ESTIM Consulting

ul. Hery 72, 01-497 Warszawa
tel: (22) 864 61 77, fax: (22) 835 18 04
operaty@estim.pl
www.estim.pl

OPERAT SZACUNKOWY

z określenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego dz. ew. nr 459, obręb 0006, wraz z prawem własności zabudowy o charakterze komercyjnym, położonej w Tomaszowie Mazowieckim przy ul. Mireckiego 123, pow. tomaszowski, woj. łódzkie.

Dla przedmiotu wyceny prowadzona jest księga wieczysta nr PT1T/00034513/5 przez V WKW Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim.

Autor operatu:
Tomasz Skrzecz, upr. 6649

Warszawa, 10 lutego 2021 r.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
TOMASZ SKRZECZ
99-400 ŁOWICZ
UL. KALISKA 42/29
TEL. 692-659-548
(5729)
UPRAWNIENIA NR 6649

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości			
Województwo:	Powiat:	Gmina:	Adres:
łódzkie	tomaszowski	m. Tomaszów Mazowiecki	Tomaszów Mazowiecki, ul. Mireckiego 123
Krótki opis lokalizacji	Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Tomaszowie Mazowieckim, przy ulicy Mireckiego. Ścisłe centrum miasta oddalone jest od przedmiotu wyceny o około 2,5 km.		
Dostęp do nieruchomości	Działka stanowiące przedmiot wyceny ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej: ul. Kępa o nawierzchni utwardzonej trylinką.		
Opis nieruchomości	Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem komercyjnym.	
	Stan nieruchomości	Zabudowa istniejąca.	
	Pow. użytkowa [m^2]: 680,37	Powierzchnia gruntu [m^2]: 4 859	
	Rok budowy: 1970-1980	Przewidywana data końca inwestycji (jeśli dotyczy): -	
Oznaczenie nieruchomości	Przeważająca forma władania	prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności zabudowy	
	Nr KW	PT1T/00034513/5	
	Obręb/nr	Obręb 0006	
	Nr działki/ek w ewidencji gruntów	459	
	Przeznaczenie w STUDIUM:	Tereny zabudowy usługowej.	
Wartość nieruchomości	Wartość rynkowa aktualna	**1 078 000 zł**	
	Wartość odtworzeniowa	**1 359 000 zł**	
	Wartość gruntu	**243 000 zł**	
Płynność nieruchomości/okres ekspozycji na rynku	Średnia / 12 miesięcy		
Dane dot. operatu:	Cel wyceny: dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności.		
	Metoda wyceny: Zastosowano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej netto do określenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny. Wartość odtworzeniową określono stosując podejście kosztowe, metodę kosztów odtworzenia, technikę wskaźnikową. Specjalne założenia do wyceny: brak.		
Data sporządzenia operatu:	10.02.2021 r.		
Imię i nazwisko autora operatu, nr uprawnień podpis i pieczątka	Tomasz Skrzecz, upr. nr 6649		

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY TOMASZ SKRZECZ 99-400 ŁOWICZ UL. KALISKA 42/29 TEL. 692-659-548 (5729) UPRAWNIENIA NR 6649

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 5
5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY 6
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości 6
5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny 8
6. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI 10
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU 11
8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY 20
9.OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ 20
9.1. Obliczenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny 22
9.2. Określenie wartości dla sprzedaży wymuszonej 26
9.3. Określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości 27
10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM 28
11. KLAUZULE I OGRANICZENIA 28
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA 29
13. ZAŁĄCZNIKI 30

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego dz. nr ew. 459 o powierzchni 4 859 m^2, położoną w Tomaszowie Mazowieckim przy ul. Mireckiego 123, gm. Tomaszów Mazowiecki, pow. tomaszowski, woj. łódzkie.
Przedmiotowa działka zabudowana jest budynkiem z wiatą magazynową o charakterze komercyjnym o łącznej powierzchni użytkowej 680,37 m^2.
Dla przedmiotu wyceny prowadzona jest księga wieczysta nr PT1T/00034513/5 przez V WKW Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności zabudowy o funkcji komercyjnym w stanie na dzień wyceny oraz wartości odtworzeniowej nieruchomości.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie aktualnej wartości rynkowej przedmiotu wyceny dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.

3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie firmy: Cognor S.A.

3.2. Podstawy materialno - prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 1990, z 2021 r. poz. 11)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2005.196.1628 z późn. zm.)
- 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

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks Cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 1740, 2320.)
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r.
- poz. 2204.)
- Standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności" – Komunikat Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 01.09.2017 r.

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 zborowa pod redakcją prof. dr hab. Ewy Kucharskiej-Stasiak, Zeszyt hipoteczny 23, Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego, Warszawa, 2006 r.;
- Raport analizy rynku nieruchomości;

3.4. Źródła danych merytorycznych

- Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 15.01.2021 r.;
- Księga wieczysta nr PT1T/000034513/5;
- Wypisy z rejestru gruntów z dnia 27.11.2020 r;
- Wypis z rejestru budynków z dnia 27.11.2020 r;
- Mapa ewidencyjna z dnia 27.11.2020 r.;
- Deklaracja na podatek od nieruchomości na rok 2020;
- Książka obiektu budowlanego;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- Informacje uzyskane od Zleceniodawcy;
- Analiza odpisów Aktów Notarialnych z rynku lokalnego dotycząca nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych;
- Informacje z agencji nieruchomości na temat cen nieruchomości niezabudowanych i zabudowanych na analizowanym terenie oraz stawek czynszowych za najem pomieszczeń magazynowo – produkcyjnych i biurowych;
- Własna baza danych.

4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY

1. Data sporządzenia wyceny	- 10.02.2021 r.
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	- 10.02.2021 r.
3. Data, na którą określono stan prawny przedmiotu wyceny	- 10.02.2021 r.

4. Data oględzin wycenianej nieruchomości - 15.01.2021 r.

5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości określono na podstawie następujących dokumentów:
- księga wieczysta nr PT1T/00034513/5 prowadzona przez V WKW Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim:
Typ księgi: grunt oddany w użytkowanie wieczyste i budynek stanowiący odrębną nieruchomość.
Dział I-O - "Oznaczenie Nieruchomości"
Działki ewidencyjne
Numer działki: 459.
Identyfikator działki: 101601_1.0006.459.
Obręb ewidencyjny (numer): 6.
Położenie (województwo, powiat, miejscowość): łódzkie, tomaszowski, Tomaszów Mazowiecki.
Ulica: Mireckiego Nr 123.
Sposób korzystania: BI - inne tereny zabudowane.
Obszar całej nieruchomości: 4859,00 m^2.
Budynki
1. Położenie (województwo, powiat, miejscowość): łódzkie, tomaszowski, Tomaszów Mazowiecki.
Identyfikator budynku: 101601_1.0006.1064_BUD.
Identyfikator działki: 101601_1.0006.459.
Ulica: Mireckiego Nr 123.
Liczba kondygnacji: 1,0.
Przeznaczenie budynku: inny budynek niemieszkalny.
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość): TAK.
2. Położenie (województwo, powiat, miejscowość): łódzkie, tomaszowski, Tomaszów Mazowiecki.
Identyfikator budynku: 101601_1.0006.1065_BUD.
Identyfikator działki: 101601_1.0006.459.
Ulica: Mireckiego Nr 123.
Liczba kondygnacji: 1,0.
Przeznaczenie budynku: inny budynek niemieszkalny.
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość): TAK.
Dział I: Spis prawa związanych z własnością
1. Prawo użytkowania wieczystego.
Okres użytkowania: 2089-12-05.
Sposób korzystania: działka gruntu w użytkowaniu wieczystym oraz zabudowania stanowiące odrębny od gruntu przedmiot własności.

Dział II: Własność

Właściciele

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): 1 / 1/1 / --.

Skarb Państwa: Skarb Państwa

Użytkownicy wieczyści

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

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): 4 / 1/1 / --.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba): COGNOR Spółka Akcyjna, Poraj.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

Brak wpisów.

Dział IV: Hipoteki

Numer hipoteki (roszczenia): 24.

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

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna łączna.

Suma, waluta: 111 285 423,00 EUR.

Wierzytelność i 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.

Inne informacje: niniejsza hipoteka została ustanowiona również na nieruchomościach, dla których prowadzone są księgi wieczyste: KR1P/331269/7, LU1I/248556/0, LD1M/107840/4, LD1M/92885/2, OP1O/117990/4, OP1O/112308/2, PO2P/35922/4, PO2P/158081/4, PO2P/257742/0, KA1S/00030874/5, KA1S/00032262/6, TR1T/101810/5, TR1T/123081/5, OL1O/19863/6, OL1O/45353/9, GL1G/00084766/6, GL1G/00121403/6, GL1G/00103076/2, GL1G/84767/3, TB1S/45540/4, TB1S/45533/2, TB1S/47784/0, TB1S/53829/3, TB1S/57958/4, TB1S/52870/8, CZ1Z/00033483/1.

Wierzyciel hipoteczny: MBANK Spółka Akcyjna, Warszawa.

- Wypis z rejestru gruntów z dnia 27.11.2020 r.

Województwo: łódzkie.

Powiat: tomaszowski.

Jednostka ewidencyjna: 101601_1. Tomaszów Mazowiecki.

Obręb: 0006, 6.

Ark. mapy	Nr działki	Bliższe określenie położenia	Opis użytków	Rodzaj użytku	Pole pow.		Nr Księgi Wieczystej
					użytku w ha	działki w ha	
191	459	Mireckiego 123	Inne tereny zabudowane	BI	0,4859	0,4859	KW 34513

SUMA	0,4859	0,4859	

5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny

Położenie, lokalizacja i otoczenie budynku

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę ewid. nr 459 położona jest w Tomaszowie Mazowieckim we wschodniej części miasta, pomiędzy ul. Mireckiego i ul. Kępa. Wjazd na teren kompleksu odbywa się od strony ul. Kępa. Przedmiot wyceny zlokalizowany jest w odległości około 2,5 km od ścisłego centrum miasta.

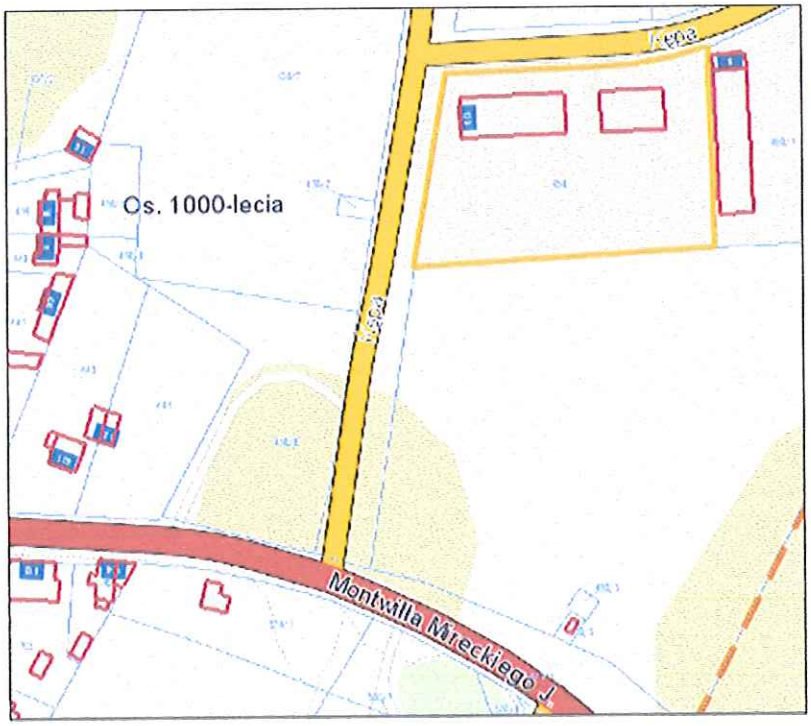
W odległości około 90 m od przedmiotu wyceny w kierunku południowym ul. Kępa krzyżuje się z ulicą Mireckiego będącą fragmentem drogi wojewódzkiej nr 713. Wjazd na drogę ekspresową oddalony jest od przedmiotu wyceny w odległości około 5 km.

Bezpośrednie sąsiedztwo przedmiotu wyceny stanowią budynki o podobnej charakterystyce co wyceniany oraz m.in. Zakład Gospodarki Wodno Kanalizacyjnej, schronisko dla zwierząt, stacja paliw. W promieniu około 200 m w kierunku zachodnim od przedmiotu wyceny zlokalizowana jest również najbliższa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa. W kierunku wschodnim i południowym, w promieniu około 200 m od przedmiotu wyceny przepływa rzeka Pilica.

Dostępność do obiektów użyteczności publicznej oraz obiektów usługowo – handlowych przedmiotu wyceny określono jako średnio korzystne.

Lokalizację przedmiotu wyceny na tle miasta, ze względu na charakter prowadzonej działalności, określono jako średnio korzystną.

Opis nieruchomości



Źródło: http://mtomaszowmazowiecki.e-mapa.net/

Przedmiot wyceny stanowi działka nr ew. 459 o pow. 4 859 m^2. Wjazd na działkę odbywa się od strony zachodniej, z ulicy Kępa. Nawierzchnia drogi dojazdowej utwardzona trylinką. Teren działki ogrodzony ogrodzeniem z przęseł betonowych i blachy falistej. Drogi wewnętrzne i place składowe utwardzone są wylewką betonową i płytami betonowymi.

Na działce wykonane są przyłącze do miejskiej sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej oraz energetycznej.

Dostęp do drogi publicznej:

Działka stanowiąca przedmiot wyceny posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Kępa o nawierzchni utwardzonej trylinką.

Opis zabudowy

Rzeczoznawcy nie przedstawiono dokumentacji technicznej odnośnie zabudowy stanowiącej przedmiot wyceny. W związku z tym wyceny dokonano przy założeniu, że została ona wzniesiona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Budynek biurowo – magazynowy z wiatą magazynową

Obiekt zlokalizowany na działce nr ew. 459 to obiekt składający się z trzech funkcjonalnie połączonych ze sobą części. Pierwszą część stanowi parterowy obiekt, w którym zlokalizowane są pomieszczenia biurowe z zapleczem scojalno – sanitarnym, kotłownia, część socjalno – sanitarna oraz magazyn. Drugą część stanowi wiata magazynowa, zabudowa z trzech stron – brak ściany frontowej. Wiata ta stanowi łącznik pomiędzy pierwszą i trzecią częścią obiektu. Trzecią część stanowi magazyn. Obietk parterowy, wzniesioeny w latach 70-80-tych, a w latach późniejszych w cześci wyremontowany. Obiekt został wzniesioeny w technologii mieszanej. Elementy konstrukcje stanowią słupy żelbetowe i ramy żelbetowe. Ściany wypełaniające murowane. Dach konstrukcji żelbetowej, pokryty papą. Obróbki blacahrskie z blachy stalowej, rynny i rury spustowe z PCV. W cześci biurowo – socjalnej okna PCV, w pozostałych pomieszczeniach okan stalowe. Drzwi wejściowe do cześci biurowej z PCV, pozostałe drzwi wrota zewnetrzne stalowe. Elewacja budynku pokryta tynkiem cementowo – wapiennym. Do wykończenia pomieszczeń w budynku wykorzystano materiały średniej i słabej jakości. W pomieszczeniach biurowych oraz pomieszczeniach socjalno – sanitarnych podłogi wykonczone płytkami ceramicznymi i częściowo wykładzinami PCV. Ściany w pomieszczeniach biurowych pomalowane, w pomieszczeniach socjalno – sanitarnych pokryte płytkami ceramicznymi. Drzwi wewnetrzne płycinowe.

Stan techniczny budynku określono jako średni.

Instalacje w budynku:

- c.o. – zasilana z kotła gazowego,
- energetyczna
- wodno – kanalizacyjna,
- klimatyzacyjna w części biurowej.

Parametry powierzchniowe obiektu:

Powierzchnia użytkowa:	680,37 m^2
Powierzchnia użytkowa budynku:	556,07 m^2
Powierzchnia wiaty:	124,30 m^2

Powierzchnia najmu: 670,77 m^2

Powierzchnia do podatku: 680,37 m^2

Powierzchnię użytkową budynku określono na podstawie przeprowadzonej uproszczonej inwentaryzacji obiektu. Do powierzchni najmu nie wliczono powierzchni kotłowni.

Poniżej w tabeli zestawiono rozkład funkcjonalny pomieszczeń w obiekcie oraz ich powierzchnie:

Tabela 1

Pomieszczenie	Pow. [m^2]
Biuro	19.60
Biuro	20.52
Biuro	19.57
Aneks kuch.	2.99
Archiwum	3.34
Biuro	10.81
Hall	3.34
Kasa	6.12
WC	5.89
Kotłownia	9.60
Łazienka z wc	4.51
Stołówka	20.78
Szatnia	13.20
Magazyn	61.59
Magazyn	135.41
Magazyn	218.80
Wiata	*124.30*
SUMA	**680.37**
Łączna p.u. bud.	**556.07**
Pow. wiaty	**124.30**
Pow. najmu	**670.77**
Pow. do podatku	**680.37**

6. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI

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.

W stanie na dzień wyceny dla terenu, na którym położony jest przedmiot wyceny brak jest aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z ustaleniami w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym Uchwałą nr LI/445/09 z dnia 18.12.2009 r. Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego, działka stano-

wiąca przedmiot wyceny położona jest na obszarze oznaczonym **symbolem „U" – tereny zabudowy usługowej.**

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

W procesie wyceny przeanalizowano:

- Obszar – powiat tomaszowski oraz rynki równoległe,
- Okres analizy cen transakcyjnych – od 2018 r. do dnia wyceny,
- Rodzaj rynku - ceny transakcyjne kupna - sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych,
- Rynek najmu powierzchni magazynowo – produkcyjno - biurowych - usługowych.

Gmina miejska Tomaszów Mazowiecki zlokalizowana jest w południowej części powiatu tomaszowskiego i zajmuje powierzchnię 42 km^2, co stanowi 14,6% jego powierzchni. Jest ona głównym ośrodkiem administracyjno-usługowym powiatu i jedynym miastem na jego terenie. Tomaszów Mazowiecki zaliczany jest do dużych ośrodków miejskich województwa łódzkiego, zaraz za Łodzią, Piotrkowem Trybunalskim i Pabianicami. Miasto to obok 25 innych ośrodków w województwie (m.in. Zgierz, Pabianice, Zduńska Wola) zaliczane jest do miast o słabym potencjale rozwojowym. Struktura gospodarcza tych ośrodków jest na tyle mało konkurencyjna, że w ostatnich latach nie udaje się powstrzymać utraty funkcji społeczno-gospodarczych na co największy wpływ ma dominująca pozycja Łodzi.

Tomaszów Mazowiecki leży blisko granic wstępnie delimitowanego Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego (ŁOM). Chociaż nie posiada on bezpośrednich powiązań funkcjonalnych z ŁOM to znajduje się jednak w strefie powiązań funkcjonalnych w ramach układu bipolarnego Łódź-Warszawa. Sam Tomaszów Mazowiecki najsilniejsze wewnętrzne powiązania funkcjonalne posiada z Opocznem oraz Sulejowem. Stosunkowo słaba sieć powiązań funkcjonalnych Tomaszowa Mazowieckiego z innymi miejscowościami rzutuje na wielkość obszaru funkcjonalnego oddziaływania tego miasta, który obejmuje jedynie gminę wiejską Tomaszów Mazowiecki i Lubochnia.

Miasto charakteryzuje się dobrą dostępnością komunikacyjną ze względu na centrale położenie w kraju, bliskość takich ośrodków miejskich jak Łódź (52 km) i Warszawa (111 km), bliskość węzłów autostradowych (węzeł A1 w Piotrkowie Trybunalskim – 33 km, węzeł A1 i A2 w Strykowie – 60 km) oraz stosunkowo niedaleką odległość do portów lotniczych w Łodzi (58 km) i Warszawie Okęciu (107 km.). Łączące się na obszarze Tomaszowa Mazowieckiego drogi krajowe i wojewódzkie czynią z niego ważny węzeł komunikacyjny w skali kraju. Przez miasto przebiega droga ekspresowa S8 Wrocław – Białystok, która stanowi jednocześnie polski odcinek międzynarodowej trasy E-67 łączącej Czechy (Praga) z Finlandią (Helsinki). W Tomaszowie Mazowieckim rozpoczyna się z droga krajowa nr 48, która biegnie do Kocka w województwie lubelskim, przez miasto przebiega także droga wojewódzka nr 713 łącząca Łódź z Opocznem. Miasto ma bezpośrednie połączenia kolejowe z Łodzią, Opocznem, Koluszkami, Skierniewicami. Z Tomaszowa Mazowieckiego kursują także pociągi dalekobieżne do Krakowa, Lublina, Gdyni, Poznania i Szczecina.

W 2013 r. w Tomaszowie Mazowieckim do rejestru REGON wpisano 521 nowych podmiotów gospodarczych. Było to aż o 18% mniej niż w 2009 r. W 2013 r. na terenie Tomaszowa Mazowieckiego zlokalizowanych było łącznie 5512 podmiotów gospodarki narodowej. Stanowiło to prawie 60% tego typu podmiotów działających

w powiecie tomaszowskim. Pod względem struktury własnościowej w Tomaszowie Mazowieckim w 2013 r. dominowały podmioty prywatne (5347), które stanowiły 59,8% wszystkich tego typu podmiotów w powiecie tomaszowskim, zaś pod względem struktury wielkościowej dominowały mikroprzesiębiorstwa. W mieście znajdują się tylko 4 duże przedsiębiorstwa. Do połowy lat 90. XX w. struktura gospodarki Tomaszowa Mazowieckiego zdominowana była przez duże zakłady przemysłowe z branży włókienniczej. Od tego czasu tomaszowska gospodarka przeszła zmianę opierając się głównie o firmy handlowo-usługowe. Wśród największych przedsiębiorstw działających na terenie miasta wciąż znajdują się zakłady produkcyjne i przemysłowe, takie jak Frito Lay Poland Sp. z o.o. (branża spożywcza), Ceramika Paradyż Sp. z o.o. (ceramika), Roldrob S.A. (produkcja drobiarska). Na terenie Tomaszowa działa też kilka zakładów z branży włókienniczej, np. Zakłady Przemysłu Wełnianego Tomtex S.A, Galli Poland Sp. z o.o., Część terenów inwestycyjnych Tomaszowa Mazowieckiego należy do podstrefy Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

W Tomaszowie Mazowieckim wsparcie i doradztwo dla firm zapewniają dwa stowarzyszenia: Stowarzyszenie Kupców Targowiska Miejskiego w Tomaszowie Mazowieckim oraz Stowarzyszenie Kupców i Przedsiębiorców Powiatu Tomaszowskiego (chociaż ich oferta jest ograniczona do jednej branży). Niewielka liczba instytucji otoczenia biznesu może powodować deficyt informacji dla potencjalnych inwestorów. Dlatego władze miasta powinny po pierwsze, opracować kompleksową ofertę dla inwestorów chcących założyć działalność na terenie Tomaszowa Mazowieckiego, a po drugie, przygotować program pomocy finansowej i instytucjonalnej dla lokalnych przedsiębiorców.

Analiza cen transakcyjnych

W celu określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości przeprowadzono badanie cen transakcyjnych dotyczących obiektów związanych z branżą obiektów komercyjnych, także obserwowano ruch na rynku pod względem popytu i podaży. W wyniku analizy rynku nieruchomości na terenie powiatu tomaszowskiego oraz rynków równoległych odnotowano klika transakcji dotyczących nieruchomości podobnych do przedmiotowej.

Analiza zgromadzonych danych pozwala na wysnucie wniosku, iż sprzedaże wolnorynkowe dotyczące obiektów komercyjnych, zdarzają się sporadycznie, a jeśli już są zawierane dotyczą budynków o bardzo różnych parametrach techniczno - użytkowych. Ceny takich nieruchomości kształtują się na bardzo różnym poziomie, który zależy m.in. od czynników takich jak: lokalizacja ogólna i szczegółowa, stan techniczny budynku i jego standard wykończenia, powierzchnia użytkowa, a także od szeregu indywidualnych cech, które posiada każda nieruchomość. W wyniku badania odpisów Aktów Notarialnych odnotowano zaledwie kilka transakcji dotyczących nieruchomości komercyjnych, jednak żadna z nich nie była wystarczająco opisana.

Poniżej przedstawiono odnotowane transakcje odnośnie nieruchomości magazynowo – produkcyjno – biurowych:

Tabela 2

Data transakcji	Miasto	Ulica	Powierzchnia działki [m²]	Pow. uż. budynków [m²]	Cena nieruchomości [zł]	Opis
30.03.2018	Tomaszów Maz.	Strefowa	4810	pz 1619	3 075 000	budynek magazynowy
26.09.2019	Tomaszów Maz.	Hallera	2787	pz 15+20+ 14+17+ 76+14+	2 032 520	Budynek biurowo - magazynowy.

				898		
25.06.2018	Tomaszów Maz.	Graniczna	2281	pz 1204	2 605 213	budynek biurowy, siedziba banku
23.10.2018	Tomaszów Maz.	Skłodowskiej	4853	1 291.21	2 400 000	budynki magazynowo - produkcyjne z zapleczem
09.06.2020	Łazisko	-	9300	416.00	1 586 700	zabudowana budynkiem murowanym, krytym blachą warsztatem z zapleczem biurowo-socjalnym
01.08.2019	Niewiadów	-	44560	-	6 500 000	zabudowa przemysłowa
26.06.2018	Wólka Krzykowska	-	11900	pz 912	1 445 250	budynek magazynowy
10.05.2018	Jeżów	Kolejowa	28259	pz 1634+46+40	1 293 000	zabudowa produkcyjno - magazynowa

Z uwagi, że do wyceny nie można było zastosować podejścia porównawczego do wyceny zastosowano podejście dochodowe. W tym celu dokonano analizy stawek czynszu najmu powierzchni komercyjnych w powiecie tomaszowski oraz na rynkach równoległych.

Analiza umów najmu

Brak wystarczającej ilości transakcji dotyczących podobnych obiektów sprawia, iż zgodnie z przepisami prawa oraz zasadami regulującymi wycenę nieruchomości, do wartości rynkowej należy dochodzić w oparciu o dochód możliwy do osiągnięcia z działalności prowadzonej na nieruchomości. Należy tu wyraźnie zaznaczyć, że działalność ta (w myśl zastosowanego podejścia dochodowego i metody inwestycyjnej) polega na wynajmie pomieszczeń budynków.

Obserwuje się rosnący popyt zarówno ze strony polskich, jak i zagranicznych firm zainteresowanych powierzchniami magazynowymi i biurowymi. Na rynku rośnie zainteresowanie powierzchnią o coraz wyższym standardzie. Najemcy mają coraz większe oczekiwania co do walorów użytkowych budynków wynajmowanych. Cały czas ważna jest atrakcyjna lokalizacja utożsamiana głównie z dobrym dostępem do głównych dróg.

Stawki czynszów

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.

Czynsze nieruchomości komercyjnych, o charakterze biurowo-usługowym, magazynowym i produkcyjnym kształtują się na zróżnicowanym poziomie w zależności od takich czynników jak:

- stan techniczny i jakość wykończenia pomieszczeń,
- dogodność dojazdu,

- ekspozycja obiektu,
- ilość miejsc parkingowych,
- wielkość powierzchni użytkowej.

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

Poniżej przedstawiono przykładowe stawki transakcyjne za wynajem powierzchni biurowo – usługowych oraz magazynowo – produkcyjnych na analizowanym terenie obejmującym obszar powiatu tomaszowskiego oraz rynki równoległe:

Tabela 3

Lokalizacja	Czynsz najmu	Powierzchnia m^2	Opis dodatkowy
Łódź, ul Dąbrowskiego/Kilińskiego	17,00	1350	stan techn: bardzo dobry, dużo miejsc parkingowych, plac manewrowy dla TIR-ów, teren dozorowany, budynki nowoczesne, internet
Sieradz, ul. Zakładników	14,00	400	Magazynowy
Sieradz, ul. Zakładników	14,96	76,88	Magazynowy
Wola Zaradzyńska ul. Hubala	18,0	500	Magazynowy
Miejscowość Luboszewy, gmina Lubochnia powiat tomaszowski	Stawka najmu 7000 zł + VAT + opłaty eksploatacyjne, stawka najmu 12,84 zł/m^2 + VAT + opłaty eksploatacyjne	545	Hala produkcyjno-magazynowa z częścią biurową, stan techniczny dobry, hala ma niską wysokość
Pabianice, ul. Orla	24,10	82,00	pow. biurowa
Pabianice, ul. Orla	20,50	190,87	Powierzchnia magazynowo – produkcyjna
Stryków	23,00	10 000,00	pow. magazynowa
Ksawerów, ul. Łódzka	Parteru 44 zł/m^2, Piętra 30 zł/m^2	pow. parteru 200 m2, piętra 440 m^2	lokal handlowo-usługowy
Łódź, ul. Wysoka	26	73,87	biuro
Łódź, ul. Kościuszki	36	200,90	biuro

Łódź, ul. Papiernicza	22-24 plus opłaty eksploatacyjne		Biuro
Łódź, ul. Milionowa	29	146	biuro, usługi
Łódź, ul. Milionowa	26	153,12	usługowo - handlowa
ProLogis Park Piotrków Trybunalski	czynsz 3-5 euro/m^2	3000	powierzchnie magazynowe, stan techniczny dobry
ProLogis Park Piotrków II	13-23 zł/m^2	2600	powierzchnie magazynowe, stan techniczny dobry
Piotrków Trybunalski	26,42	447,35	Biurowa
Piotrków Trybunalski	26,42	188,06	Biurowa
Piotrków Trybunalski	16,91	1137	Magazyn
Piotrków Trybunalski	21,00	1057,40	Magazyn
Łódź, ul. Dąbrowskiego/Kilińskiego	17,14	142	stan techn: bardzo dobry, dużo miejsc parkingowych, plac manewrowy dla TIR-ów, teren dozorowany, budynki nowoczesne, internet
Łódź, ul. Traktorowa 111	17,31	1083	powierzchnia magazynowo – produkcyjna z zapleczem socjalno – biurowym
Łódź, ul. Traktorowa 111	15,93	216	powierzchnia magazynowa z zapleczem socjalno – biurowym
Łódź, ul. Traktorowa 111	17,31	1140	powierzchnia magazynowo - produkcyjna z zapleczem socjalno – biurowym
Łódź, ul. Sanatorska	18,23	414	magazyn
Łódź, ul. Kurczaki	20,00	1565	magazyn
Łódź, ul. Sanatorska	16,61	4828	magazyn
Łódź, ul. Sanatorska	30,09	224	Biuro
Łódź, ul. Wysoka	30,00	94,02	Pow. biurowo – usługowa
Łódź, ul Ustronna	15,00	1100	magazyn
Łódź, ul Ustronna	19,68	1447	Magazyn + biura
Stryków	23	10 000	pow. biurowo-magazynowa

Aleksandrów Łódzki	35	290	Biuro
Konstantynów, ul. Jana Pawła	45,00	60	handlowo-biurowa
Rzgów, ul. Pabianicka 59	35,00	1800	hala handlowo-usługowa
	40,00	100	pow. biurowa
Kleszczów	za halę 25,00 zł/m2, stawka za biuro 40,00 zł/m2, stawka za część socjalną 35,00 zł/m2, stawka za wiatę 10,00 zł/m2	hala produkcyjno-magazynowa z cz. biurową i socjalną, wiata, pow. hali 1400 m2, pow. wiaty 200 m2, pow. biura 10 m2, pow. cz. socjalnej 60 m2	hala produkcyjno-magazynowa z cz. biurową i socjalną
Łódź, ul. Brukowa	15	1000	hala produkcyjno-magazynowa
Łęczyca	17,00	2048,90	hala produkcyjno-magazynowa
Kutno, ul. Wilcza	36,41	181	Biuro
Kutno, ul. Zamoyskiego	30,83	107,90	Biuro
Osiedle Niewiadów	19,84	34,28	Biuro
Osiedle Niewiadów	19,69	34,28	Biuro
Osiedle Niewiadów	20,00	69,20	Biuro
Łódź, ul. Graniczna	25,24	225,80	biuro + magazyn
Łódź, ul. Graniczna	14,60	137,00	biuro + magazyn
Tomaszów Maz., ul. Skłodowskiej	12,00	2 040	magazyn
Tomaszów Maz., ul. Skłodowskiej	13,00	100	magazyn
Tomaszów Maz., ul. Skłodowskiej	18,00	250	magazyn
Tomaszów Maz., ul. Skłodowskiej	14,39	535	magazyn z biurami

W wyniku analizy można sformułować następujące wnioski:

- czynsze na rynku nieruchomości komercyjnych w powiecie tomaszowskimi na rynkach równoległych zróżnicowane są w zależności od stanu technicznego i wyposażenia obiektów, lokalizacji względem węzłów komunikacyjnych, możliwości parkingowych i wielkości wynajmowanej powierzchni,

- stawki za powierzchnie magazynowo – produkcyjne na analizowanym obszarze kształtują się od 10 zł do 20 zł/m^2, i zależą od standardu budynku oraz położenia. Stawki najniższe spotkać można w obiektach o średnim stanie technicznym położonych z dala od głównych dróg w otoczeniu sąsiedztwa terenów niezagospodarowanych lub w złym stanie technicznym. Bardzo istotnym czynnikiem jest położenie w rejonach głównych szlaków komunikacyjnych. W związku z powyższym wyższe stawki czynszów za wynajem powierzchni magazynowo – produkcyjnych można spotkać nie tylko w lokalizacjach bliższych centrum miasta, ale również poza miastem, z dobrą infrastrukturą logistyczną, z możliwością szybkiego wjazdu na główne drogi krajowe lub drogi nowobudowane. Stawki najmu powierzchni typowo produkcyjnych kształtują się na wyższym poziomie niż stawki za typowe magazyny.

W przypadku powierzchni biurowych najniższe ceny najmu osiągają pomieszczenia biurowe zaadaptowane w magazynach i halach produkcyjnych o słabym standardzie oraz słabej ekspozycji.

Poniżej przedstawiono również odnotowane stawki za wynajem placów z terenu całej Polski:

Tabela 4

Położenie	Rodzaj powierzchni	Powierzchnia [m^2]	Stawka zł/m^2
Legnica, ul. Kilińskiego	skład, parking	100	1,80
Gliwice, ul. Pszczyńska	plac utwardzony	100	2,60
Gliwice, ul. Pszczyńska	dzierżawa gruntu	1600	3,00
Gliwice, ul. Pszczyńska	plac utwardzony	750	3,20
Gliwice, ul. Pszczyńska	plac utwardzony	600	2,34
Białogard, ul. Kołobrzeska	plac utwardzony	3267	2,25
Białystok, ul. I Armii Wojska Polskiego	plac utwardzony	500	2,65
Piaseczno, ul. Puławska	plac utwardzony	235	4,43
Mysłowice, ul. Fabryczna	plac	1000	2,50
Kosakowo, ul. Rumska	plac	10019	3,00
Kosakowo, ul. Rumska	plac	8938	3,00
Oława, ul. 3-go Maja	plac	300	2,20
Olsztyn, ul. Sielska	plac parkingowy	1080	3,00
Wrocław, ul. Tyska	plac	12000	3,20
Wrocław, ul. Tyska	plac	10498	2,91
Zgierz, ul. Twarda	plac	505	2,00

go najemcy na warunkach odpowiadających tendencjom rynkowym. Prowizja firmy za znalezienie nowego kontrahenta wynosi wówczas 2 miesięczny czynsz.

Lokalny rynek nieruchomości niezabudowanych

Lokalny rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę inwestycją jest średnio rozwinięty. Analizą objęto również obszary innych gmin powiatu tomaszowskiego pod kątem nieruchomości gruntowych przeznaczonych na cele inwestycyjne.

W wyniku analizy zauważono, iż nieruchomości położone bezpośrednio przy głównych ciągach komunikacyjnych, łatwo dostępne, osiągają najwyższe ceny transakcyjne, im dalej, gorsza lokalizacja tym ceny niższe. Duży wpływ na ceny gruntów ma ich przeznaczenie – funkcja podstawowa, dominująca oraz ograniczenia wynikające z ustaleń planu miejscowego. Wpływ na ceny transakcyjne ma również możliwość zagospodarowania terenu, otoczenie i sąsiedztwo, wielkość powierzchni gruntu, prawo do gruntu i kształt działki.

Zaobserwowano, że w okresie od 2019 roku do dnia wyceny, ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych na analizowanym obszarze kształtowały się na poziomie od ok. 30 do ok. 100 zł/m^2 powierzchni gruntu działki niezabudowanej. Na podstawie analizy rynku określono, iż aktualnie ceny nieruchomości niezabudowanych są na stałym poziomie i nie wykazują tendencji wzrostowej. Przyjęto trend czasowy 0%.

Zestawienie transakcji przyjętych do analizy:

Tabela 5

Data transakcji	Gmina	Miejscowość	Ulica	Powierzchnia działki [m^2]	Cena transakcyjna [zł]	Cena 1 m^2 gruntu [zł]
20.08.2019	Tomaszów Maz.	Tomaszów Maz.	Wspólna	4 990	190 000	38.08
31.07.2019	Tomaszów Maz.	Tomaszów Maz.	przy S8	5 819	302 000	51.90
08.12.2020	Tomaszów Maz.	Tomaszów Maz.	Wysoka	3 493	240 000	68.71
06.10.2020	Tomaszów Maz.	Tomaszów Maz.	przy S8	6 813	340 650	50.00
03.06.2020	Tomaszów Maz.	Tomaszów Maz.	Warszawska	3 948	400 000	101.32

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

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.

Przedmiotowa nieruchomość to obiekt o funkcji komercyjnej i w taki sposób jest użytkowana od chwili powstania. Ustalono, że optymalnym a jednocześnie najbardziej prawdopodobnym sposobem użytkowania przedmiotowej nieruchomości, jest funkcja komercyjna. W związku z powyższym, określono wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości dla sposobu użytkowania jako obiekt komercyjny.

Zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26.06.2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, zmieniającym rozporządzenie (UE) nr 648/2012 wartość rynkowa w odniesieniu do nieruchomości oznacza szacunkowa kwotę, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Wartość rynkowa pozwala odzwierciedlić wartość zabezpieczenia kredytu z punktu widzenia Kredytodawcy i uwzględnia możliwość zbycia nieruchomości w przypadku konieczności egzekucji należności.

Wspomnianą wartość rynkową, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami z dn. 21.08.1997 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 121, 50, 650, 1000.) art.151.1, stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Ww. ustawa stanowi, że wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub w podejściu mieszanym.

Przedstawione przesłanki wyboru metody wyceny oraz obowiązujące przepisy prawne, w tym Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r., w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego - a także Standardy Zawodowe KSWP I KSWS, dały podstawę do zastosowania podejścia dochodowego, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej netto do określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości dla stanu na dzień wyceny. Wartość odtworzeniową określono wykorzystując podejście kosztowe, metodę odtworzeniową, technikę wskaźnikową. Wartość rynkową gruntu niezabudowanego określono w podejściu porównawczym.

Do obliczenia wartości rynkowej nieruchomości 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 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 zabudowy
- 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 nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

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.

9.OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

9.1. Obliczenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny

Koszt podatku od nieruchomości przyjęto na poziomie stawek uzyskanych w Urzędzie Miasta Tomaszów Mazowiecki.

Do obliczeń przyjęto stawkę najmu w wysokości:

- **20 zł/m²** za najem powierzchni biurowej,
- **12 zł/m²** za najem powierzchni magazynowej z zapleczem,
- **8 zł/m²** za najem wiaty,
- **2 zł/m²** za najem powierzchni placu składowego.

Należy podkreślić, że przyjęcie stawek najmu na powyższym poziomie za powierzchnię w wycenianym budynku wynika ze standardu wykończenia i wyposażenia budynku oraz z faktu lokalizacji na tle dróg krajowych, jak i na tle miasta. Przedmiotowa nieruchomość stanowi średnio atrakcyjną nieruchomość przeznaczoną pod produkcję, jak i również pod działalność związaną z dystrybucją artykułów drobnicowych czy prowadzenie działalności usługowej.

Przyjęto wskaźnik obłożenia na poziomie 90,60 % dla powierzchni najmu budynku i placu składowego.

Ustalenie wartości rocznego efektywnego dochodu brutto (EDB)

Na podstawie przyjętych stawek czynszu oszacowano potencjalny roczny dochód brutto dla przedmiotowej nieruchomości.

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

Tabela 6

Nr. bud.	Funkcja	Powierzchnia [m²]	Stawka czynszu [PLN]	PDB/mieś [PLN]	PDB/rok [PLN]
1	Biurowa	92.18	20.00	1 843.60	22 123.20
2	Magazynowa z zapleczem	454.29	12.00	5 451.48	65 417.76
3	Wiata	124.30	8.00	994.40	11 932.80
-	Plac składowy	2400.00	2.00	4 800.00	57 600.00
SUMA		**670.77**		**13 089.48**	**157 073.76**

Przyjmując określone na podstawie analizy rynku wskaźniki obłożenia określono roczny Efektywny Dochód Brutto.

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

Tabela 7

Nr. bud.	Funkcja	Powierzchnia [m²]	Stawka czynszu [PLN]	PDB/mieś [PLN]	PDB/rok [PLN]	Wskaźnik obłożenia	EDB/rok [PLN]
1	Biurowa	92.18	20.00	1 843.60	22 123.20	90.6%	20 043.62
2	Magazynowa z zapleczem	454.29	12.00	5 451.48	65 417.76	90.6%	59 268.49
3	Wiata	124.30	8.00	994.40	11 932.80	90.6%	10 811.12
-	Plac składowy	2400.00	2.00	4 800.00	57 600.00	90.6%	52 185.60
SUMA		**670.77**		**13 089.48**	**157 073.76**		**142 308.83**

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 = rb + rr + ro

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

rr – ryzyko rynkowe (związane z gospodarką kraju i świata)

ro – 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 + inflacja) - 1**

gdzie:

r_b – realna stopa procentowa,

i – nominalna stopa procentowa.

Tabela 8

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 %	5,20 %	5,00 %
Stopa kapitalizacji				**9,52 %**
Stopa kapitalizacji przyjęta do obliczeń				**9,52 %**

Wysokość oprocentowania długoterminowych obligacji skarbowych ustalono na podstawie Listu Emisyjnego nr 5/2021 Ministra Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 22 stycznia 2021 r. w sprawie emisji emerytalnych dziesięcioletnich oszczędnościowych obligacji skarbowych oferowanych w sieci sprzedaży detalicznej, o nazwie skróconej EDO0231. Stopa procentowa wynosi 1,70 % w skali roku w pierwszym okresie odsetkowym. Stopę inflacji określono na podstawie danych NBP, w grudniu 2020 r. wyniosła ona: 2,40 %.

Określona powyżej wysokość stopy odzwierciedla zarówno ryzyko inwestowania w tego typu nieruchomości, spodziewaną inflację jak i wysokość oprocentowania bezpiecznych obligacji skarbowych, potwierdzają badania firm consultingowych oraz pośrednictwa sprzedaży i wynajmu.

Oszacowanie wydatków operacyjnych pozostających po stronie właściciela i związanych z

utrzymaniem nieruchomości

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

Tabela 9

Zestawienie kosztów związanych z eksploatacją nieruchomości (pozostających po stronie właściciela)			
Wyszczególnienie			**Kwota**
Podatek od nieruchomości:			
	pow. w mkw	stawka w zł/mkw	
Grunt	4859	0.94	4 567.46 zł
Budynki	680.37	21.55	14 661.97 zł
Budowle*			2 400.00 zł
Razem podatki			**21 629.43 zł**
Opłata z tytułu u.w.			8 746.20 zł
Ubezpieczenie			800.00 zł
Koszty zarządu (2 % e.d.b.)			2 846.18 zł
Remonty bieżące, konserwacje, utrzymanie pustostanów (4 % e.d.b.)			5 692.35 zł
SUMA			**39 714.16 zł**

**Wysokość podatku od budowli przyjęto na podstawie oszacowanej wartości odtworzeniowej budowli.*

***Na podstawie przeprowadzonej analizy rynku lokalnego oraz zgromadzonych transakcji dotyczących sprzedaży gruntów niezabudowanych z analizowanego obszaru (Tabela 5) określono jednostkową wartość rynką prawa własności gruntu stanowiącego przedmiot wyceny w stanie na dzień wyceny na poziomie 60 zł/m^2. Wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu określono 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.*

$$O_{u.w.} = (4\,859\ m^2 \times 60\ zł/m^2) \times 0{,}03 = 8\,746{,}20\ zł$$

Oszacowanie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości

W oparciu o analizę rynku i przyjęte powyżej założenia dokonano szacowania wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem o charakterze komercyjnym w stanie na dzień wyceny, w podejściu dochodowym przy użyciu metody inwestycyjnej i techniki kapitalizacji prostej dochodu netto generowanego przez nieruchomość w skali roku przy założeniu wynajmu powierzchni budynku oraz placu składowego.

Tabela 10

EDB / rok	142 308.83 zł
Wydatki operacyjne	39 714.16 zł
Dochód Operacyjny Netto (DON)	102 594.66 zł
Stopa kapitalizacji	9.52%
Wartość rynkowa	**1 077 675.04 zł**

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynku o charakterze komercyjnym w stanie na dzień wyceny wynosi:

$$W_N = 1\,077\,675{,}04 \text{ zł}$$

Przyjęto: W_N = 1 078 000 zł.

Słownie: jeden milion siedemdziesiąt osiem tysięcy złotych.

9.2. Określenie wartości dla sprzedaży wymuszonej

Oprócz wyceny według wartości rynkowej operat, może zawierać także wycenę według wartości rynkowej przy sprzedaży wymuszonej, jeżeli spodziewana jest licytacja nieruchomości. 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. Pozytywnymi cechami przedmiotowej nieruchomości jest możliwość prowadzenia zróżnicowanej działalności. Na korzyść wpływa również możliwość rozbudowy zabudowy. Przy uwzględnieniu powyższych cech przedmiotowej nieruchomości określono współczynnik atrakcyjności na poziomie **85 %**.

Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku. Przy stosunkowo dużej podaży nieruchomości na rynku lokalnym i przy relatywnie malejącym poziomie cen ofertowych, współczynnik zachęty cenowej dla przedmiotowej nieruchomości określono na poziomie **85 %**.

Na podstawie analizy rynku i informacji uzyskanych od pośredników ustalono, iż około 30 %-owa bonifikata pozwala przewidywać utrzymanie czasu ekspozycji nieruchomości przedmiotowej na rynku na poziomie od 1

roku do 2 lat.

Dla nieruchomości szacowanej przyjęto współczynniki:

w_a = 0,85 (15% obniżenia wartości),

w_c = 0,85 (15% obniżenia wartości).

$$W_W = 1\,078\,000 \text{ zł} \times 0{,}85 \times 0{,}85 = 779\,000 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu: W_W = 779 000 zł.

Słownie: siedemset siedemdziesiąt dziewięć tysięcy złotych.

9.3. Określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości

Wartość odtworzeniową przedmiotu wyceny określono jako sumę:

- „kosztu odtworzenia" gruntu nieruchomości (wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu)
- kosztu odtworzenia budynku i budowli.

Obliczenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu w stanie na dzień wyceny

Na podstawie przeprowadzonej analizy rynku lokalnego oraz zgromadzonych transakcji dotyczących sprzedaży gruntów niezabudowanych z analizowanego obszaru (Tabela 5) określono jednostkową wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę nr ew. 459 w stanie na dzień wyceny na poziomie 50 zł/m^2.

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego dz. nr ew. 459 wynosi:

$$W_{GR} = P \times C_{i\ m^2} = 4859\ m^2 \times 50\ zł/m^2 = 242\,950{,}00\ zł$$

Koszt odtworzenia zabudowań

Przy użyciu techniki wskaźnikowej koszty określa się jako iloczyn ceny wskaźnikowej oraz liczby jednostek odniesienia, dla których ta cena została ustalona.

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

K_{ODB} - koszt odtworzenia budynku

P_u - powierzchnia użytkowa budynku

C_j - cena jednostkowa powierzchni użytkowej (m^2 p. u.) budynku

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 Katalogu cen jednostkowych robót i obiektów inwestycyjnych, III kwartał 2020 r., wydawnictwa Bistyp. Wartość odtworzeniową zabudowań określono również na podstawie analizy własnej.

Z procesem inwestycyjnym związane są również koszty dokumentacji projektowej i nakłady na nieprzewidziane roboty budowlane, których nie można było przewidzieć na etapie projektowania, pojawiające się w trakcie prac budowlanych. Koszty te nie są uwzględniane w publikacjach dotyczących cen jednostkowych robót budowlanych. W procesie wyceny przyjęto szacunkowo, na podstawie analizy rynku i dostępnych materiałów, iż koszty dokumentacji projektowej kształtują się na poziomie 1 % - 3% wartości robót budowlanych, w zależności od technologii, rozwiązań oraz stopnia skomplikowania projektowanego

obiektu. Koszt dodatkowych robót budowlanych, których nie można przewidzieć na etapie projektu (nieuwzględniane są w biuletynach), przyjęto na poziomie 5% wartości robót budowlanych.

Wartość odtworzeniowa przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny wynosi:

Tabela 11

Ozn. obiektu	Obiekt	Ilość jed. [m^2]	Cena jed. [zł]	Wartość [zł]	Zużycie	Wartość ze zużyciem [zł]
1	BCOI.3.080	556.07	1903.81	1 058 651.63	20%	846 921.30
	BCOI.3.073	124.30	924.00	114 853.20	20%	91 882.56
Dokumentacja i nadzór*				10 000.00		10 000.00
Roboty dodatkowe nieprzewidziane w projekcie (5%)*				58 675.24		46 940.19
Zagospodarowanie terenu i budowle*				150 000.00	20%	120 000.00
Łącznie budynki i budowle						**1 115 744.05**
Wartość rynkowa prawa U.W. gruntu						242 950.00
Łączna wartość odtworzeniowa nieruchomości						**1 358 694.05**

Wartość odtworzeniowa nieruchomości wynosi po zaokrągleniu:

W_{ON} = 1 359 000 zł.

Słownie: jeden milion trzysta pięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych.

10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Określona w podejściu dochodowym wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynku o charakterze komercyjnym w stanie na dzień wyceny wynosi **1 078 000 zł** i jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania. Określona wartość rynkowa, choć została określona w podejściu dochodowym odpowiada cenom jakie zostały osiągane za podobne obiekty zlokalizowane na analizowanym rynku. Określone stawki najmu odpowiadają stawkom najmu, które są osiągane na rynku lokalnym.

Wartość odtworzeniową budynku i budowli oraz gruntu w stanie na dzień wyceny określono na poziomie **1 359 000 zł.**

Do określenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny przeanalizowano lokalny rynek nieruchomości komercyjnych z terenu województwa łódzkiego. Okres analizy od 2018 roku do dnia wyceny.

11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

11.1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny 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, w tym dokumenty powierzchniowe.

11.9. Ze względu na ogłoszoną w dniu 11 marca 2020 roku przez Światową Organizację Zdrowia „globalną pandemię" wywołaną przez zachorowania na COVID-19 oraz z uwagi na nieznany przyszły wpływ jaki może mieć ta choroba na rynek nieruchomości zalecana jest regularna kontrola wartości nieruchomości.

12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
TOMASZ SKRZECZ
99-400 ŁOWICZ
UL. KALISKA 42/29
TEL. 692-659-548
(5729)
UPRAWNIENIA NR 6649

13. ZAŁĄCZNIKI

13.1. Mapa lokalizacyjna.

13.2. Dokumentacja fotograficzna.

13.3. Protokoły z badania ksiąg wieczystych.

13.4. Obszary ryzyka związane z wycenianą nieruchomością.

13.5. Kopie dokumentów.

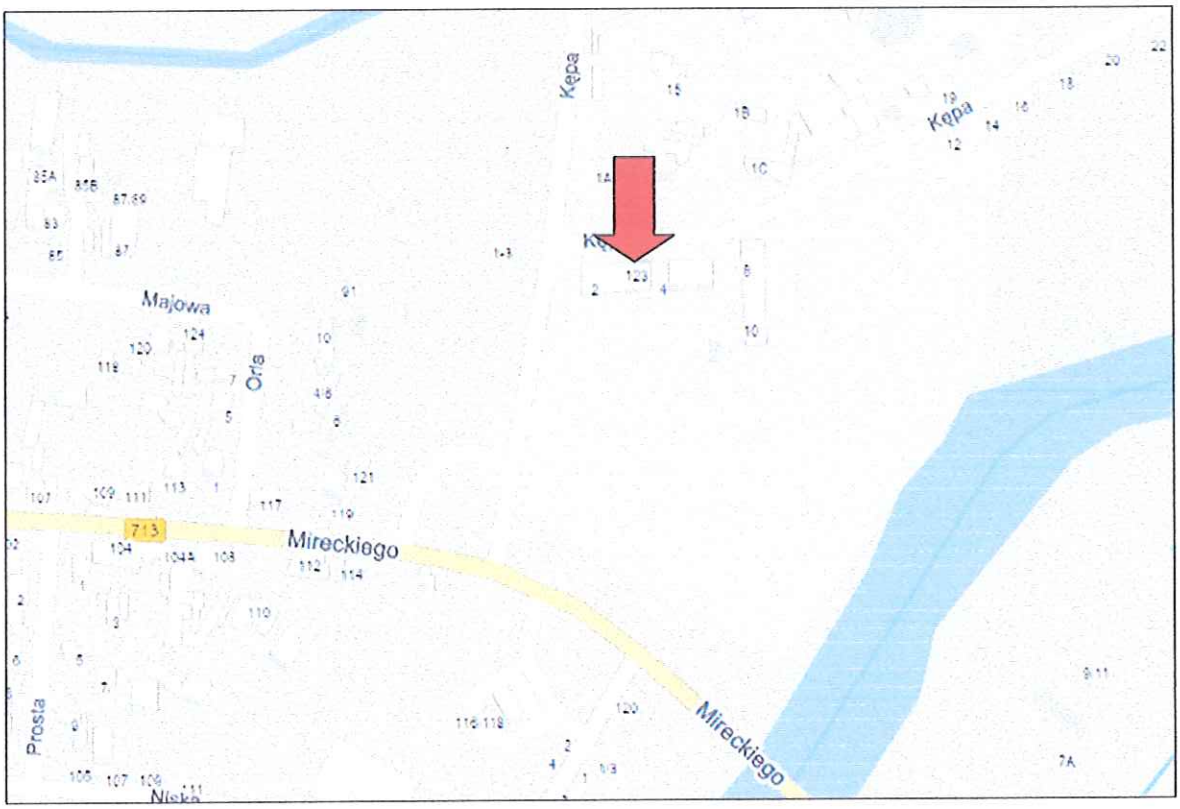
13.6. Polisa OC.

13.7. Oświadczenie.

Załącznik 13.1.

Mapa lokalizacyjna nieruchomości

Lokalizacja szczegółowa nieruchomości



Lokalizacja ogólna nieruchomości

Załącznik 13.2.

Dokumentacja fotograficzna

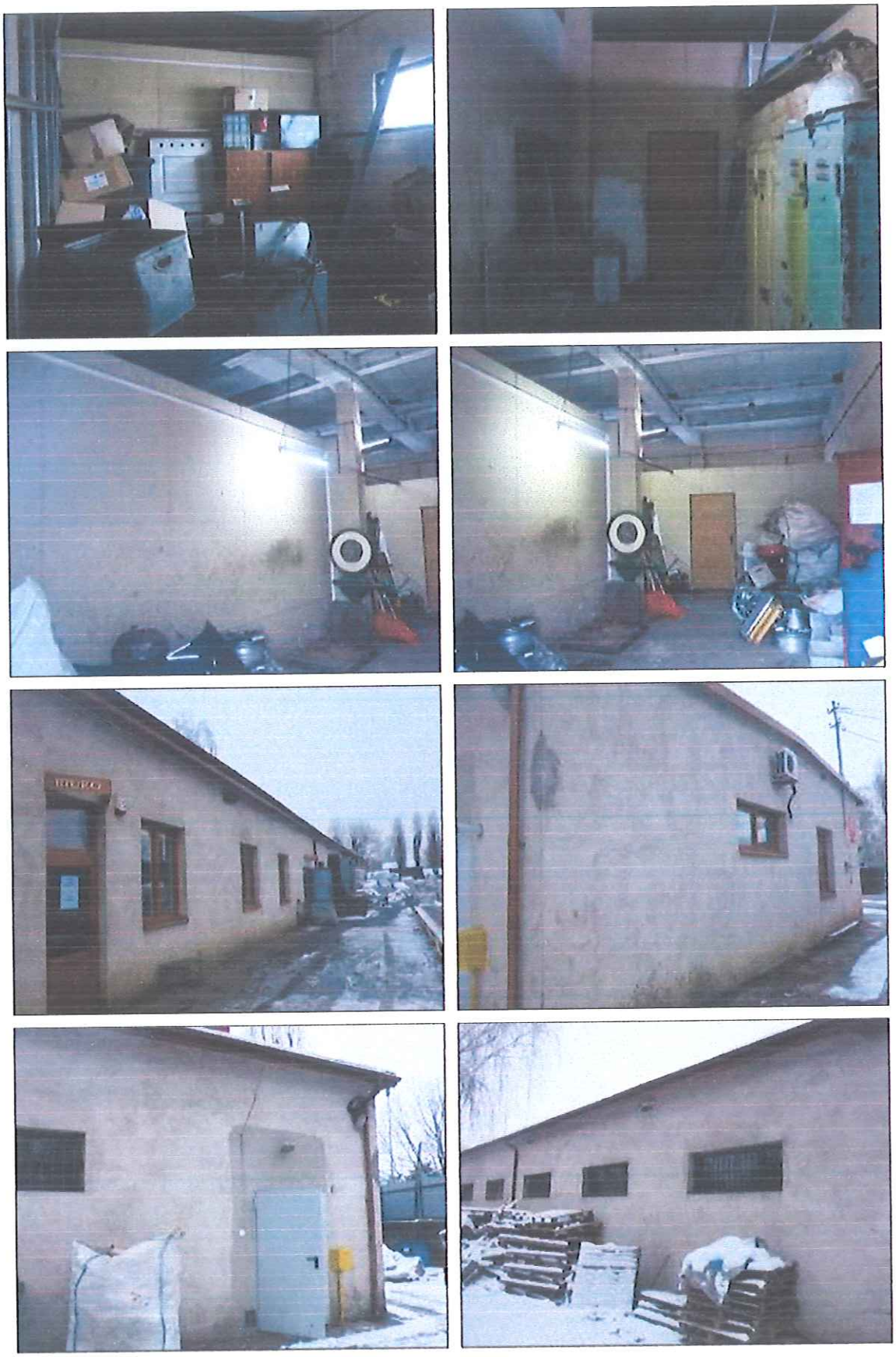
Widok budynku

Dokumentacja fotograficzna

Widok budynku

Dokumentacja fotograficzna

Widok budynku



Dokumentacja fotograficzna

Widok budynku

Widok budynku

Dokumentacja fotograficzna

Widok budynku

Widok zagospodarowania terenu

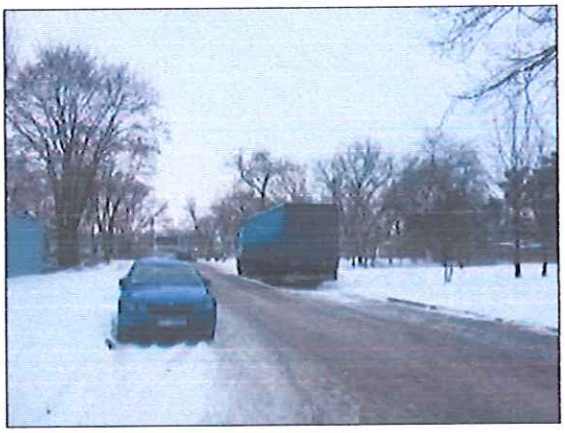
Dokumentacja fotograficzna

Widok zagospodarowania terenu

Dokumentacja fotograficzna

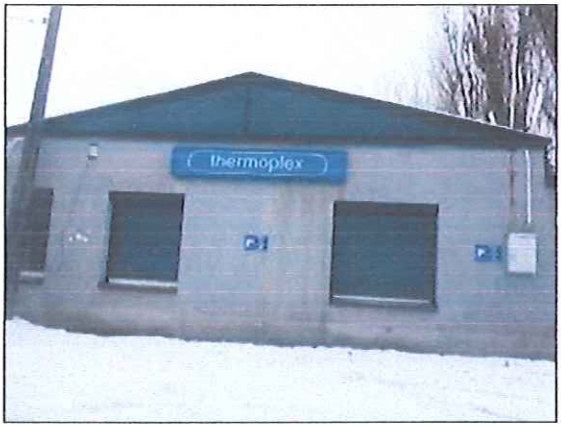
Widok zagospodarowania terenu

Widok otoczenia i sąsiedztwa



Dokumentacja fotograficzna

Widok otoczenia i sąsiedztwa



Załącznik 13.3.

PROTOKÓŁ

z badania księgi wieczystej nr PT1T/00034513/5 prowadzonej przez V WKW Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim

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

Dział I-O - "Oznaczenie Nieruchomości"

Działki ewidencyjne

Numer działki: 459.

Identyfikator działki: 101601_1.0006.459.

Obręb ewidencyjny (numer): 6.

Położenie (województwo, powiat, miejscowość): łódzkie, tomaszowski, Tomaszów Mazowiecki.

Ulica: Mireckiego Nr 123.

Sposób korzystania: BI - inne tereny zabudowane.

Obszar całej nieruchomości: 4859,00 m^2.

Budynki

1. Położenie (województwo, powiat, miejscowość): łódzkie, tomaszowski, Tomaszów Mazowiecki.

Identyfikator budynku: 101601_1.0006.1064_BUD.

Identyfikator działki: 101601_1.0006.459.

Ulica: Mireckiego Nr 123.

Liczba kondygnacji: 1,0.

Przeznaczenie budynku: inny budynek niemieszkalny.

Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość): TAK.

2. Położenie (województwo, powiat, miejscowość): łódzkie, tomaszowski, Tomaszów Mazowiecki.

Identyfikator budynku: 101601_1.0006.1065_BUD.

Identyfikator działki: 101601_1.0006.459.

Ulica: Mireckiego Nr 123.

Liczba kondygnacji: 1,0.

Przeznaczenie budynku: inny budynek niemieszkalny.

Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość): TAK.

Dział I: Spis prawa związanych z własnością

1. Prawo użytkowania wieczystego.

Okres użytkowania: 2089-12-05.

Sposób korzystania: działka gruntu w użytkowaniu wieczystym oraz zabudowania stanowiące odrębny od gruntu przedmiot własności.

Dział II: Własność

Właściciele

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): 1 / 1/1 / ---.

Skarb Państwa: Skarb Państwa

Użytkownicy wieczyści

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

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): 4 / 1/1 / ---.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba): COGNOR Spółka Akcyjna, Poraj.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

Brak wpisów.

Dział IV: Hipoteki

Numer hipoteki (roszczenia): 24.

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

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna łączna.

Suma, waluta: 111 285 423,00 EUR.

Wierzytelność i 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.

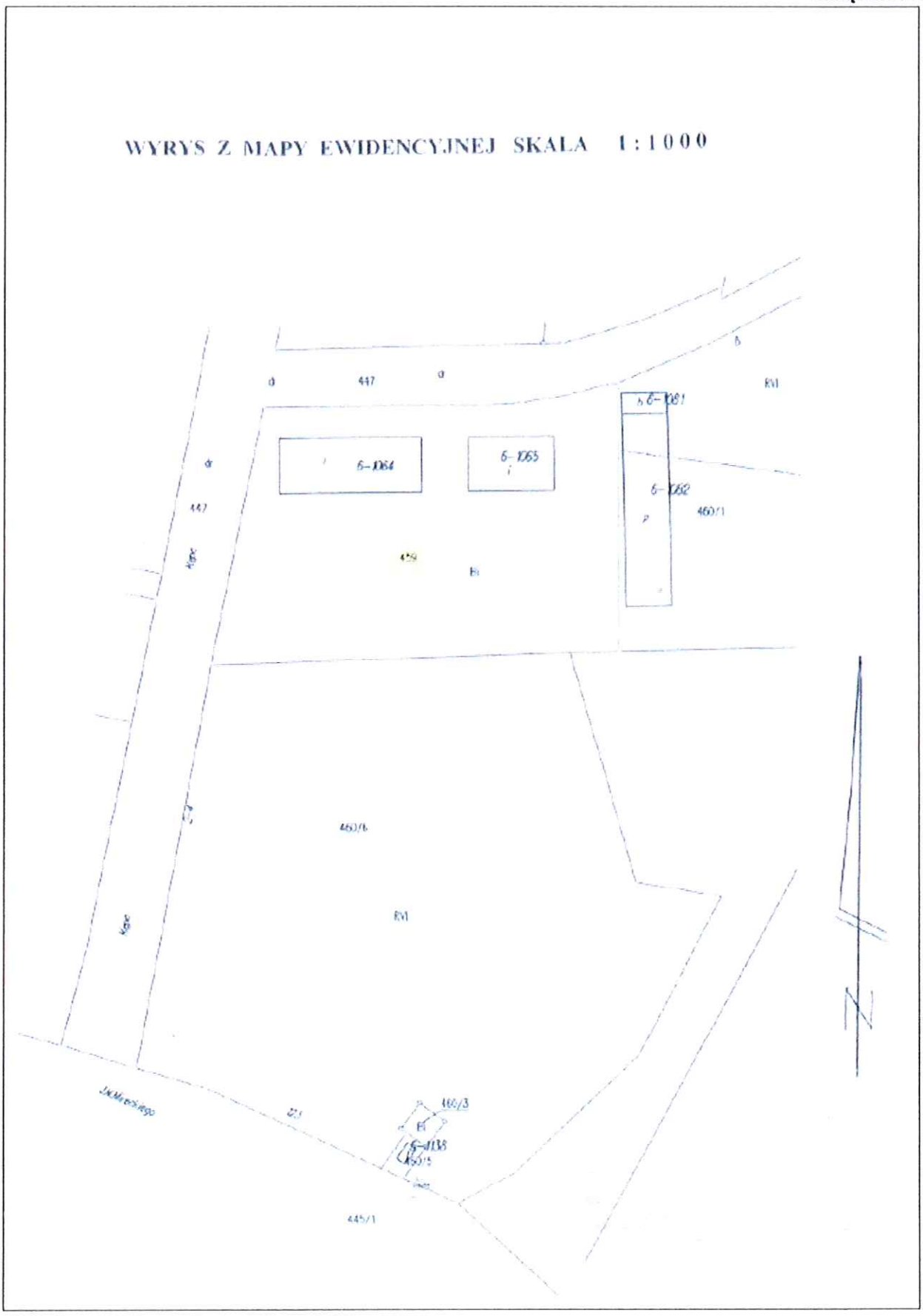
Inne informacje: niniejsza hipoteka została ustanowiona również na nieruchomościach, dla których prowadzone są księgi wieczyste: KR1P/331269/7, LU1I/248556/0, LD1M/107840/4, LD1M/92885/2, OP1O/117990/4, OP1O/112308/2, PO2P/35922/4, PO2P/158081/4, PO2P/257742/0, KA1S/00030874/5, KA1S/00032262/6, TR1T/101810/5, TR1T/123081/5, OL1O/19863/6, OL1O/45353/9, GL1G/00084766/6, GL1G/00121403/6, GL1G/00103076/2, GL1G/84767/3, TB1S/45540/4, TB1S/45533/2, TB1S/47784/0, TB1S/53829/3, TB1S/57958/4, TB1S/52870/8, CZ1Z/00033483/1.

Wierzyciel hipoteczny: MBANK Spółka Akcyjna, Warszawa.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
TOMASZ SKRZECZ
99-400 ŁOWICZ
UL. KALISKA 42/29
TEL. 692-659-548
(5729)
UPRAWNIENIA NR 6649

Załącznik 13.4.

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ SKALA 1:1000



Województwo : ŁÓDZKIE
Powiat : TOMASZOWSKI
Jednostka ewidencyjna : 101601_1 TOMASZÓW MAZOWIECKI
Obręb : 0006 6

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : 5SM. 6621. 4463. 2020

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2020-11-27

Jednostka rejestrowa : G.318

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	SKARB PAŃSTWA	Własność	1/1
2	COGNOR SPÓŁKA AKCYJNA -ODDZIAŁ ZŁOMREX we WROCŁAWIU AL MARSZAŁKA J PIŁSUDSKIEGO 49-57; 50-032 WROCŁAW;	Użytkowanie wieczyste	1/1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku (ha)	Pow. działki (ha)	Nr KW lub inny dokument własności
459	191	TOMASZÓW MAZ.; MIRECKIEGO 123	inne tereny zabudowane	Bi	0.4859	0.4859	KRS 0000211496 KW 34513

Id działki 101601_1.0006.459 Wartość gruntów

Razem powierzchnia działek : 0.4859 ha

Słownie : cztery tysiące osiemset pięćdziesiąt dziewięć m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2020-11-27

Sporządził : W JA

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

2020-11-27.....

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ

Zup. STAROSTY

Strona: 1

Województwo : ŁÓDZKIE
Powiat : TOMASZOWSKI
Jednostka ewidencyjna : 101601_1 TOMASZÓW MAZOWIECKI
Obręb 0006 6

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny: GN.6624.6463.2020

WYPIS Z REJESTRU BUDYNKÓW

z dnia: 2020-11-27

Jednostka rejestrowa : B.7

Lp.	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	COGNOR SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ ZŁOMREX we WROCŁAWIU AL. MARSZAŁKA J.PIŁSUDSKIEGO 49-57, 50-032 WROCŁAW,	Własność	1/1

Nr ewid	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg nad/pod ziemią	Rok zak. 1.Bud. 2.Przeb.	Nr KW lub inny dok.
1064	459	TOMASZÓW MAZ.; MIRECKIEGO 123	1. Pozostałe budynki niemieszkalne 2. 3.	1/0	1. 0 2.	KW 34513

Id budynku: 101601_1.0006.1064_BUD
St. pewn. ust. daty bud.:
Wartość: ( )
St. pewn. ust. daty przebud.:
Materiał: MUR
Stan użyt. bud.:
Zakres przebudowy:
Rej. zabytków:
Status budynku:
Klasa wg. PKOB:
Data rozbiórki:
Przyczyna rozbiórki:
Pow. zabud. [m2]: 362.00
Pow. użytk. lokali [m2]:
Powierzchnia pom. przyn. lokali:
Powierzchnia lokali wyodrębn.:
Powierzchnia lokali niewyodrębn.:
Pow. użyt. z obmiarów:
Pow. użyt. ust. na podst. projektu:
Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0
Liczba wyodrębnionych lokali: 0
Data oddania do użytk.:
Ilość mieszkań o określonej liczbie izb:
Łączna liczba izb w budynku
1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10:
Informacje dodatkowe:

1065	459	TOMASZÓW MAZ.; MIRECKIEGO 123	1. Pozostałe budynki niemieszkalne 2. 3.	1/0	1. 0 2.	KW 31510

Id budynku: 101601_1.0006.1065_BUD
St. pewn. ust. daty bud.:
Wartość: ( )
St. pewn. ust. daty przebud.:
Materiał: MUR
Stan użyt. bud.:
Zakres przebudowy:
Rej. zabytków:
Status budynku:
Klasa wg. PKOB:
Data rozbiórki:
Przyczyna rozbiórki:
Pow zabud. [m2]: 230.00
Pow.użytk. lokali [m2]:
Powierzchnia pom. przyn. lokali:
Powierzchnia lokali wyodrębn.:
Powierzchnia lokali niewyodrębn.:
Pow. użyt. z obmierów:
Pow. użyt. ust. na podst. projektu:
Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0
Liczba wyodrębnionych lokali: 0
Data oddania do użytk.:
Ilość mieszkań o określonej liczbie izb:
Łączna liczba izb w budynku:
1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10:
Informacje dodatkowe:

Wydruk zawiera dane według stanu na dzień: 2020-11-27

Sporządził: *WJA*

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

2020-11-27 .....

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ

Strona 2

Załącznik 13.5.

OBSZARY RYZYKA ZWIĄZANE Z WYCENIANĄ NIERUCHOMOŚCIĄ

– p. 4.3 Standardu Zawodowego Rzeczoznawców Majątkowych Nr 1 „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności""

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

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

Zgodnie ze Standardem Zawodowym Rzeczoznawców Majątkowych Nr 1 „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności" rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek, na podstawie dostępnych źródeł informacji i znajomości rynku, wskazać obszary ryzyka związanego z nieruchomością, jako przedmiotem zabezpieczenia, w tym z przewidywanymi zmianami na danym rynku nieruchomości oraz ryzykiem związanym z oceną danej nieruchomości przez inwestorów wraz z ogólną opinią na temat wpływu powyższego na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości. Uwzględniając wymogi stawiane rzeczoznawcy majątkowemu przy sporządzaniu operatu szacunkowego, należy ujawnić poznane w trakcie szacowania nieruchomości okoliczności ograniczające jej przydatność dla zabezpieczenia wierzytelności.

Ryzyko związane z nieuregulowanym stanem prawnym

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

Ryzyko związane z prawami, roszczeniami i ograniczeniami do nieruchomości

Na podstawie zapisów w działach III ksiąg wieczystych oraz udostępnionych źródeł informacji rzeczoznawca majątkowy stwierdził, iż nieruchomość nie jest obciążona ograniczonym prawami rzeczowymi.

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

Sposób zagospodarowania i użytkowania nieruchomości jest zgodny z ustaleniami w studium.

Ryzyko związane ze złym stanem technicznym nieruchomości

Na podstawie informacji uzyskanych podczas wizji lokalnej rzeczoznawca majątkowy nie wnosi zastrzeżeń, aby stan techniczny nieruchomości uniemożliwiał jej dalsze funkcjonowanie i miał negatywny wpływ na przydatność jako zabezpieczenie wierzytelności banku. Budynek jest wykończony w średnim i dobrym standardzie.

Ryzyko związane z brakiem dostępu do drogi publicznej

Bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

Ryzyko związane z płynnością nieruchomości

Rynek nieruchomości o charakterze komercyjnym nie jest rynkiem typowym. Trudno znaleźć nieruchomości sprzedane podobne do przedmiotowej.

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 wierzytelności

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

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
TOMASZ SKRZECZ
99-400 ŁOWICZ
UL. KALISKA 42/29
TEL. 692-659-548
(5729)
UPRAWNIENIA NR 6649

Załącznik 13.6.

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1046921466

1 **Okres ubezpieczenia: od 28.01.2021 r. do 27.01.2022 r.**

2 **Ubezpieczający: ENTRAZ TOMASZ SKRZECZ**
Adres siedziby: KALISKA 42 m. 29, 99-400 ŁOWICZ
E-mail: Klient odmówił
Telefon: +48692659548
REGON: 142081310

3 **Ubezpieczony: ENTRAZ TOMASZ SKRZECZ**
Adres siedziby: KALISKA 42 m. 29, 99-400 ŁOWICZ
E-mail: Klient odmówił
Telefon: +48692659548
REGON: 142081310

4 **Zakres ubezpieczenia obowiązkowego**

	Suma gwarancyjna	
	Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	25 000 EUR	25 000 EUR

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

Postanowienia dodatkowe
Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych

5 **Składka łączna: 154,48 PLN**
Składka została opłacona w całości.

6 **Warunki ubezpieczenia**
1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:
   1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).
   2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

7 **Postanowienia dodatkowe**
Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych
1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.
2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego kwoty, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rzeczoznawcy majątkowemu.

8 **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 Administratorze danych osobowych.
4. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o konieczności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.
5. ☐ * 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, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
6. ☐ * 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, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
7. ☐ * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie.
8. ☐ * 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, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.
9. ☐ * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacje, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo 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.

* ☑ 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 - Powszechne Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 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; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.

DSP/P/1046921466/5054/pc:100000311933935/BE20

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)
DSFOCZA/19G12_01/20/10111.1054/procEppu01-223933135.3/FILE/pc.100000311933935

1/2

5

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie może być złożona w formie:
   1) pisemnej – osobiście albo przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
   2) ustnej – telefonicznie na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
   3) elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU SA rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU SA przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
   1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
   2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
   3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU SA na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji, z tym, że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek osoby, która złożyła tę reklamację, skargę lub zażalenie.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
   1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
   2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU SA, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
9. PZU SA przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy zawieranej za pośrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowego systemu rozstrzygania sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: http://ec.europa.eu/consumers/odr/. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres pocztyelektronicznej 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 wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu:
   Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

Potwierdzam dane kontaktowe
ENTRAZ TOMASZ SKRZECZ
E-mail: Klient odmówił
Telefon: +48692659548

Data zawarcia umowy: 11.01.2021 r.

Oświadczam, że niniejsza umowa ubezpieczenia spełnia moje wymagania i potrzeby przy uwzględnieniu wysokości składki jaką jestem skłonny/a zapłacić. Zawieram ją w wyniku mojej świadomej decyzji.

Tomasz Skrzecz
Pieczęć i podpis ubezpieczającego

ENTRAZ TOMASZ SKRZECZ
Ubezpieczający

Tomasz Skrzecz
Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

CUK [illegible] UBEZPIECZENIA
Pieczęć 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)

DSP/P/1046921466/5054/pc:100000311933935/BE20

801 102 102 pzu.pl

2/2

Załącznik 13.7.

Oświadczenie rzeczoznawcy dot. wykonania operatu szacunkowego dla nieruchomości:
Adres: Tomaszów Mazowiecki, ul. Mireckiego 123
Nr KW: PT1T/00034513/5

Niniejszym oświadczam, że:
1. nie uczestniczę i nie uczestniczyłem w obsłudze lub w procesie decyzji kredytowych lub w procesie ubezpieczania 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 jakikolwiek 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 jakiekolwiek 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.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
TOMASZ SKRZECZ
99-404 TOMASZÓW
UL. KALISKA 42/29
TEL. 692-659-548
(5729)
UPRAWNIENIA NR 6649

.....
Podpis