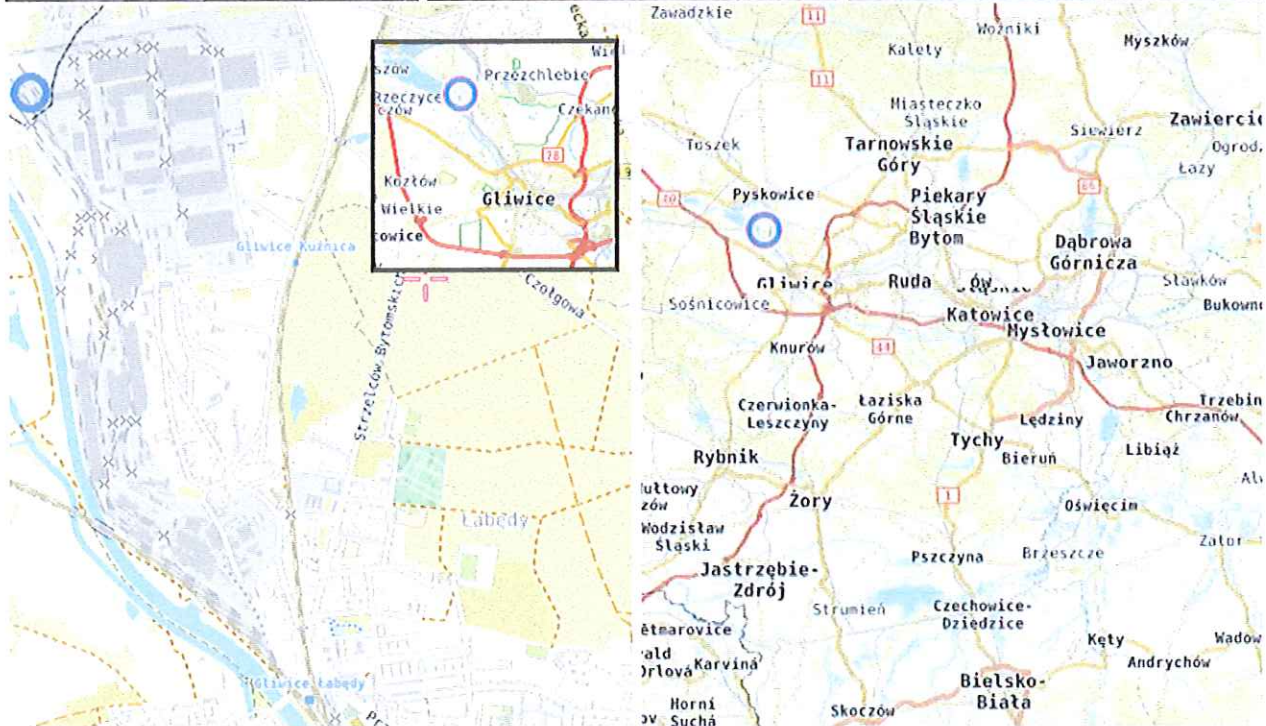


## Potwierdzenie aktualności OPERATU SZACUNKOWEGO

z określenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budowli i urządzeń, tj. estakad składowiska złomu i odzuzłania z suwnicami, działka nr ew. 234/16 położona w miejscowości Pyskowice, powiat gliwicki, woj. śląskie

z dnia 2 lutego 2021 roku



Autorzy operatu:

Marcin Szajko, upr. nr 6549  
Warszawa, 25 lutego 2022 r.



Zgodnie z art. 156, pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz art. 58.1. Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego potwierdzam aktualność (w zakresie wartości rynkowej w stanie na dzień wyceny) operatu szacunkowego z dnia 2 lutego 2021 roku z określenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynków i budowli na dzień 25 lutego 2022 r.

Nieruchomość zabudowana jest placami o charakterze składowym z estakadą magazynu złomu i estakadą odzūżlania – wyposażonymi w suwnice.

Dla przedmiotowej nieruchomości jest prowadzona księga wieczysta nr GL1G/00084767/3 przez VIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Gliwicach.

## **Określenie stanu prawnego nieruchomości**

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr GL1G/00084767/3 przez VIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Gliwicach

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

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

*Działki ewidencyjne:*

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): Śląskie, gliwicki, Pyskowice, Pyskowice

1. Numer działki: 234/16, obręb: Pyskowice,

Sposób korzystania: Ba - tereny przemysłowe

Przyłączenie: numer księgi, obszar: /00048555/, 3,1057 ha

Obszar całej nieruchomości: 3,1057 ha

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

*Prawo użytkowania wieczystego:*

Okres użytkowania: 2089-12-05

Sposób korzystania: działka gruntu oddana w użytkowanie wieczyste

### **Dział II - WŁAŚCICIEL**

*Właściciele:*

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): 1, 1/1 Skarb Państwa - Prezydent Miasta Gliwice na prawach powiatu, Gliwice

Rola instytucji: organ reprezentujący Skarb Państwa

*Użytkownicy wieczysti:*

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): 1, 1/1  
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Cognor Spółka Akcyjna, Poraj

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

Brak wpisów

### **Dział IV HIPOTEKI**

1. Hipoteka umowna łączna w kwocie 250 000 000,00 zł

Wierzytelność i stosunek prawny: NA ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI POSIADACZY OBLIGACJI, BEZ IMIENNEGO ICH WSKAZYWANIA, TO JEST WSZELKICH ISTNIEJĄCYCH I PRZYSZŁYCH WIERZYTELNOŚCI PRZYSŁUGUJĄCYCH TYM OBLIGATARIUSZOM W STOSUNKU DO EMITENTA Z TYTUŁU OBLIGACJI, A W SZCZEGÓLNOŚCI Z TYTUŁU SPŁATY KWOTY GŁÓWNEJ, W TYM Z TYTUŁU KWOT WYKUPU, RAT



WYKUPU, PREMII, ODSETEK ORAZ PRYZNANYCH KOSZTÓW POSTĘPOWANIA, JAK RÓWNIEŻ INNYCH ROSZCZEŃ O ŚWIADCZENIA UBOCZNE, WYNIKAJĄCYCH Z OPISANEJ W § 2 AKTU NOTARIALNEGO REP. A NR 1282/2021 Z DNIA 14.07.2021 R., EMISJI OBLIGACJI, PROWADZONEJ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW USTAWY Z 15 STYCZNIA 2015 R. O OBLIGACJACH (DZ. U. 2021 R. POZ. 187 Z PÓŹN. ZM.) ORAZ NA PODSTAWIE UCHWAŁ, CELEM ZABEZPIECZENIA EMISJI NIE WIĘCEJ NIŻ 200.000 SZTUK NIEPOSIADAJĄCYCH FORMY DOKUMENTU (ZDEMATERYALIZOWANYCH) OBLIGACJI NA OKAZICIELA, O WARTOŚCI NOMINALNEJ 1.000 PLN (SŁOWNIE: TYSIĄC ZŁOTYCH) KAŻDA, O TERMINIE WYKUPU 15 LIPCA 2026 R. ORAZ NA POZOSTAŁYCH WARUNKACH EMISJI OBLIGACJI OPISANYCH W § 2 AKTU NOTARIALNEGO..  
Księga współobciążona: GL1G/00121403/6, GL1G/00084766/6, GL1G/00103076/2

Inne informacje: NINIEJSZĄ HIPOTEKĄ UMOWNĄ ŁĄCZNĄ WSPÓŁOBCIĄŻONE SĄ TAKŻE NIERUCHOMOŚCI DLA KTÓRYCH PROWADZONE SĄ NASTĘPUJĄCE KSIĘGI WIECZYZSTE:

CZ1M/00097283/5, CZ1M/00051050/9, CZ1M/00082182/9, CZ1M/00082956/6, CZ1M/00056620/1, CZ1Z/00033483/1, KR1P/00286076/6, TB1S/00045540/4, TB1S/00045533/2, TB1S/00047784/0, TB1S/00053829/3, TB1S/00052870/8, TB1S/00057958/4, TB1S/00036294/8, KR1P/00331269/7, LU1I/00248556/0, LD1M/00107840/4, LD1M/00092885/2, OP1O/00117990/4, OP1O/00112308/2, PO2P/00035922/4, PO2P/00158081/4, PO2P/00257742/0, KA1S/00030874/5, KA1S/00032262/6, TR1T/00101810/5, TR1T/00123081/5, PT1T/00034513/5, OL1O/00019863/6, OL1O/00045353/9, KA1K/00072627/8, KA1K/00122180/8.



Stan prawny nieruchomości w zakresie wpisów w księdze wieczystej nie zmienił się od daty sporządzenia operatu szacunkowego. Zmieniono hipotekę w dziale IV.

**Komentarz rzeczoznawcy:** Zmiany zawarte w księdze wieczystej nie mają wpływu na wartość rynkową.

### Umowy najmu

Przedmiot wyceny nie jest objęty umową najmu.

### Komentarz rzeczoznawcy:

Biorąc pod uwagę cechy nieruchomości, aktualny stan rynku oraz perspektywy jego rozwoju przeprowadzono ponowną analizę możliwości wykorzystania nieruchomości. Badanie to potwierdziło zasadność przyjętych założeń co do sposobu określenia wartości nieruchomości i rodzaju zastosowanego podejścia i metody.

Założenia przyjęte do wyceny dotyczące kształtowania się stawek najmu za powierzchnie komercyjne potwierdzono analizując aktualną sytuację na rynku.

### Analiza cen transakcyjnych na rynku lokalnym

W celu określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości przeprowadzono badanie cen transakcyjnych dotyczących obiektów biurowych i usługowych z terenu województwa śląskiego, opolskiego i sąsiednich. Analiza zgromadzonych danych pozwala na wysnucie wniosku, iż sprzedaż



wolnorynkowe zdarzają się rzadko, a jeśli już są zawierane dotyczą budynków o bardzo różnych parametrach techniczno - użytkowych.

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

Zgodnie z zaobserwowaną tendencją rynkową, nieruchomości zabudowane budynkami o charakterze przemysłowym (lub o podobnym przeznaczeniu) stanowiły przedmiot sprzedaży i ich ceny zawierały się w przedziale od 1200 zł/m<sup>2</sup> do 2600 zł/m<sup>2</sup>. Dla budynków w średnim stanie tj. kilkudziesięcioletnich, w których gospodarka remontowa prowadzona jest prawidłowo ceny zawierały się w przedziale od 1500 zł/m<sup>2</sup> do nawet 2200 zł/m<sup>2</sup> gdy budynek położony jest w obszarze o potencjale handlowo-usługowym. Ceny nieruchomości określonych jako dość nowych w standardowo dobrym standardzie wykończenia kształtują się na poziomie od 2000 zł/m<sup>2</sup> do 3000 zł/m<sup>2</sup>, a w przypadku najlepszych i najnowszych obiektów nawet powyżej 3000 zł/m<sup>2</sup>. Pułap cen zależy m.in. od czynników takich jak: lokalizacja ogólna i szczegółowa, stan techniczny budynku i jego standard wykończenia, powierzchnia użytkowa, a także od szeregu indywidualnych cech, które posiada każda nieruchomość.

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

Tabela 3

Data transakcji	Miejscowość, ulica	Cena transakcyjna	Powierzchnia działki w m <sup>2</sup>	Powierzchnia zabudowy m <sup>2</sup>	Prawo do gruntu, typ budynku,
30.08.2018	Jaworzno, Chopina	3 922 400 <b>1 396,76 zł/m<sup>2</sup></b>	bd	p.u. 2808,22	Wł hala produkcyjna, biurowy/admin. Lata 90-te XX w.
14.03.2019	Zebrzydowice Morcinka	3 500 000	6 459	-	produkcyjno-magazynowy
03.03.2021	Skarbimierz	1 371 450	5 000	-	nieruchomość zabudowana budynkami: - budynek przeznaczony na produkcję, siedziba firmy lub firm
11.01.2019	Olszowa gm. Ujazd	5 959 350	8 806	-	zabudowana budynkami innymi Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, betoniarnia
14.02.2018	Prudnik Prężyńska	4 100 000	10 477	-	-
14.11.2019	Sosnowiec, Naftowa	8 612 800	33 773	5598	przemysłowa
28.05.2019	Bielsko-Biała Strażacka	5 250 000	14 274	3769	produkcyjno-magazynowy, warsztatowy, magazynowo-biurowy,
21.11.2019	Gliwice, Gaudiego	4 620 000 <b>2 101,05 zł/m<sup>2</sup></b>	6 472	p.u 2 198,90	hala produkcyjna, biurowiec niższej klasy, magazynowo-składowy
14.03.2019	Zebrzydowice Morcinka	3 500 000	6 459	-	produkcyjno-magazynowy
06.03.2020	Katowice, Kosmiczna	3 300 000 <b>1 818,60 zł/m<sup>2</sup></b>	16 555	p.u 1 814,58	magazynowo-składowy
29.11.2019	Tychy, Strefowa	34 145 517 <b>2 692,86 zł/m<sup>2</sup></b>	39 037	p.u 12 680,00	przemysłowy, wiata, biurowy/admin., hala magazynowa, portiernia, gospodarczy, prze- mysłowy, gospodarczy lata 2020-2029
19.02.2021	Siemianowice Śląskie Frenzla	30 726 820,71 <b>2 619,42 zł/m<sup>2</sup></b>	22 447	p.u 11 730,41	hala magazynowa, hala magazynowa, inne, inne, lata 2020-2029



21.02.2020	Cz.-Dziedzice Starowiejska	5 500 000 <b>2 303,47 zł/m<sup>2</sup></b>	5 144	p.u 2 387,70	usługowy, hala magazynowa
12.10.2020	Tychy, Fabryczna	4 968 879,44 <b>2 235,21 zł/m<sup>2</sup></b>	7 837	p.u 2 223,00	hala magazynowa, hala magazynowa
30.12.2019	Ustroń, Sportowa	6 765 000 <b>1 893,05 zł/m<sup>2</sup></b>	8 874	p.u 3 573,60	hala produkcyjna, biurowy/admin., przemysłowy, hala magazynowa lata 50-te XX w., lata 50-te XX w., lata 2010-2019
31.03.2020	Pyskowice	8 400 000 <b>1 852,55 zł/m<sup>2</sup></b>	17 107	p.u 4 534,29	hala produkcyjna, hala produkcyjna
20.05.2021	Pyskowice, Poznańska	5 900 000 <b>1 522,58 zł/m<sup>2</sup></b>	16 429	p.u 3 875,00	hala magazynowa lata 70-te XX w., lata 70-te XX w.
04.09.2020	Pyskowice, Nasienna	4 700 000 <b>1 477,66 zł/m<sup>2</sup></b>	8 707	p.u 3 180,70	hala magazynowa, hala magazynowa lata 2010-2019, lata 70-te XX w.
28.11.2019	Klucze, Zawierciańska	30 368 000 <b>1 465,78 zł/m<sup>2</sup></b>	35 366	p.u 20 718,00	hala magazynowa, inne, inne lata 2010-2019
19.03.2020	Piekary Śląskie Szmaragdowa	3 501 123,00 <b>1 243,72 zł/m<sup>2</sup></b>	6 438	p.u 2 815,05	Przemysłowy, lata 90-te XX w.
31.01.2019	Piekary Śląskie, Czolgistów	2 550 000 <b>1 276,56 zł/m<sup>2</sup></b>	5 906	p.u. 2457	hala produkcyjna, socjalny, biurowy/admin., infrastruktury technicznej, hala magazynowa, hala produkcyjna x2

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

### Stawki czynszów

Brak wystarczającej ilości transakcji dotyczących podobnych obiektów a także charakter nieruchomości przeznaczonej ściśle na działalność biurową i socjalną 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. Określenia stawek (netto) możliwych do osiągnięcia z wynajmu powierzchni dokonano na podstawie analizy dostępnych danych. Zaliczono do nich informacje uzyskane zarówno bezpośrednio od właścicieli obiektów komercyjnych, od najemców oraz udostępnione od pośredników najmu nieruchomości.

### Czynsze

Czynsze nieruchomości komercyjnych o charakterze przemysłowym 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

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.

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 pod 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 Gliwic i okolic, jak również przeprowadzono rozmowy z właścicielami nieruchomości komercyjnych na rynku lokalnym Gliwic i okolic przy zachowaniu poufności danych osobowych.

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

Poniżej przedstawiono przykładowe ceny najmu powierzchni komercyjnych na analizowanym terenie:

**Tabela 1**

Miasto	Ulica	Rodzaj powierzchni	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Stawka [zł/m <sup>2</sup> ]
Białogard	Kołobrzaska	plac utwardzony	3 267	2,25
Białystok	I Armii Wojska Polskiego	plac utwardzony	500	2,65
Białystok	1000-lecia PP	plac	600	3,53
Będzin	Kościuszki	plac	250	4,00
Brzeg	Grobli	skład, parking	300	2,00
Dąbrowa Górnicza	Koksownicza	plac	2111	2,64
Gliwice	Pszczyńska	plac utwardzony	750	3,20
Gliwice	Pszczyńska	dzierżawa gruntu	1 600	3,00

Katowice	Bažantów	plac	1000	1,29
Kędzierzyn-Koźle	Główna	plac utwardzony (słaba jakość)	3 000	1,50
Kosakowo	Rumska	plac	10 019	3,00
Kosakowo	Rumska	plac	8 938	3,00
Kraków	Balicka	plac	1800	1,50
Kraków	Rzepichy	plac	2000	1,50
Kraków	Mrozowa	plac	40	5,00
Legnica	Kilińskiego	skład, parking	100	1,80
Lublin	Zawieprzycka	plac składowy	400	4,00
Mysłowice	Fabryczna	plac	1 000	2,50
Olsztyn	Sielska	plac parkingowy	1 080	3,39
Oława	3-go Maja	plac	300	2,20
Rzeszów	Armii Ludowej	parking	2 970	1,95
Sosnowiec	Wopistów	plac	3300	1,00
Strzelce Opolskie	Dziewkowicka	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 płytami betonowymi	3 500	2,50

W wyniku analizy można sformułować następujące wnioski: czynsze na rynku nieruchomości komercyjnych na terenie śląska sąsiednich zróżnicowane są w zależności od stanu technicznego i wyposażenia obiektów, lokalizacji względem węzłów komunikacyjnych, możliwości parkingowych i wielkości wynajmowanej powierzchni. Czynsze kształtują się w zakresie cenowym 1 – 4,5 zł/m<sup>2</sup> dla typowych powierzchni placów składowych.

Poniżej zamieszczono kilka przykładowych ofert wynajmu powierzchni placów składowych, parkingowych z analizowanego obszaru konurbacji górnośląskiej:

Tabela 5

Plac parkingowy dla TIR, waga Powierzchnia: 6000 m <sup>2</sup> Miesięczny czynsz najmu <b>5 zł/m<sup>2</sup></b>	Pyskowice	<a href="http://www.otodom.pl">www.otodom.pl</a>
Plac parkingowy Powierzchnia: 3000 m <sup>2</sup> Miesięczny czynsz najmu <b>2 zł/m<sup>2</sup></b>	Sosnowiec ul. Sokolska	<a href="http://www.nieruchomosci-online.pl">www.nieruchomosci-online.pl</a>
Plac składowy z suwnicą 5T Powierzchnia: 1350 m <sup>2</sup> Miesięczny czynsz najmu <b>6 zł/m<sup>2</sup></b>	Katowice, os. Paderewskiego	<a href="http://www.nieruchomosci-online.pl">www.nieruchomosci-online.pl</a>



**Wartość rynkowa nieruchomości określona w operacie szacunkowym z dnia 02.02.2021 r. jest aktualna na dzień 25.02.2022 r. i wynosi 1 908 000 zł.**

Wartość jest zgodna z przepisami regulującymi i podstawami materialno – prawnymi aktualnymi w dniu sporządzenia Klauzuli:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207 poz. 2109 oraz z 2005 r. nr 196, poz. 1628, z późn. zm.).

„Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę, który go sporządził, oraz dołączenie do operatu szacunkowego analizy potwierdzającej, że od daty jego sporządzenia nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154. Po potwierdzeniu aktualności operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, w kolejnych 12 miesiącach, licząc od dnia upływu okresu, o którym mowa w ust. 3, chyba że wystąpią zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154.”;

Na podstawie niniejszej klauzuli opisany powyżej operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres kolejnych 12 miesięcy, licząc od dnia upływu okresu, o którym mowa w art. 156 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, chyba że wystąpią zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ww. ustawy.

## PODPIS AUTORA OPRACOWANIA

---



## ZAŁĄCZNIKI

---

1. Dokumentacja fotograficzna
2. Polisa ubezpieczeniowa rzeczoznawcy majątkowego



Załącznik 1. Dokumentacja fotograficzna.

Widok nieruchomości





### Widok sąsiedztwa i otoczenia







