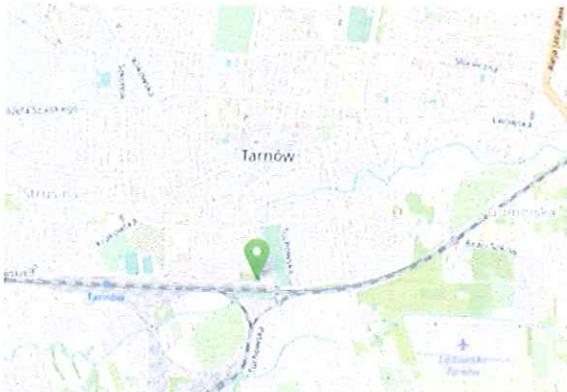


Potwierdzenie aktualności OPERATU SZACUNKOWEGO

z określenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego dz. ew. nr 25/115 wraz z prawem własności budynków o funkcji komercyjnej oraz prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr 67/3, położonych w Tarnowie przy ul. prof. Jana Studniarskiego 3, woj. małopolskie

z dnia 15 stycznia 2021 r.



Autorzy opracowania:

Magda Obrębska, upr. nr 6416

Paweł Skrzecz, upr. nr 5494

Warszawa, 18 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 15 stycznia 2021 roku z określenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego dz. ew. nr 25/115 wraz z prawem własności budynków o funkcji komercyjnej oraz prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr 67/3 o łącznej powierzchni gruntu 4435 m² położonych w Tarnowie przy ul. prof. J. Studniarskiego 3, woj. małopolskie, na dzień 18.02.2022 r.

Dz. ew. nr 25/115 zabudowana jest budynkiem biurowo – socjalnym o powierzchni użytkowej 189,28 m², budynkiem magazynowym o powierzchni użytkowej 240,00 m² oraz wiatą magazynową o powierzchni użytkowej 563,72 m².

Określenie stanu prawnego nieruchomości

Dla nieruchomości prowadzone są księgi wieczyste nr TR1T/00101810/5 oraz TR1T/00123081/5 przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Tarnowie

Księga Wieczysta nr TR1T/00101810/5

(stan na 18.02.2022 r. na podstawie systemu elektronicznego: <https://przegladarka-kw.ms.gov.pl/>)

Typ księgi	grunt oddany w użytkowanie wieczyste, budynek i urządzenie stanowiące odrębną nieruchomość
Dział I – „Oznaczenie nieruchomości”	
Położenie	Tarnów, Strusina
Działka ewidencyjna	
Działka	Dz. Obrębowa 25/115
Obręb ewidencyjny	297
Obszar całej nieruchomości	0,4415 ha
Budynki	
Przeznaczenie budynku	Budynek magazynowy
Odrębność	Tak
Przeznaczenie budynku	Budynek magazynowy
Odrębność	Tak
Przeznaczenie budynku	Budynek magazynowy
Odrębność	Tak
Przeznaczenie budynku	Budynek portierni
Odrębność	Tak
Urządzenie	
Opis	Kiosk
Opis	Ogrodzenie
Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością”	
Prawo użytkowania wieczystego	
Okres użytkowania	2089-12-04
Sposób korzystania	Działka oddana w użytkowanie wieczyste do dnia 04.12.2089 r. oraz stanowiące odrębną nieruchomość budynki i urządzenia
Dział II – „Własność”	
Właściciele	
Wielkość udziału	1/1

Skarb Państwa	Skarb Państwa
Użytkownicy wieczyści	
Wielkość udziału	1/1
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną	Cognor Spółka Akcyjna

Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia”

Brak wpisów

Dział IV – „Hipoteka”

Numer hipoteki	5
Rodzaj hipoteki	Hipoteka umowna łączna
Suma	250 000 000,00 zł
Wierzytelność i stosunek prawy	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 przyznanych kosztów postępowania, jak również innych roszczeń o świadczenia uboczne, wynikających z opisaney w § 2 tego aktu 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 (zdematerializowanych) 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 § 2 aktu, oświadczenie w sprawie ustanowienia hipoteki łącznej na rzecz obligatariuszy bez ich imiennego wskazywania z dnia 14.07.2021r., rep. A 1282/2021 sporządzone przed notariusz Martyną Piekarczyk-Studzińską prowadzącą kancelarię notarialną w Warszawie
Pierwszeństwo	Roszczenie o przeniesienie tej hipoteki na miejsce opróżnione przez hipotekę wpisaną pod nr 4 TR1T/00123081/5
Księga współobciążona	W/w hipoteka współobciąża nieruchomości objęte następującymi księgami wieczystymi:
Inne informacje	<ul style="list-style-type: none"> - CZ1M/00097283/5, CZ1M/00051050/9, CZ1M/00082182/9, CZ1M/00082956/6, CZ1M/00056620/1 - prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Myszkowie V Wydział Ksiąg Wieczystych - GL1G/00084766/6, GL1G/00121403/6, GL1G/00084767/3, GL1G/00103076/2 - prowadzonymi przez Sąd Rejonowy W Gliwicach VIII Wydział Ksiąg Wieczystych - CZ1Z/00033483/1 - prowadzoną przez Sąd Rejonowy W Zawierciu V Wydział Ksiąg Wieczystych - KR1P/00286076/6, KR1P/00331269/7 - prowadzonymi przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze IV Wydział Ksiąg Wieczystych - TB1S/00045540/4, TB1S/00045533/2, TB1S/00047784/0, TB1S/00053829/, TB1S/00052870/8, TB1S/00057958/4, TB1S/00036294/8 - prowadzonymi przez sąd rejonowy w Stalowej Woli V Wydział Ksiąg Wieczystych - LU1I/00248556/0 - prowadzoną przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie Z Siedzibą W Świdniku V Wydział Ksiąg Wieczystych - LD1M/00107840/4, LD1M/00092885/2 - prowadzonymi przez Sąd Rejonowy dla Łodzi- Śródmieścia W Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych - OP1O/00117990/4, OP1O/00112308/2 - prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Opolu VI Wydział Ksiąg Wieczystych - PO2P/00035922/4, PO2P/00158081/4, PO2P/00257742/0 - prowadzonymi przez Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu VI Wydział Ksiąg Wieczystych - KA1S/00030874/5, KA1S/00032262/6 - prowadzonymi przez Sąd Rejonowy Sosnowcu VI Wydział Ksiąg Wieczystych - PT1T/00034513/5 - prowadzoną przez Sąd Rejonowy w

Wierzyciel hipoteczny	Tomaszowie Mazowieckim V Wydział Ksiąg Wieczystych - OL1O/00019863/6, OL1O/00045353/9 - prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych - KA1K/00072627/8, KA1K/00122180/8 - prowadzonymi przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach XI Wydział Ksiąg Wieczystych GIDE TOKARCZUK GRZEŚKOWIAK SADOWNIK Spółka Komandytowa
-----------------------	---

Księga Wieczysta nr TR1T/00123081/5

(stan na 18.02.2022 r. na podstawie systemu elektronicznego: <https://przegladarka-kw.ms.gov.pl/>)

Typ księgi	Nieruchomość gruntowa
Dział I - „Oznaczenie nieruchomości”	
Położenie	małopolskie, m. Tarnów, Tarnów m, Tarnów - Strusina
Działka ewidencyjna	
Działka	67/3
Obręb ewidencyjny	0270, Tarnów
Sposób korzystania	Dr - drogi
Przyłączenie	TR1T/00024118/0, 0,0020 ha
Obszar całej nieruchomości	0,0020 ha
Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością”	
Brak wpisów	
Dział II - „Własność”	
Właściciele	
Wielkość udziału	1/1
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną	Cognor Spółka Akcyjna
Dział III - „Prawa, roszczenia i ograniczenia”	
Brak wpisów	
Dział IV - „Hipoteka”	

Numer hipoteki	3
Rodzaj hipoteki	Hipoteka umowna łączna
Suma	250 000 000,00 zł
Wierzytelność i stosunek prawy	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 przyznanych kosztów postępowania, jak również innych roszczeń o świadczenia uboczne, wynikających z opisanej w § 2 tego aktu 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 (zdematerializowanych) 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 § 2 aktu, oświadczenie w sprawie ustanowienia hipoteki łącznej na rzecz obligatariuszy bez ich imiennego wskazywania z dnia 14.07.2021r., rep. A 1282/2021 sporządzone przed notariusz Martyną Piekarczyk-Studzińską prowadzącą kancelarię notarialną w Warszawie
Pierwszeństwo	Roszczenie o przeniesienie tej hipoteki na miejsce opróżnione przez hipotekę wpisaną pod nr 2
Księga współobciążona	TR1T/00101810/5
Inne informacje	W/w hipoteka współobciąża nieruchomości objęte następującymi księgami wieczystymi: - CZ1M/00097283/5, CZ1M/00051050/9, CZ1M/00082182/9, CZ1M/00082956/6, CZ1M/00056620/1 - prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Myszkowie V Wydział Ksiąg Wieczystych - GL1G/00084766/6, GL1G/00121403/6, GL1G/00084767/3, GL1G/00103076/2 - prowadzonymi przez Sąd Rejonowy W Gliwicach VIII Wydział Ksiąg Wieczystych - CZ1Z/00033483/1 - prowadzoną przez Sąd Rejonowy W Zawierciu V Wydział Ksiąg Wieczystych - KR1P/00286076/6, KR1P/00331269/7 - prowadzonymi przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze IV Wydział Ksiąg Wieczystych - TB1S/00045540/4, TB1S/00045533/2, TB1S/00047784/0, TB1S/00053829/, TB1S/00052870/8, TB1S/00057958/4, TB1S/00036294/8 - prowadzonymi przez sąd rejonowy w Stalowej Woli V Wydział Ksiąg Wieczystych - LU1I/00248556/0 - prowadzoną przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie Z Siedzibą W Świdniku V Wydział Ksiąg Wieczystych - LD1M/00107840/4, LD1M/00092885/2 - prowadzonymi przez Sąd Rejonowy dla Łodzi- Śródmieścia W Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych - OP1O/00117990/4, OP1O/00112308/2 - prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Opolu VI Wydział Ksiąg Wieczystych - PO2P/00035922/4, PO2P/00158081/4, PO2P/00257742/0 - prowadzonymi przez Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu VI Wydział Ksiąg Wieczystych - KA1S/00030874/5, KA1S/00032262/6 - prowadzonymi przez Sąd Rejonowy Sosnowcu VI Wydział Ksiąg Wieczystych - PT1T/00034513/5 - prowadzoną przez Sąd Rejonowy w

Wierzyciel hipoteczny

Tomaszowie Mazowieckim V Wydział Ksiąg Wieczystych
- OL1O/00019863/6, OL1O/00045353/9 - prowadzonymi
przez Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wie-
czystych
- KA1K/00072627/8, KA1K/00122180/8 - prowadzonymi
przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach XI
Wydział Ksiąg Wieczystych
GIDE TOKARCZUK GRZEŚKOWIAK SADOWNIK Spółka
Komandytowa

Komentarz rzeczoznawcy: zmiany zapisów w księgach wieczystych dotyczą wpisów w dziale IV ksiąg wieczystych. Zmiany te nie mają wpływu na wartość rynkową.

Umowy najmu

Przedmiot wyceny nie jest objęty umową najmu.

Analiza lokalnego rynku

Wg najnowszych raportów dotyczących nieruchomości komercyjnych (*raport Avison Young styczeń 2022 r.*) polski rynek inwestycyjny szybko dostosował się do zmian spowodowanych przez pandemię. W 2021 roku największy udział w całej wartości inwestycji w nieruchomości komercyjne w Polsce miał sektor magazynowo-logistyczny. Transakcje z tego obszaru osiągnęły historycznie najwyższy poziom 2,94 mld euro i stanowiły 52% całkowitego wolumenu, o 3 pp. więcej niż w 2020 roku. Na drugim miejscu znalazły się nieruchomości biurowe, które odpowiadały za 29% całej kwoty i 1,7 mld euro. Trzecie miejsce przypadło obiektom handlowym, w które zainwestowano 898 mln euro, a więc 16% całego wolumenu i 3 pp. więcej niż rok wcześniej (*raport CBRE podsumowanie 2021 roku*). Rynek inwestycji w nieruchomości komercyjne w Polsce zaczyna wracać do poziomów sprzed Covid-19. Stawki najmu na lokalnym rynku nie uległy zmianie, podobnie jak wskaźniki pustostanów. Rynek nieruchomości przemysłowo - magazynowych jest bardzo stabilny.

W wyniku analizy dostępnych umów najmu stwierdzono, iż stawki najmu zróżnicowane są przede wszystkim w zależności od lokalizacji, otoczenia, stanu technicznego, standardu i funkcjonalności obiektów, warunków dojazdu i na analizowanym terenie (województwo małopolskie) wahają się od około 10 zł/m² do około 25 zł/m². Wielkości te potwierdza przeprowadzona aktualna analiza rynku ofert wynajmu nieruchomości komercyjnych.

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. Analizując wszystkie czynniki stwierdzono, iż określone stawki czynszu w operacie szacunkowym z dnia 15.01.2021 r. są realne do osiągnięcia na lokalnym rynku na dzień 18.02.2022 roku. Ze względu na stabilizację w wysokości czynszów za powierzchnie podobne uznano, że czynsz na takim poziomie w pełni odpowiada sytuacji na rynku i jest optymalny dla wynajmu nieruchomości.

Założenia przyjęte do wyceny dotyczące kształtowania się stawek najmu, wielkości wskaźnika obłożenia oraz stopy kapitalizacji za powierzchnie komercyjne potwierdzono analizując aktualną sytuację na rynku.

Wartość rynkowa nieruchomości określona w operacie szacunkowym z dnia 15.01.2021 r. jest aktualna na dzień 18.02.2022 r. i wynosi 521 000 zł.

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

- ☞ 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 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (t.j. Dz.U. z 2021 poz. 555).

„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

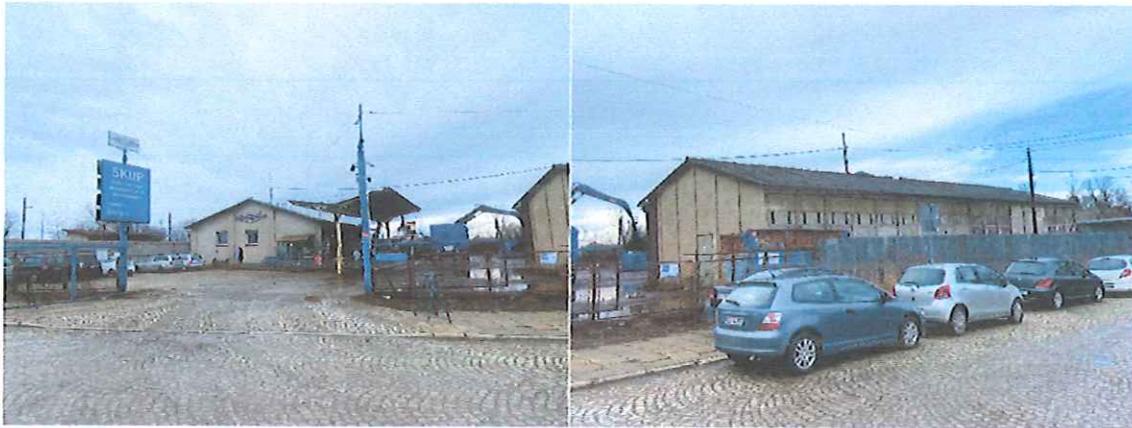


ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna
2. Polisa ubezpieczeniowa rzeczoznawcy majątkowego

Załącznik 1. Dokumentacja fotograficzna z dnia 17.02.2022 r.

Widok nieruchomości



Widok budynku biurowo - magazynowego





Widok budynku magazynowego



Widok wiaty magazynowej





Widok zagospodarowania terenu



Widok otoczenia i sąsiedztwa







Potwierdzam dane kontaktowe
ESTIM CONSULTING - RUŚNICZY, SPÓŁKA JAWNA
E-mail: SEKRETARIAT@ESTIM.PL
Telefon: 148226515177

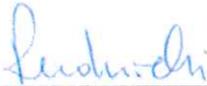
Data zawarcia umowy: 01.01.2022 r.

Oświadczam, że niniejsza umowa ubezpieczenia spełnia moje wymagania i potrzebuję przy umieszczeniu wysokości szkody jako jestem skłonnym zapłacić. Zwracam uwagę na moją świadomość

ówiad.


Pozostawiam podpis ubezpieczonego

ESTIM CONSULTING - RUŚNICZY, SPÓŁKA JAWNA
Ubezpieczający


Pozostawiam podpis ubezpieczonego do polisy

POŚREDNICTWO UBEZPIECZENIOWE
Wiesław Majda
01-493 Warszawa, Prądniczaka 72
Tel. 22 861 61 77, 22 861 61 78
REGON 014871726, NIP 527 015 40 81
Pozostawiam podpis przedstawiciela PZU SA

☎ 801 102 102 lub (or) 148 22 566 55 55 pzu.pl
w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)

1056314135/pc:102000382612220/BE20 PIN: 1152

☎ 801 102 102 pzu.pl



2/2





CERTYFIKAT

ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

**Paweł Skrzecz Obsługa Rynku
Nieruchomości**

03-565 Warszawa, Borzymowska 33 / 27

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0010549

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 13/03/2021 - 12/03/2022
na sumę gwarancyjną: 100 000 EUR
słownie: sto tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 360.00 PLN

Lidia Machalska
Starcy Spółstwa ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525 235 52-48

iExpert.pl SA | www.iexpert.pl
Al. Jerozolimskie 99/32 | 02-001 Warszawa
tel.: 22 646 42 42 | fax: 22 100 26 26

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr: 0000426530
NIP 5252355248 | Kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości.