,50 m²

Ponadto na nieruchomości znajdują się zadaszone, częściowo osłonięone wiaty.

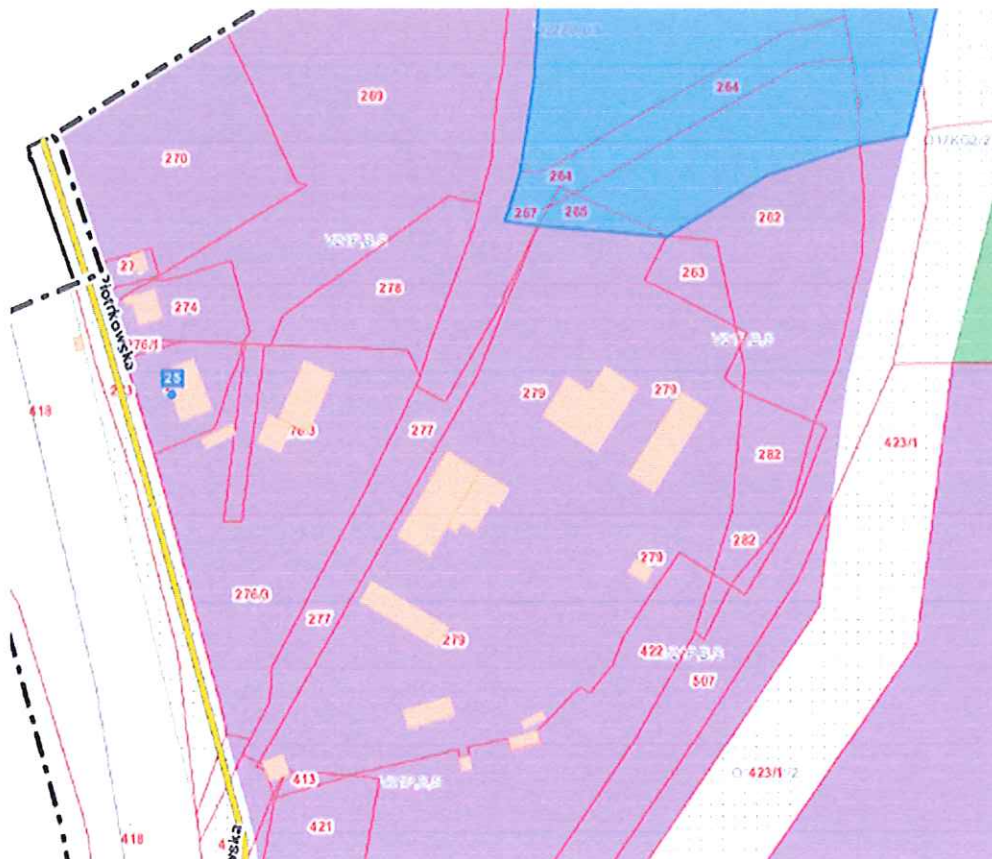


6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM

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 233/XIX/03 Rady Miejskiej w Sosnowcu z

dnia 18 grudnia 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowiec dla terenu obejmującego obszar „Śródula – Północ”, w części graficznej obszar wycenianej nieruchomości oznaczony jest jako **tereny przemysłu, baz i składów** – symbol **V21P, B, S**. Natomiast działki nr 265 i 266 to **teren zieleni parkowej jako przestrzeni publicznej wzbogaconej formami usług turystyki**.



Źródło: <http://www.zsip.sosnowiec.pl:20080/gpt4/?profile=3425>

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

Na potrzeby niniejszej analizy określono:

- ☉ rynek wynajmu powierzchni magazynowych, produkcyjnych i biurowych,
- ☉ obszar rynku – aglomeracja śląska
- ☉ okres badania cen – od 2018 roku do dnia wyceny

Sosnowiec – miasto na prawach powiatu na południu Polski, w Zagłębiu Dąbrowskim, w województwie śląskim. Położone na Wyżynie Śląskiej, stanowiącej część Wyżyny Śląsko-Krakowskiej, nad 3

rzekami: Czarną Przemszą, Białą Przemszą i Brynicą. Znajduje się we wschodniej części Górnośląskiego Okręgu Przemysłowego (GOP).

Pierwsze pod względem ilości mieszkańców miasto Zagłębia Dąbrowskiego, trzecie w województwie śląskim (po Katowicach i Częstochowie) i piętnaste w Polsce. Jest jednym z ośrodków centralnych aglomeracji śląsko-dąbrowskiej.

Sosnowiec położony jest na Wyżynie Śląskiej w obrębie wschodniej części Płaskowyżu Bytomsko-Katowickiego.

Sosnowiec graniczy z następującymi miastami:

- na północy: Czeladź, Będzin, Dąbrowa Górnicza,
- na wschodzie: Sławków,
- na południu: Jaworzno, Mysłowice,
- na południowym zachodzie: Katowice.

Sosnowiec powstał jako miasto przemysłowe, dzięki szybkiemu rozwojowi przemysłu ciężkiego. Swoją rozwój zawdzięcza głównie dogodnej lokalizacji na skrzyżowaniu szlaków drogowych i kolejowych. Po 1989 w mieście nastąpiła restrukturyzacja przemysłu, gdzie w wyniku likwidacji większości zakładów wydobywczych uległ zmianie profil rozwoju miasta z górniczo-hutniczego przekształcił się w przemysłowo-handlowy z uwzględnieniem warunków lokalizacyjnych.

W pobliżu Sosnowca przebiega autostrada A4 – odległość ze Śródmieścia do jej węzłów wynosi:

- Katowice-Murckowska – 9 km
- Mysłowice – 1 km od granicy dzielnicy Niwka, 10 km od centrum miasta
- Przez miasto przebiegają:
- droga ekspresowa S1, fragment trasy europejskiej E75
- droga ekspresowa S86
- droga krajowa nr 79
- droga krajowa nr 94

W mieście znajduje się ok. 30 stacji paliw, 7 stacji kontroli pojazdów, kilka wielkich salonów samochodowych połączonych z autoryzowanymi serwisami, natomiast tuż za jego granicą znajduje się giełda samochodowa w Mysłowicach.

Przez miasto przebiegają odnogi historycznych szlaków, którym Sosnowiec zawdzięcza swój potężny rozwój:

- Kolei Warszawsko-Wiedeńskiej (do stacji *Sosnowiec Maczki* dotarła 1 kwietnia 1848)
- Kolei Iwanogorodsko-Dąbrowskiej (do stacji *Sosnowiec Główny* doprowadzona w 1887)

W odległym o 18 km od Śródmieścia Sosnowca sąsiednim Sławkowie planowana jest inwestycja oddziałująca na cały zagłębiowski region, w postaci rozbudowy suchego portu przeładunkowego na zakończeniu Linii Hutniczej Szerokotorowej (która w rzeczywistości kończy się w granicach administracyjnych Sosnowca, w Kolonii Cieśle), jako strategiczny element kombinowanego połączenia towarowego wschód-zachód.

Dużym powodzeniem u mieszkańców cieszą się przejazdy do Warszawy oraz do Gliwic. Na stacji kolejowej *Sosnowiec Główny* zatrzymują się wszystkie pociągi pasażerskie krajowe i większość międzynarodowych. Stacja *Sosnowiec Południowy* na której również zatrzymywały się pociągi dalekobieżne, jest obecnie obsługiwana wyłącznie przez osobowe pociągi regionalne (najdłuższa relacja: Katowice – Kielce)

Na terenie Sosnowca znajduje się siedem stacji kolejowych na następujących liniach:

- linia kolejowa nr 1 (Warszawa Centralna – Katowice): *Sosnowiec Główny*
- linia kolejowa nr 62 Tunel – *Sosnowiec Główny*: *Sosnowiec Południowy*, *Sosnowiec Dańdówka*, *Sosnowiec Porąbka*, *Sosnowiec Kazimierz*
- linia kolejowa nr 133 (Dąbrowa Górnicza Ząbkowice – Kraków Główny): *Sosnowiec Maczki*
- linia kolejowa nr 134 (Mysłowice – Jaworzno Szczakowa): *Sosnowiec Jęzor*.

Dworce *Sosnowiec Główny* oraz *Sosnowiec Maczki* mają zabytkową architekturę, oba były przed I wojną światową stacjami granicznymi.

Niezależnie od kolei publicznych na terenie miasta działa sieć kolei przemysłowych dawnego PMP-PW, łącząca miejsca wydobywania piasku podsadzkiowego z tutejszymi kopalniami węgla, coraz częściej są one jednak wykorzystywane do transportu innych towarów.

Przez Śródmieście Sosnowca kursują linie dalekobieżne, głównie w kierunku województw świętokrzyskiego i małopolskiego, co wynika z kierunków imigracji ludności wywołanej budową Huty Katowice.

Także przed dworcem kolejowym *Sosnowiec Główny* zatrzymuje się wiele linii komunikacji miejskiej.

Analiza cen transakcyjnych na rynku lokalnym

Przełgądając akty notarialne transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych o funkcji magazynowo – produkcyjnej z dużym udziałem gruntu wykorzystywanego na place składowe, obiekty infrastruktury technicznej i z wyposażeniem w bocznice kolejową, zauważono, iż znaczna część aktów notarialnych jest niewystarczająco opisana, a w szczególności brak jest opisów parametrów charakteryzujących budynki, tj. pow. użytkowa, rok budowy, co uniemożliwia zastosowanie takich transakcji do procesu wyceny. W wyniku nieodnotowania wystarczającej liczby transakcji dotyczących obiektów podobnych do przedmiotu wyceny.

W wyniku przeprowadzonej analizy rynku lokalnego stwierdzono, iż z odnotowanych transakcji najbardziej popularnymi były nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami przemysłowymi i magazynowymi.

Na cenę sprzedaży nieruchomości znaczny wpływ ma lokalizacja. Na ocenę lokalizacji istotny wpływ ma możliwość dojazdu do nieruchomości, odległość do centrum miasta i sieci głównych dróg. Zbliżoną cechą nieruchomości jest otoczenie i sąsiedztwo, które w bezpośredni sposób wpływa na atrakcyjność nieruchomości w strefie zurbanizowanej, co oznacza, że za atrakcyjne otoczenie należy uznać sąsiedztwo terenów zagospodarowanych, czyli zabudowanych budynkami o podobnej funkcji lecz w dobrym stanie technicznym. Bliskość budynków komercyjnych powoduje, że teren kojarzony jest przez potencjalnych odbiorców usług ze strefą komercyjną. Sąsiedztwo terenów niezagospodarowanych lub zabudowanych budynkami w złym stanie technicznym, sprawia, że obszar nie jest już tak atrakcyjny, co bezpośrednio skutkuje niższym poziomem cen.

Poza cechami nieruchomości związanymi z położeniem nieruchomości na tle otoczenia, istotna jest również charakterystyka zabudowy. Budynki, w których istnieje możliwość podziału powierzchni dla kilku najemców oraz budynki, w których zapewniony jest wejście bezpośrednio z ulicy cieszą się większą popularnością niż budynki położone nie bezpośrednio przy ulicy. Istotne jest też rodzaj i jakość zabudowy na nieruchomości, możliwość jej wykorzystania i adaptacji do innych celów.

Z uwagi na charakter analizy nieruchomości i obserwację stabilizacji cen transakcyjnych sprzedaży nieruchomości, zdecydowano się poszerzyć okres badania rynku do początku roku 2019. Informacyjnie zamieszczono transakcje wykraczające poza okres objęty analizą.

Poniżej przedstawiono transakcje nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi z województwa śląskiego:

Tabela 6

Data transakcji	Miasto	Adres	Pow. działki [m2]	Cena transakcyjna [zł]	Prawo do gruntu	Pow. zab. [m2]
2019-11-14	Sosnowiec	Naftowa	33773	8 612 800,00	UW	194, 4405, 832, 39, 85, 37, 6
		Budynki transportu i łączności, przemysłowy, biurowy/admin., usługowy				
2019-06-13	Rudzica	-	6427	5 636 880,00	Wł.	-
		4 budynki: hale magazynowe, hale produkcyjne				

OPERAT SZACUNKOWY

Sosnowiec, ul. Piotrkowska, woj. śląskie

2019-10-22	Zawiercie	Piłsudskiego	1617	5 600 000,00	uw	5431
hala produkcyjna, murowana, budowa lata 70, rozbudowa w 2006 r.						
2019-05-28	Bielsko- Biała	Strażacka	14274	5 250 000,00	Wł.	485, 31, 589, 1010, 878, 170, 138, 468
Budynek biurowy z roku 1971, Budynek niemieszkalny z roku 1971, budynek magazynowy z roku 1971, budynek przemysłowy z roku 1971, budynek magazynowy z roku 1971, budynek niemieszkalny z roku 1971, budynek z roku 1998, Budynek magazynowy z roku 1998						
2019-11-21	Gliwice	Gaudiego	6472	4 620 000,00	wł	-
biurowy/admin., hala produkcyjna, wiata, infrastruktury technicznej, hala magazynowa, portiernia						
2019-10-29	Katowice	Warszawska	3236	4 200 000,00	Wł.	152, 85, 116, 15, 12, 233, 46, 74, 228, 239, 46
usługowy, pawilon handlowy, inne, przemysłowy, biurowy/admin., hala magazynowa						
2019-07-09	Katowice	Porcelanowa	3590	3 375 000,00	Wł.	-
hala magazynowa						
2019-11-15	Bielsko- Biała	Traugutta	6314	3 250 000,00	UW	1078, 25, 7, 802, 1996
Budynek produkcyjno-magazynowy z 1928r. z 3 nieczynnymi windami (na dz.83/30), 1950r. (na dz.83/30), 1921r. (na dz.83/31), Budynek usługowo-biurowy z 1921r. (na dz.83/31), (na dz.83/33)-kompleks usługowo-magazynowy, produkcyjno-biurowy z łącznikiem.						
2019-09-30	Jaworzno	-	221654	2 840 000,00	Wł.	-
budynek przemysłowy						
2019-05-24	Tychy	Oświęcimska	7039	2 230 000,00	Wł.	833, 61, 25, 210, 997
Budynek przemysłowy, wielofunkcyjny						
2019-09-02	Sławków	Fabryczna	11650	2 224 000,00	UW	-
Budynek przemysłowy						
2019-08-02	Czechowice-Dziedzice	-	2012	2 200 000,00	Wł.	-
hala magazynowa, biurowy/admin.						
2019-04-24	Mysłowice	Laryska	6494	2 200 000,00	Wł.	-
działka zabudowana hala przemysłową, żelbetową z dwoma suwnicami z lat 60- tych XX w., z przyłączem wodnym i alarmem, ogrodzona						

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.

Czynsze

Czynsze nieruchomości komercyjnych o charakterze produkcyjnym oraz biurowo - socjalnym w Gliwicach 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
- terenu wokół budynków, tj. placu manewrowego, możliwości dowozu towarów dużymi samochodami.

Najniższy poziom osiągają stawki najmu pomieszczeń większych położonych w budynkach starszych niezbyt dobrze wyekspozowanych 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 produkcyjno – magazynowych i biurowych wzięto pod uwagę obszar Gliwic oraz 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 Sosnowca i okolic, jak również przeprowadzono rozmowy z właścicielami nieruchomości komercyjnych na rynku lokalnym i okolic przy zachowaniu poufności danych osobowych.

Poniżej przedstawiono przykładowe ceny najmu powierzchni komercyjnych na analizowanym terenie:

Tabela 7

Miasto	Ulica	Przedmiot umowy	Powierzchnia najmu w m ²	Stawka czynszu najmu za 1m ² zł netto
Tychy	Turyńska	przemysłowo – magazynowy	4635	15,00
Tychy	Towarowa	magazyn	365	13,70

Tychy	Towarowa	Hala produkcyjna – 479,69 m2, cz. biurowo- socjalna- 91,36 m2	571,05	29,77
Chorzów	Inwalidzka	hala magazynowa	1500	19,00
Jasienica	Międzyrzecka	przemysłowo – magazynowy	2500	16,00
Rybnik	Rymera	przemysłowo – magazynowy	2437	12,91
Racibórz	Plac Dworcowy	przemysłowo – magazynowy	1372	19,11
Gliwice	Towarowa	pom. socjalne	70	11,80
Gliwice	Towarowa	hala	850,00	10,87
Gliwice	Towarowa	pom. biur. w bud adm.- socjal nr inw. 0150	52,00	17,08
Gliwice	Towarowa	pom. biurowe	27,00	20,00
Gliwice	Towarowa	magazyn (budynek tlenowni)	50,00	12,42
Gliwice	Towarowa	pom.. biurowe (bud . admin..)	102,00	17,10
Gliwice	Towarowa	magazyn (tlenownia)	120,00	10,30
Bielsko Biała	Cieszyńska	magazyn	184,00	14,50
Międzyrzecze Górne	Międzyrzecka	hala magazynowa	190,00	21,05
Bielsko Biała	Montażowa	biuro w nieruchomości przemysłowej	255,00	15,00
Jasienica	Międzyrzecka	hala magazynowa	2500	16,00
Radlin	Wodzisławska	warsztatowa	20-50	8,00 – 9,00
Bielsko - Biała	Wapienicka	przemysłowo – magazynowy	1106,40	12,88
Bielsko - Biała	Cieszyńska	hala	903,00	8,50
Rybnik	Podmiejska	hala	700,00	9,00
Bielsko - Biała	Montażowa	hala	1 068,00	9,00
Katowice	Porcelanowa	hala produkcyjna, słaby standard	1 117	16,00
Zawiercie	teren huty	pow. produkcyjna	3 645	9,80
Zawiercie	teren huty	pow. warsztatowa	1 960	8,50
Gliwice	Towarowa	pow. produkcyjna	ok. 1000	8 - 10
Katowice	Owsiana	pow. produkcyjna	ok. 2000	ok. 10
Katowice	Zakopiańska	magazyn	789,10	11,10

Skawina	Piłsudskiego (dawna Huta Aluminium)	hala magazynowa	1953	15,31
Tarnów	Klikowska	hala produkcyjno – magazynowa	2000	12,50
Brzeg	Grobli	budynek produkcyjno – magazynowy	2052	10,00
Ruda Śląska	Pawła	biuro	51,50	24,27
Ruda Śląska	Pawła	biuro	18,30	29,40
Dąbrowa Górnicza	Koksownicza	Hala i biuro	3350	20,45
Wodzisław Śląski	1 Maja	Warsztat mechaniczny	233,20	17,00
Wodzisław Śląski	Młodzieżowa	Pom. Biurowo- socjalne	360	25,00
Katowice	Grabowa	biuro	213,00	40,00
Dąbrowa Górnicza	Podlesie	magazyn	135,00	13,00
Dąbrowa Górnicza	Podlesie	magazyn	298,00	11,00

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. 1,50 zł/m² do ok. 4,5 zł/m², powierzchnie nieutwardzone przeznaczone pod składowanie materiałów wynajmowane są na poziomie 1 zł/m². Poniżej przedstawiono odnotowane stawki za wynajem placów:

Tabela 8

Miasto	Ulica	Rodzaj powierzchni	Powierzchnia [m ²]	Stawka [zł/m ²]
Białogard	Kołobrzeska	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	Bažantów	plac	1000	1,29

OPERAT SZACUNKOWY

Sosnowiec, ul. Piotrkowska, woj. śląskie

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
Wrocław	Szczecińska	wiata	100	8,00
Wrocław	Szczecińska	wiata	530	6,30
Zgierz		plac składowy	1 700	1,00
Zgierz	Śniechowskiego	plac utwardzony (plytami betonowymi)	3 500	2,50

Poniżej zamieszczono kilka przykładowych ofert wynajmu powierzchni magazynowych i przemysłowych z analizowanego obszaru konurbacji górnośląskiej:



Sosnowiec
Pow.: 1 890 m²,
Cena: 23 568 PLN

www.otodom.pl

Polecamy do wynajęcia 1890 m² powierzchni magazynowej, w budynku na terenie parku logistycznego, zlokalizowanego w Sosnowcu tuż przy drodze ekspresowej S1, kilka kilometrów od zjazdu na autostradę A4

Opis:

- konstrukcja betonowo/stalowa,
- posadzka betonowa bezpyłowa, bezdylatacyjna, o grubości 17 cm, nośność 5T/m²,
- instalacja przeciwpożarowa tryskaczowa ESFR, klapy dymowe,
- hala ogrzewana (promienniki gazowe),
- wysokość netto 10m,
- plac chroniony/monitorowany,
- siatka słupów 12m x 22,5m,
- odporność ogniowa - do 4 000 MJ/m²
- możliwość wybudowania powierzchni socjalno-biurowej

Czynsz efektywny: około 2,50 - 3,10 EUR/m² powierzchni magazynowej, w zależności od długości najmu.

Oplaty serwisowe około 5 zł/m² (opłata zawiera: podatek od nieruchomości, ochrona, utrzymanie czystości, odśnieżanie, administracja. itp.)

Opłata za media według wskazania licznika.

Cena wynajmu powierzchni biurowo-socjalnej ok. 9,00 EUR/m².

Czynsz najmu 12,47 zł/m²



Sosnowiec, Centrum
Pow.: 350 m²,
Cena: 4 900 PLN

www.otodom.pl

Do wynajęcia obiekt magazynowo produkcyjny łącznej powierzchni ok. 350 m² składający się z hali, małego magazynu oraz części biurowo-socjalnej (biuro, łazienka, WC, pomieszczenie gospodarcze).

Wjazd do hali możliwy przez 2 bramy z poziomu „0” w tym (w tym bramę rolowaną o wymiarach 4,5 m szer. x 5 m wys.)

Instalacje: oświetlenie, prąd, siła, woda, kanalizacja, centralne ogrzewanie.

Teren obiektu jest ogrodzony, oświetlony i monitorowany 24 h na dobę. Nieruchomość jest zagospodarowana, posiada parking.

Doskonała lokalizacja – obiekt położony jest w pobliżu centrum Sosnowca, w niewielkiej odległości od drogi ekspresowej S86, co zapewnia dogodne połączenie z wieloma miastami aglomeracji śląskiej. W pobliżu znajduje się także komunikacja miejska.

Czynsz miesięczny (netto) - 14 zł/m² + ochrona + media wg. zużycia

Istnieje możliwość dodatkowego wynajęcia magazynu o powierzchni ok. 300 m² z pomieszczeniami socjalnymi przy ww. hali.

Czynsz najmu: 14,00 zł /m²



Sosnowiec, Rudna

Pow.: 400 m²,

Cena: 7 500 PLN

www.otodom.pl

Oferujemy Państwu halę produkcyjno magazynową o powierzchni ponad 400m² na działce ogrodzonej dozorowanej i monitorowanej, oświetlonej, która posiada parkingi, place manewrowe i drogi asfaltowe w Sosnowcu przy ulicy Rudnej.

Bardzo dobry dojazd w tym dla ciężkich pojazdów. Bardzo dobra lokalizacja, skomunikowana, przy zjeździe do drogi krajowej S86.

Wysokość hali w najniższym punkcie 3,5m, a w najwyższym 5,2

Na terenie hali siła.

3 bramy wjazdowe w tym główna o rozmiarach 3x4

Na terenie obiektów możliwość wynajmu dodatkowo prawie 5000m² działki utwardzonej, odgródzonej.

Czynsz najmu: 18,75 zł /m²



Sosnowiec

Pow.: 675 m²,

Cena: 12 000 PLN

www.otodom.pl

DO WYNAJĘCIA: Hala magazynowo -produkcyjna z biurem handlowym o łącznej powierzchni 675m², na którą składają się:

1. Hala magazynowo -produkcyjna o powierzchni 450m² (wymiary 15x30m), wysokość od 5,5 do 7m, posadzka niepylna, dostęp z poziomu 0 - 2 bramy wjazdowe.

2. Biuro handlowe o powierzchni 225m², z samodzielnym przeszklonym wejściem z zewnątrz, połączone również bezpośrednio z halą. Standard bardzo dobry, podwieszany sufity, przeszklenia, na podłodze płytki.

Teren nieruchomości jest ogrodzony i strzeżony.

LOKALIZACJA: Sosnowiec, bezkolizyjny dojazd do głównych tras m.in. DK nr 94 oraz DK nr 86 Warszawa - Bielsko-Biała - Cieszyn.

Czynsz najmu: 12.000,00zł/m-c + media + VAT

Czynsz najmu: 17,78 zł /m²



Będzin
Pow.: 700 m²,
Cena: 12 900 PLN

www.tabelaofert.pl

Będzin. Hala magazynowa z suwnicą 5T. OGRZEWANA.

- 700m²
- Suwnica 5T sterowana z dołu
- Ogrzewanie węglowe + nagrzewnice
- Oświetlenie metahalogenowe
- Monitoring
- Instalacja elektryczna
- Małe biuro 60m²(osobno płatne) + możliwość wynajęcia 300m²
- Duża brama wjazdowa dla samochodu typu TIR.

Teren bezpieczny, dozorowany. Bardzo dobra lokalizacja blisko trasy Katowice - Warszawa.

Czynsz najmu 1 m²: 18,43 zł



Będzin
Pow.: 730 m²,
Cena: 11 000 PLN

www.morizon.pl

Magazyn do wynajęcia, socjal suwnica 730 m² Będzin

Do wynajęcia hala magazynowo produkcyjna o powierzchni ok. 710 m² wraz z pomieszczeniem biurowo socjalnym o powierzchni ok. 20 m².

Wjazd do hali możliwy z poziomu „0” przez jedną z 2 bram wjazdowych o wysokości ok. 4,20 m i szer. 3,70 m.

Hala wyposażona jest w suwnicę 3,2 t (możliwość podwyższenia udźwigu do 5t).

Teren obiektu jest oświetlony, chroniony i monitorowany 24 h na dobę.

Czynsz miesięczny: 15,00 zł netto/m²+ opłata za media (zgodnie ze wskazaniem liczników), do negocjacji
Doskonała lokalizacja – obiekt położony jest w Będzinie, w niewielkiej odległości od Drogowej Krajowej nr 94, co zapewnia bardzo dogodne połączenie z wieloma miastami aglomeracji śląskiej.

Czynsz najmu 15,07 zł/m²

Poniżej zamieszczono kilka przykładowych ofert wynajmu powierzchni placów składowych z analizowanego obszaru konurbacji górnośląskiej.



Będzin, Zagórska.
Do wynajęcia 1400 m² utwardzonego,
ogrodzonego placu w Będzinie przy ul.
Zagórskiej.

Czynsz: 2800 zł netto/mc

Cena: 2 zł/m²

www.olx.pl



Sosnowiec ul. Sokolska

Duży plac pod wynajem pod parking, skład
materiałów itp.

Oferujemy do wynajmu plac o pow. 3000mkw,
utwardzony (plyty betonowe) z możliwością
powiększenia.

Teren ogrodzony, monitorowany, wjazd przez
zamykaną bramę, powierzchnia placu na tyle
duża że swobodnie obróci się auto typu TIR.

Pow.: 3000 m²,

Cena: 2 zł/m²

www.gratka.pl



Sosnowiec, Dębowa Góra

Do wynajęcia dobrze usytuowany oraz wygodnie
skomunikowany teren komercyjny o powierzchni

7 441 m² z dostępem do drogi publicznej. W
otoczeniu zakłady usługowe, handlowe i
przemysłowe. Na działce znajdują się dwa
kontenery użytkowe 28,70 m²; 123,50 m² (6,15 x
4,66; 6,50 x 19,00). Bardzo dobrze nadająca się
pod zabudowę magazynową, inwestycyjną,
produkcyjną, handlową jak i usługową.

Pow.: 7 441 m²,

Cena: 1,89 zł/m²

www.otodom.pl



Będzin

Do wdzierżawienia PLAC składowy / parkingowy
od 1000 do 4000 mkw.

-teren utwardzony, nawierzchnia szutrowa pod
TIR lub autokary

-działka ogrodzona, oświetlona, dozorowana 24h

-bezpośrednio przy trasie przelotowej

Cena 4zł/mkw netto

Pow.: od 1 000 m² do 4 000 m²

Cena: 4 zł/m²

www.gratka.pl



Dąbrowa Górnicza

Posiadam do wynajęcia teren przemysłowy nadający się pod bazę transportową o całkowitej powierzchni 30 tys m² w Dąbrowie Górniczej w województwie śląskim. Teren jest podzielony na dwie części. Wynajmujący ma możliwość wynajęcia jednej z części z osobnym wjazdem. Ogromnym plusem jest to, że na terenie znajduje się stacja transformatorowa.

www.olx.pl

Baza jest położona nie opodal trasy S1 doskonały dojazd dla Tirów (nocleg) oraz możliwość magazynowania towarów.

Teren monitorowany, oświetlony, zaplecze gospodarcze z dostępem do kuchenki oraz WC.

Możliwość przeładunku towarów.

Pow.: 30 000 m²,

Cena: 2 zł/m²

Do wyceny przyjęto następujące dane:

Biorąc pod uwagę atrybuty przedmiotowej nieruchomości zlokalizowanej w Sosnowcu przy ul. Piotrkowskiej, w wyniku analizy ustalono poziom czynszu za wynajem powierzchni budynków i placu składowego:

Tabela 11

Funkcja	Powierzchnia [m ²]	Stawka czynszu [PLN]
bud. administracyjno-biurowy	282,20	20,00 zł
bud. biurowy - barak	133,20	12,00 zł
magazyn złomu metali kolorowych	399,50	10,00 zł
magazyn złomu	454,00	10,00 zł
magazyn 1	505,75	11,00 zł
magazyn 2 (kotłownia)	232,05	6,00 zł
portiernia	38,50	0,00 zł
stacja trafo	25,50	0,00 zł
budynek wagi samochodowej	25,50	6,00 zł
plac	2050	2,00 zł
plac	7250	1,50 zł
RAZEM	2096,20	

Pustostany

Biorąc pod uwagę:

- raporty o rynku powierzchni komercyjnych
- lokalizację wycenianej nieruchomości,

przyjęto **wskaźnik obłożenia** na poziomie ok. 90 %.

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 miesiąca do dwóch (w zależności od typu powierzchni), w czasie którego przy przeciętnym ekspozowaniu 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, utrzymanie pustostanów oscylują wokół 4 % efektywnego dochodu operacyjnego brutto, natomiast koszty zarządu oscylują na poziomie 1,5% EDB.

Na podstawie analizy kosztów pozostających po stronie właściciela nieruchomości wynajmowanej 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 oraz koszt monitoringu i ochrony (zależny od obiektu).

Stawki podatku od nieruchomości przyjęto zgodnie z uchwałą Rady Miasta Sosnowiec w sprawie wysokości stawek podatku od nieruchomości na terenie miasta Sosnowiec. 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 deklaracji podatkowej za 2020 r.

Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych

Na potrzeby niniejszej analizy określono:

- rodzaj rynku - ceny transakcyjne kupna - sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych,
- obszar rynku – aglomeracja śląska
- okres badania cen: od 2019 r. – 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 usług produkcyjnych na terenie miasta Sosnowiec i całej konurbacji jest rozwinięty. Od początku 2019 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.

W ramach analizy rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych stwierdzono, iż podobnie jak dla nieruchomości lokalowych oraz gruntowych zabudowanych, obecnie na rynku nie występuje trend czasowy.

Bazując na analizie rynków rodzajowo i lokalizacyjnie podobnych określono, iż ceny transakcyjne działek podobnych do wycenianych osiągają wartość w granicach od ok. 48 do ok. 117 zł/m², jest to związane z lokalizacją, otoczeniem, rodzajem prawa oraz wielkością działki.

W poniższej Tabeli 12 przedstawiono odnotowane transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych o cechach zbliżonych do nieruchomości wycenianej:

Tabela 12

Data transakcji	Miasto	Ulica	Powierzchnia działki [m2]	Nr działki	Cena transakcyjna	Cena 1 m2 gruntu
2020-01-10	Zabrze	Ballestrema	51 260	141/3	4 454 141,87	86,89 zł
2020-04-28	Gliwice	Starogliwicka	9 778	286	1 100 000,00	112,50 zł
2019-02-04	Chorzów	Kluczborska	10 956	427/25, 448/25	920 304,00	84,00 zł
2019-05-10	Zabrze	Kopalniana	7 481	6028/420	378 750,00	50,63 zł
2019-03-14	Chorzów	przy Michałkowickiej	6 270	263/15, 264/15	300 000,00	47,85 zł
2019-04-04	Zabrze	Alberta Borsiga	12 002	89/3	1 400 000,00	116,65 zł
2019-06-24	Dąbrowa Górnicza	Idzikowskiego	64 582	1119, 1122	4 843 660,00	75,00 zł
2019-12-30	Bieruń	przy Ekonomicznej	18 800	631/56, 637/56, 632/56, 638/56	1 454 471,54	77,37 zł
2019-12-30	Bieruń	przy Ekonomicznej	36 062	643/56, 690/56, 692/56, 693/56, 83/56, 644/56	2 701 626,02	74,92 zł
2019-02-14	Chrzanów	przy Krocymiech	15 004	5777/10	730 813,01	48,71 zł
2019-01-10	Zabrze	Piekarnicza	7 124	57/3	750 000,00	105,28 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 użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynków przemysłowych, budowli.

Wyceny dokonano wykorzystując:

1. do określenia wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej budynkiem produkcyjnym z zapleczem socjalno - biurowym zastosowano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej netto w stanie na dzień wyceny.
2. do określenia wartości odtworzeniowej nieruchomości zabudowanej budynkiem produkcyjnym z zapleczem socjalno - biurowym 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 przedmiotu wyceny dokonano uwzględniając:

- postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości;
- cel wyceny;
- wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym;
- 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 KSWS 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 magazynowo- biurowej i w taki sposób jest użytkowana od chwili powstania. Ustalono, że optymalnym a jednocześnie najbardziej prawdopodobnym sposobem użytkowania przedmiotowej nieruchomości, będzie funkcja magazynowo- biurowa – a więc kontynuacja aktualnego sposobu użytkowania. W związku z powyższym, określono wartość rynkową prawa do nieruchomości dla sposobu użytkowania jako obiekt komercyjny.

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 budynków i placu.

Poniżej przedstawiono mapę z wydzielonymi placami. Przyjęto łączną powierzchnię placów 9 300 m² (plac frontowy o pow. 2050 m² oraz łączna pow. placów w tylnej części nieruchomości 7250 m²).



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

Tabela 13

Funkcja	Powierzchnia [m ²]	Stawka czynszu [PLN]
bud. administracyjno- biurowy	282,20	20,00 zł
bud. biurowy - barak	133,20	12,00 zł
magazyn złomu metali kolorowych	399,50	10,00 zł
magazyn złomu	454,00	10,00 zł
magazyn 1	505,75	11,00 zł
magazyn 2 (kotłownia)	232,05	6,00 zł
portiernia	38,50	0,00 zł
stacja trafo	25,50	0,00 zł
budynek wagi samochodowej	25,50	6,00 zł
plac	2050,00	2,00 zł
plac	7250,00	1,50 zł

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 90,00 %.

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 14

Funkcja	Powierzchnia [m ²]	Stawka czynszu [PLN]	PDB/mies [PLN]	PDB/rok [PLN]
bud. administracyjno-biurowy	282,20	20,00 zł	5 644,00	67 728,00
bud. biurowy - barak	133,20	12,00 zł	1 598,40	19 180,80
magazyn złomu metali kolorowych	399,50	10,00 zł	3 995,00	47 940,00
magazyn złomu	454,00	10,00 zł	4 540,00	54 480,00
magazyn 1	505,75	11,00 zł	5 563,25	66 759,00
magazyn 2 (kotłownia)	232,05	6,00 zł	1 392,30	16 707,60
portiernia	38,50	0,00 zł	0,00	0,00
stacja trafo	25,50	0,00 zł	0,00	0,00
budynek wagi samochodowej	25,50	6,00 zł	153,00	1 836,00
plac	2050,00	2,00 zł	4 100,00	49 200,00
plac	7250,00	1,50 zł	10 875,00	130 500,00
RAZEM	2096,20		37 860,95	454 331,40

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 15

Funkcja	Powierzchnia [m ²]	Stawka czynszu [PLN]	PDB/mies [PLN]	PDB/rok [PLN]	Wskaźnik obłożenia	EDB/rok [PLN]
bud. administracyjno-biurowy	282,20	20,00 zł	5 644,00	67 728,00	90,0%	60 955,20
bud. biurowy - barak	133,20	12,00 zł	1 598,40	19 180,80	90,0%	17 262,72
magazyn złomu metali kolorowych	399,50	10,00 zł	3 995,00	47 940,00	90,0%	43 146,00
magazyn złomu	454,00	10,00 zł	4 540,00	54 480,00	90,0%	49 032,00
magazyn 1	505,75	11,00 zł	5 563,25	66 759,00	90,0%	60 083,10
magazyn 2 (kotłownia)	232,05	6,00 zł	1 392,30	16 707,60	90,0%	15 036,84
portiernia	38,50	0,00 zł	0,00	0,00	90,0%	0,00
stacja trafo	25,50	0,00 zł	0,00	0,00	90,0%	0,00
budynek wagi samochodowej	25,50	6,00 zł	153,00	1 836,00	90,0%	1 652,40
plac frontowy	2050,00	2,00 zł	4 100,00	49 200,00	90,0%	44 280,00
plac	7250,00	1,50 zł	10 875,00	130 500,00	90,0%	117 450,00
RAZEM	2096,20		37 860,95	454 331,40		408 898,26

Oszacowanie stopy kapitalizacji

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

$Wk = 1/R$, 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 16

Oprocentowanie długoterminowych obligacji skarbowych	Stopa inflacji uwzględniona w oprocentowaniu obligacji	Stopa realna	Ryzyko (rynkowe i operacyjne) dotyczące inwestowania w przedmiot wyceny w kontekście gospodarki kraju i świata	Ryzyko wynikające z porównania przedmiotu wyceny do rynku nieruchomości podobnych oraz najatrakcyjniejszych nieruchomości na rynku
1,70%	2,40%	-0,68%	6,20 %	4,40 %
Stopa kapitalizacji				9,92 %
Stopa kapitalizacji przyjęta do obliczeń				9,92 %

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.

Dane o inflacji zostały zaczerpnięte z danych GUS. Wskaźnik liczony rok do roku wyniósł w grudniu 2,4 %.

Oszacowanie wydatków operacyjnych pozostających po stronie właściciela i związanych z utrzymaniem nieruchomości

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

Tabela 17

Zestawienie kosztów związanych z eksploatacją nieruchomości (pozostających po stronie właściciela)			
Wyszczególnienie			
Podatek od nieruchomości			
	pow. w mkw	stawka w zł/mkw	
grunt	26995	0,97	26 185,15 zł
budynek	2 096,20	24,84	52 069,61 zł
Budowle	127 995	2%	2 559,90 zł
Razem podatek			80 814,66 zł
Opłata roczna za UW*			59 556,37 zł
Ubezpieczenie			1 500,00 zł
Koszty zarządu (1,5% EDB)			6 133,47 zł
Remonty bieżące, konserwacje, utrzymanie pustostanów (4 % EDB)			16 355,93 zł
SUMA			164 360,43 zł

*Oplata za użytkowanie wieczyste została określona na podstawie Tabeli 12 oraz Tabeli 23 (ceny gruntów niezabudowanych wahają się w przedziale 48 zł/m² – 117 zł/m²) przy wykorzystaniu wzoru:

$$O_{u.w.} = W_{Gp.w.} * S_{u.w.}$$

gdzie:

$O_{u.w.}$ – wartość opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu,

$W_{Gp.w.}$ – wartość prawa własności gruntu

$S_{u.w.}$ – stawka rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste.

$$O_{u.w.} = 1\,985\,212,30 \text{ zł} \times 0,03 = 59\,556,37 \text{ zł}$$

Stawki podatku od nieruchomości przyjęto zgodnie z uchwałą Rady Miasta Sosnowiec w sprawie wysokości stawek podatku od nieruchomości na terenie miasta Sosnowiec. 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 deklaracji podatkowej za 2020 r.

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 budynków.

Tabela 18

EDB / rok	408 898,26 zł
Wydatki operacyjne	164 360,43 zł
Dochód Operacyjny Netto (DON)	244 537,83 zł
Stopa kapitalizacji	9,92%
Wartość rynkowa	2 465 099,08 zł

Wartość rynkowa przedmiotu wyceny o charakterze komercyjnym w stanie na dzień wyceny wynosi: **2 465 099,08 zł.**

Przyjęto po zaokrągleniu: W = 2 465 000 zł

Słownie: dwa miliony czterysta sześćdziesiąt pięć tysięcy 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 niewypelnienia 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 wychwycenia dla klienta bardzo zainteresowanego kupnem. Cechy takie posiada każda nieruchomość. To takie właśnie specyficzne cechy nieruchomości powodują, że nabywca spośród kilku podobnych wybiera właśnie tą nieruchomość. Często jest to spowodowane indywidualnymi preferencjami potencjalnego nabywcy. Stan techniczny i standard wykończenia budynków określono jako średni, 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 **10 %**.

Dla nieruchomości szacowanych przyjmuję współczynniki:

$w_a = 0,90$ (10 % obniżenia wartości),

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

$$W_w = 2\,465\,000 \text{ zł} \times 0,90 \times 0,85 = 1\,885\,725 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość po zaokrągleniu: 1 886 000 zł

Słownie: jeden milion osiemset osiemdziesiąt sześć tysięcy złotych.

9.3. Określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości

Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości stosuje się podejście kosztowe. Określa się oddzielnie wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu i oddzielnie wartość jego części składowych.

Wartość odtworzeniową nieruchomości określono jako sumę:

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

9.3.1. Określenie wartości prawa użytkowania wieczystego gruntu

Do określenia prawa użytkowania wieczystego gruntu niezabudowanego zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, szczegółowych informacji od agencji obrotu nieruchomości oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny nieruchomości gruntowych. Wyodrębniono następujące atrybuty mające zasadniczy wpływ na zróżnicowanie cen 1 m² pow. gruntu:

- Lokalizacja ogólna,
- Sąsiedztwo i otoczenie,
- Rodzaj prawa do gruntu,
- Kształt i możliwości inwestycyjne,
- Powierzchnia działki.

Przyjęte dla analizowanego rynku lokalnego cechy i ich ocenę przedstawiono poniżej:

Tabela 19

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena wpływu cechy	Opis
1	Lokalizacja ogólna	Korzystna	Położenie w lokalizacjach o bardzo dobrych połączeniach komunikacyjnych. Dojazd łatwy z głównej drogi. Brak utrudnień dla samochodów ciężarowych.
		Średnio korzystna	Położenie w niedalekiej odległości od głównych dróg, w niedalekiej odległości od głównych arterii komunikacyjnych. Niewielkie utrudnienia dla samochodów ciężarowych.
		Niekorzystna	Nieruchomości położone w na obrzeżach miejscowości, Średnia dostępność do głównych arterii komunikacyjnych miasta.
2	Sąsiedztwo i otoczenie	Korzystna	Sąsiedztwo stanowią tereny o podobnym wykorzystaniu i przeznaczeniu.
		Średnio korzystna	Sąsiedztwo terenów o różnorodnym przeznaczeniu.
		Niekorzystna	Sąsiedztwo stanowią tereny w przewadze o odmiennym od przedmiotowego przeznaczeniu.
3	Rodzaj prawa do gruntu	Korzystna	Prawo własności gruntu
		Średnio korzystna	Prawo użytkowania wieczystego gruntu.
4	Kształt i możliwości zagospodarowania	Korzystna	Kształt dość regularny, umożliwiający pełne wykorzystanie terenu.
		Średnio korzystna	Kształt utrudniający pełne wykorzystanie terenu, np. nieregularne granice. Niewielkie ograniczenia fizyczne.
		Niekorzystna	Kształt utrudniający racjonalne zagospodarowanie terenu, np. wydłużony kształt.
5	Powierzchnia działki	Korzystna	Do 25 000 m ²
		Średnio korzystna	Od 25 000 m ² do 50 000 m ²
		Niekorzystna	Powyżej 50 000 m ²

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:

$$C_{\max} = 116,65 \text{ zł/m}^2; C_{\min} = 47,85 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = 116,65 \text{ zł/m}^2 - 47,85 \text{ zł/m}^2 = 68,80 \text{ zł/m}^2$$

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

Tabela 20

L.p.	CECHA RYNKOWA	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/ m ²]
1	Lokalizacja ogólna	25	17,20
2	Sąsiedztwo i otoczenie	15	10,32
3	Rodzaj prawa do gruntu	15	10,32
4	Kształt i możliwości zagospodarowania	30	20,64
5	Powierzchnia działki	15	10,32
	Razem	100	68,80

Do porównania wzięto 3 transakcje kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych. Poszczególne nieruchomości oznaczono odpowiednio: A, B, C.

Tabela 21

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
	A	B	C
Adres nieruchomości	Chorzów	Chorzów	Dąbrowa Górnicza
Data transakcji	2019-02-04	2019-03-14	2019-06-24
Powierzchnia działki [m ²]	10956	6270	64582
Cena 1 m ² [zł]	84,00 zł	47,85 zł	75,00 zł
Lokalizacja ogólna	średnio korzystna	średnio korzystna	niekorzystna
Sąsiedztwo i otoczenie	średnio korzystne	średnio korzystne	średnio korzystne
Rodzaj prawa do gruntu	Średnio korzystne	korzystne	korzystne
Kształt i możliwości zagospodarowania	korzystne	niekorzystne	średnio korzystne
Powierzchnia działki	korzystna	korzystna	niekorzystna

Tabela obliczeń wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego 1 m² powierzchni gruntu niezabudowanego:

Tabela 22

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Adres nieruchomości	Sosnowiec, Piotrkowska	Chorzów	Chorzów	Dąbrowa Górnicza
Data transakcji		2019-02-04	2019-03-14	2019-06-24
Powierzchnia działki [m ²]	26995	10956	6270	64582
Cena 1 m ² [zł]		84,00 zł	47,85 zł	75,00 zł
Lokalizacja ogólna	średnio korzystna	średnio korzystna	średnio korzystna	niekorzystna
Sąsiedztwo i otoczenie	średnio korzystne	średnio korzystne	średnio korzystne	średnio korzystne
		0,00 zł	0,00 zł	8,60 zł

		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Rodzaj prawa do gruntu	Średnio korzystne	Średnio korzystne	korzystne	korzystne
		0,00 zł	-10,32 zł	-10,32 zł
Kształt i możliwości zagospodarowania	średnio korzystne	korzystne	niekorzystne	średnio korzystne
		-10,32 zł	10,32 zł	0,00 zł
Powierzchnia działki	średnio korzystna	korzystna	korzystna	niekorzystna
		-5,16 zł	-5,16 zł	5,16 zł
SUMA POPRAWEK		-15,48 zł	-5,16 zł	3,44 zł
CENA 1 m ² SKORYG.		68,52 zł	42,69 zł	78,44 zł
CENA ŚREDNIA 1 m² gruntu		63,22 zł		

Obliczenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu niezabudowanego:

$$W_{GUW} = P \times C_i \times m^2 = 26\,995 \text{ m}^2 \times 63,22 \text{ zł/m}^2 = 1\,706\,623,90 \text{ zł}$$

Przyjęto po zaokrągleniu: $W_{GUW} = 1\,707\,000 \text{ zł}$

Słownie: jeden milion siedemset siedem tysięcy złotych

Tabela obliczeń wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako prawa własności, dla potrzeb określenia wartości opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu:

Tabela 23

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Adres nieruchomości	Sosnowiec, Piotrkowska	Chorzów	Chorzów	Dąbrowa Górnicza
Data transakcji		2019-02-04	2019-03-14	2019-06-24
Powierzchnia działki [m ²]	26995	10956	6270	64582
Cena 1 m ² [zł]		84,00 zł	47,85 zł	75,00 zł
Lokalizacja ogólna	średnio korzystna	średnio korzystna	średnio korzystna	niekorzystna
		0,00 zł	0,00 zł	8,60 zł
Sąsiedztwo i otoczenie	średnio korzystne	średnio korzystne	średnio korzystne	średnio korzystne
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Rodzaj prawa do gruntu	korzystne	Średnio korzystne	korzystne	korzystne
		10,32 zł	0,00 zł	0,00 zł
Kształt i możliwości zagospodarowania	średnio korzystne	korzystne	niekorzystne	średnio korzystne
		-10,32 zł	10,32 zł	0,00 zł
Powierzchnia działki	średnio korzystna	korzystna	korzystna	niekorzystna
		-5,16 zł	-5,16 zł	5,16 zł
SUMA POPRAWEK		-5,16 zł	5,16 zł	13,76 zł
CENA 1 m ² SKORYG.		78,84 zł	53,01 zł	88,76 zł
CENA ŚREDNIA 1 m² gruntu		73,54 zł		

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako prawa własności, dla potrzeb określenia wartości opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu:

$$W_{Gwt} = P \times W_{d m^2} = 26\,995 \text{ m}^2 \times 73,54 \text{ zł/m}^2 = 1\,985\,212,30 \text{ zł}$$

9.3.2. Określenie wartości odtworzeniowej zabudowy

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.

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

K_{ODB} - koszt odtworzenia

P_u - powierzchnia użytkowa budynku

C_j - 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 zawartym w „Biuletynie Cen Obiektów Budowlanych BCO” wydawnictwa Sekocenbud II kwartał 2020 r. „Katalogu cen jednostkowych robót i obiektów inwestycyjnych” Bistyp Consulting II kwartał 2020 r. oraz analizy własnej.

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

Koszt odtworzenia budynków i budowli

Tabela 24

Obiekt/element	Ozn. katalogowe	Jedn.	Ilość jedn.	Cena jedn.	Wartość	Zużycie	Wartość po uwzględnieniu zużycia
Budynki i budowle							
bud. administracyjno-biurowy	BCOI.1.003	m2	282,20	1 494,98 zł	421 882,51 zł	25%	316 411,88 zł
bud. biurowy - barak	BCOI.3.069	m2	133,20	1 379,95 zł	183 809,47 zł	40%	110 285,68 zł
magazyn złomu metali kolorowych	BCOI.3.081	m2	399,50	1 293,40 zł	516 711,90 zł	35%	335 862,74 zł
magazyn złomu	BCOI.3.099	m2	454,00	1 661,21 zł	754 189,79 zł	25%	565 642,35 zł
magazyn 1	BCOI.3.081	m2	505,75	1 293,40 zł	654 135,28 zł	25%	490 601,46 zł
magazyn 2 (kotłownia)	BCOI.3.081	m2	232,05	1 293,40 zł	300 132,66 zł	35%	195 086,23 zł
portiernia	BCOI.3.067	m2	38,50	1 929,89 zł	74 300,65 zł	40%	44 580,39 zł
stacja trafo	BCOI.3.067	m2	25,50	1 929,89 zł	49 212,12 zł	40%	29 527,27 zł
budynek wagi	BCOI.3.067	m2	25,50	1 929,89 zł	49 212,12 zł	25%	36 909,09 zł

samochodowej				
	Suma		3 003 586,50 zł	2 124 907,08 zł
Zagospodarowanie terenu	analiza własna na podst. deklaracji podatkowej			127 995,00 zł
Koszt nadzoru i dokumentacji				25 000,00 zł
Inne koszty nieprzewidziane	%	1%		21 249,07 zł
Razem koszt odtworzenia budynków i budowli				2 299 151,16 zł
		grunt		1 706 623,90 zł
		zabudowa		2 299 151,16 zł
		suma		4 005 775,06 zł

Przy określeniu wartości odtworzeniowej budynków zastosowano współczynnik regionalny i techniczny na poziomie 0,95.

Łącznie wartość odtworzeniowa przedmiotu wyceny wynosi:

$$W_{OD} = 4\,005\,775,06 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość: 4 006 000 zł

Słownie: cztery miliony sześć tysięcy złotych.

10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Określona w podejściu dochodowym wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości o charakterze magazynowo- biurowym w stanie na dzień wyceny wynosi **2 465 000 zł**.

Określona wartość rynkowa nieruchomości odpowiada cenom jakie zostały osiągnęte za obiekty komercyjne zlokalizowane na terenie miasta Sosnowiec oraz w innych miejscowościach o podobnym charakterze aglomeracji śląskiej. Odnosząc się do wycenianej nieruchomości oraz ogólnego rynku nieruchomości w miejscowościach o podobnym charakterze, co miasto Sosnowiec należy stwierdzić, że przedmiot wyceny jest średnio atrakcyjny na rynku, posiada powierzchnię obiektu, w której można prowadzić różnicowaną działalność magazynowo- usługową.

Przewiduje się, że w przyszłości nieruchomość będzie wykorzystywana pod działalność z zakresu funkcji magazynowo - 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 **1 886 000 zł**. Wartość odtworzeniowa nieruchomości w stanie na dzień wyceny wynosi **4 006 000 zł**.

Do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości przeanalizowano lokalny rynek nieruchomości komercyjnych z terenu województwa śląskiego. Okres analizy od 2019 roku do dnia wyceny, poszerzono także o lata wcześniejsze.

11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

11.1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców 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. Rzeczoznawca 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. Obszary ryzyka związane z wycenianą nieruchomością
- 13.2. Mapa lokalizacyjna
- 13.3. Dokumentacja fotograficzna
- 13.4. Protokół z badania Księgi Wieczystej
- 13.5. Kopie dokumentów
- 13.6. Polisa ubezpieczenia OC

Załącznik nr 13.1. Obszary ryzyka związanego z nieruchomością**OBSZARY RYZYKA ZWIĄZANE Z WYCENIĄ NIERUCHOMOŚCIĄ**

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

Ryzyko związane z zabezpieczeniem wiarytelności 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 wiarytelności**” 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 wiarytelności.

Ryzyko związane z nieuregulowanym stanem prawnym.

Na podstawie dostępnej dokumentacji o stanie prawnym przedmiotowej nieruchomości rzeczoznawca majątkowy stwierdził, że nieruchomość posiada uregulowany stan prawny. W Księgach Wieczystych widnieją stare numery działek, sprzed zmiany danych, która obowiązuje od 20.07.2009 r.

Ryzyko związane z prawami, roszczeniami i ograniczeniami do nieruchomości.

W dziale III księgi wieczystej nie widnieją wpisy.

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

Sposób zagospodarowania i użytkowania nieruchomości jest zgodny z ustaleniami w Miejscowy Planie Zagospodarowania Przestrzennego. Są to tereny przemysłu, baz i składów – symbol V21P, B, S. oraz w

niewielkim stopniu (dz. nr 265 i 266) to tereny zieleni parkowej jako przestrzeni publicznej wzbogaconej formami usług turystyki.

Ryzyko związane ze złym stanem technicznym nieruchomości

Na podstawie informacji uzyskanych podczas wizji lokalnej rzeczoznawca majątkowy nie wnosi zastrzeżeń, aby stan techniczny nieruchomości uniemożliwił jej dalsze funkcjonowanie przy założeniu prowadzenia prawidłowej gospodarki remontowej. Obiekty są wykończone w dobrym lub średnim standardzie.

Ryzyko związane z brakiem dostępu do drogi publicznej

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do ul. Piotrkowskiej (własność gminy).

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 12 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

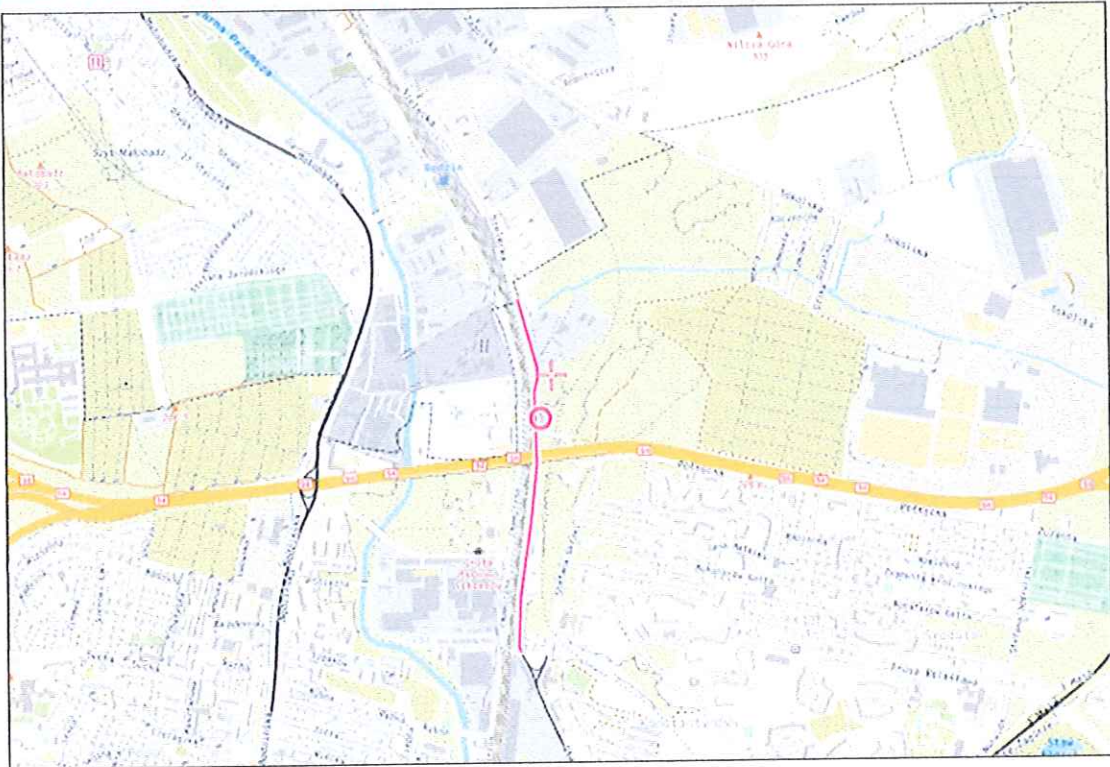
Dla rynku komercyjnego brak jest podstaw do jednoznacznego określenia przewidywanych kierunków zmian.

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.

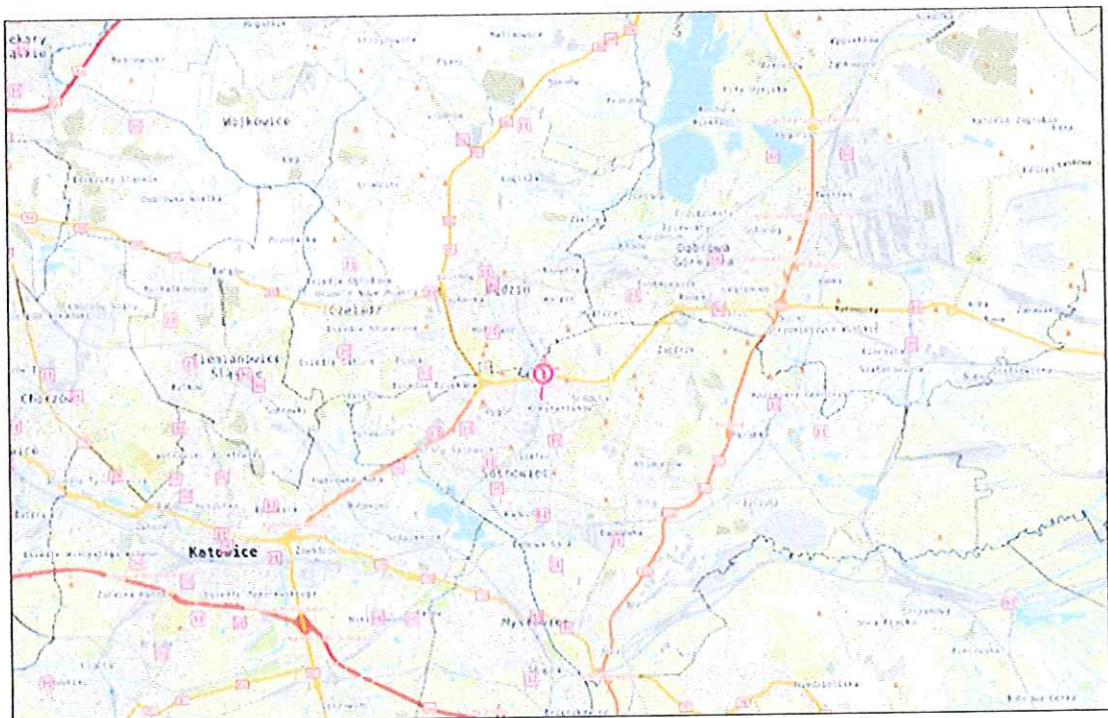
Ocena przydatności nieruchomości jako zabezpieczenie wierzycelności

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

Załącznik nr 13.2. Mapa lokalizacyjna nieruchomości



Lokalizacja szczegółowa nieruchomości



Lokalizacja ogólna nieruchomości

Załącznik 13.2. Dokumentacja fotograficzna

Widok budynku biurowego



Widok budynku złomu metali kolorowych



Widok magazynu złomu



Widok magazynu



Widok magazynu 2 (kotłowni)



Widok zagospodarowania terenu



Widok zagospodarowania terenu



Widok sąsiedztwa, otoczenia i drogi dojazdowej



Załącznik 13.4. Protokół z badania KW**Księga Wieczysta nr KA1S/00030874/5**(stan na 20.01.2021 r. około 12.10 na podstawie systemu elektronicznego: <https://przekladarka-kw.ms.gov.pl/>)

Typ księgi	Grunt oddany w użytkowanie wieczyste
Dział I – „Oznaczenie nieruchomości”	
Położenie	Sosnowiec
Działka ewidencyjna	
Działka	34/10
Sposób korzystania	Działka niezabudowana
Działka	34/8
Sposób korzystania	Działka niezabudowana
Działka	34/4
Sposób korzystania	Działka niezabudowana
Działka	34/9
Sposób korzystania	Działka niezabudowana
Działka	30/3
Sposób korzystania	Działka niezabudowana
Działka	30/5
Sposób korzystania	Działka niezabudowana
Działka	36/1
Sposób korzystania	Działka niezabudowana
Obszar całej nieruchomości	0,4543 ha
Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością”	
Prawo użytkowania wieczystego	
Okres użytkowania	2094-02-03
Sposób korzystania	Działki w użytkowaniu wieczystym do dnia 3.02.2094 r.
Dział II – „Własność”	
Właściciel	
Wielkość udziału	1/1
Jednostka samorządu terytorialnego	Gmina Sosnowiec
Użytkownik wieczysty	
Wielkość udziału	1/1
Inna os. prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca os. prawną	Cognor Spółka Akcyjna
Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia”	
Brak wpisów	
Dział IV – „Hipoteka”	
Numer hipoteki	5
Rodzaj hipoteki	Hipoteka umowna łączna
Suma	111 285 423,00 EUR
Wierzytelność	Wierzytelność wynikająca z Umowy.
Stosunek prawny	Zabezpieczenie spłaty wierzytelności pieniężnej banku 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 stanowiącego podstawę wpisu.
Księga współobciążona	KA1S/00032262/6
Wierzyciel hipoteczny	MBank Spółka Akcyjna

Księga Wieczysta nr KA1S/00032262/6	
<i>(stan na 20.01.2021 r. około 12.20 na podstawie systemu elektronicznego: https://przegladarka-kw.ms.gov.pl/)</i>	
Typ księgi	Grunt oddany w użytkowanie wieczyste i budynek stanowiący odrębną nieruchomość
Dział I – „Oznaczenie nieruchomości”	
Położenie	Sosnowiec
Działka ewidencyjna	
Działka	33/7
Przyłączenie	KW: /00001787/
Działka	33/8
Przyłączenie	KW: /00001787/
Działka	31/1
Przyłączenie	KW: /00001787/
Działka	35/1
Przyłączenie	KW: /00001787/
Budynek	
Przeznaczenie budynku	Budynki o kubaturze 23.026.18 m. sześć
Odrębność	tak
Obszar całej nieruchomości	2,2452 ha
Komentarz do migracji	Położenie – Sosnowiec, w pobliżu Ulicy Piotrkowskiej. Sposób korzystania – działki zabudowane.
Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością”	
Prawo użytkowania wieczystego	
Okres użytkowania	2089-12-05
Sposób korzystania	Działki w użytkowaniu wieczystym do dnia 5 grudnia 2089 r. oraz budynki o kubaturze 23.026.18 m. sześć, stanowiące odrębną nieruchomość.
Dział II – „Własność”	
Właściciel	
Wielkość udziału	1/1
Skarb Państwa	Skarb Państwa
Użytkownik wieczysty	
Wielkość udziału	1/1
Inna os. prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca os. prawną	Cognor Spółka Akcyjna
Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia”	
Brak wpisów	
Dział IV – „Hipoteka”	
Numer hipoteki	5
Rodzaj hipoteki	Hipoteka umowna łączna
Suma	111 285 423,00 EUR
Wierzytelność	Wierzytelność wynikająca z Umowy.
Stosunek prawny	Zabezpieczenie spłaty wierzytelności pieniężnej banku 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 stanowiącego podstawę wpisu.
Księga współobciążona	KA1S/00030874/5
Wierzyciel hipoteczny	MBank Spółka Akcyjna



Załącznik 13.5. Kopie dokumentów

Prezydent Miasta Sosnowca
Aleja Zwycięstwa 20
41-200 Sosnowiec
tel. (32) 296 06 96

Województwo: ŚLĄSKIE
Powiat: M.SOSNOWIEC
Gmina: M.SOSNOWIEC
Jednostka ewidencyjna: 247501_1, M.Sosnowiec
Obręb: 0010, 10

Nr kancelaryjny: WGG.6621.4036.2020

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

Nr jednostki rejestrowej: G.8924

Nr jednostki rejestrowej budynkowej: B.1538

rodzaj prawa: własność, udział: 1/1
Skarb Państwa

Uwagi:
Brak udziału

rodzaj prawa: użytkowanie wleczyste, udział: 1/1
COGNOR Spółka Akcyjna

Arkusze mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Ozn. użyt. i kont. klas.	Powierzchnia		Nr KW lub oznaczenie innych dok.
					użytków w ha	działki w ha	
	279		tereny przemysłowe zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	Ba Bp	1,7531 0,4500	2,2031	KW 32262
Identyfikator działki: 247501_1.0010.279							
	411		tereny kolejowe	Tk	0,0278	0,0278	KW 32262
Identyfikator działki: 247501_1.0010.411							
	413		tereny przemysłowe	Ba	0,0138	0,0138	KW 32262
Identyfikator działki: 247501_1.0010.413							
	416		tereny przemysłowe	Ba	0,0005	0,0005	KW 32262
Identyfikator działki: 247501_1.0010.416							
Razem:					2,2452	2,2452	

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

Nr ewid. bud.	Identyfikator budynku	Adres budynku	Rodzaj wg. KŚT/ Funkcja użytkowa	Liczba kond. nad/pod	Pow. zabud. w m ²	Pow. użytkowa w m ²		Liczba lokali	
						z obm.	z proj.	odr.	nieodr.
1	247501_1.0010.279.1_BUD		zbiornik, silos i budynek magazynowy /	1/	667			0	0

<p>KW lub ozn. innych dok.: Działki: 247501_1.0010.279</p> <p>Nr arkusza mapy: Pow. użyt. lokali odręb.: Pow. użyt. lok. niewyod.: Pow. użyt. pom. przyn.: Liczba ujaw. sam. lokali: 0 Łączna liczba izb: Rok zak. budowy: 1960 Rok zak. przebudowy: Data oddania do użyt.: Zakres przebudowy:</p> <p>Ilość mieszkań wg liczby izb: 1 izba: 0, 2 izby: 0, 3 izby: 0, 4 izby: 0, 5 izb: 0, 6 izb: 0, 7 izb: 0, 8 izb: 0, 9 izb: 0, 10 izb: 0, ponad 10 izb: 0</p> <p>Informacje dodatkowe: ID_OPERAT:2, UWAGI:616-28/2006</p>									
2	247501_1.0010.279.2_BUD		zbiornik, silos i budynek magazynowy /	1/	595			0	0
<p>KW lub ozn. innych dok.: Działki: 247501_1.0010.279</p> <p>Nr arkusza mapy: Pow. użyt. lokali odręb.: Pow. użyt. lok. niewyod.: Pow. użyt. pom. przyn.: Liczba ujaw. sam. lokali: 0 Łączna liczba izb: Rok zak. budowy: 1920 Rok zak. przebudowy: Data oddania do użyt.: Zakres przebudowy:</p> <p>Ilość mieszkań wg liczby izb: 1 izba: 0, 2 izby: 0, 3 izby: 0, 4 izby: 0, 5 izb: 0, 6 izb: 0, 7 izb: 0, 8 izb: 0, 9 izb: 0, 10 izb: 0, ponad 10 izb: 0</p> <p>Informacje dodatkowe: ID_OPERAT:2, UWAGI:616-28/2006</p>									
3	247501_1.0010.279.3_BUD		zbiornik, silos i budynek magazynowy /	1/	478			0	0
<p>KW lub ozn. innych dok.: Działki: 247501_1.0010.279</p> <p>Nr arkusza mapy: Pow. użyt. lokali odręb.: Pow. użyt. lok. niewyod.: Pow. użyt. pom. przyn.: Liczba ujaw. sam. lokali: 0 Łączna liczba izb: Rok zak. budowy: 1960 Rok zak. przebudowy: Data oddania do użyt.: Zakres przebudowy:</p> <p>Ilość mieszkań wg liczby izb: 1 izba: 0, 2 izby: 0, 3 izby: 0, 4 izby: 0, 5 izb: 0, 6 izb: 0, 7 izb: 0, 8 izb: 0, 9 izb: 0, 10 izb: 0, ponad 10 izb: 0</p> <p>Informacje dodatkowe: ID_OPERAT:2, UWAGI:616-38/2005</p>									
4	247501_1.0010.279.4_BUD		budynek biurowy /	1/	352			0	0

<p>KW lub ozn. innych dok.: Działki: 247501_1.0010.279</p> <p>Nr arkusza mapy: Pow. użyt. lokali odręb.: Pow. użyt. lok. niewyod.: Pow. użyt. pom. przyn.: Liczba ujaw. sam. lokali: 0 Łączna liczba izb: Rok zak. budowy: 1960 Rok zak. przebudowy: Data oddania do użyt.: Zakres przebudowy:</p> <p>Ilość mieszkań wg liczby izb: 1 izba: 0, 2 izby: 0, 3 izby: 0, 4 izby: 0, 5 izb: 0, 6 izb: 0, 7 izb: 0, 8 izb: 0, 9 izb: 0, 10 izb: 0, ponad 10 izb: 0</p> <p>Informacje dodatkowe: ID_OPERAT:2, UWAGI:616-28/2006</p>									
5	247501_1.0010.279.5_BUD		pozostały budynek niemieszkalny /	1/	273			0	0
<p>KW lub ozn. innych dok.: Działki: 247501_1.0010.279</p> <p>Nr arkusza mapy: Pow. użyt. lokali odręb.: Pow. użyt. lok. niewyod.: Pow. użyt. pom. przyn.: Liczba ujaw. sam. lokali: 0 Łączna liczba izb: Rok zak. budowy: 1920 Rok zak. przebudowy: Data oddania do użyt.: Zakres przebudowy:</p> <p>Ilość mieszkań wg liczby izb: 1 izba: 0, 2 izby: 0, 3 izby: 0, 4 izby: 0, 5 izb: 0, 6 izb: 0, 7 izb: 0, 8 izb: 0, 9 izb: 0, 10 izb: 0, ponad 10 izb: 0</p> <p>Informacje dodatkowe: ID_OPERAT:2, UWAGI:617-98/2008</p>									
6	247501_1.0010.279.6_BUD		pozostały budynek niemieszkalny /	1/	148			0	0
<p>KW lub ozn. innych dok.: Działki: 247501_1.0010.279</p> <p>Nr arkusza mapy: Pow. użyt. lokali odręb.: Pow. użyt. lok. niewyod.: Pow. użyt. pom. przyn.: Liczba ujaw. sam. lokali: 0 Łączna liczba izb: Rok zak. budowy: 1960 Rok zak. przebudowy: Data oddania do użyt.: Zakres przebudowy:</p> <p>Ilość mieszkań wg liczby izb: 1 izba: 0, 2 izby: 0, 3 izby: 0, 4 izby: 0, 5 izb: 0, 6 izb: 0, 7 izb: 0, 8 izb: 0, 9 izb: 0, 10 izb: 0, ponad 10 izb: 0</p> <p>Informacje dodatkowe: ID_OPERAT:2, UWAGI:616-38/2005</p>									
7	247501_1.0010.279.7_BUD		pozostały budynek niemieszkalny /	1/	59			0	0

<p>KW lub ozn. innych dok.: Działki: 247501_1.0010.279</p> <p>Nr arkusza mapy: Pow. użyt. lokali odręb.: Pow. użyt. lok. niewyod.: Pow. użyt. pom. przyn.: Liczba ujaw. sam. lokali: 0 Łączna liczba izb: Rok zak. budowy: 1960 Rok zak. przebudowy: Data oddania do użyt.: Zakres przebudowy:</p> <p>Ilość mieszkań wg liczby izb: 1 izba: 0, 2 izby: 0, 3 izby: 0, 4 izby: 0, 5 izb: 0, 6 izb: 0, 7 izb: 0, 8 izb: 0, 9 izb: 0, 10 izb: 0, ponad 10 izb: 0</p> <p>Informacje dodatkowe: ID_OPERAT:2, UWAGI:616-46/1990</p>									
8	247501_1.0010.279.8_BUD		pozostały budynek niemieszkalny /	1/	52			0	0
<p>KW lub ozn. innych dok.: Działki: 247501_1.0010.279</p> <p>Nr arkusza mapy: Pow. użyt. lokali odręb.: Pow. użyt. lok. niewyod.: Pow. użyt. pom. przyn.: Liczba ujaw. sam. lokali: 0 Łączna liczba izb: Rok zak. budowy: 1920 Rok zak. przebudowy: Data oddania do użyt.: Zakres przebudowy:</p> <p>Ilość mieszkań wg liczby izb: 1 izba: 0, 2 izby: 0, 3 izby: 0, 4 izby: 0, 5 izb: 0, 6 izb: 0, 7 izb: 0, 8 izb: 0, 9 izb: 0, 10 izb: 0, ponad 10 izb: 0</p> <p>Informacje dodatkowe: ID_OPERAT 2, UWAGI:616-38/2005</p>									
9	247501_1.0010.279.9_BUD		pozostały budynek niemieszkalny /	1/	72			0	0
<p>KW lub ozn. innych dok.: Działki: 247501_1.0010.279</p> <p>Nr arkusza mapy: Pow. użyt. lokali odręb.: Pow. użyt. lok. niewyod.: Pow. użyt. pom. przyn.: Liczba ujaw. sam. lokali: 0 Łączna liczba izb: Rok zak. budowy: 1960 Rok zak. przebudowy: Data oddania do użyt.: Zakres przebudowy:</p> <p>Ilość mieszkań wg liczby izb: 1 izba: 0, 2 izby: 0, 3 izby: 0, 4 izby: 0, 5 izb: 0, 6 izb: 0, 7 izb: 0, 8 izb: 0, 9 izb: 0, 10 izb: 0, ponad 10 izb: 0</p> <p>Informacje dodatkowe: ID_OPERAT:2, UWAGI:616-38/2005</p>									
10	247501_1.0010.279.10_BU D		pozostały budynek niemieszkalny /	1/	30			0	0

KW lub ozn. Innych dok.:						
Działki: 247501_1.0010.279						
Nr arkusza mapy:		Klasa wg PKOB:				
Pow. użyt. lokali odręb.:		Stan użytkowania:				
Pow. użyt. lok. niewyod.:		Funkcja główna:				
Pow. użyt. pom. przyn.:		Inne funkcje: brak danych				
Liczba ujaw. sam. lokali: 0		Status: wybudowany				
Łączna liczba izb:		Materiał ścian zew.: mur				
Rok zak. budowy: 1960		Przyczyna rozbiórki:				
Rok zak. przebudowy:		Data rozbiórki:				
Data oddania do użyt.:		Czy wiata:				
Zakres przebudowy:		Czy szybki Internet:				
Ilość mieszkań wg liczby izb: 1 izba: 0, 2 izby: 0, 3 izby: 0, 4 izby: 0, 5 izb: 0, 6 izb: 0, 7 izb: 0, 8 izb: 0, 9 izb: 0, 10 izb: 0, ponad 10 izb: 0						
Informacje dodatkowe: ID_OPERAT:2, UWAGI 616-38/2005						
		Razem:	2706	0	0	0

Sporządził(a): *Agnieszka Filocha*, według stanu na dzień: 2020-12-09

Nr zlecenia: Z/SOSN/8629-1/2020



(pieczęć urzędowa)

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Z UPOWAŻNIENIA PREZYDENTA
wykonującego zadania z zakresu
administracji rządowej
INSPEKTOR

2020-12-09, *Agnieszka Filocha*

(Imię i Nazwisko oraz stanowisko służbowe osoby reprezentującej organ)
Data i podpis

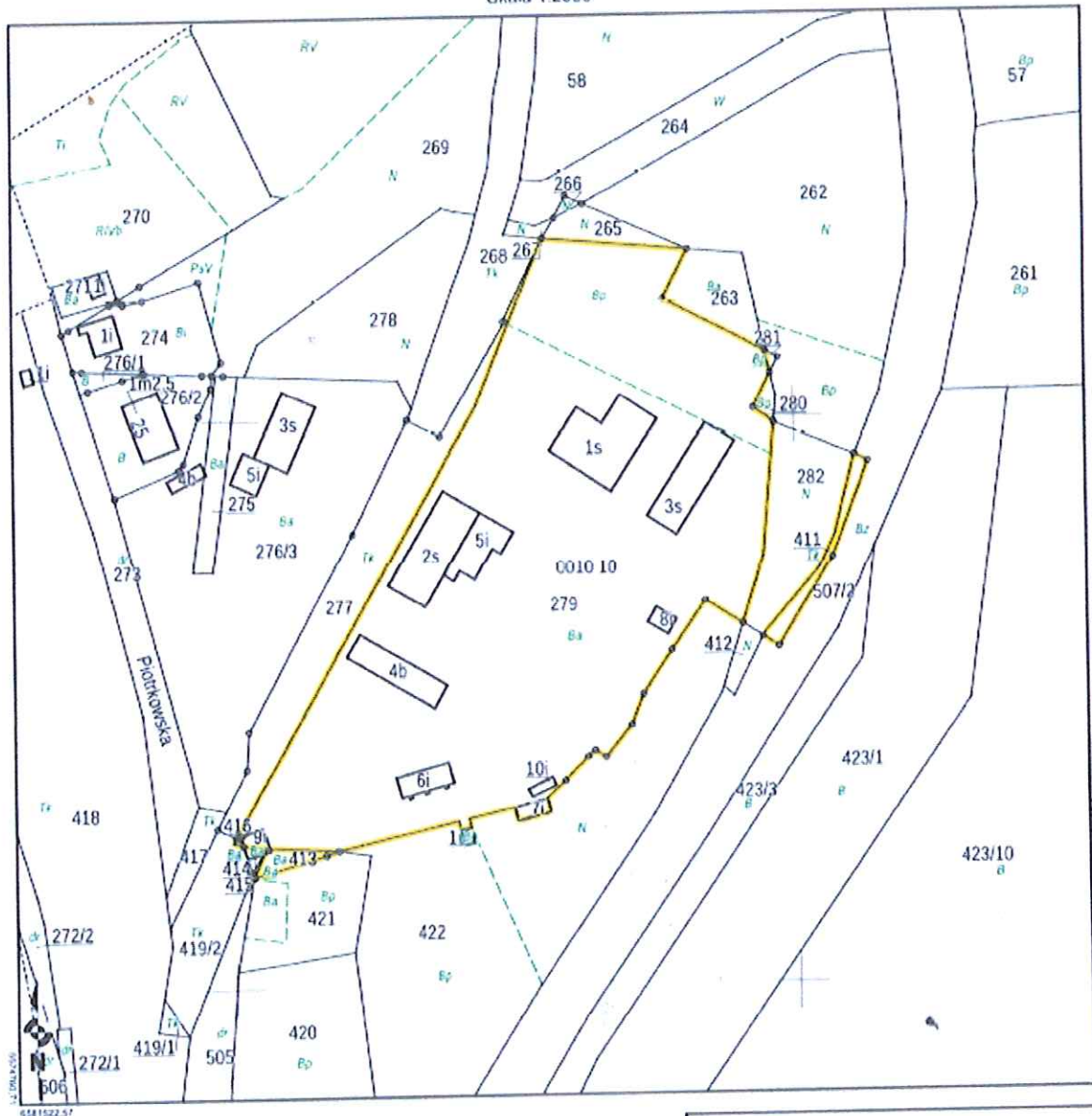
Prezydent Miasta Sosnowca
Aleja Zwycięstwa 20
41-200 Sosnowiec
tel (32) 296 06 96

Nr sprawy: WGG.6621.4036.2020

Województwo: **ŚLĄSKIE**
Powiat: **M.SOSNOWIEC**
Gmina: **M.SOSNOWIEC**
Jednostka ew.: **247501_1 - M.Sosnowiec**
Obręb: **0010 - 10**
Arkusze mapy: -
Numer działki: **413, 416, 279, 411**

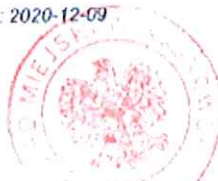
WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ

Skala 1:2000



Sporządził(a): Agnieszka Filocha, według stanu na dzień: 2020-12-09

Adnotacje:



(Pieczęć urzędowa)

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

(Imię i nazwisko oraz stanowisko służbowe osoby reprezentującej organ z zakresu administracji rządowej)
PREZYDENTA
INSPEKTOR
(Data i podpis) Agnieszka Filocha

Prezydent Miasta Sosnowca

Aleja Zwycięstwa 20

41-200 Sosnowiec

tel. (32) 296 06 96

Województwo: ŚLĄSKIE

Powiat: M.SOSNOWIEC

Gmina: M.SOSNOWIEC

Jednostka ewidencyjna: 247501_1, M.Sosnowiec

Obręb: 0010, 10

Nr kancelaryjny: WGG.6621.4036.2020

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

Nr jednostki rejestrowej: G.9023

rodzaj prawa: własność, udział: 1/1

Gmina Sosnowiec

REGON: 000515885 NIP: 644-001-51-67

Siedziba: 41-200 Sosnowiec, ul. Aleja Zwycięstwa 20

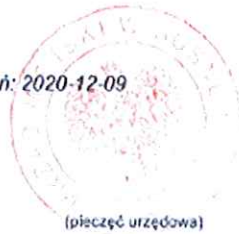
rodzaj prawa: użytkowanie wieczyste, udział: 1/1

COGNOR Spółka Akcyjna

Arkusze mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Ozn. użyt. i kont. klas.	Powierzchnia		Nr KW lub oznaczenie innych dok.
					użytków w ha	działki w ha	
	265		nieużytki	N	0,0367	0,0367	KW 30874
Identyfikator działki: 247501_1.0010.265							
	266		nieużytki	N	0,0029	0,0029	KW 30874
Identyfikator działki: 247501_1.0010.266							
	277		tereny kolejowe	Tk	0,2546	0,2546	KW 30874
Identyfikator działki: 247501_1.0010.277							
	281		zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	Bp	0,0016	0,0016	KW 30874
Identyfikator działki: 247501_1.0010.281							
	282		nieużytki	N	0,1540	0,1540	KW 30874
Identyfikator działki: 247501_1.0010.282							
	414		tereny przemysłowe	Ba	0,0008	0,0008	KW 30874
Identyfikator działki: 247501_1.0010.414							
	415		tereny przemysłowe	Ba	0,0037	0,0037	KW 30874
Identyfikator działki: 247501_1.0010.415							
Razem:					0,4543	0,4543	

Sporządził(a): *Agnieszka Filocha*, według stanu na dzień: 2020-12-09

Nr zlecenia: Z/SOSN/B629-1/2020



(pieczęć urzędowa)

**Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonywania wpisu w księdze
wieczyste)**

Z UPOWAZNIENIA PREZYDENTA
wykonującego zadania z zakresu
administracji rządowej
INSPEKTOR

Agnieszka Filocha

2020-12-09,.....

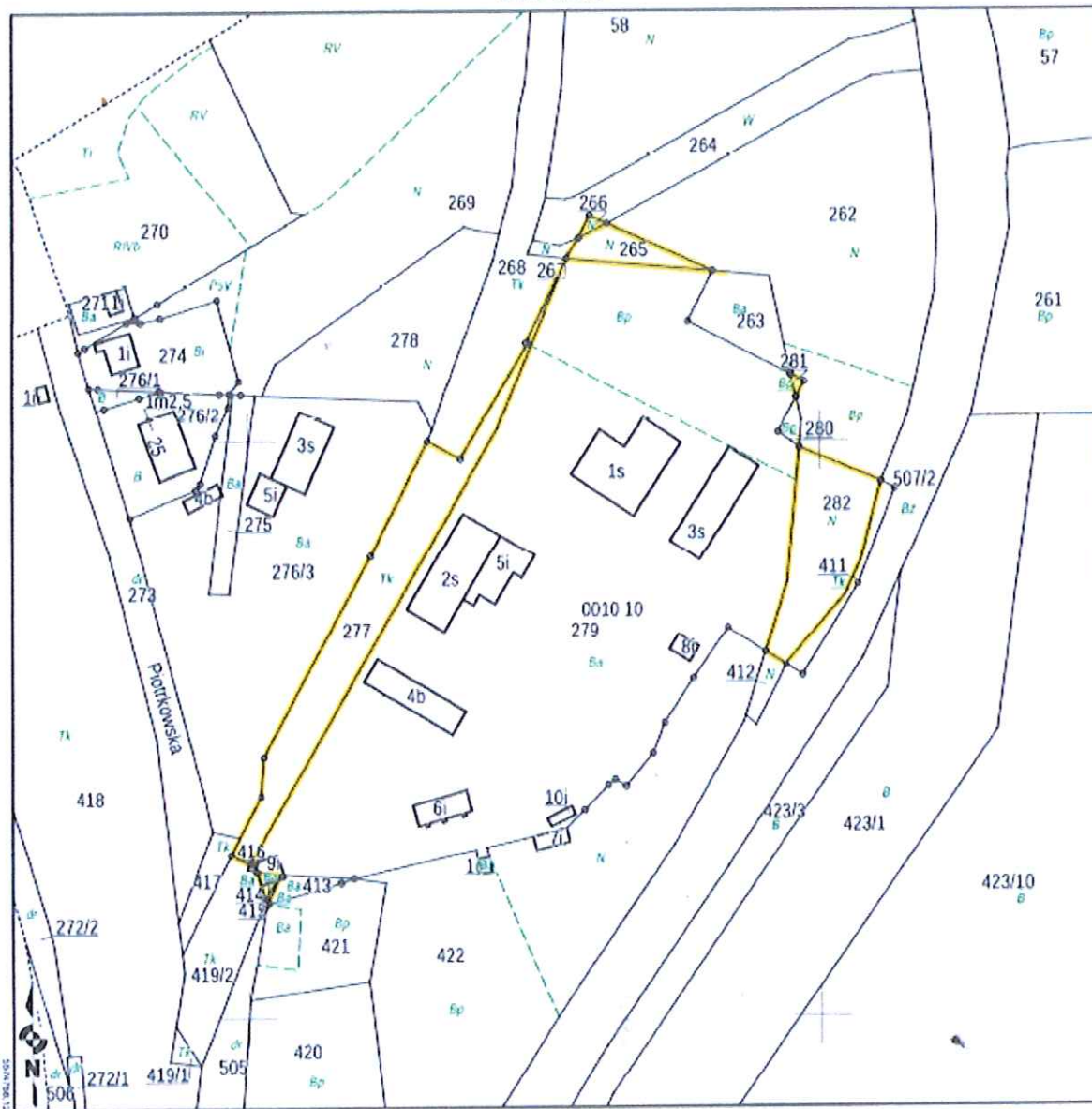
(Imię i Nazwisko oraz stanowisko służbowe osoby
reprezentującej organ)
Data i podpis

Prezydent Miasta Sosnowca
Aleja Zwycięstwa 20
41-200 Sosnowiec
tel. (32) 296 06 96
Nr sprawy: WGG.6621.4036.2020

Województwo: **ŚLĄSKIE**
Powiat: **M.SOSNOWIEC**
Gmina: **M.SOSNOWIEC**
Jednostka ew.: **247501_1 - M.Sosnowiec**
Obwód: **0010 - 10**
Arkusze mapy: -
Numer działki: **277, 415, 282, 266, 265, 281, 414**

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ

Skala 1:2000



Sporządził(a): *Agnieszka Filocha*, według stanu na dzień: 2020-12-09
Adnotacje:

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej



(Pieczęć urzędowa)

(Imię i nazwisko oraz stanowisko służbowe osoby reprezentującej organ)
Z UPOWIĄZNIENIA PREZYDENTA
wykonującego zadania z zakresu
administracji rządowej
(Data i ~~INDEKS~~ INDEKS)
INSPEKTOR
Agnieszka Filocha

URZĄD MIEJSKI
W SOSNOWIEC
AL. PIOTRKOWSKA 11
41-200 SOSNOWIEC

Jednostka ewidencyjna 247501_1 Sosnowiec

Sosnowiec, dnia 10.09.2013.

WYKAZ ZMIAN GRUNTOWYCH

Zmiana danych nastąpiła na podstawie operatu modernizacji ewidencji gruntów i budynków nr KERG 617-98/2008. Stan nowy obowiązuje od dnia 20 lipca 2009 r.

STAN DOTYCHCZASOWY				STAN NOWY			
Nazwa obrębu		Sosnowiec		Nazwa obrębu		Sosnowiec 0010	
Nr obrębu	Nr akusza mapy	Nr działki	Powierzchnia [ha]	Nr obrębu	Nr akusza mapy	Nr działki	Powierzchnia [ha]
0001	17	33/6	2,2031	0010		279	2,2031
0001	17	35/1	0,0278	0010		411	0,0278
0001	17	31/1	0,0138	0010		413	0,0138
0001	17	33/7	0,0005	0010		416	0,0005

Dane w tabelce powyżej jest odpisem z operatu modernizacji ewidencji gruntów i budynków nr KERG 617-98/2008. Stan nowy obowiązuje od dnia 20 lipca 2009 r.



Zgodnie z art. 10 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 17.05.2004 r. o ewidencji gruntów i budynków, podpisuję niniejszym
administratorem ewidencji

PODPISEK

Ryszarda Kirec

KONTRAKT WYKONANIA
 W. BŁOGAŃSKI
 ul. ...
 ...

Jednostka ewidencyjna 247501_1 Sosnowiec

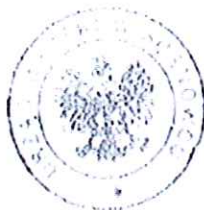
Sosnowiec, dnia 10.09.2013

WYKAZ ZMIAN GRUNTOWYCH

Zmiana danych nastąpiła na podstawie operatu modernizacji ewidencji gruntów i budynków nr KER6 617-08/2008. Stan nowy obowiązuje od dnia 20 lipca 2009 r.

STAN DOTYCHCZASOWY				STAN NOWY			
Nazwa obrębu	Sosnowiec			Nazwa obrębu	Sosnowiec 0010		
Nr obrębu	Nr akusza mapy	Nr działki	Powierzchnia [ha]	Nr obrębu	Nr akusza mapy	Nr działki	Powierzchnia [ha]
0001	17	34/8	0,0367	0010		265	0,0367
0001	17	34/1	0,0229	0010		260	0,0229
0001	17	30/3	0,2546	0210		277	0,2546
0001	17	24/9	0,0016	0010		281	0,0016
0001	17	34/10	0,1540	0010		202	0,1540
0001	17	36/1	0,0008	0010		414	0,0008
0001	17	30/5	0,0037	0010		415	0,0037

Dokument matrycy jest wypracowaniem
 autorstwa Wykonawcy i nie może być
 kopiowany i rozpowszechniany bez
 dozwolenia Wykonawcy.



Z Głównego Urzędu Ewidencji
 i Rejestrowania Gruntów i
 Budynków
 w Sosnowcu
 PODPISY WŁAŚCICIELA

[Signature]

Warszawa, dnia 20.01.2021

Oświadczenie rzeczoznawcy dot. wykonania operatu szacunkowego dla nieruchomości:

Nr zlecenia wyceny

.....

.....

Adres*: Sosnowiec, ul. Piotrkowska dz. ew. 279, 411, 413, 416, 414, 415, 265, 266, 277, 2821, 282

Nr KW* KA1S/00030874/5, KA1S/00032262/6

Niniejszym oświadczam, że:

1. nie uczestniczę i nie uczestniczyłem w obsłudze lub w procesie decyzji kredytowych lub w procesie ubezpieczenia dot. przedmiotu wyceny,
2. wynik wyceny nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny nie rodzi u mnie rzeczywistego lub możliwego konfliktu interesów, ani nie spowoduje w przyszłości takiego konfliktu względem interesów właścicieli, współwłaścicieli, użytkowników wieczystych lub współużytkowników wieczystych nieruchomości, kupujących przedmiot wyceny, posiadaczy zależnych lub innych osób posiadających jakiegokolwiek tytuł prawny lub faktyczny do przedmiotu wyceny, ani nie spowoduje w przyszłości takiego konfliktu,
3. nie jestem właścicielem, współwłaścicielem, użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym nieruchomości oraz nie posiadam żadnego innego tytułu prawnego lub faktycznego do nieruchomości lub jej części,
4. zarówno ze sprzedającym jak i kupującym przedmiot wyceny nie wiąże mnie stosunek pokrewieństwa, powinowactwa, przysposobienia, opieki lub kurateli i nie wiążą mnie z tymi osobami jakiegokolwiek relacje, w tym w szczególności o charakterze zawodowym, gospodarczym lub osobistym. Jednocześnie oświadczam, iż oświadczenia i zapewnienia, o których mowa w pkt. 1- 3 dot. również moich krewnych i powinowatych do II stopnia i osób związanych ze mną z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli.



.....
Podpis

*Gdy jest znany numer zlecenia wyceny pole nie wymaga wypełnienia.

Załącznik nr 13.6. Polisa ubezpieczeniowa rzeczoznawcy majątkowego

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1033704955

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

1	Okres ubezpieczenia: od 12.01.2021 r. do 11.01.2022 r.	
2	Ubezpieczający: WYCENA NIERUCHOMOŚCI "ESTATE VALUE" MARCIN SZAJKO Adres siedziby: OSOWSKA 86 m. 6, 01-351 WARSZAWA E-mail: marcin_szajko@o2.pl Telefon: +48531685862	REGON: 360930065
3	Ubezpieczony: WYCENA NIERUCHOMOŚCI "ESTATE VALUE" MARCIN SZAJKO Adres siedziby: OSOWSKA 86 m. 6, 01-351 WARSZAWA E-mail: marcin_szajko@o2.pl Telefon: +48531685862	REGON: 360930065
Zakres ubezpieczenia obowiązkowego		Suma gwarancyjna
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego		Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia
4 Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.		25 000 EUR 25 000 EUR
Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych		
5	Składka łączna: 154,48 PLN Kwota w PLN Termin płatności	6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 12 1240 6960 3014 0110 1483 0737 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1033704955
7	Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.01.2019 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.	
8	Postanowienia dodatkowe 1. Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. 2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które poniesie on odpowiedzialność, zwrotu	wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.
9	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administracji danych osobowych. 4. EŁ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/0115). 5. EŁ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 6. EŁ * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, które nie będą posiadać ubezpieczenia w tej formie. 7. EŁ * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zniżej do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty. 8. EŁ * Wyrażam zgodę na przysyłanie informacji i dokumentów, w tym GVDU oraz dokumentów zawierających informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o działalności ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub	zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/0115 lub e-mail, na wskazany przez mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmian podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualnić moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 9. W zakresie, w jakim podjęta przetwarzania Pan/Pana danych osobowych jest zgodna, ma Pan/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pisemnie na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem. * EŁ w polu oznacza zgodę Pełne 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, ul. Konstytucyjna 13, 02-673 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstytucyjna 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstytucyjna 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alor Bank SA - Alor Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuzniańska 300, 02-237 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polskie Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.

1033704955/pc:10000313169676/BE20 PIN: 9862

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9331, NIP 526-025-10 49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 107 (opłata zgodna z taryfą operatora)
NCSXWZ716G12 0170210115.1224/owodoc02-169114545.3/FI/FILE/pc:10000313169676

1/2



Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w kabinie Jednostki PZU SA obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie może być złożona w formie:
 - 1) pisemnej – osobiste lub przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pocztą na adres: PZU SA ul. Postępu 16A, 01-616 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - 2) ustnej – telefonicznie na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
 - 3) elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU SA rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególności skomplikowanych przypadkach, uśrednionych przypadkach reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU SA przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU SA na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji, z tym, że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek osoby, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie.
6. Osobie, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzeczniczkę Finansowego wniosku dotyczącego:
 - 1) niezastosowania rozstrzygnięcia w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - 2) niezastosowania czynności wyjaśniających 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 i zażalenia są w udziale o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniczkę Finansowym oraz w ustawie o Ostrybach i ubezpieczeń.

9. PZU SA przewiduje możliwość porządkowego rozstrzygnięcia sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o porządkowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do porządkowego rozpatrywania sporów, jest Rzeczniczkę Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rif.gov.pl.
11. Ubezpieczający, ubezpieczony i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwłoczenia się o pomoc do Hlubich i Powiatowych Rzeczniczkę Konsumentów.
12. W przypadku umowy zawartej za pośrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z porządkowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy Internetowego systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 529/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU SA to: reklamacje@pzu.pl
13. Językiem stosowanym przez PZU SA w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą

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

Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o porządkowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do porządkowego rozpatrywania sporów, jest Rzeczniczkę Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rif.gov.pl.
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cduy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest do przesyłania Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgody Ubezpieczonemu na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której obszar ochrony ubezpieczeniowej rozciąga się również na w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być dołączone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonemu. Na zgłoszenie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

Potwierdzam dane kontaktowe
WYCENA NIERUCHOMOŚCI "ESTATE VALUE" MARCIN SZAJKO
E-mail: marcin_szajko@o2.pl
Telefon: +48531685862

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 wiata moja składowa.


Piseczeń i podpis Ubezpieczającego


WYCENA NIERUCHOMOŚCI "ESTATE VALUE" MARCIN SZAJKO
Ubezpieczający


Piseczeń i podpis Ubezpieczającego do polisy


STANISŁAW SPACJALISTA
AGENCJA UBEZPIECZENIOWA
Monika Władysławowska

AGENCJA UBEZPIECZENIOWA
Ewa Kopeć
ul. Powstańców Śląskich 20a, 01-581 Warszawa
tel. (22) 665 96 45, tel. fax (22) 665 04 02
tel. 602 338 717

Piseczeń i podpis przedstawiciela PZU SA

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

1033704955/pc:10000313169676/BE20 PIN: 9862

 **801 102 102** pzu.pl

