

# OPERAT SZACUNKOWY

z określenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego dz. nr ew. **1/2, 3/2, 5/2, 11/23, 12/7, 5/4, 12/11, 12/12, 14/21, 14/22, 2/10, 2/27, 2/28, 2/29, 3/15, 4/18, 4/48, 4/49** oraz prawa własności gruntu stanowiącego dz. nr ew. **4/36, 4/38**, obręb 0006, wraz z prawem własności zabudowy o charakterze komercyjnym, położonej w **Poznaniu przy ul. Zwierzchowskiego 11**.

Księgi Wieczyste nr **PO2P/00035922/4, PO2P/00158081/4, PO2P/00257742/0** prowadzone przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu.




**Autor operatu:**

Tomasz Skrzecz, upr. 6649

Warszawa, 15 marca 2023 r.



## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

| Adres nieruchomości  |   |   |  |
|--|---|---|--|
| Województwo:   | Powiat:   | Gmina:  | Adres:   |
| wielkopolskie  | M. Poznań   | Poznań m.   | Poznań,<br>ul. Zwierzchowskiego 11   |
| <b>Krótki opis lokalizacji</b>                                       | Przedmiotowa nieruchomość gruntowa położona jest w południowej części Poznania, przy ul. Zwierzchowskiego (dawniej ul. Dziadoszańska), stanowiącej lokalną ulicę o nawierzchni asfaltowej. Bezpośrednie sąsiedztwo przedmiotu wyceny stanowi zabudowa usługowo – biurowo – przemysłowa. Centrum Poznania oddalone jest od przedmiotu wyceny o około 5 km.   |   |  |
| <b>Dostęp do nieruchomości</b>                                       | Działki nr ew. 11/23, 12/7, 12/11, 12/12, 14/21, 14/22, 4/18, 4/48, 4/49, 4/36, 4/38 stanowiące jeden kompleks mają zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej - ul. Zwierzchowskiego, ul. Drewnowskiego i ul. Węglarza.<br>Działki nr ew. 1/2, 3/2, 5/2, 5/4, 2/10, 2/27, 2/28, 2/29, 3/15, zabudowane boczną koleją nie posiadają dostępu do drogi publicznej, poza dz. nr ew. 4/18 przylegającą do ul. Drewnowskiego. |   |  |
| <b>Opis nieruchomości</b>  | Rodzaj nieruchomości  | Nieruchomość gruntowa zabudowana  |  |
|  | Stan nieruchomości  | Zabudowa istniejąca.  |  |
|  | Pow. użytkowa [m <sup>2</sup> ]:<br>432,87  | Powierzchnia gruntu [m <sup>2</sup> ]:<br>21 120  |  |
|  | Rok budowy:<br>lata 70-te   |   |  |
| <b>Oznaczenie nieruchomości</b>                                      | Przeważająca forma władania   | prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności zabudowy oraz prawo własności gruntu                             |  |
|  | Nr KW   | PO2P/00035922/4, PO2P/00158081/4,<br>PO2P/00257742/0  |  |
|  | Obręb   | 0006 Żegrze   |  |
|  | Nr działki/ek w ewidencji gruntów   | 1/2, 3/2, 5/2, 11/23, 12/7, 5/4, 12/11, 12/12, 14/21,<br>14/22, 2/10, 2/27, 2/28, 2/29, 3/15, 4/18, 4/48, 4/49,<br>4/36, 4/38 |  |
|  | Przeznaczenie w MPZP:   | tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, z dopuszczeniem zabudowy usługowej oraz teren komunikacji drogowej        |  |
| <b>Wartość nieruchomości</b>   | Wartość rynkowa aktualna  | <b>3 467 000 zł</b>   |  |
|  | Wartość odtworzeniowa   | <b>4 445 000 zł</b>   |  |
|  | Wartość gruntu  | <b>3 621 000 zł</b>   |  |
| <b>Płynność nieruchomości/okres ekspozycji na rynku</b>              | Średnia / 12 miesięcy   |   |  |
| <b>Dane dot. operatu:</b>  | Cel wyceny: dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności.  |   |  |
|  | Metoda wyceny: Zastosowano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej netto oraz podejście porównawcze, metodą porównywania parami do określenia wartości rynkowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny. Wartość odtworzeniową określono stosując podejście kosztowe, metodą kosztów odtworzenia, technikę wskaźnikową.<br>Specjalne założenia do wyceny: hipotetyczny podział nieruchomości.   |   |  |
| <b>Data sporządzenia operatu:</b>                                    | 15.03.2023 r.   |   |  |
| <b>Imię i nazwisko autora operatu, nr uprawnień podpis i pieczęć</b> | Tomasz Skrzecz, upr. nr 6649  |   |  |

# SPIS TREŚCI

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....</b>  | <b>4</b>  |
| 1.1. Przedmiot wyceny .....  | 4         |
| 1.2. Zakres wyceny.....  | 4         |
| <b>2. CEL WYCENY .....</b>   | <b>4</b>  |
| <b>3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO .....</b>  | <b>4</b>  |
| 3.1. Podstawa formalna .....   | 4         |
| 3.2. Podstawy materialno - prawne .....  | 5         |
| 3.3. Podstawy metodyczne wyceny.....   | 5         |
| 3.4. Źródła danych merytorycznych .....  | 5         |
| <b>4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY .....</b>  | <b>6</b>  |
| <b>5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY .....</b>   | <b>6</b>  |
| 5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości.....  | 6         |
| 5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny .....  | 19        |
| <b>6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM .....</b>  | <b>24</b> |
| <b>7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO .....</b>  | <b>25</b> |
| <b>8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I<br/>TECHNIKA WYCENY.....</b>                     | <b>33</b> |
| <b>9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ .....</b>  | <b>37</b> |
| 9.1. Określenie wartości rynkowej pierwszej hipotetycznie wydzielonej części przedmiotu<br>wyceny w stanie na dzień wyceny ..... | 37        |
| 9.2. Określenie wartości rynkowej drugiej hipotetycznie wydzielonej części przedmiotu<br>wyceny w stanie na dzień wyceny .....   | 47        |
| 9.3. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny.....  | 51        |
| 9.4. Określenie wartości nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej.....   | 51        |
| 9.5. Określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny .....   | 53        |
| <b>10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM .....</b>  | <b>54</b> |
| <b>11. KLAUZULE I OGRANICZENIA.....</b>  | <b>55</b> |
| <b>12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA .....</b>   | <b>55</b> |
| <b>13. ZAŁĄCZNIKI.....</b>   | <b>57</b> |

## 1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

---

### 1.1. Przedmiot wyceny

---

Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działki ew. nr 1/2, 3/2, 5/2, 11/23, 12/7, 5/4, 12/11, 12/12, 14/21, 14/22, 2/10, 2/27, 2/28, 2/29, 3/15, 4/18, 4/48, 4/49 o łącznej powierzchni 20 691 m<sup>2</sup> oraz prawo własności działek nr ew. 4/36, 4/38 o łącznej powierzchni 429 m<sup>2</sup>, obręb 006 Żegrze, położonych w Poznaniu przy ul. Zwierzchowskiego 11.

Na działkach nr ew. 11/23, 12/7, 12/11, 12/12, 14/21, 14/22, 4/18, 4/48, 4/49, 4/36, 4/38 o łącznej powierzchni 11 508 m<sup>2</sup> stanowiących jeden kompleks posadowiony jest kompleks budynków o charakterze komercyjnym o łącznej powierzchni użytkowej 432,87 m<sup>2</sup>. Działki nr ew. 1/2, 3/2, 5/2, 5/4, 2/10, 2/27, 2/28, 2/29, 3/15, 4/18 zabudowane są bocznicą kolejową.

Dla przedmiotu wyceny prowadzone są Księgi Wieczyste nr PO2P/00035922/4, PO2P/00158081/4, PO2P/00257742/0 przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu.

### 1.2. Zakres wyceny

---

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny oraz wartości odtworzeniowej nieruchomości.

## 2. CEL WYCENY

---

Celem wyceny jest określenie aktualnej wartości rynkowej przedmiotu wyceny dla potrzeb zabezpieczenia wiarytelności 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 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344);
- ⊖ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (t.j. Dz.U. z 2021 poz. 555);
- ⊖ 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 r. Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. z 2022 r. 1360, 2337, 2339, z 2023 r. poz. 326);
- ⊖ Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 146.);
- ⊖ Standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności” – Komunikat Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 01.09.2017 r.;

### 3.3. Podstawy metodyczne wyceny

---

- ⊖ „Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych”;
- ⊖ „Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu dochodowym”, Mieczysław Prystupa – wyd, Frel 2019 r.;
- ⊖ „Podejście dochodowe w wycenie nieruchomości. Przykłady i zadania” Maria Trojanek, wyd. Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu, 2019 r.;
- ⊖ „Szacowanie nieruchomości” praca zbiorowa pod redakcją naukową Jerzego Dydenko wyd. Wolters Kluwer, 2020 r.;
- ⊖ „Wycena nieruchomości” Jerzy Dydenko, Tomasz Telega, wyd. Wolters Kluwer, 2016 r.;
- ⊖ Zasady określania wartości nieruchomości. Metodyczne i prawne, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, Lech Kotlewski, wyd. Educaterra, 2016 r.;
- ⊖ „Prawo nieruchomości”, Ryszard Strzelczyk, wyd. C.H. Beck, 2019 r.;
- ⊖ „Wycena nieruchomości do celów kredytowych” Jan Konowalczyk, wyd. Poltext, 2014 r.;
- ⊖ Materiały ze szkoleń specjalistycznych;
- ⊖ Czasopisma, informacje i publikacje branżowe;

### 3.4. Źródła danych merytorycznych

---

- ☞ Księgi Wieczyste nr PO2P/00035922/4, PO2P/00158081/4, PO2P/00257742/0;
- ☞ Wypisy z rejestru gruntów z dnia 14.02.2023 r.;
- ☞ Kopia mapy ewidencyjnej z 14.02.2023 r.;
- ☞ Książki obiektów budowlanych;
- ☞ Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 30.01.2023 r.;
- ☞ Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- ☞ Informacje uzyskane od właściciela nieruchomości;
- ☞ 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                           | - 15.03.2023 r. |
| 2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | - 15.03.2023 r. |
| 3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny    | - 15.03.2023 r. |
| 4. Data oględzin wycenianej nieruchomości             | - 30.01.2023 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 PO2P/00035922/4 prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu:**

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

#### **Dział I: OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

*Działka ewidencyjna*

1. Numer działki: 3/15.

Identyfikator działki: 306401\_1.0006.AR\_26.3/15.

Obręb ewidencyjny: 0006, Żegrze.

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Sposób korzystania: TK - tereny kolejowe

Przyłączenie (obszar): 0,0204 ha

2. Numer działki: 4/18.

Identyfikator działki: 306401\_1.0006.AR\_26.4/18

Obręb ewidencyjny: 0006, Żegrze.

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Sposób korzystania: TK - tereny kolejowe

Przyłączenie (obszar): 0,0347 ha

3. Numer działki: 11/23.

Identyfikator działki: 306401\_1.0006.AR\_26.11/23

Obręb ewidencyjny: 0006, Żegrze.

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Sposób korzystania: TK - tereny kolejowe

Przyłączenie (obszar): 0,0227 ha

4. Numer działki: 12/7.

Identyfikator działki: 306401\_1.0006.AR\_26.12/7

Obręb ewidencyjny: 0006, Żegrze.

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Sposób korzystania: TK - tereny kolejowe

Przyłączenie (obszar): 0,0055 ha

5. Numer działki: 3/2.

Identyfikator działki: 306401\_1.0006.AR\_26.3/2

Obręb ewidencyjny: 0006, Żegrze.

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Sposób korzystania: TK - tereny kolejowe

Przyłączenie (obszar): 0,1289 ha

6. Numer działki: 5/2.

Identyfikator działki: 306401\_1.0006.AR\_26.5/2

Obręb ewidencyjny: 0006, Żegrze.

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Sposób korzystania: TK - tereny kolejowe

Przyłączenie (obszar): 0,1324 ha

7. Numer działki: 1/2.

Identyfikator działki: 306401\_1.0006.AR\_26.1/2

Obręb ewidencyjny: 0006, Żegrze.

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Sposób korzystania: TK - tereny kolejowe

Przyłączenie (obszar): 0,1068 ha

8. Numer działki: 2/10.

Identyfikator działki: 306401\_1.0006.AR\_26. 2/10

Obręb ewidencyjny: 0006, Żegrze.

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Sposób korzystania: TK - tereny kolejowe

Przyłączenie (obszar): 0,0059 ha

9. Numer działki: 5/4.

Identyfikator działki: 306401\_1.0006.AR\_26.5/4

Obręb ewidencyjny: 0006, Żegrze.

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Sposób korzystania: TK - tereny kolejowe

Przyłączenie (obszar): 0,4439 ha

10. Numer działki: 4/48.

Identyfikator działki: 306401\_1.0006.AR\_26.4/48

Obręb ewidencyjny: 0006, Żegrze.

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Sposób korzystania: Dr - drogi

Przyłączenie (obszar): 0,0041 ha

11. Numer działki: 12/11.

Identyfikator działki: 306401\_1.0006.AR\_26.12/11

Obręb ewidencyjny: 0006, Żegrze.

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Sposób korzystania: Dr - drogi

Przyłączenie (obszar): 0,0013 ha

12. Numer działki: 12/12.

Identyfikator działki: 306401\_1.0006.AR\_26.12/12

Obręb ewidencyjny: 0006, Żegrze.

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Sposób korzystania: Bi – inne tereny zabudowane

Przyłączenie (obszar): 0,0296 ha

13. Numer działki: 14/21.

Identyfikator działki: 306401\_1.0006.AR\_26.14/21

Obręb ewidencyjny: 0006, Żegrze.

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Sposób korzystania: Dr - drogi

Przyłączenie (obszar): 0,0030 ha

14. Numer działki: 14/22.

Identyfikator działki: 306401\_1.0006.AR\_26.14/22

Obręb ewidencyjny: 0006, Żegrze.

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Ulica: Stanisława Zwierzchowskiego 11

Sposób korzystania: Bi – inne tereny zabudowane

Przyłączenie (obszar): 0,0390 ha

15. Numer działki: 2/27.

Identyfikator działki: 306401\_1.0006.AR\_26.2/27

Obręb ewidencyjny: 0006, Żegrze.

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Sposób korzystania: Tk – tereny kolejowe

Przyłączenie (obszar): 0,0054 ha

16. Numer działki: 2/28.

Identyfikator działki: 306401\_1.0006.AR\_26.2/28

Obręb ewidencyjny: 0006, Żegrze.

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Sposób korzystania: Tk – tereny kolejowe

Przyłączenie (obszar): 0,0278 ha

17. Numer działki: 2/29.

Identyfikator działki: 306401\_1.0006.AR\_26.2/29

Obręb ewidencyjny: 0006, Żegrze.

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Sposób korzystania: Tk – tereny kolejowe

Przyłączenie (obszar): 0,0897 ha

Obszar całej nieruchomości: 1,1011 ha.

*Budynki*

1. Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Identyfikator budynku: 306401\_1.0006.AR\_26.12/5.1\_BUD

Identyfikator działki:

- 306401\_1.0006.AR\_26.12/12

- 306401\_1.0006.AR\_26.14/22

Liczba kondygnacji: 1,0.

Przeznaczenie budynku: 109 - pozostałe budynki niemieszkalne.

Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość) : tak

2. Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Identyfikator budynku: 306401\_1.0006.AR\_26.14/18.1\_BUD

Identyfikator działki

-306401\_1.0006.AR\_24.11/23

-306401\_1.0006.AR\_24.12/7

-306401\_1.0006.AR\_26.12/12

-306401\_1.0006.AR\_26.14/22

-306401\_1.0006.AR\_26.3/15

Nazwa ulicy numer porządkowy budynku: STANISŁAWA ZWIERZCHOWSKIEGO 11

Liczba kondygnacji 1,0.

Przeznaczenie budynku: 105 - budynki biurowe

Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość) : TAK

3. Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Identyfikator budynku: 306401\_1.0006.AR\_26.4/9.7\_BUD

Identyfikator działki: 306401\_1.0006.AR\_26.12/12

Liczba kondygnacji 1,0

Przeznaczenie budynku: 104 - zbiorniki, silosy i budynki magazynowe

Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość) : TAK.

### **Dział I - Sp SPIS PRAW ZAWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**

1. Numer prawa: 1.

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

Rodzaj prawa: prawo związane z prawem użytkowania wieczystego nieruchomości.

2. Prawo użytkowania wieczystego.

Okres użytkowania: 2089-12-05.

Sposób korzystania: działka gruntu w użytkowaniu wieczystym i budynki.

### **Dział II - WŁASNOŚĆ**



### *Właściciele*

Numer udziału w prawie: 1.

Wielkość udziału: 1/1.

Skarb Państwa (Nazwa): Skarb Państwa.

### *Użytkownicy wieczystości*

Napis: Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomości

Numer udziału w prawie: 4.

Wielkość udziału: 1/1.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON, KRS):  
COGNOR SPÓŁKA AKCYJNA, PORAJ, 012859760, 0000211496.

### **Dział III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

1. Numer wpisu: 1

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

Rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe

Treść wpisu: służebność przesyłu dla linii na rzecz spółki pod firmą: SHIRAZ Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością Spółka Komandytowo- Akcyjna z siedzibą w Poznaniu i jej następców prawnych, wykonywana na działce nr: 2/28 o obszarze 0,0278 ha polegająca na tym, że:

- wymieniona spółka, jej pracownicy oraz inne osoby fizyczne i prawne przez nią upoważnione będą uprawnieni do:

A) wejścia na teren nieruchomości obciążonej w celu przygotowania prac montażowych związanych z wybudowaniem linii kablowej 110kv oraz linii światłowodowych (zwanej dalej linią) oraz wybudowania linii - w miejscu oznaczonym w załączniku do aktu stanowiącego podstawę wpisu,

B) nieograniczonego dostępu do linii wskazanej w pkt 1) w celu dokonywania przełączeń ruchowych, usuwania awarii, dokonywania kontroli, przeglądów, konserwacji, remontów i modernizacji oraz rozbudowy sieci, ograniczając to prawo do pasa gruntu o szerokości 1,5 metra wzdłuż trasy przebiegu linii zaznaczonej na mapie stanowiącej załącznik do aktu stanowiącego podstawę wpisu

- właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości obciążonej, jego pracownicy oraz inne osoby fizyczne i prawne przez niego upoważnione, będą zobowiązani do korzystania z obszaru ograniczonego użytkowania linii ustanowionego na nieruchomości obciążonej w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami, przepisami dotyczącymi ochrony zdrowia i życia ludzkiego oraz ochrony środowiska, zarówno obowiązujących w dniu zawarcia niniejszej umowy, jak i wszelkich przepisów ustanowionych w przyszłości.

Przedmiot wykonywania: działka nr 2/28.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS): SHIRAZ Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna, Poznań, 631531861, 0000309437.

#### **Dział IV – HIPOTEKA**

Numer hipoteki (roszczenia): 3.

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomości

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna łączna

Suma (słownie), waluta: 250000000,00 (dwieście pięćdziesiąt milionów) zł

Wierzytelność i stosunek prawny (wierzytelność): 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 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

Pierwszeństwo: Roszczenie o przeniesienie hipoteki umownej łącznej do sumy 250.000.000 pln na miejsce, które będzie opróżnione przez hipotekę umowną łączną do sumy 111.285.423,00 eur wpisaną pod nr 2 w granicach sumy wyznaczonej przez to opróżnione miejsce, z chwilą gdy stanie się wolne.

Księga współobciążona:

- PO2P / 00158081 / 4
- PO2P / 00257742 / 0

Inne informacje:

Hipoteką umowną łączną współobciążone są także nieruchomości lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, dla których prowadzone są następujące księgi wieczyste prowadzone przez:

- Sąd Rejonowy w Myszkowie: CZ1M/00051050/9, CZ1M/00082182/9, CZ1M/00082956/6, CZ1M/00056620/1, CZ1M/00097283/5,
- Sąd Rejonowy w Gliwicach: GL1G/00084766/6, GL1G/00121403/6, GL1G/00084767/3, GL1G/00103076/2,
- Sąd Rejonowy w Zawierciu: NR CZ1Z/00033483/1,
- Sąd Rejonowy Dla Krakowa - Podgórze w Krakowie: KR1P/00286076/6, KR1P/00331269/7,
- Sąd Rejonowy w Stalowej Woli: TB1S/00045540/4, TB1S/00045533/2, TB1S/00047784/0, TB1S/00053829/3, TB1S/00052870/8, TB1S/00057958/4, TB1S/00036294/8,

- Sąd Rejonowy Lublin - Wschód W Lublinie z Siedzibą w Świdniku: LU1I/00248556/0,
- Sąd Rejonowy Dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi: LD1M/00107840/4, LD1M/00092885/2 (udział wynoszący 3/6 części),
- Sąd Rejonowy w Opolu: OP1O/00117990/4, OP1O/00112308/2,
- Sąd Rejonowy w Sosnowcu: KA1S/00032262/6, KA1S/00030874/5,
- Sąd Rejonowy w Tarnowie: TR1T/00101810/5, TR1T/00123081/5,
- Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim: PT1T/00034513/5,
- Sąd Rejonowy w Olsztynie: OL1O/00019863/6, OL1O/00045353/9,
- Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach: KA1K/00072627/8, KA1K/00122180/8.

Wierzyciel hipoteczny / Administrator hipoteki

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS, administrator hipoteki): Gide Tokarczuk Grześkowiak Sadownik Spółka Komandytowa, Warszawa, 016440459, 0000069465, administrator hipoteki.

## **🔑 Księga Wieczysta nr PO2P/00158081/4 prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu:**

Typ księgi: nieruchomości gruntowa.

### **Dział I: OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

*Działka ewidencyjna*

1. Numer działki: 4/36.

Obręb ewidencyjny: Żegrze.

Położenie (województwo, miejscowość): wielkopolskie, Poznań.

Ulica: Dziadoszańska 10.

Sposób korzystania: Tk - tereny kolejowe.

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę): / 00123809 /.

2. Numer działki: 4/38.

Obręb ewidencyjny: Żegrze.

Położenie (województwo, miejscowość): wielkopolskie, Poznań.

Ulica: Dziadoszańska 10.

Sposób korzystania: Tk - tereny kolejowe.

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę): / 00123809 /.

Obszar całej nieruchomości: 0,0429 ha.

Komentarz do migracji: w łamie 4 wpisano: z mapy 26. w łamie 5 wpisano: koleje - tereny zabudowane.

### **Dział I – Spis Praw Zawiązanych z Własnością**

1. Numer prawa: 1.

Rodzaj prawa: prawo związane z własnością nieruchomości.

Treść prawa: ustanowiono na działkach 4/39 i 4/37 z mapy 26 kw 123809 służebność gruntową na rzecz każdorazowego właściciela działek 4/38 i 4/36 z mapy 26 objętych niniejszą księgą wieczystą, polegającą na swobodnym dostępie do suwnicy przez działki 4/39 i 4/37 z kw 123809 w celu dokonania bieżących napraw i konserwacji suwnicy.

## **Dział II - WŁASNOŚĆ**

*Właściciele*

Numer udziału w prawie: 5.

Wielkość udziału: 1/1.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON, KRS):  
COGNOR SPÓŁKA AKCYJNA, PORAJ, 012859760, 0000211496.

## **Dział III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

1. Numer wpisu: 1.

Rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe.

Treść wpisu: ustanowiono na nieruchomości objętej kw 123809 nieodpłatną służebność gruntową na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę 4/41 o obszarze 0.76.12ha dla której prowadzona jest księga wieczysta kw 109950 polegająca na zezwoleniu pobudowania sprzedanej nieruchomości budynku hali produkcyjnej i to wzdłuż granicy działki 4,41 wchodzącej w skład nieruchomości oznaczonej jako kw 109950. - tu przepisano dnia 25 lipca 2001 przy złożeniu wniosku Idzkw 16951-52/00.

2. Numer wpisu: 2.

Rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe.

Treść wpisu: ustanowiono służebność gruntową na niniejszej nieruchomości na rzecz każdorazowego właściciela działek 4/39 i 4/37 polegającej na swobodnym dostępie do drzew i zieleni oraz płotu posadzonych na działkach 4/38 i 4/36 w celu dbania o zieleń i drzewa oraz dokonywanie bieżącej konserwacji płotu.

## **Dział IV - HIPOTEKA**

Numer hipoteki (roszczenia): 4.

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna łączna.

Suma (słownie), waluta: 25 000 000,00 (dwieście pięćdziesiąt milionów) zł.

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): 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 przyznanych kosztów postępowania, jak również innych roszczeń o świadczenia uboczne, wynikających z opisa-

nej 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

Pierwszeństwo: Roszczenie o przeniesienie hipoteki umownej łącznej do sumy 250.000.000 pln na miejsce, które będzie opróżnione przez hipotekę umowną łączną do sumy 111.285.423,00 eur wpisaną pod nr 3 w granicach sumy wyznaczonej przez to opróżnione miejsce, z chwilą gdy stanie się wolne

Księga współobciążona:

- PO2P / 00035922 / 4
- PO2P / 00257742 / 0

Inne informacje: hipoteką umowną łączną współobciążone są także nieruchomości lub prawo użytkownika wieczystego nieruchomości, dla których prowadzone są następujące księgi wieczyste prowadzone przez:

- Sąd Rejonowy w Myszkowie: CZ1M/00051050/9, CZ1M/00082182/9, CZ1M/00082956/6, CZ1M/00056620/1, CZ1M/00097283/5,
- Sąd Rejonowy w Gliwicach: GL1G/00084766/6, GL1G/00121403/6, GL1G/00084767/3, GL1G/00103076/2,
- Sąd Rejonowy w Zawierciu: NR CZ1Z/00033483/1,
- Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórze w Krakowie: KR1P/00286076/6, KR1P/00331269/7,
- Sąd Rejonowy w Stalowej Woli: TB1S/00045540/4, TB1S/00045533/2, TB1S/00047784/0, TB1S/00053829/3, TB1S/00052870/8, TB1S/00057958/4, TB1S/00036294/8,
- Sąd Rejonowy Lublin - Wschód w Lublinie z Siedzibą w Świdniku: LU1I/00248556/0,
- Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi: LD1M/00107840/4, LD1M/00092885/2 (udział wynoszący 3/6 części),
- Sąd Rejonowy w Opolu: OP1O/00117990/4, OP1O/00112308/2,
- Sąd Rejonowy w Sosnowcu: KA1S/00032262/6, KA1S/00030874/5,
- Sąd Rejonowy w Tarnowie: TR1T/00101810/5, TR1T/00123081/5,
- Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim: PT1T/00034513/5,
- Sąd Rejonowy w Olsztynie: OL1O/00019863/6, OL1O/00045353/9,
- Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach: KA1K/00072627/8, KA1K/00122180/8.

Wierzyciel hipoteczny / Administrator hipoteki;

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS, administrator hipoteki): Gide Tokarczuk Grześkowiak Sadownik Spółka Komandytowa, Warszawa, 016440459, 0000069465, administrator hipoteki.

**➔ Księga Wieczysta nr PO2P/00257742/0 prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu:**

Typ księgi: grunt oddany w użytkowanie wieczyste.

**Dział I: OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

*Działka ewidencyjna*

1. Numer działki: 4/49.

Identyfikator działki: 306401\_1.0006.AR\_26.4/49.

Położenie (województwo, powiat, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań.

Sposób korzystania: Bi – inne tereny zabudowane.

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar): PO2P/00035922/4, 0,9680 ha.

Obszar całej nieruchomości: 0,9680 ha.

**Dział I – Sp SPIS PRAW ZAWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**

1. Prawo użytkowania wieczystego.

Okres użytkowania: 2089-12-05.

**Dział II - WŁASNOŚĆ**

*Właściciele*

Numer udziału w prawie: 1.

Wielkość udziału: 1/1.

Skarb Państwa (Nazwa): Prezydent Miasta Poznania, Poznań.

*Użytkownicy wieczysti*

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego.

Numer udziału w prawie: 1.

Wielkość udziału: 1/1.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON):

COGNOR Spółka Akcyjna, Poraj, 012859760, 0000211496

**Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

1. Numer wpisu: 1.

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego.

Rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe.

Treść wpisu: Nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu na rzecz Enea operator spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu polegającą na: 1/ prawie instalacji i utrzymania urządzeń elektroenergetycznych, to jest złącza kablowego i kablowych linii sn, w sposób określony na rysunku stanowiącym załącznik do aktu notarialnego stanowiącego podstawę niniejszego wpisu, 2/ prawie swobodnego dostępu do zainstalowanych urządzeń w celu dokonywania przeglądów, napraw, re-



montów, konserwacji, usuwania awarii i innych czynności związanych z eksploatacją lub wymianą tych urządzeń

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON): ENEA OPERATOR spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu, Poznań, 30045539800000.

#### **Dział IV - HIPOTEKA**

Numer hipoteki (roszczenia); 2.

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego.

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna łączna.

Suma (słownie), waluta: 250 000 000,00 (dwieście pięćdziesiąt milionów) zł.

Wierzytelność i stosunek prawny (wierzytelność): 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 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

Pierwszeństwo: Roszczenie o przeniesienie hipoteki umownej łącznej do sumy 250.000.000 pln na miejsce, które będzie opróżnione przez hipotekę umowną łączną do sumy 111.285.423,00 eur wpisaną pod nr 2 w granicach sumy wyznaczonej przez to opróżnione miejsce, z chwilą gdy stanie się wolne

Księga współobciążona:

- PO2P / 00158081 / 4

- PO2P / 00035922 / 4

Inne informacje: hipoteką umowną łączną współobciążone są także nieruchomości lub prawo użytkownika wieczystego nieruchomości, dla których prowadzone są następujące księgi wieczyste prowadzone przez:

- Sąd Rejonowy w Myszkowie: CZ1M/00051050/9, CZ1M/00082182/9, CZ1M/00082956/6, CZ1M/00056620/1, CZ1M/00097283/5,

- Sąd Rejonowy w Gliwicach: GL1G/00084766/6, GL1G/00121403/6, GL1G/00084767/3, GL1G/00103076/2,

- Sąd Rejonowy w Zawierciu: NR CZ1Z/00033483/1,

- Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórze w Krakowie: KR1P/00286076/6, KR1P/00331269/7,

- Sąd Rejonowy w Stalowej Woli: TB1S/00045540/4, TB1S/00045533/2, TB1S/00047784/0, TB1S/00053829/3, TB1S/00052870/8, TB1S/00057958/4, TB1S/00036294/8,
- Sąd Rejonowy Lublin - Wschód w Lublinie z Siedzibą w Świdniku: LU1I/00248556/0,
- Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi: LD1M/00107840/4, LD1M/00092885/2 (udział wynoszący 3/6 części),
- Sąd Rejonowy w Opolu: OP1O/00117990/4, OP1O/00112308/2,
- Sąd Rejonowy w Sosnowcu: KA1S/00032262/6, KA1S/00030874/5,
- Sąd Rejonowy w Tarnowie: TR1T/00101810/5, TR1T/00123081/5,
- Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim: PT1T/00034513/5,
- Sąd Rejonowy w Olsztynie: OL1O/00019863/6, OL1O/00045353/9,
- Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach: KA1K/00072627/8, KA1K/00122180/8.

Wierzyciel hipoteczny / Administrator hipoteki;

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS, administrator hipoteki): Gide Tokarczuk Grześkowiak Sadownik Spółka Komandytowa, Warszawa, 016440459, 0000069465, administrator hipoteki.

## Wypisy z rejestru gruntów z dnia 14.02.2023 r.

Województwo: wielkopolskie.

Powiat: Miasto Powiat.

Jednostka ewidencyjna: 306401\_1 M. Poznań.

Obręb: Nr 0006, Żegrze.

| Arkusze | Nr działki | Adres lub położenie | Powierzchnia [ha] | Użytek i klasa bonitacyjna |           | Nr KW           |
|---------|------------|---------------------|-------------------|----------------------------|-----------|-----------------|
|         |            |                     |                   | Rodzaj                     | Pow. [ha] |                 |
| 21      | 1/2        | -                   | 0.1068            | Tk                         | 0.1068    | PO2P/00035922/4 |
| 23      | 3/2        | -                   | 0.1289            | Tk                         | 0.1289    |                 |
| 23      | 5/2        | -                   | 0.1324            | Tk                         | 0.1324    |                 |
| 24      | 11/23      | -                   | 0.0227            | Bi                         | 0.0227    |                 |
| 24      | 12/7       | -                   | 0.0055            | Bi                         | 0.0055    |                 |
| 25      | 5/4        | -                   | 0.4439            | Tk                         | 0.4439    |                 |
| 26      | 12/11      | -                   | 0.0013            | dr                         | 0.0013    |                 |
| 26      | 12/12      | -                   | 0.0296            | Bi                         | 0.0296    |                 |
| 26      | 14/21      | -                   | 0.0030            | dr                         | 0.0030    |                 |
| 26      | 14/22      | Zwierzchowskiego 11 | 0.0390            | Bi                         | 0.0390    |                 |
| 26      | 2/10       | -                   | 0.0059            | Tk                         | 0.0059    |                 |
| 26      | 2/27       | -                   | 0.0054            | Tk                         | 0.0054    |                 |
| 26      | 2/28       | -                   | 0.0278            | Tk                         | 0.0278    |                 |
| 26      | 2/29       | -                   | 0.0897            | Tk                         | 0.0897    |                 |

|             |      |   |               |    |               |                 |
|-------------|------|---|---------------|----|---------------|-----------------|
| 26          | 3/15 | - | 0.0204        | Tk | 0.0204        |                 |
| 26          | 4/18 | - | 0.0347        | Tk | 0.0347        |                 |
| 26          | 4/48 | - | 0.0041        | dr | 0.0041        |                 |
| 26          | 4/36 | - | 0.0294        | Ba | 0.0294        | PO2P/00158081/4 |
| 26          | 4/38 | - | 0.0135        | Ba | 0.0135        |                 |
| 26          | 4/49 | - | 0.9680        | Bi | 0.9680        | PO2P/00257742/0 |
| <b>SUMA</b> |      |   | <b>2.1120</b> |    | <b>2.1120</b> |                 |

## 5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny

### Opis lokalizacji

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa położona jest w południowej części Poznania, przy ul. Zwierzchowskiego, stanowiącej lokalną ulicę o nawierzchni asfaltowej. W odległości około 1,5 km od przedmiotu wyceny zlokalizowany jest wjazd na ul. Krzywoustego, stanowiącą miejski odcinek drogi wojewódzkiej nr 433, łączącej centrum miasta z autostradą A2 w węźle „Krzesy”. Ścisłe centrum miasta oddalone jest od przedmiotu wyceny o około 5 km w kierunku północnym od przedmiotu wyceny. W kierunku południowym w odległości około 6 km zlokalizowany jest węzeł „Krzesy”, w którym krzyżuje się autostrada A2, droga ekspresowa S11 oraz droga wojewódzka nr 433. Dodatkowo w odległości około 15 km na wschód od przedmiotu wyceny autostrada A2 krzyżuje się z drogą ekspresową S5.

Bezpośrednie sąsiedztwo przedmiotu wyceny stanowią obiekty produkcyjne, magazynowe, usługowo – handlowe oraz w pośredniej odległości tereny mieszkaniowe. Lokalizację nieruchomości można uznać za korzystną (dla nieruchomości o funkcji komercyjnej) ze względu na położenie w otoczeniu głównych arterii komunikacyjnych, stacji przeładunkowej PKP Franowo. Brak utrudnień w dojeździe do przedmiotowej nieruchomości. Lokalizacja umożliwia prowadzenie działalności gospodarczej oraz adaptację istniejącej zabudowy do innych projektów gospodarczych.

### Opis nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działki ew. nr 1/2, 3/2, 5/2, 11/23, 12/7, 5/4, 12/11, 12/12, 14/21, 14/22, 2/10, 2/27, 2/28, 2/29, 3/15, 4/18, 4/48, 4/49 o łącznej powierzchni 20 691 m<sup>2</sup> oraz prawo własności działek nr ew. 4/36, 4/38 o łącznej powierzchni 429 m<sup>2</sup>, obręb 006 Żegrze, położonych w Poznaniu przy ul. Zwierzchowskiego 11.

Na działkach nr ew. 11/23, 12/7, 12/11, 12/12, 14/21, 14/22, 4/48, 4/49, 4/36, 4/38 o łącznej powierzchni 11 161 m<sup>2</sup> stanowiących jeden kompleks, posadowiony jest kompleks budynków o charakterze komercyjnym o łącznej powierzchni użytkowej 432,87 m<sup>2</sup>. Teren tych działek w znacznej części wykorzystywany jest na plac składowy – utwardzenie z nawierzchni betonowej i płyt betonowych. Wzdłuż wschodniej gra-



### **Dostęp do drogi publicznej**

Działki nr ew. 11/23, 12/7, 12/11, 12/12, 14/21, 14/22, 4/48, 4/49, 4/36, 4/38 stanowiące jeden kompleks mają zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej - ul. Zwierzchowskiego, ul. Drewnowskiego i ul. Węglarza.

Działki nr ew. 1/2, 3/2, 5/2, 5/4, 2/10, 2/27, 2/28, 2/29, 3/15, zabudowane bocznicą kolejową nie posiadają dostępu do drogi publicznej, poza dz. nr ew. 4/18 przylegającą do ul. Drewnowskiego.

### **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 nr 1, biurowo – socjalny**



Budynek jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, wykonany w technologii tradycyjnej, pełniący funkcję biurowo-socjalną zlokalizowany w północnej części kompleksu. Wejście do budynku możliwe jest z trzech stron, w tym bezpośrednio od storny ul. Zwierzchowskiego.

Charakterystyka rozwiązań konstrukcyjno – materiałowych:

- fundamenty żelbetowe,
- ściany murowane z cegły ceramicznej i bloczków silikatowych,
- dach z płyt korytkowych na ścianach ażurowych; pokrycie papą termozgrzewalną,
- tynki zewnętrzne cementowo-wapienne, malowane,
- tynki wewnętrzne cementowo-wapienne, częściowo gipsowane,
- okładziny ścian wewnętrznych: malowanie emulsyjne, płytki ceramiczne w pomieszczeniach mokrych,
- okładziny podłóg: wykładziny PCV, płytki ceramiczne,
- stolarka okienna PCV, stolarka drzwiowa: płycinowa, drzwi zewnętrzne aluminiowe.

Standard wykończenia oraz stan techniczny budynku określono jako średni.

Instalacje w budynku:

- c.o. – zasilana z kotła gazowego zlokalizowanego w kuchni,
- energetyczna
- wodno – kanalizacyjna,
- teletechniczne,
- alarmowa,
- monitoring.

Parametry powierzchniowe obiektu:

Powierzchnia użytkowa: 207,17 m<sup>2</sup>

Powierzchnia najmu: 207,17 m<sup>2</sup>

Powierzchnia do podatku: 207,17 m<sup>2</sup>

*Powierzchnię użytkową budynku określono na podstawie przeprowadzonej uproszczonej inwentaryzacji obiektu.*

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

**Tabela 1**

| Pomieszczenie | Pow. [m <sup>2</sup> ] | Pow. najmu [m <sup>2</sup> ] |
|---------------|------------------------|------------------------------|
| <b>PARTER</b> |                        |                              |
| Kuchnia       | 13.64                  | 13.64                        |
| Wiatrołap     | 1.79                   | 1.79                         |
| Korytarz      | 11.02                  | 11.02                        |
| Szatnia       | 18.38                  | 18.38                        |
| Wc            | 5.01                   | 5.01                         |
| Biuro         | 21.91                  | 21.91                        |
| Korytarz      | 10.27                  | 10.27                        |
| Magazyn       | 7.16                   | 7.16                         |
| Magazyn       | 2.26                   | 2.26                         |
| Magazyn       | 3.74                   | 3.74                         |
| Kasa          | 16.19                  | 16.19                        |
| Biuro         | 9.17                   | 9.17                         |
| Biuro         | 14.91                  | 14.91                        |
| Hall          | 34.45                  | 34.45                        |
| Archiwum      | 8.37                   | 8.37                         |
| Korytarz      | 9.25                   | 9.25                         |
| Biuro         | 8.25                   | 8.25                         |
| Biuro         | 11.40                  | 11.40                        |
| <b>SUMA</b>   | <b>207.17</b>          | <b>207.17</b>                |



|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| <i>Łączna p.u.</i>            | <i>207.17</i> |
| <i>Łączna pow. Do podatku</i> | <i>207.17</i> |
| <i>Łączna pow. Najmu</i>      | <i>207.17</i> |

## **← Budynek nr 2, magazynowy**



Budynek jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony. Budynek składa się z dwóch części. Murowanej części magazynowej oraz stalowej części magazynowej. Dodatkowo do części murowanej budynku przylega stalowe zadaszenie o powierzchni około 56 m<sup>2</sup>. W części murowanej obiektu zlokalizowane są pomieszczenia magazynowe i biurowe. Część stalowa obiektu stanowi magazyn nieogrzewany. Dostęp do pomieszczeń magazynowych w części murowanej możliwy jest bezpośrednio od strony ul. Węglarza.

Charakterystyka rozwiązań konstrukcyjno – materiałowych – część murowana:

- fundamenty żelbetowe,
- ściany murowane z bloczków gazobetonowych,
- dach z płyt panwiowych; pokrycie z papy termozgrzewalnej,
- tynki zewnętrzne cementowo-wapienne, malowane,
- tynki wewnętrzne cementowo-wapienne,
- okładziny ścian wewnętrznych: malowanie emulsyjne, malowanie olejne,
- okładziny podłóg: wykładzina PCV, posadzka betonowa,
- stolarka okienna drewniana, pojedyncza, z okratowaniem zewnętrznym, stolarka drzwiowa: płycinowa i stalowa, w budynku znajdują się 2 stalowe bramy wjazdowe do części gospodarczej,

Charakterystyka rozwiązań konstrukcyjno – materiałowych – część stalowa:

- stopy fundamentowe żelbetowe,
- konstrukcja budynku stalowa ryglowa,
- ściany obłożone blachą trapezową ocynkowaną

- dach konstrukcji stalowej, z dźwigarami stalowymi, kryty blachą trapezową,
- posadzka betonowa,
- bramy stalowe, okan z PCV.

Standard wykończenia oraz stan techniczny budynku określono jako średni.

Instalacje w budynku:

- energetyczna.

Parametry powierzchniowe obiektu:

Powierzchnia użytkowa: 217,70 m<sup>2</sup>

Powierzchnia najmu: 217,70 m<sup>2</sup>

Powierzchnia do podatku: 217,70 m<sup>2</sup>

*Powierzchnię użytkową budynku określono na podstawie przeprowadzonej uproszczonej inwentaryzacji obiektu.*

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

**Tabela 2**

| Pomieszczenie                 | Pow. [m <sup>2</sup> ] | Pow. najmu [m <sup>2</sup> ] |
|-------------------------------|------------------------|------------------------------|
| <b>PARTER</b>                 |                        |                              |
| Magazyn                       | 48.15                  | 48.15                        |
| Korytarz                      | 3.22                   | 3.22                         |
| Biuro                         | 11.30                  | 11.30                        |
| Wiata                         | 155.03                 | 155.03                       |
| <b>SUMA</b>                   | <b>217.70</b>          | <b>217.70</b>                |
| <b>Łączna p.u.</b>            |                        | <b>217.70</b>                |
| <b>Łączna pow. Do podatku</b> |                        | <b>217.70</b>                |
| <b>Łączna pow. Najmu</b>      |                        | <b>217.70</b>                |

## 6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM

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

W stanie na dzień wyceny dla terenu, na którym zlokalizowana jest przedmiotowa nieruchomość obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Poznańskie Centrum Logistyczne Franowo-Żegrze” w Poznaniu uchwalony Uchwałą Nr XL/419/V/2008 Rady Miasta Poznania z dnia 08.07.2008 r. (Dz. U. nr 155 poz. 2699 z dnia 15.09.2008 r.). Zgodnie z zapisami w przedmiotowym planie działki nr ew. 1/2, 3/2, 5/2, 11/23, 12/7, 5/4, 12/11, 12/12, 14/21, 14/22, 2/10, 2/27, 2/29, 3/15, 4/18, 4/48, 4/49 położone są na terenie oznaczonym symbolem „P/U” – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów z dopuszczeniem zabudowy usługowej; natomiast dz. nr ew. 2/28 położona jest na terenie oznaczonym symbolem „1KD-Z” – komunikacja drogowa.

## 7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

W procesie wyceny przeanalizowano:

- Obszar – miasto Poznań oraz rynki równoległe,
- 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.

**Miasto Poznań** leży w zachodniej części kraju - w województwie wielkopolskim nad rzeką Wartą. Powierzchnia Poznania wynosi 261,85 km<sup>2</sup>. Poznań to miasto na prawach powiatu podzielone na 5 dzielnic - Stare Miasto, Nowe Miasto, Jeżyce, Grunwald, Wilda.

Poznań stanowi ważny ośrodek przemysłu, handlu, kultury, szkolnictwa wyższego i nauki. Należy również do wiodących miast w Polsce pod względem ekonomicznym. Według prowadzonego corocznego rankingu miast Polski pod względem atrakcyjności inwestycyjnej, Poznań jest niezmiennie kwalifikowany w ścisłej czołówce wśród miast wojewódzkich. Obecnie jest jednym z czterech miast wojewódzkich charakteryzujących się najwyższą atrakcyjnością inwestycyjną i najniższym stopniem ryzyka inwestycyjnego.

### RYNEK INWESTYCYJNY III kwartał 2022 r., wg. PKO Bank Polski

W 3q22 wolumen transakcyjny na krajowym rynku nieruchomości komercyjnych utrzymał się na niezmienionym poziomie licząc r/r, co po roku wzrostowych odczytów zapowiada silne ochłodzenie na rynku inwestycyjnym. Sytuacja ograniczenia obrotów na miejsce w naszym regionie, szerzej w Europie jak i globalnie.

Katalizatorem zmian są silnie pogarszające się uwarunkowania makro, lecz główną przyczyną są gwałtownie rosnące koszty finansowania nowych transakcji inwestycyjnych.

Referencyjne stopy kapitalizacji zarówno w Polsce jak i w Europie nie zmieniły się znacząco, jednak indeks Green Street wskazuje na silną przecenę nieruchomości komercyjnych zarówno w Europie jak i w USA. Sytuacja na polskim rynku inwestycyjnym w 1-3q22 zdecydowanie poprawiła się r/r (wynosząc 4,17 mld EUR, wzrost o 22,6% r/r). Niemniej impet poprawy zdecydowanie wygasł i w 3q22 dynamika w obrotach w ujęciu r/r była zerowa.

W 3q22 obroty wyniosły 1,4 mln EUR. Odnotowano lekki wzrost r/r w sektorach biurowym oraz magazynowym, oraz nadal utrzymujące się pogorszenie sytuacji w sektorze handlowym. W Polsce pozostaje bardzo słaby sentyment w sektorze handlowym, a w 2 i 3q22 łącznie wolumen transakcyjny wyniósł znikome 130 mln EUR. Globalnie sytuacja na rynku handlowym poprawiła się nieznacznie w 1-3q22.

Dane CBRE dla szerokiego rynku europejskiego zarówno za pierwsze trzy kwartały 2022, a zwłaszcza dla 3q22 potwierdzają szybkie wytracanie impetu poprawy płynności rynków inwestycyjnych. Licząc cały rynek europejski, w tym mieszkania na wynajem, odnotowano istotny spadek o 18% r/r. Mimo, że w Polsce (gdzie monitorujemy tylko sektory corowe) obroty licząc 4q skum na koniec 3q22 rosły szybciej niż na szerokim rynku europejskim, bo o 36% r/r, to jednak zachowanie w 3q22 było już bardziej negatywne (zerowy wzrost w kraju vs. wzrost o 5% na szerokim rynku), a sam rynek nie osiągnął jeszcze poziomu z 2019. Na szerokim rynku europejskim obroty 4q skum po 3q22 wynoszą przeszło 105% obrotów z 2019, w Polsce jest to poziom 88%.

Zachowanie rynków w 3q22 było negatywne na poziomie globalnym, spadając ogółem o 24% r/r. Największe spadki miały miejsce w Azji wynosząc przeszło 35%, około 25% w Europie według danych JLL oraz 20% na kontynentach amerykańskich. Negatywnie wyróżnia się rynek azjatycki, który nie tylko najgłębiej skurczył się w 3q22, lecz również kurczył się już w 2q22, kiedy inne rynki jeszcze odnotowywały wzrosty.

Sytuacja szybko rosnących kosztów finansowania, zwłaszcza nowo tworzonych instrumentów finansowych zdecydowanie ogranicza płynność na polskim, jak i na globalnych rynkach inwestycyjnych.

W Polsce, podobnie jak na rynkach zagranicznych, wpływ epidemii Covid-19 na stopy kapitalizacji był ograniczony. Dopiero w wyniku wzrostów kosztów finansowania widać pierwsze oznaki dekompresji stop kapitalizacji. Ze względu na wysoką inflację (również tę wyrażoną w EUR), która przyspieszyła oczekiwania co do wzrostu przyszłych wartości czynszowych, stopy kapitalizacji w Polsce jak i na szerokim rynku europejskim wzrosły jedynie umiarkowanie. Według Indeksu Green Street (który w znacznym stopniu stanowi indeks wyprzedzający) wartości nieruchomości komercyjnych na szerokim rynku europejskim na koniec 3q22 osiągnęły 116,6 pkt (100 = sierpień 2007). Stanowi to spadek o 14,5% względem poprzedniego szczytu na koniec 2022.

Według badania RICS z 3q22 globalny sentyment wobec nieruchomości komercyjnych (inwestycyjny oraz najmu łącznie) pogarsza się stale od 1q22 i obecnie wynosi -11 pkt. Sytuacja jest jeszcze gorsza w Europie, gdzie sentyment obecnie wynosi ujemne 13 pkt. Obecnie najbardziej negatywny sentyment wobec nieruchomości komercyjnych w Europie odnotowuje się w Niemczech (-28 pkt). Polska jest jednym zaledwie czterech europejskich państw, gdzie sentyment pozostaje nieznacznie pozytywny na koniec 3q22.

Od początku badań w 2014 respondenci RICS obecną sytuację oceniają na rynku finansowania jako historycznie najsłabszą (-81 pkt). Sentyment na polskim jak i europejskim rynku długu zdecydowanie pogorszył się od początku 2022. Najgorszym kwartałem pod względem wzrostów kosztów finansowania był 3q22. Koszty finansowania w okresie trzech miesięcy wzrosły o około 140 pb (dane CBRE).

## 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 miasta Poznania nie odnotowano transakcji dotyczących nieruchomości podobnych do przedmiotowej.

Z uwagi, że do wyceny nie można było zastosować podejścia porównawczego do wyceny pierwszej hipotetycznie wydzielonej części przedmiotu wyceny zastosowano podejście dochodowe. W tym celu dokonano analizy stawek czynszu najmu powierzchni komercyjnych w Poznaniu oraz na rynkach równoległych.

### Stawki czynszów

Podczas analizy rynku stwierdzono, że na rynku lokalnym odnotowano umów dotyczących obiektów podobnych do wycenianego, które są przedmiotem najmu.

Czynsze nieruchomości o przeznaczeniu komercyjnym zależą od takich czynników jak:

- ☛ stan techniczny i jakość wykończenia pomieszczeń,
- ☛ dogodność dojazdu,
- ☛ ekspozycja obiektu,
- ☛ ilość miejsc parkingowych,
- ☛ wielkość powierzchni użytkowej.

W trakcie analizy zarejestrowanych zawartych umów wynajmu oraz po konsultacjach z zarządcami i pośrednikami nieruchomości, stwierdzono wystarczającą do analizy podaż, w szczególności w segmencie powierzchni o przeznaczeniu produkcyjno – magazynowym i biurowym.

Przeprowadzając badanie poziomu czynszów na analizowanym obszarze wzięto pod uwagę obszar woj. wielkopolskiego.

Najniższy poziom osiągają stawki najmu pomieszczeń większych położonych w budynkach starszych, nie za dobrze wyeksponowanych od strony ulicy dojazdowej, z ograniczoną możliwością parkowania. Czym nowszy budynek, większy stopień usługowo-handlowego charakteru otoczenia, 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 świetna lokalizacja - w centralnych części miasta lub głównych ulicach.

W przypadku powierzchni magazynowo - produkcyjnych o niskim standardzie, w mniej atrakcyjnych lokalizacjach dostępne są one w cenach 10-15 zł/m<sup>2</sup>. Natomiast stawki za powierzchnie magazynowo - produkcyjne na analizowanym obszarze kształtują się od 10 zł do 25 zł/m<sup>2</sup> i są ściśle związane ze standardem budynku oraz położeniem. Stawki najniższe 10-15 zł/m<sup>2</sup> spotkać można w obiektach o słabym i średnim stanie technicznym położonych z dala od głównych dróg w otoczeniu sąsiedztwa terenów niezagospodarowanych lub w złym stanie technicznym, stawki na tym poziomie obowiązują również w przypadku najmu powierzchni przekraczających 5 000 m<sup>2</sup>. Bardzo istotnym czynnikiem jest położenie w rejonach głównych szlaków komunikacyjnych. W związku z powyższym wyższe stawki czynszów za wynajem powierzchni magazynowych można spotkać nie tylko w lokalizacjach bliższych centrum Poznani 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 stawka czynszu uzależniona jest głównie od metrażu nieruchomości, możliwości adaptacyjnych, standardu wykończenia czy usytuowania w budynku. Najniższe ceny najmu osiągają pomieszczenia biurowe zaadaptowane w magazynach i halach produkcyjnych o słabym standardzie oraz słabej ekspozycji. Ceny najmu tego typu powierzchni biurowych oscylują w przedziale od 25 zł do 60 zł. Lokale użytkowe położone w budynkach biurowych w zależności od standardu wykończenia oraz położenia na kondygnacji osiągają najwyższe ceny najmu. Zawierają się w przedziale od 30 zł/m<sup>2</sup> do 60 zł/m<sup>2</sup>. Stawki najmu powierzchni biurowych w budynkach znajdujących się na terenach poprzemysłowych o średnim stanie technicznym oscylują w granicach 25 - 35 zł.

Poniżej przedstawiono przykładowe stawki transakcyjne za wynajem powierzchni komercyjnych na analizowanym terenie obejmującym obszar województwa wielkopolskiego oraz rynki równoległe:

Tabela 3

| Położenie     | Funkcja | Powierzchnia [m <sup>2</sup> ] | Stawka miesięczna (za m <sup>2</sup> ) |
|---------------|---------|--------------------------------|--|
| <b>Poznań</b> |         |                                |  |
| 23 Lutego     | biuro   | 34,88                          | 36,23                                  |
| Robocza       | biuro   | 243,60                         | 29,00                                  |
| Chlebowa      | biuro   | 2 700,00                       | 32,00                                  |
| Dąbrowskiego  | biuro   | 138,00                         | 49,50                                  |
| Ostrowska     | biuro   | 184,60                         | 32,00                                  |




|                              |                             |         |       |
|------------------------------|-----------------------------|---------|-------|
|                              | magazyn                     | 399,52  | 13,00 |
| Dąbrowskiego                 | biuro                       | 147,89  | 33,40 |
| Dąbrowskiego                 | biuro                       | 638,00  | 35,00 |
| Garbary                      | biuro                       | 133,88  | 40,46 |
| Dziadoszańska                | biuro                       | 25,00   | 36,00 |
| Dziadoszańska                | biuro                       | 432,00  | 33,86 |
| Piekary                      | biuro                       | 89,60   | 40,00 |
| Jasielska                    | biuro                       | 343,41  | 38,51 |
| Wojskowa`                    | biuro                       | 1351,80 | 46,44 |
| Dziadoszańska                | biuro                       | 583,70  | 56,98 |
| Gronowa                      | biuro                       | 330,50  | 42,50 |
| Dziadoszańska                | biuro                       | 24,00   | 40,00 |
| Jasielska                    | biuro                       | 240,00  | 35,00 |
| Przemysłowa                  | biuro                       | 313,00  | 53,50 |
| Maya                         | magazyn                     | 245,50  | 16,70 |
| Dąbrowskiego                 | magazyn                     | 273,00  | 15,40 |
| Dziadoszańska                | magazyn                     | 290,00  | 14,41 |
| Dziadoszańska                | magazyn                     | 110,00  | 14,41 |
| Dziadoszańska                | produkcja                   | 100,00  | 16,00 |
| Dziadoszańska                | produkcja z zapleczem       | 440,00  | 16,23 |
| Dziadoszańska                | magazyn                     | 360,00  | 17,00 |
| Czochralskiego               | magazynowa                  | 290     | 14,41 |
| Czochralskiego               | magazynowa                  | 440     | 16,23 |
| Czochralskiego               | magazynowa                  | 360     | 17,00 |
| Lutycka                      | magazynowa                  | 1200    | 15,80 |
| Nieszawska                   | produkcyjno-magazynowa      | 1770    | 15,00 |
| Kowalewicka                  | magazyn                     | 1058    | 18,46 |
| <b>Aglomeracja poznańska</b> |                             |         |       |
| Jasin                        | biuro                       | 228,00  | 29,00 |
| Jasin                        | magazynowo -<br>produkcyjna | 900,00  | 17,71 |
| Jasin                        | magazynowo -<br>produkcyjna | 977,00  | 17,93 |
| Jasin                        | magazynowo -<br>produkcyjna | 682,00  | 19,33 |
| Środa Wlkp.                  | hala                        | 800     | 25,00 |
| Środa Wlkp.                  | produkcja                   | 6250    | 14,40 |
| Środa, Wlkp., okolice S11    | magazyn                     | 1584    | 17,00 |
| Jasin, ul. Łowęcińska        | biuro                       | 30      | 42,63 |
| Jasin, ul. Łowęcińska        | biuro                       | 130     | 47,43 |
| Swarzędz                     | biuro                       | 753,00  | 30,00 |
| Swarzędz                     | produkcyjno-magazynowa      | 656,00  | 18,00 |

|                           |                             |          |       |
|---------------------------|-----------------------------|----------|-------|
| Kościąn, ul. Poznańska    | magazyn                     | 400,00   | 16,25 |
| Sierosław                 | magazyn                     | 1180,00  | 18,64 |
| Suchy Las                 | magazyn                     | 478,00   | 18,00 |
| Wysogotowo                | magazyn                     | 880,00   | 17,98 |
| Suchy Las                 | magazyn                     | 445,00   | 22,47 |
| Komorniki                 | magazyn                     | 1175,00  | 22,29 |
| Przeźmierowo              | magazyn                     | 210,00   | 25,00 |
| Buk                       | magazyn                     | 3 103,00 | 20,00 |
| Wysogotowo                | magazyn                     | 463,00   | 21,60 |
| Suchy Las                 | magazyn                     | 850,00   | 22,00 |
| Suchy Las                 | produkcja - magazyn         | 600,00   | 20,00 |
| Luboń                     | magazyn                     | 400,00   | 36,12 |
| Skórzewo                  | magazynowo -<br>produkcyjna | 675,00   | 17,43 |
| Skórzewo                  | magazynowo -<br>biurowa     | 760,00   | 18,00 |
| Skórzewo, ul. Malwowa     | biuro                       | 240,00   | 34,00 |
| Luboń, ul. Źródłana       | magazyn                     | 354,88   | 31,90 |
| Kórnik, Bnin              | biuro                       | 72       | 30,00 |
| Kórnik, Dworcowa          | biuro                       | 34       | 32,45 |
| Wronki                    | magazyn/produkcja           | 2 117,00 | 17,00 |
| Opalenica                 | magazyn/produkcja           | 3 082,00 | 20,00 |
| Gniezno, ul. Fabryczna    | biuro                       | 77,60    | 35,00 |
| Piła, ul. Przemysłowa     | biuro                       | 1754     | 44,97 |
| Wolsztyn, ul. Żeromskiego | biuro                       | 37,00    | 25,48 |
| Wolsztyn, ul. Żeromskiego | biuro                       | 22,00    | 25,48 |
| Gniezno, ul. Gdańska      | biuro                       | 313,13   | 38,32 |

Poniżej zamieszczono kilka przykładowych ofert wynajmu powierzchni komercyjnych z popularnych portali ogłoszeniowych z analizowanego obszaru:

Tabela 4

|  |                             |               |
|--|-----------------------------|---------------|
|   | Poznań, Nowe Miasto, Żegrze | www.otodom.pl |
| <p>Wynajmę słoneczny lokal użytkowy / biuro o powierzchni 66m<sup>2</sup>.<br/>         Atuty:<br/>         biuro klimatyzowane<br/>         wejście od głównej ulicy (lokal na 1 piętrze)</p> |                             |               |

|   |  |                                    |                       |
|---|--|------------------------------------|-----------------------|
| <p>biuro 66m<sup>2</sup> + do dyspozycji wspólna część socjalna (kuchnia/toaleta)<br/> miejsca postojowe przed budynkiem (bezpłatne)<br/> możliwość aranżacji wg własnych potrzeb<br/> dowolne godziny prowadzenia działalności<br/> w cenie miejsce na elewacji na cele reklamowe<br/> Sposób rozliczania mediów:<br/> woda uwzględniona w czynszu - pod warunkiem, że działalność nie wymaga ponadnormatywnego zużycia wody<br/> prąd i gaz wg zużycia (podliczniki)<br/> Termin wynajmu i płatności:<br/> kaucja w wysokości 1 miesiąca najmu<br/> umowa na minimum 1 rok (w przypadku krótszego okresu lub na czas nieokreślony: koszt najmu + 10%)<br/> płatność na podstawie FV - do podanej kwoty za najem należy doliczyć 23% VAT<br/> <b>Czynsz najmu: 33 zł/m<sup>2</sup> netto</b></p> |  |                                    |                       |
|    |  | <p>Poznań, Nowe Miasto, Żegrze</p> | <p>www.morizon.pl</p> |
| <p>Do wynajęcia hala magazynowa o pow. 150 m<sup>2</sup> oraz pomieszczenia biurowe o pow. 50 m<sup>2</sup>. Hala o wysokości 4m, posiada pomieszczenie biurowe oraz toaletę. Obok budynek biurowy o pow 50 m<sup>2</sup> w tym 2 pomieszczenia biurowe, łazienka, kuchnia i dodatkowe miejsce na podręczny magazyn.<br/> Przed halą plac wyłożony kostką brukową, możliwość wjazdu dla Tirów. 5 miejsc postojowych na posesji oraz dodatkowo wyznaczone miejsca parkingowe przed nieruchomością.<br/> Ogrzewanie gazowe, kanalizacja, woda, prąd.<br/> Działka o pow. 800 m<sup>2</sup><br/> Miesięczny czynsz najmu: <b>26,- PLN/m<sup>2</sup></b></p>  |  |                                    |                       |

### Do wyceny przyjęto następujące dane i założenia:

Biorąc pod uwagę atrybuty pierwszej hipotetycznie wydzielonej części przedmiotu wyceny, zlokalizowanej w strefie usługowo - magazynowo - przemysłowej, w wyniku analizy ustalono poziom czynszu za wynajem powierzchni budynków:

Tabela 5

| Nr bud. | Funkcja            | Powierzchnia [m <sup>2</sup> ] | Stawka czynszu [zł] |
|---------|--------------------|--------------------------------|---------------------|
| 1       | Biurowo - socjalna | 207,17                         | 22,00               |
| 2       | Magazynowa         | 217,70                         | 12,00               |

Stawki najmu są uzasadnione, gdyż budynki są wykończone w średnim standardzie. Powyższe stawki uwzględniają również dostępność do głównych ulic oraz wystarczającą ilość miejsc postojowych na wycenianej nieruchomości, jak i możliwość prowadzenia zróżnicowanej działalności w przedmiocie wyceny.

Średni współczynnik powierzchni niewynajętych utrzymuje się na poziomie 4-10 % i nie wzrósł znacznie w następnych kwartałach. Należy podkreślić, że do niskiej wartości średnich współczynników powierzchni niewynajętych mogła się przyczynić niechęć deweloperów do angażowania się w inwestycje w po-

wierzchnie magazynowe o charakterze spekulacyjnym. Większość inwestorów odkłada rozpoczęcie etapu budowy do czasu podpisania umów z głównymi najemcami.

Na podstawie analizy lokalnego rynku oraz na podstawie raportów rynku powierzchni magazynowych, biurowych i produkcyjnych przyjęto wskaźnik pustostanów na poziomie 7,3 %.

Po rozmowach przeprowadzonych z licencjonowanym zarządcą nieruchomości ustalono, iż koszty bieżących napraw i remontów oraz utrzymania pustostanów kształtują się na poziomie 4 %, a koszty zarządu na poziomie 2 % efektywnego przychodu z czynszu, koszty zarządu zawierają już w sobie koszty monitoringu.

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

Po wygaśnięciu umowy, przy obecnym poziomie popytu i podaży oraz biorąc pod uwagę przedstawione prognozy, następuje okres około 2-4 miesiące (w zależności od typu powierzchni), w czasie którego przy przeciętnym eksponowaniu nieruchomości na rynku i działaniach marketingowych dochodzi do pozyskania nowego najemcy na warunkach odpowiadających tendencjom rynkowym. Prowizja firmy za znalezienie nowego kontrahenta wynosi wówczas 2 miesięczny czynsz.

## LOKALNY RYNEK NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANYCH

Lokalny rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę inwestycją na terenie miasta i powiatu poznańskiego jest dosyć dobrze rozwinięty.

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 kwietnia 2021 roku do dnia wyceny, ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych na analizowanym obszarze kształtowały się na poziomie od ok. 150 do ok. 350 zł/m<sup>2</sup> 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 6

| Data transakcji | Miejscowość      | Ulica        | Pow. działki [m <sup>2</sup> ] | Cena transakcyjna [zł] | Cena 1 m <sup>2</sup> gruntu [zł] |
|-----------------|------------------|--------------|--------------------------------|------------------------|-----------------------------------|
| 2021.06.25      | Poznań           | Beskidzka    | 5 930                          | 1 700 000              | 286,68                            |
| 2021.05.10      | Poznań           | Imbirowa     | 6 153                          | 1 238 102              | 201,22                            |
| 2022.01.24      | Poznań           | Forteczna    | 9 151                          | 2 950 000              | 322,37                            |
| 2022.10.24      | Poznań           | Sycowska     | 5 000                          | 1 750 000              | 350,00                            |
| 2022.10.18      | Poznań           | Sanocka      | 5 624                          | 1 434 120              | 255,00                            |
| 2022.10.10      | Poznań           | Ustrzycka    | 5 762                          | 1 165 206              | 202,22                            |
| 2022.08.02      | Poznań           | -            | 6 209                          | 926 664                | 149,25                            |
| 2022.05.09      | Poznań           | Ostrowska    | 8 969                          | 2 620 000              | 292,12                            |
| 2022.05.09      | Poznań           | Ostrowska    | 10 000                         | 2 900 000              | 290,00                            |
| 2021.12.21      | Szumin           | -            | 6 003                          | 1 700 000              | 283,19                            |
| 2021.12.21      | Szumin           | -            | 10 338                         | 1 985 000              | 192,01                            |
| 2022.05.16      | Bogucin          | Gnieźnieńska | 25 704                         | 5 140 800              | 200,00                            |
| 2021.12.28      | Tarnowo Podgórne | -            | 14 304                         | 3 289 320              | 229,96                            |
| 2021.04.13      | Tarnowo Podgórne | -            | 26 026                         | 4 716 898              | 181,24                            |

## 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 wa-

runkach 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, dały podstawę do zastosowania podejścia dochodowego, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej netto do określenia wartości rynkowej pierwszej hipotetycznie wydzielonej części przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny. Wartość rynkową drugiej hipotetycznie wydzielonej części przedmiotu wyceny określono w podejściu porównawczym.

Wartość odtworzeniową określono wykorzystując podejście kosztowe, metodę odtworzeniową, technikę wskaźnikową.

Do obliczenia wartości rynkowej pierwszej hipotetycznie wydzielonej części przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny zastosowano **podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej dochodu netto**, tzn. wartość dochodową określono w oparciu o możliwy do uzyskania dochód wynajmu powierzchni. Stopę kapitalizacji oszacowano w modelu addytywnym w oparciu o analizę transakcji na rynkach analogicznych oraz informacji o rentowności inwestycji, oczekiwaniach inwestorów i ryzyku inwestowania. Określona w podejściu dochodowym wartość rynkowa 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.

Do określenia wartości rynkowej praw do gruntu zastosowano **podejście porównawcze, metodę porównywania parami**, które polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej (czyli porównywalnych ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość).

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

Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu ww. metody szacowania:

- ☉ Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.



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

Wartość 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. Określenie wartości rynkowej pierwszej hipotetycznie wydzielonej części przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny

Do określenia wartości rynkowej pierwszej hipotetycznie wydzielonej części przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny zastosowano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej dochodu netto.

W celu określenia wartości rynkowej pierwszej hipotetycznie wydzielonej części przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny przyjęto, iż dochód będzie generować wynajmowanie powierzchni **424,87 m<sup>2</sup>**, na którą składają się powierzchnie biurowe oraz magazynowe.

W procesie wyceny przeanalizowano:

- Dostępne informacje dotyczące obowiązujących umów najmu powierzchni użytkowych na lokalnym rynku.
- Oferty najmu powierzchni użytkowych złożone u lokalnych pośredników i w agencjach ogólnokrajowych bazujących na portalach internetowych, analiza zawartych umów najmu. Wynikiem przeprowadzonej analizy rynku zamieszczonej w punkcie 7 tego operatu są następujące wnioski.

Biorąc pod uwagę atrybuty pierwszej hipotetycznie wydzielonej części przedmiotu wyceny, zlokalizowanej w strefie usługowo - magazynowo - przemysłowej, w wyniku analizy ustalono poziom czynszu za wynajem powierzchni budynków:

- dla powierzchni biurowo – socjalnej w Budynku nr 1 na poziomie 22 zł/m<sup>2</sup>;
- dla powierzchni magazynowej w Budynku nr 2 na poziomie 12 zł/m<sup>2</sup>.

Stawki najmu są uzasadnione, gdyż budynki są wykończone w średnim standardzie. Powyższe stawki uwzględniają również dostępność do głównych ulic oraz wystarczającą ilość miejsc postojowych na wycenianej nieruchomości, jak i możliwość prowadzenia zróżnicowanej działalności w przedmiocie wyceny.

## Obliczenie wartości rynkowej pierwszej hipotetycznie wydzielonej części przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny

Decydując się na przyjęcie opisanych w punkcie 8 metod wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości, jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym.

Na podstawie analizy najbardziej efektywnego wykorzystania przyjęto poniższe założenia :

- ☉ nieruchomość wykorzystywana będzie komercyjnie, co przyniesie dochody z czynszu za wynajmowane powierzchnie,
- ☉ przyjęto możliwość wynajęcia powierzchni w budynku kilku najemcom.

## Obliczenie Efektywnego Dochodu Brutto (EDB) dla nieruchomości

Na podstawie przyjętych stawek czynszów oszacowano potencjalny roczny dochód brutto dla pierwszej hipotetycznie wydzielonej części przedmiotu wyceny.

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

Tabela 7

| Nr bud.     | Funkcja            | Powierzchnia [m <sup>2</sup> ] | Stawka czynszu [zł] | PDB/mieś [zł]   | PDB/rok [zł]     |
|-------------|--------------------|--------------------------------|---------------------|-----------------|------------------|
| 1           | Biurowo - socjalna | 207,17                         | 22,00               | 4 557,74        | 54 692,88        |
| 2           | Magazynowa         | 217,70                         | 12,00               | 2 612,40        | 31 348,80        |
| <b>SUMA</b> |                    | <b>424,87</b>                  |                     | <b>7 170,14</b> | <b>86 041,68</b> |

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

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

Tabela 8

| Nr bud.     | Funkcja            | Powierzchnia [m <sup>2</sup> ] | Stawka czynszu [zł] | PDB/mieś [zł]   | PDB/rok [zł]     | Wskaźnik obłożenia | EDB/rok [zł]     |
|-------------|--------------------|--------------------------------|---------------------|-----------------|------------------|--------------------|------------------|
| 1           | Biurowo - socjalna | 207,17                         | 22,00               | 4 557,74        | 54 692,88        | 92,7%              | 50 700,30        |
| 2           | Magazynowa         | 217,70                         | 12,00               | 2 612,40        | 31 348,80        | 92,7%              | 29 060,34        |
| <b>SUMA</b> |                    | <b>424,87</b>                  |                     | <b>7 170,14</b> | <b>86 041,68</b> |                    | <b>79 760,64</b> |

## Oszacowanie stopy kapitalizacji

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego wskazuje na możliwość znajdowania stopy kapitalizacji na dwa sposoby:

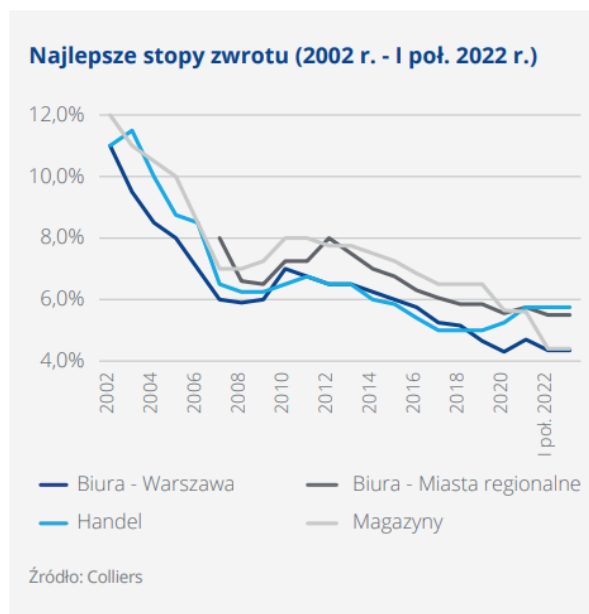
- ☞ z rynku nieruchomości (sposób preferowany),
- ☞ z rynku kapitałowego.

Z uwagi na brak wiarygodnych danych (brak zawartych transakcji kupna - sprzedaży nieruchomości podobnych nieruchomości przy jednoczesnej znajomości uzyskiwanego z nich dochodu) do obliczenia stopy kapitalizacji z rynku nieruchomości zdecydowano się na wykorzystanie danych z rynku kapitałowego.

Brak obiektywnych danych dotyczących cen podobnych nieruchomości oraz dochodu rocznego generowanego przez te nieruchomości sprawia, że stopę kapitalizacji można określić jedynie na podstawie rynku kapitałowego.

Określić ją można w sytuacji, gdy przewiduje się stały poziom dochodów przez dłuższy okres czasu, na podstawie stopy dyskonta. Stopę dyskonta określono zatem na podstawie kosztów kapitału i poziomu ryzyka. Stopa dyskontowa jest stopa procentowa stosowana przy sprowadzaniu sum pieniężnych z różnych okresów do okresu bieżącego. Stopa dyskontowa odzwierciedla relacje między rocznymi dochodami uzyskiwanymi z nieruchomości o podobnej charakterystyce, a nakładami jakie należy ponieść na zakup przy uwzględnieniu aktualnego stopnia ryzyka postrzeganego przez inwestorów przy inwestowaniu na rynku nieruchomości.

- ☞ Stopy kapitalizacji dla najlepszych projektów biurowych w Warszawie wynoszą obecnie 4,4% bazując na ostatnich transakcjach sprzedaży Generation Park Y i The Warsaw Hub. Ze względu na brak produktów prime dostępnych do kupna w centrum Warszawy, osiągnięcie nowego benchmarku nastąpi po pewnym czasie.
- ☞ Stopy kapitalizacji dla najlepszych biurowców w miastach regionalnych ustalono na poziomie 5,5% (przejęcie przez Stena Real Estate biurowca High5ive 3), jednak rynek odnotował niewielkie korekty cen od 10 do 25 pb. Już w pierwszej połowie roku, podążając za silniejszymi trendami z bardziej płynnego rynku Europy Zachodniej.
- ☞ Stopy kapitalizacji w sektorze logistyczno-przemysłowym, szczególnie w segmencie multilet ustabilizowały się po korekcie w I kw. br.
- ☞ Pozytywny wpływ na wartości kapitałowe projektów może mieć wzrost czynszów (często dwucyfrowy) w sektorze magazynowym oraz w biurach, wspierany również przez spowolnienie nowej podaży.



Epidemia miała umiarkowany wpływ na stopy kapitalizacji zarówno w Polsce, jak i na szerokim rynku europejskim

W Polsce, podobnie jak na rynkach zagranicznych, wpływ epidemii Covid-19 na stopy kapitalizacji mimo silnego wpływu na rynek najmu był ograniczony zarówno r/r, jak i kw/kw. Ze względu na dotychczasową bardzo luźną politykę monetarną oraz rosnącą inflację (również tą wyrażoną w EUR), która zdecydowanie ograniczyła oczekiwania co do spadku przyszłych wartości czynszowych stopy kapitalizacji na szerokim rynku europejskim pozostały łągodnie spadkowe, a w kraju zasadniczo stabilne.

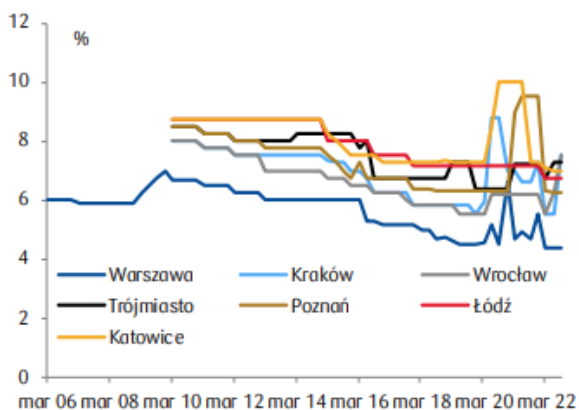
Najsłabszy pozostaje rynek handlowy również transparentność tego sektora zdecydowanie się pogorszyła.

Zdecydowanie najsłabiej zachowującym się sektorem pozostają nieruchomości handlowe, tutaj stopy kapitalizacji rosną, a ceny spadają. Ze względu na słabość rynków handlowych nie na wszystkich rynkach stopy kapitalizacji zostały jeszcze zweryfikowane przez rynek. Poziom wzrost stóp kapitalizacji w praktyce może odbiegać od raportowanych wartości.

Stabilizacja cen ma miejsce w silnie inflacyjnym otoczeniu

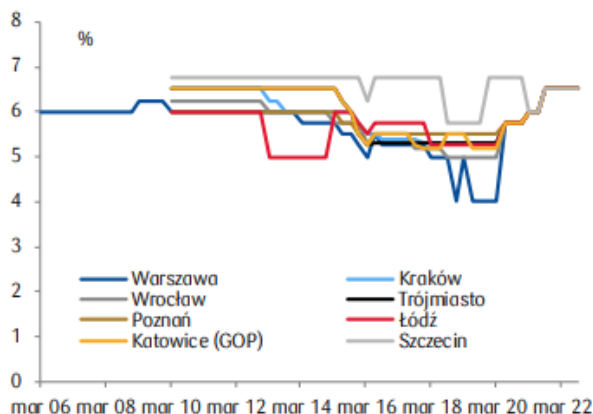
Wartości kapitałowe przez wiele lat wykazywały relatywną stabilizację. Epidemia zasadniczo nie zmieniła tego trendu za wyjątkiem obiektów handlowych, gdzie widoczne są istotne spadki, udokumentowanych transakcji na rynku handlowym jest jednak niewiele. W przypadku sektora magazynowego odnotowano wzrosty wartości kapitałowych. Należy jednak zwrócić uwagę, że stabilizacja cen lub ich niewielki wzrost widoczne zwłaszcza w Europie Zachodniej obydwa się w sytuacji silnie inflacyjnej.

### Stopy kapitalizacji - sektor biurowy



Źródło: Colliers International Polska.

### Stopy kapitalizacji - sektor handlowy



Źródło: Colliers International Polska.

Według raportu PKO grudzień 2022 r. w Polsce, podobnie jak na rynkach zagranicznych, wpływ epidemii Covid-19 na stopy kapitalizacji był ograniczony. Dopiero w wyniku wzrostów kosztów finansowania widać pierwsze oznaki dekompresji stop kapitalizacji. Ze względu na wysoką inflację (również tę wyrażoną w EUR), która przyspieszyła oczekiwania co do wzrostu przyszłych wartości czynszowych, stopy kapitalizacji na szerokim rynku europejskim jak i polskim wzrosły jedynie umiarkowanie. Nadal słabo zachowującym się sektorem pozostają nieruchomości handlowe, stopy kapitalizacji realnie rosną (mimo że raportowana stawka referencyjna nadal wynosi 6,5%). Natomiast ceny pozostają trudne do oszacowania ze względu na często bardzo niski i nietypowy charakter zbywanych nieruchomości. Ze względu na słabość rynków handlowych nie na wszystkich rynkach stopy kapitalizacji zostały jeszcze zweryfikowane przez rynek. W przypadku sektora magazynowego odnotowano wzrosty wartości kapitałowych, natomiast na rynku krajowym ceny nieruchomości biurowych są zasadniczo stabilne. Należy jednak zwrócić uwagę, że stabilizacja cen lub ich niewielki wzrost widocznie odbywa się w sytuacji silnie inflacyjnej, a inflacja dotyczy nie tylko PLN, ale również EUR w której to walucie nieruchomości na polskim rynku są wyceniane.

### Wolumen transakcji inwestycyjnych - podstawowe dane

|                       | Stopy kapitalizacji biura | zmiana r/r (pb) | zmiana r/r (pb) | Stopy kapitalizacji handel | zmiana r/r (pb) | zmiana r/r (pb) | Stopy kapitalizacji magazyny | zmiana r/r (pb) | zmiana r/r (pb) |
|-----------------------|---------------------------|-----------------|-----------------|----------------------------|-----------------|-----------------|------------------------------|-----------------|-----------------|
| Warszawa              | 4,38                      | -32             | 3               | 6,50                       | 0               | 0               | 4,40                         | 0               | 0               |
| Kraków                | 7,50                      | 90              | 200             | 6,50                       | 0               | 0               | 5,75                         | -100            | 0               |
| Wrocław/Dolny Śląsk   | 7,50                      | 130             | 125             | 6,50                       | 0               | 0               | 5,40                         | -135            | -60             |
| Trójmiasto            | 7,25                      | 5               | 0               | 6,50                       | 0               | 0               | 5,20                         | -75             | 10              |
| Poznań                | 6,25                      | -325            | 0               | 6,50                       | 0               | 0               | 5,13                         | -212            | -22             |
| Łódź/Polska Centralna | 6,75                      | -40             | 0               | 6,50                       | 0               | 0               | 5,50                         | -100            | -250            |
| Katowice (GOP)        | 7,00                      | -25             | 0               | 6,50                       | 0               | 0               | 5,63                         | -87             | -37             |
| Szczecin              | x                         | x               | x               | 6,50                       | 0               | 0               | 5,10                         | x               | x               |

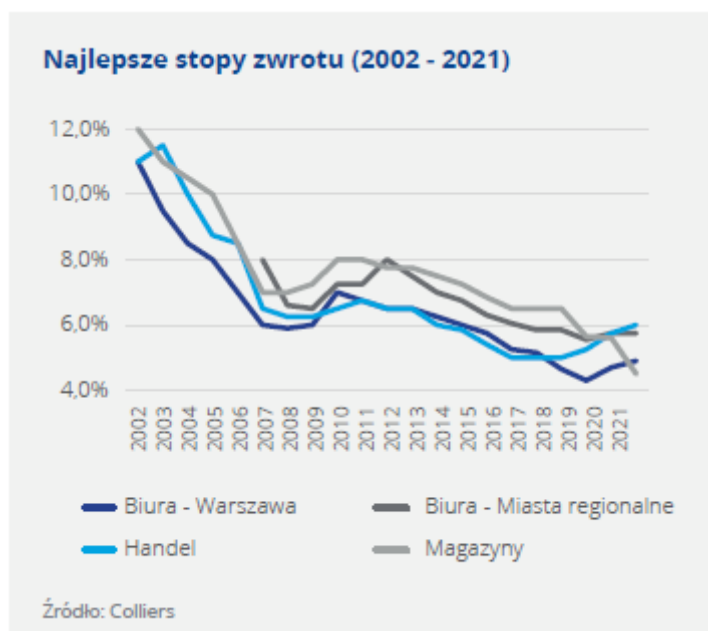
Źródło: Colliers International Polska.

Według Indeksu Green Street wartości nieruchomości komercyjnych na szerokim rynku europejskim na koniec 3q22 osiągnęły 116,6 pkt (100 = sierpień 2007.). Stanowi to spadek o 14,5% względem poprzedniego szczytu osiągniętego pod koniec 2022, kiedy indeks osiągnął 136,4 pkt. (indeks Green Street jest szybko reagujący na zmiany uwarunkowań rynkowych i może być traktowany jako wyprzedzający) W USA

spadki były niewiele mniejsze bo wyniosły 13% do końca listopada 2022. Przypuszczamy, że spadki w Europie do tego czasu wyniosły trochę powyżej 16%. Głębokie spadki wartości nieruchomości komercyjnych w Europie spowodowały, że wartości są obecnie niższe niż w najgorszym okresie w trakcie epidemii Covid-19. Obecne spadki wartości nieruchomości są najgłębsze od początku prowadzenia badań w 2007. Od swojego szczytowego poziomu osiągniętego na koniec 2022 spadki wartości nieruchomości komercyjnych w Europie zachowywały się w sposób silnie zróżnicowany ze względu na sektor. Do końca 3q22 nieruchomości magazynowe straciły 15%, nieruchomości biurowe 23%, natomiast nieruchomości handlowe zaledwie 11%

Według ostatniego raportu Colliers Market Insights Polska Raport Roczny 2022:

- ☹ Stopy kapitalizacji dla najlepszych projektów biurowych w Warszawie powróciły do poziomów sprzed pandemii. Ogłoszona sprzedaż Generation Park Y (finalizacja w II kw. 2022 r.) jest największą transakcją w 2021 r. w regionie Europy Środkowo-Wschodniej.
- ☹ Sprzedaż III fazy biurowca High5ive w Krakowie (zamknięcie w 2022 r.), potwierdziła również gotowość kupujących do oferowania atrakcyjnych cen dla najlepszych budynków.
- ☹ Stopy kapitalizacji w sektorze logistyczno-przemysłowym pozostają w trendzie spadkowym. W ciągu ostatnich 12 miesięcy stopy kapitalizacji uległy kompresji o kolejne 120 p.b. do rekordowo niskiego poziomu 4,3% dla najlepszych obiektów z wieloma najemcami oraz ok. 4% w przypadku dużych nowych nieruchomości wynajętych pojedynczym najemcom o dobrej reputacji na okres powyżej 10 lat.



Dodatkowo przeanalizowano wyłącznie dane dotyczące sektora handlowego, poniżej dane z ostatniego raportu Cushman&Wakefield z II kwartału 2022 roku:



## STATYSTYKI DOTYCZĄCE RYNKU CENTRÓW HANDLOWYCH

| AGLOMERACJA           | WSZYSTKIE<br>FORMATY<br>HANDLOWE (mkw.) | CENTRA HANDLOWE<br>(mkw.) | NASYCENIE POWIRZCHNIĄ W<br>CENTRACH HANDLOWYCH<br>(mkw./1 000 MIESZK.) | STOPA KAPITALIZACJI<br>ZA NAJLEPSZE OBIEKTY |
|-----------------------|---|---------------------------|--|---|
| Warszawa centrum      |   |                           |  | 5,35%                                       |
| Warszawa poza centrum | 2 205 000                               | 1 350 000                 | 524  | 5,80%                                       |
| Aglomeracja Śląska    | 1 515 000                               | 1 120 000                 | 521  | 5,80%                                       |
| Poznań                | 920 600                                 | 693 600                   | 845  | 6,00%                                       |
| Wrocław               | 874 000                                 | 692 000                   | 865  | 6,00%                                       |
| Trójmiasto            | 990 000                                 | 666 500                   | 644  | 6,00%                                       |
| Kraków                | 759 000                                 | 535 400                   | 518  | 5,80%                                       |
| Łódź                  | 637 000                                 | 466 800                   | 498  | 6,00%                                       |
| Szczecin              | 453 000                                 | 263 300                   | 473  | 6,50%                                       |
| Polska                | 15 500 000                              | 10 760 000                | 280  | 5,35%                                       |

Źródło: Cushman & Wakefield

Stopa dyskontowa ustalana jest przy uwzględnieniu stopnia ryzyka nie otrzymania założonych dochodów. Ryzyko stanowi nieodłączny element inwestowania w nieruchomości z wybranego segmentu rynku. Obliczana jest na podstawie korekty rynkowych stóp kapitalizacji, uwzględniającej zmiany poziomu dochodów oraz ceny nieruchomości wraz z końcem okresu prognozy.

Przyjmując określony poziom stopy dyskontowej należy wziąć pod uwagę różnice w poziomie ryzyka osiągnięcia strumieni dochodów z nieruchomości podobnych dla których wyznaczono stopy kapitalizacji i nieruchomości wycenianej. Ryzyko osiągnięcia strumieni dochodów może być spowodowane różnicami w np. lokalizacji nieruchomości, stanie technicznym i standardzie użytkowym, warunkach umownych czy wiarygodności najemców. Stopa dyskontowa, podobnie jak stopa kapitalizacji jest stopą zwrotu i odwzorowuje zwrot na wyłożonym kapitale. Innymi słowy pozwala na przekształcenie dochodu z nieruchomości w jej wartość. Przyjmuje się, iż na stopę dyskontową i stopę kapitalizacji, przyjęte na podstawie badania rynku nieruchomości składa się stopa bezpieczna (bazowa) i premia za ryzyko.

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.

$$rb = (1 + i)/(1 + inflacja) - 1$$

gdzie:

rb – realna stopa procentowa

i – nominalna stopa procentowa.

Analiza rentowności obligacji skarbowych o oprocentowaniu stałym, o terminie do wykupu od 5 do 15 lat na podstawie danych z rynku obligacji Catalyst wskazuje, że rentowność brutto YTM jest na poziomie około 6,2% co można interpretować, jako spodziewaną stopę zwrotu w ujęciu nominalnym, z inwestycji w obligację skarbową przy założeniu, że zostanie ona przetrzymana do okresu wykupu, a odsetki będą reinwestowane przy stopie reinwestycji równej stopie YTM. W skrócie – stopa zwrotu wolna od ryzyka z długoterminowych obligacji skarbowych wynosi **6,18%**.

| Nazwa ▲▼ | Emitent ▲▼ | Kurs   | Oprocentowanie | YTM brutto ▲▼ | YTM netto ▲▼ | Zapadalność ▲▼ | Profil   |
|----------|------------|--------|----------------|---------------|--------------|----------------|----------|
| DS0432   | SP         | 69.48  | 1.75%          | 6.24%         | 5.15%        | 9.13           | TB-XC-PO |
| DS1029   | SP         | 81.67  | 2.75%          | 6.19%         | 5.05%        | 6.64           | TB-XC-PO |
| DS1030   | SP         | 69.90  | 1.25%          | 6.34%         | 5.24%        | 7.64           | TB-XC-PO |
| DS1033   | SP         | 99.00  | 6.00%          | 6.11%         | 4.89%        | 10.64          | TB-XC-PO |
| FPC0630  | BGK        | 73.05  | 2.13%          | 6.98%         | 5.74%        | 7.25           | TB-XC-PO |
| FPC0733  | BGK        | 66.35  | 2.25%          | 6.89%         | 5.70%        | 10.38          | TB-XC-PO |
| PS0728   | SP         | 105.00 | 7.50%          | 6.36%         | 4.75%        | 5.38           | TB-XC-PO |
| WS0428   | SP         | 85.00  | 2.75%          | 6.26%         | 5.07%        | 5.13           | TB-XC-PO |
| WS0429   | SP         | 98.39  | 5.75%          | 6.05%         | 4.73%        | 6.13           | TB-XC-PO |
| WS0437   | SP         | 106.00 | 5.00%          | 4.41%         | 3.41%        | 14.14          | TB-XC-PO |

Źródło: <https://gpwcatalyst.pl/statystyki-skaner-rentownosci>

Analiza oczekiwań inflacyjnych prowadzi do wniosku, że w długiej perspektywie średnioroczna stopa spodziewanej inflacji jest na poziomie około 2,50%. Obecne dane mówią jednak nadal o inflacji na poziomie ponad 10%. Centralna ścieżka ostatniej projekcji NBP zakłada, że inflacja CPI w 2023 r. wyniesie 11,9 %, w 2024 ma się obniżyć do 5,7, a w 2025 do 3,5 %.

Poniżej przedstawiono zestawienie wskaźnika inflacji z minionych lat. Do bezpośrednich obliczeń przyjęto średnią z ostatnich 3 lat i prognozę na najbliższe 3 lata – **7,33 %**

| Rok  | Wskaźnik inflacji | Źródło                        |
|------|-------------------|-------------------------------|
| 2020 | 3,40%             | (Mon. Pol. z 2021 r. poz. 58) |
| 2021 | 5,10%             | (Mon. Pol. z 2022 r. poz. 31) |
| 2022 | 14,40%            | (M.P.2023.68)                 |
| 2023 | 11,90%            | Projekcje inflacji (dane NBP) |
| 2024 | 5,7%              | Projekcje inflacji (dane NBP) |

|         |       |                               |
|---------|-------|-------------------------------|
| 2025    | 3,5%  | Projekcje inflacji (dane NBP) |
| średnia | 7,33% |                               |

Źródło: [www.nbp.pl/](http://www.nbp.pl/) oraz [stat.gov.pl/](http://stat.gov.pl/)

Przy założeniu stopy spodziewanej inflacji na poziomie około 7,33 % (średnia z sześciu lat) poziom spodziewanej realnej stopy zwrotu z inwestycji w długoterminowe obligacje skarbowe wynosi **minus 1,07 % (-1,07%) %**.

**Ocena ryzyka dotyczącego inwestowania w przedmiot wyceny w kontekście gospodarki kraju i świata** - analiza w skali makro i mezo – analiza PKB i prognozy, liczba pracujących, stopa bezrobocia i tendencje zmian, przeciętne wynagrodzenie brutto.

Ocena poziomu ryzyka w danej lokalizacji na tle miasta wojewódzkiego, dla którego jest najwięcej danych o transakcjach – w pozostałych miejscowościach stopa musi być wyższa - im mniejsze miasto, tym mniejszy popyt, tym wyższe ryzyko większe osiągnięcia dochodu – tradycyjnie dla największych miast przyjmuje się narzuty z tytułu ryzyka inwestowania na poziomie wyższym od Warszawy o około 2-3 %, w mniejszych miastach narzut jest wyższy.

W przypadku przedmiotowej nieruchomości ryzyko przyjęto **6,0%**.

### **Ryzyko dotyczące inwestowania w przedmiot wyceny w kontekście rynku nieruchomości podobnych**

Na poziom ryzyka ma wpływ:

- ⊖ lokalizacja fizyczna nieruchomości (im lepsza lokalizacja, tym narzut mniejszy)
- ⊖ wielkość powierzchni (ryzyko wypełnienia dużych kubatur jest wyższe w relacji do małych), narzut wyższy
- ⊖ funkcja pełniona przez nieruchomość (niższe ryzyko występuje przy nieruchomościach mieszkaniowych, wyższe przy biurowych, najwyższe przy przemysłowych)
- ⊖ sposoby zawierania umów najmu (umowy na czas oznaczony zmniejszają ryzyko osiągnięcia dochodów, klauzule szczególne, zmniejszają bezpieczeństwo osiągnięcia dochodu, jakość najemców)
- ⊖ waluta w jakiej zawierane są umowy (czynsze w walutach obcych zmniejsza ryzyko inwestowania dla inwestorów zagranicznych, ale mogą stanowić źródło nacisków ze strony najemców w okresie słabnącego złotego)
- ⊖ standard techniczny i standard użytkowy nieruchomości (niski standard zwiększa a ryzyko osiągnięcia dochodów w długim okresie czasu)
- ⊖ inne, np. uwarunkowania planistyczne.

W przypadku przedmiotowej nieruchomości biorąc pod uwagę powyższe ryzyko przyjęto **4,20%**.

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

Tabela 9

|  |       |  |       |              |        |   |       |   |       |
|--|-------|--|-------|--------------|--------|---|-------|---|-------|
| Oprocentowanie długoterminowych obligacji skarbowych | 6,18% | Stopa inflacji uwzględniona w oprocentowaniu | 7,33% | Stopa realna | -1,07% | Ryzyko dotyczące inwestowania w przedmiot wyceny w kontekście gospodarki kraju i świata | 6,00% | Ryzyko dotyczące inwestowania w przedmiot wyceny w kontekście rynku nieruchomości podobnych | 4,20% |
| <b>Stopa kapitalizacji</b>                           |       |  |       |              |        |   |       | <b>9,13 %</b>   |       |
| <b>Stopa kapitalizacji przyjęta do obliczeń</b>      |       |  |       |              |        |   |       | <b>9,10 %</b>   |       |

Przyjęta stopa kapitalizacji w wysokości **9,10 %** odzwierciedla aktualną sytuację na rynku, jak również indywidualne cechy nieruchomości. Zauważyć należy, iż przedmiotowa nieruchomość położona jest w dość dobrej lokalizacji. W związku z powyższym, stwierdzono iż określona stopa kapitalizacji ustalona została na poziomie właściwym i jednocześnie bezpiecznym, biorąc pod uwagę cechy nieruchomości oraz cel wyceny.

### Oszacowanie wydatków operacyjnych pozostających po stronie właściciela i związanych z utrzymaniem pierwszej hipotecznie wydzielonej części przedmiotu wyceny

Na podstawie analizy rynku lokalnego, analizy kosztów związanych z eksploatacją budynków oraz informacji od zarządców nieruchomości określono wydatki operacyjne związane z utrzymaniem pierwszej hipotecznie wydzielonej części przedmiotu wyceny:

Tabela 10

| Zestawienie kosztów związanych z eksploatacją budynku pozostających po stronie właściciela |            |                         |                     |
|--|------------|-------------------------|---------------------|
| Wyszczególnienie   |            |                         |                     |
| Podatek od nieruchomości   |            |                         |                     |
|  | pow. w mkw | stawka w zł/mkw/miesiąc | za rok              |
| grunt  | 3 000,00   | 1,16                    | 3 480,00 zł         |
| budynki  | 424,87     | 28,78                   | 12 227,76 zł        |
| Budowle*   |            |                         | 800,00 zł           |
| <b>Razem</b>   |            |                         | <b>16 507,76 zł</b> |
| Opłata z tytułu u.w.**   |            |                         | 25 200,00 zł        |
| Ubezpieczenie  |            |                         | 500,00 zł           |
| Koszty zarządu (2 % e.d.b.)  |            |                         | 1 595,21 zł         |
| Remonty bieżące, konserwacje, utrzymanie pustostanów (4 % e.d.b.)                          |            |                         | 3 190,43 zł         |
| <b>SUMA</b>  |            |                         | <b>46 993,40 zł</b> |

\*Przyjęto na podstawie określonej wartości odtworzeniowej budowli.

\*\*Na podstawie przeprowadzonej analizy rynku lokalnego oraz zgromadzonych transakcji dotyczących sprzedaży gruntów niezabudowanych z analizowanego obszaru (Tabela 6) określono jednostkową war-

tość rynką prawa własności gruntu stanowiącego pierwszą hipotecznie wydzieloną część przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny na poziomie 280 zł/m<sup>2</sup>. 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.

$$O_{u.w.} = (3\ 000\ m^2 \times 280\ zł/m^2) \times 0,03 = 25\ 200,00\ zł$$

### Określenie wartości rynkowej pierwszej hipotecznie wydzielonej części przedmiotu wyceny

W oparciu o analizę rynku i przyjęte powyżej założenia dokonano szacowania wartości rynkowej pierwszej hipotecznie wydzielonej części przedmiotu wyceny w podejściu dochodowym przy użyciu metody inwestycyjnej i techniki kapitalizacji prostej dochodu netto generowanego przez nieruchomość w skali roku.

Tabela 11

|                                      |                      |
|--------------------------------------|----------------------|
| <b>EDB / rok</b>                     | 79 760,64 zł         |
| <b>Wydatki operacyjne</b>            | 46 993,40 zł         |
| <b>Dochód Operacyjny Netto (DON)</b> | 32 767,24 zł         |
| <b>Stopa kapitalizacji</b>           | 9,10%                |
| <b>Wartość rynkowa</b>               | <b>360 079,57 zł</b> |

**Przyjęto wartość rynkową pierwszej hipotecznie wydzielonej części przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny po zaokrągleniu:  $W_{N1} = 360\ 000\ zł$ .**

*Słownie: trzysta sześćdziesiąt tysięcy złotych.*

## 9.2. Określenie wartości rynkowej drugiej hipotecznie wydzielonej części przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, szczegółowych informacji od agencji obrotu nieruchomości oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny nieruchomości gruntowych. Wyodrębniono następujące atrybuty mające zasadniczy wpływ na zróżnicowanie cen 1 m<sup>2</sup> pow. gruntu:

- ⊖ Lokalizacja ogólna,
- ⊖ Rodzaj prawa do gruntu,
- ⊖ Utrudnienia w zagospodarowaniu terenu,
- ⊖ Powierzchnia działki.

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

Tabela 12

| Lp. | Cecha rynkowa                         | Ocena             | Opis  |
|-----|---------------------------------------|-------------------|---|
| 1   | Lokalizacja ogólna                    | Korzystna         | Położenie w śródmiejskiej części miasta lub w pośredniej z bardzo dobrym dostępem do głównych arterii.  |
|     |                                       | Średnio korzystna | Położenie w peryferyjnej części miasta, z dobrym dostępem do głównych arterii.  |
|     |                                       | Niekorzystna      | Położenie poza obszarem miasta Poznania.  |
| 2   | Rodzaj prawa do gruntu                | Korzystny         | Znacząca przewaga prawa własności do gruntu.  |
|     |                                       | Niekorzystny      | Znacząca przewaga prawa użytkowania wieczystego do gruntu.  |
| 3   | Utrudnienia w zagospodarowaniu terenu | Brak              | Brak utrudnień w zagospodarowaniu przedmiotu wyceny.  |
|     |                                       | Częściowe         | Występują częściowe utrudnienia w zagospodarowaniu przedmiotu wyceny wynikające m.in. z kształtu terenu, przeznaczenia w dokumentach planistycznych, itp.                       |
|     |                                       | Znaczące          | Występują znaczące utrudnienia w zagospodarowaniu przedmiotu wyceny wynikające m.in. z kształtu terenu, zabudowy do rozbiórki, przeznaczenia w dokumentach planistycznych, itp. |
| 4   | Powierzchnia działki                  | Korzystna         | Do 15 000 m <sup>2</sup>  |
|     |                                       | Niekorzystna      | Powyżej 15 000 m <sup>2</sup>   |

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

$$C_{max} = 350,00 \text{ zł/m}^2; C_{min} = 149,25 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = 350,00 \text{ zł/m}^2 - 149,25 \text{ zł/m}^2 = 200,75 \text{ zł/m}^2$$

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

Tabela 13

| L.p. | CECHA RYNKOWA           | Waga cechy [%] | Zakres kwotowy [zł/m <sup>2</sup> ] |
|------|-------------------------|----------------|-------------------------------------|
| 1    | Lokalizacja szczegółowa | 20             | 40,15                               |
| 2    | Rodzaj prawa do gruntu  | 10             | 20,08                               |

|              |                                       |            |               |
|--------------|---------------------------------------|------------|---------------|
| 3            | Utrudnienia w zagospodarowaniu terenu | 40         | 80,30         |
| 4            | Powierzchnia działki                  | 30         | 60,23         |
| <b>Razem</b> |                                       | <b>100</b> | <b>200,75</b> |

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

Tabela 14

| RODZAJ CECH RYNKOWYCH                  | NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ |                  |                          |
|--|------------------------------------|------------------|--------------------------|
|  | A                                  | B                | C                        |
| Miejscowość                            | Poznań                             | Poznań           | Bogucin                  |
| Ulica                                  | Forteczna                          | Ostrowska        | Gnieźnieńska             |
| Nr ew. działki                         | 48/1                               | 12/7             | 230/74;230/73            |
| Data transakcji                        | 2022.01.24                         | 2022.05.09       | 2022.05.16               |
| Powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ] | 9 151                              | 10 000           | 25 704                   |
| Cena 1 m <sup>2</sup> [zł]             | 322,37                             | 290,00           | 200,00                   |
| Lokalizacja szczegółowa                | <b>korzystna</b>                   | <b>korzystna</b> | <b>średnio korzystna</b> |
| Rodzaj prawa do gruntu                 | <b>korzystne</b>                   | <b>korzystne</b> | <b>korzystne</b>         |
| Utrudnienia w zagospodarowaniu terenu  | <b>znaczące</b>                    | <b>częściowe</b> | <b>częściowe</b>         |
| Powierzchnia działki                   | <b>korzystna</b>                   | <b>korzystna</b> | <b>niekorzystna</b>      |

Tabela obliczeń wartości rynkowej praw 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu niezabudowanego stanowiącego drugą hipotecznie wydzieloną część przedmiotu wyceny:

Tabela 15

| RODZAJ CECH RYNKOWYCH                  | NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA  | NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ |                  |                          |
|--|-------------------------|------------------------------------|------------------|--------------------------|
|  |                         | A                                  | B                | C                        |
| Miejscowość                            | <b>Poznań</b>           | Poznań                             | Poznań           | Bogucin                  |
| Ulica                                  | <b>Zwierzchowskiego</b> | Forteczna                          | Ostrowska        | Gnieźnieńska             |
| Nr ew. działki                         | <b>II część</b>         | 48/1                               | 12/7             | 230/74;230/73            |
| Data transakcji                        |                         | 2022.01.24                         | 2022.05.09       | 2022.05.16               |
| Powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ] | <b>18 120</b>           | 9 151                              | 10 000           | 25 704                   |
| Cena 1 m <sup>2</sup> [zł]             |                         | 322,37                             | 290,00           | 200,00                   |
| Lokalizacja szczegółowa                | <b>korzystna</b>        | <b>korzystna</b>                   | <b>korzystna</b> | <b>średnio korzystna</b> |
|  |                         | 0,00 zł                            | 0,00 zł          | 20,08 zł                 |
| Rodzaj prawa do gruntu                 | <b>niekorzystne</b>     | <b>korzystne</b>                   | <b>korzystne</b> | <b>korzystne</b>         |
|  |                         | -20,08 zł                          | -20,08 zł        | -20,08 zł                |



|  | znaczące      | znaczące         | częściowe         | częściowe        |
|--|---------------|------------------|-------------------|------------------|
| Utrudnienia w zagospodarowaniu terenu      |               | 0,00 zł          | -40,15 zł         | -40,15 zł        |
| Powierzchnia działki                       | niekorzystna  | korzystna        | korzystna         | niekorzystna     |
|  |               | -60,23 zł        | -60,23 zł         | 0,00 zł          |
| SUMA POPRAWEK [zł]                         |               | <b>-80,30 zł</b> | <b>-120,45 zł</b> | <b>-40,15 zł</b> |
| CENA 1 m <sup>2</sup> SKORYG. [zł]         |               | 242,07 zł        | 169,55 zł         | 159,85 zł        |
| <b>CENA ŚREDNIA 1 m<sup>2</sup> gruntu</b> | <b>190,49</b> |                  |                   |                  |

Wartość rynkową drugiej hipotetycznie wydzielonej części przedmiotu wyceny określono przy zastosowaniu dopuszczalnego przepisami współczynnika eksperta  $WE = 0,9$ . Współczynnik stosuje się w sytuacji występowania szczególnych cech nieruchomości zarówno podwyższających jej wartość ( $WE = 1,1$ ) jak też takich, które ją obniżają ( $WE = 0,9$ ). Jest to współczynnik stosowany niezależnie od korygowania ceny jednostkowej wynikającej z różnicy cech w porównaniu z innymi nieruchomościami będącymi przedmiotem obrotu. Przyjęcie do obliczeń w/w współczynnika ma miejsce wtedy, kiedy zastosowanie standardowej procedury w obliczeniach nie odzwierciedliłoby faktycznej różnicy pomiędzy nieruchomością wycenianą, a przyjętymi do porównania, których sprzedaż odnotowano na rynku.

Zastosowanie współczynnika może doprowadzić do wyniku w którym cena jednostkowa przekroczy granicę ceny minimalnej lub maksymalnej odnotowanej na rynku. Jest to sytuacja dopuszczalna i mieszcząca się w ramach stosowanej w wycenie metodologii.

W przypadku drugiej hipotetycznie wydzielonej części przedmiotu wyceny mamy do czynienia ze znacznym utrudnieniem w zagospodarowaniu terenu, szczególnie dotyczącym działek pod boczną koleją.

W związku z powyższym wartość rynkowa drugiej hipotetycznie wydzielonej części przedmiotu wyceny nie może zostać określona jedynie na podstawie korekty ceny jednostkowej ze względu na cechy wpływające na wartość, lecz konieczne jest zastosowanie współczynnika eksperta  $WE = 0,9$ .

#### Obliczenie wartości rynkowej drugiej hipotetycznie wydzielonej części przedmiotu:

$$W_{N2} = P \times W_{dm^2} \times WE = 18\,120 \text{ m}^2 \times 190,49 \text{ zł/m}^2 \times 0,9 = 3\,106\,510,92 \text{ zł}$$

Określenie ceny jednostkowej po zastosowaniu współczynnika eksperta przy obliczaniu wartości rynkowej nieruchomości.

$$WCj = W_{N2} / P$$

$$WCj = 3\,106\,510,92 \text{ zł} / 18\,120 \text{ m}^2 = 171,44 \text{ zł/m}^2$$

**Przyjęto wartość rynkową drugiej hipotetycznie wydzielonej części przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny po zaokrągleniu:  $W_{N2} = 3\,107\,000 \text{ zł}$ .**

*Słownie: trzy miliony sto siedem tysięcy złotych.*

### 9.3. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny

Wartość rynkową przedmiotu wyceny dla stanu na dzień wyceny ( $W_N$ ) określono jako sumę wartości rynkowej pierwszej hipotetycznie wydzielonej części przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny ( $W_{N1}$ ) oraz wartości rynkowej drugiej hipotetycznie wydzielonej części przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny ( $W_{N2}$ )

$$W_N = W_{N1} + W_{N2} = 360\,079,57 \text{ zł} + 3\,106\,510,92 \text{ zł} = 3\,466\,590,49 \text{ zł}$$

**Przyjęto wartość rynkową przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny po zaokrągleniu:  $W_N = 3\,467\,000 \text{ zł}$ .**

*Słownie: trzy miliony czterysta sześćdziesiąt siedem tysięcy złotych.*

### 9.4. Określenie wartości nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej

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

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

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

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

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

gdzie:

$W_R$  - wartość rynkowa,

$w_a$  - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

$w_c$  - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

**Współczynnik atrakcyjności** oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Są to cechy „drugoplanowe”, możliwe do wychycenia dla klienta bardzo zainteresowanego kupnem. Cechy takie posiada każda nieruchomość. To takie właśnie specyficzne cechy nieruchomości powodują, że nabywca spośród kilku podobnych wybiera właśnie tą nieruchomość. Często jest to spowodowane indywidualnymi preferencjami potencjalnego nabywcy. Przedmiotowa nieruchomość charakteryzuje się dobrą lokalizacją względem głównych arterii komunikacyjnych oraz korzystną wielością powierzchni użytkowej zabudowy. Na niekorzyść przedmiotu wyceny wpływają wielkość powierzchni gruntu oraz utrudnienia w jego zagospodarowaniu. Przy uwzględnieniu powyższych cech przedmiotowej nieruchomości określono współczynnik atrakcyjności na poziomie **20 %**.

**Współczynnik zachęty cenowej** spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku. Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami o funkcji komercyjnej jest rynkiem średnio aktywnym. Przy średniej podaży nieruchomości na rynku lokalnym, współczynnik zachęty cenowej dla przedmiotowej nieruchomości określono na poziomie **20 %**.

Dla nieruchomości szacowanej przyjmuję współczynniki:

$w_a = 0,80$  (20% obniżenia wartości),

$w_c = 0,80$  (0% obniżenia wartości).

**Określenie wartości dla sprzedaży wymuszonej dla stanu na dzień wyceny:**

$$W_W = 3\,467\,000 \text{ zł} \times 0,80 \times 0,80 = 2\,218\,880,00 \text{ zł}$$

**Przyjęto wartość przedmiotu wyceny dla sprzedaży wymuszonej po zaokrągleniu:  $W_w = 2\,219\,000$  zł.**

*Słownie: dwa miliony dwieście dziewiętnaście tysięcy złotych.*

## 9.5. Określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny

Wartość odtworzeniową przedmiotu wyceny określono jako sumę:

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

### Określenie wartości rynkowej gruntu

Na podstawie obliczeń przedstawionych w punkcie 9.2. określono wartość rynkową praw do gruntu stanowiącego wyceniane działki:

$$W_G = P \times W_{dm}^2 = 21\,120 \text{ m}^2 \times 171,44 \text{ zł/m}^2 = 3\,620\,812,80 \text{ zł}$$

### Określenie wartości odtworzeniowej budynków i budowli w stanie na dzień wyceny

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

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

**$K_{ODB}$**  - koszt odtworzenia budynku

**$P_u$**  - powierzchnia użytkowa budynku

**$C_j$**  - cena jednostkowa powierzchni użytkowej (m<sup>2</sup> 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 2022 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 16

| Ozn. obiektu  | Obiekt     | Ilość jed. [m <sup>2</sup> ] | Cena jed. [zł] | Wartość [zł] | Zużycie | Wartość ze zużyciem [zł] |
|---|------------|------------------------------|----------------|--------------|---------|--------------------------|
| 1   | BCOI.1.008 | 207,17                       | 2785,77        | 577 127,97   | 15%     | 490 558,78               |
| 2   | BCOI.3.085 | 62,67                        | 2283,12        | 143 083,13   | 25%     | 107 312,35               |
|   | BCOI.3.074 | 155,03                       | 1054,63        | 163 499,29   | 15%     | 138 974,40               |
| Dokumentacja i nadzór*                              |            |                              |                | 10 000,00    |         | 10 000,00                |
| Roboty dodatkowe nie-przewidziane w projekcie (5%)* |            |                              |                | 44 185,52    |         | 36 842,28                |
| Zagospodarowanie terenu i budowie*                  |            |                              |                | 50 000,00    | 20%     | 40 000,00                |
| <b>Łącznie budynki i budowie</b>                    |            |                              |                |              |         | <b>823 687,79</b>        |
| Wartość rynkowa praw do gruntu                      |            |                              |                |              |         | 3 620 812,80             |
| <b>Łączna wartość odtworzeniowa nieruchomości</b>   |            |                              |                |              |         | <b>4 444 500,59</b>      |

\*analiza własna

**Wartość odtworzeniowa nieruchomości wynosi po zaokrągleniu:  $W_o = 4\,445\,000$  zł.**

*Słownie: cztery miliony czterysta czterdzieści pięć tysięcy złotych.*

## 10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Określona w podejściu dochodowym i porównawczym wartość rynkowa praw do przedmiotu wyceny o charakterze komercyjnym w stanie na dzień wyceny wynosi **3 467 000 zł**, jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania. Określona wartość rynkowa, choć została określona w podejściu dochodowym i porównawczym odpowiada cenom jakie zostały osiągnięte za podobne obiekty zlokalizowane na analizowanym rynku. Określone stawki najmu odpowiadają stawkom najmu, które są osiągane na rynku lokalnym.

Wartość odtworzeniową budynków i budowli oraz gruntu w stanie na dzień wyceny określono na poziomie **4 445 000 zł.**

Przeanalizowano rynek lokalny miasta Poznania i rynki równoległe. Okres monitorowania rynku od 2020 r. do dnia wyceny.

## 11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

---

- ⊖ Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.
- ⊖ Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości dokonano wg stanu i w poziomie cen aktualnym na dzień wyceny.
- ⊖ Powielanie, publikowanie, lub kopiowanie niniejszego operatu bez zgody autora jest zabronione.
- ⊖ Wartość została ustalona na podstawie dotychczasowych obserwacji zachowań rynku. Rynek ten nie jest w pełni ustabilizowany, szczególnie dla obiektów podobnych do wycenianego.
- ⊖ Opis budynków nie stanowi ich ekspertyzy technicznej.
- ⊖ Wycenę wykonano w oparciu o lustrację przedmiotu wyceny i udostępnione dokumenty, bez dodatkowych odkrywek, przy założeniu, że nie ukryto faktów mających wpływ na wartość.
- ⊖ O ile wartość określona w niniejszym operacie podlegałaby wykorzystaniu z istotną zwłoką to konieczna jest analiza aktualności tej wartości.
- ⊖ Autor przyjmuje, iż wszystkie informacje zostały mu ujawnione i wycena została wykonana zgodnie ze sztuką zawodową.
- ⊖ Wartość nieruchomości została określona na określony dzień. Za wszelkie zmiany stanu fizycznego nieruchomości zasze po tym dniu wyceniający nie ponosi odpowiedzialności.
- ⊖ 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.
- ⊖ Wartości rynkowe nieruchomości określone w operacie szacunkowym nie zostały zwiększone o sumę odpowiadającą podatkom i opłatom, w szczególności o podatek VAT.
- ⊖ Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2.
- ⊖ Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- ⊖ Powierzchnię użytkową budynków ustalono na podstawie dokumentów dostarczonych przez zlecającą i inwentaryzacji uproszczonej.

- ➔ W związku z aktualną sytuacją polityczną związaną z konfliktem zbrojnym na Ukrainie oraz stanem zagrożenia epidemicznego COVID-19 wywołującymi negatywne skutki o charakterze gospodarczym istnieje duża niepewność rynkowa. Istnieje duże ryzyko ograniczenia inwestowania w nieruchomości. Obecna sytuacja może powodować chwilową stagnację na rynku. W związku z typowymi zachowaniami konsumentów w dobie kryzysu tj. ograniczeniu w podejmowaniu decyzji inwestycyjnych należy liczyć się również z bardziej ograniczoną płynnością nieruchomości. W związku z tym zalecana jest stała kontrola wartości nieruchomości.

## 12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA

---





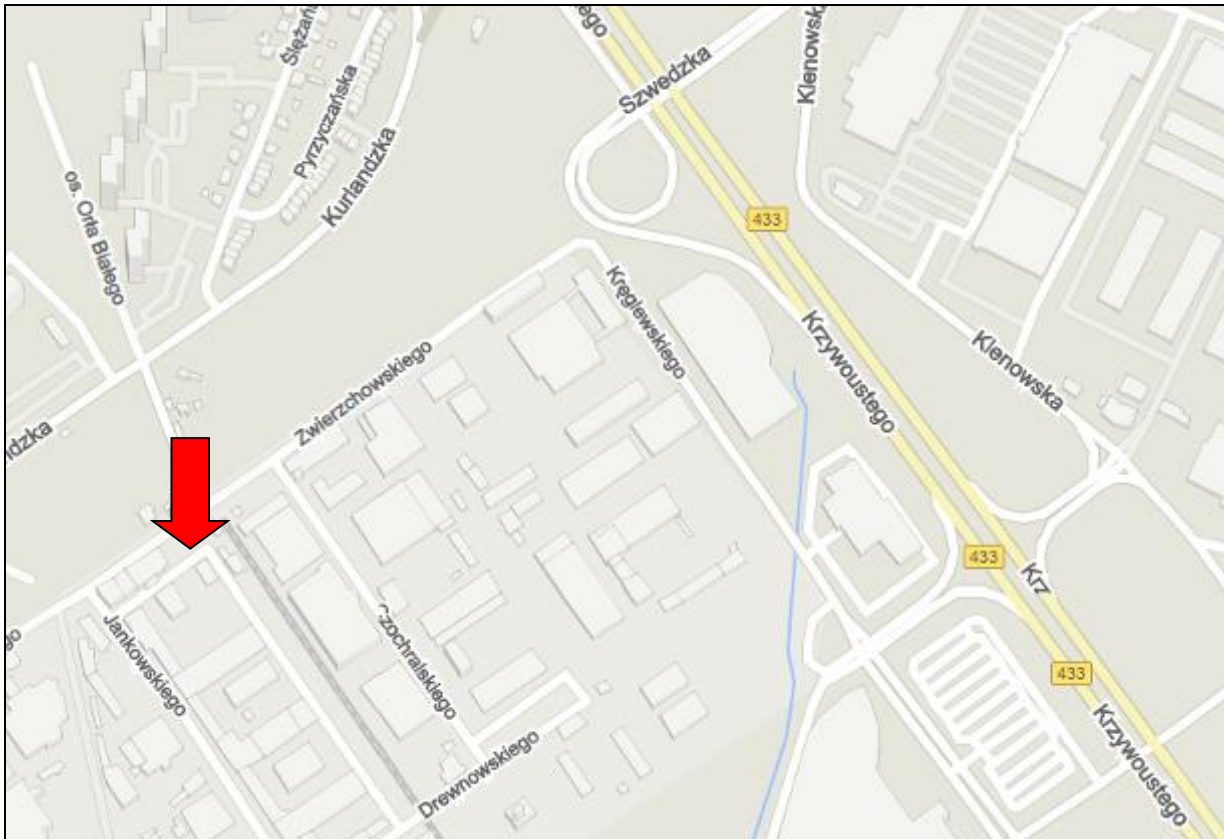
## 13. ZAŁĄCZNIKI

---

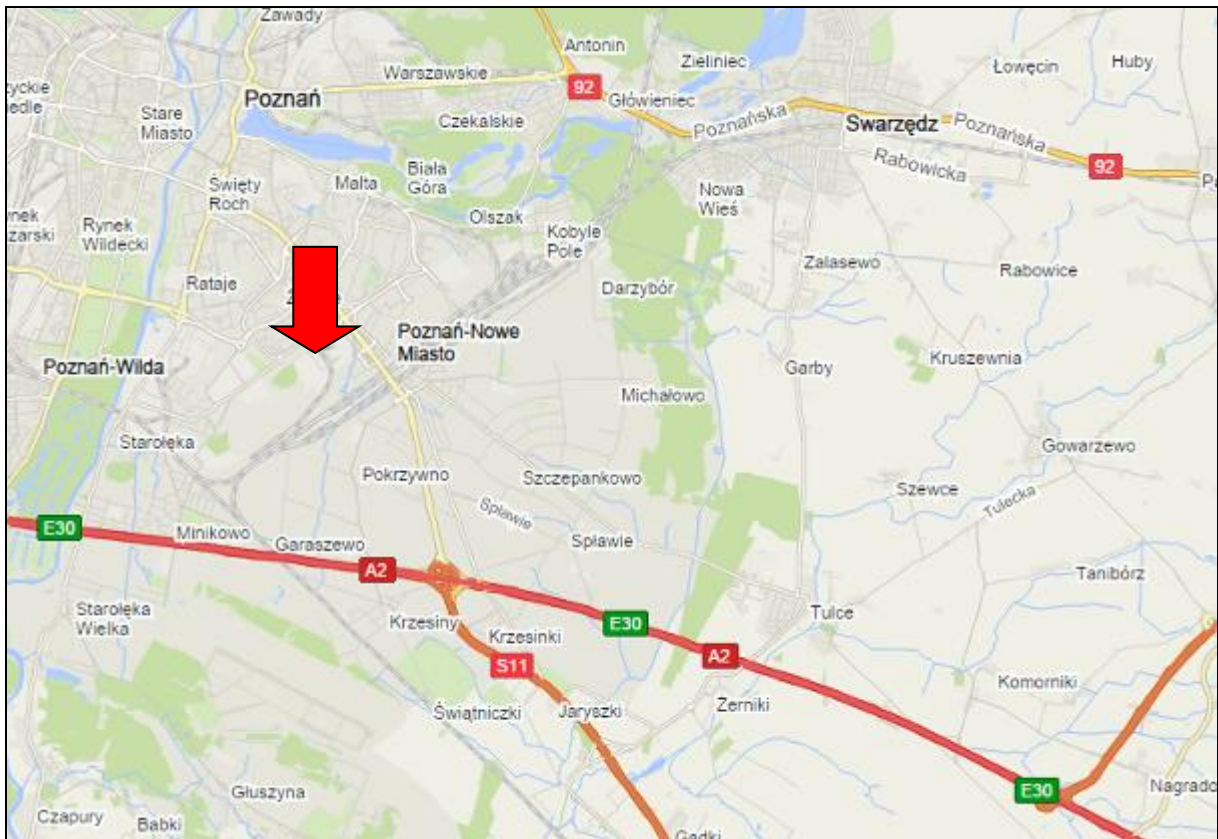
- ① 13.1. Mapa lokalizacyjna.
- ① 13.2. Dokumentacja fotograficzna.
- ① 13.3. Protokoły z badania ksiąg wieczystych.
- ① 13.4. Obszary ryzyka związane z wycenianą nieruchomością.
- ① 13.5. Kopie dokumentów.
- ① 13.6. Polisa OC.
- ① 13.7. Oświadczenie.

**Załącznik 13.1.**

**Lokalizacja szczegółowa nieruchomości**



**Lokalizacja nieruchomości na tle Poznania**



Załącznik 13.2. Dokumentacja fotograficzna

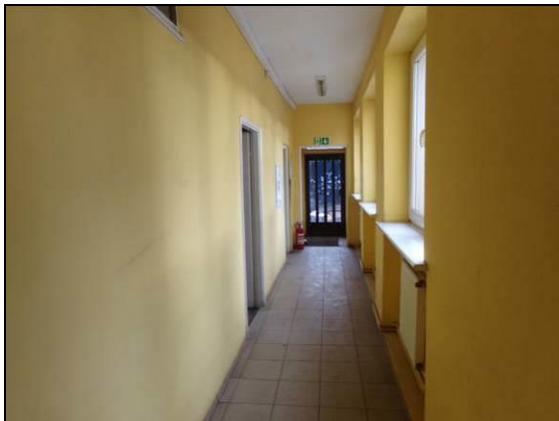
Widok Budynku nr 1







Widok Budyńku nr 1



### Widok Budynku nr 1





### Widok Budynku nr 2





### Widok Budynku nr 2



### Widok zagospodarowania terenu



### Widok zagospodarowania terenu





### Widok zagospodarowania terenu



### Widok zagospodarowania terenu

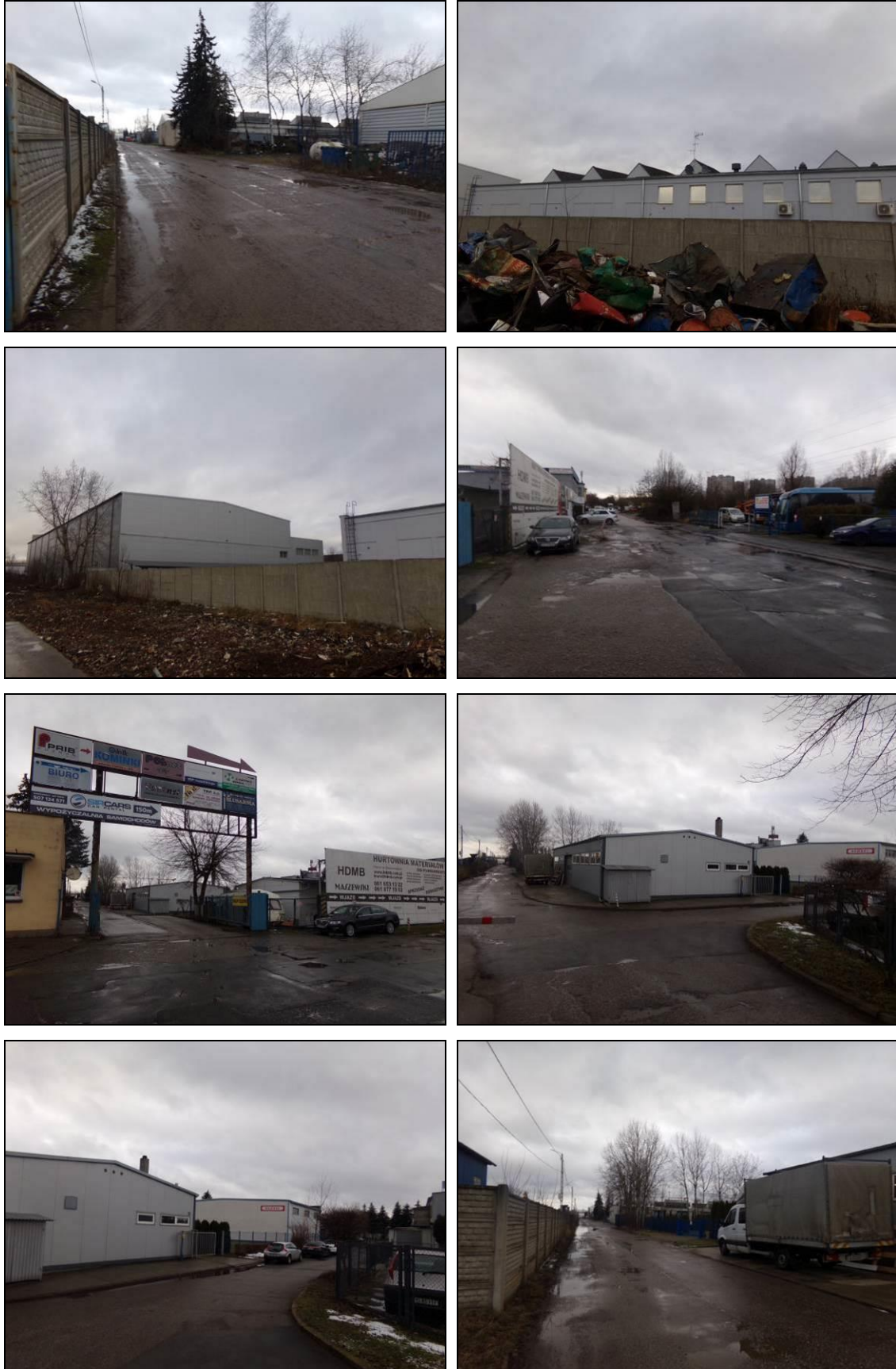


### Widok otoczenia i sąsiedztwa





### Widok otoczenia i sąsiedztwa



### Widok otoczenia i sąsiedztwa



### Załącznik 13.3.

---

## PROTOKÓŁ

z badania Księgi Wieczystej nr **PO2P/00035922/4** prowadzonej przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu

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

### **Dział I: OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

#### *Działka ewidencyjna*

1. Numer działki: 3/15.

Identyfikator działki: 306401\_1.0006.AR\_26.3/15.

Obręb ewidencyjny: 0006, Żegrze.

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Sposób korzystania: TK - tereny kolejowe

Przyłączenie (obszar): 0,0204 ha

2. Numer działki: 4/18.

Identyfikator działki: 306401\_1.0006.AR\_26.4/18

Obręb ewidencyjny: 0006, Żegrze.

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Sposób korzystania: TK - tereny kolejowe

Przyłączenie (obszar): 0,0347 ha

3. Numer działki: 11/23.

Identyfikator działki: 306401\_1.0006.AR\_26.11/23

Obręb ewidencyjny: 0006, Żegrze.

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Sposób korzystania: TK - tereny kolejowe

Przyłączenie (obszar): 0,0227 ha

4. Numer działki: 12/7.

Identyfikator działki: 306401\_1.0006.AR\_26.12/7

Obręb ewidencyjny: 0006, Żegrze.

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Sposób korzystania: TK - tereny kolejowe

Przyłączenie (obszar): 0,0055 ha

5. Numer działki: 3/2.

Identyfikator działki: 306401\_1.0006.AR\_26.3/2



Obręb ewidencyjny: 0006, Żegrze.

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Sposób korzystania: TK - tereny kolejowe

Przyłączenie (obszar): 0,1289 ha

6. Numer działki: 5/2.

Identyfikator działki: 306401\_1.0006.AR\_26.5/2

Obręb ewidencyjny: 0006, Żegrze.

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Sposób korzystania: TK - tereny kolejowe

Przyłączenie (obszar): 0,1324 ha

7. Numer działki: 1/2.

Identyfikator działki: 306401\_1.0006.AR\_26.1/2

Obręb ewidencyjny: 0006, Żegrze.

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Sposób korzystania: TK - tereny kolejowe

Przyłączenie (obszar): 0,1068 ha

8. Numer działki: 2/10.

Identyfikator działki: 306401\_1.0006.AR\_26. 2/10

Obręb ewidencyjny: 0006, Żegrze.

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Sposób korzystania: TK - tereny kolejowe

Przyłączenie (obszar): 0,0059 ha

9. Numer działki: 5/4.

Identyfikator działki: 306401\_1.0006.AR\_26.5/4

Obręb ewidencyjny: 0006, Żegrze.

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Sposób korzystania: TK - tereny kolejowe

Przyłączenie (obszar): 0,4439 ha

10. Numer działki: 4/48.

Identyfikator działki: 306401\_1.0006.AR\_26.4/48

Obręb ewidencyjny: 0006, Żegrze.

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Sposób korzystania: Dr - drogi

Przyłączenie (obszar): 0,0041 ha

11. Numer działki: 12/11.

Identyfikator działki: 306401\_1.0006.AR\_26.12/11

Obręb ewidencyjny: 0006, Żegrze.

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Sposób korzystania: Dr - drogi

Przyłączenie (obszar): 0,0013 ha

12. Numer działki: 12/12.

Identyfikator działki: 306401\_1.0006.AR\_26.12/12

Obręb ewidencyjny: 0006, Żegrze.

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Sposób korzystania: Bi - inne tereny zabudowane

Przyłączenie (obszar): 0,0296 ha

13. Numer działki: 14/21.

Identyfikator działki: 306401\_1.0006.AR\_26.14/21

Obręb ewidencyjny: 0006, Żegrze.

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Sposób korzystania: Dr - drogi

Przyłączenie (obszar): 0,0030 ha

14. Numer działki: 14/22.

Identyfikator działki: 306401\_1.0006.AR\_26.14/22

Obręb ewidencyjny: 0006, Żegrze.

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Ulica: Stanisława Zwierzchowskiego 11

Sposób korzystania: Bi - inne tereny zabudowane

Przyłączenie (obszar): 0,0390 ha

15. Numer działki: 2/27.

Identyfikator działki: 306401\_1.0006.AR\_26.2/27

Obręb ewidencyjny: 0006, Żegrze.

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Sposób korzystania: Tk - tereny kolejowe

Przyłączenie (obszar): 0,0054 ha

16. Numer działki: 2/28.

Identyfikator działki: 306401\_1.0006.AR\_26.2/28

Obręb ewidencyjny: 0006, Żegrze.

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Sposób korzystania: Tk - tereny kolejowe

Przyłączenie (obszar): 0,0278 ha

17. Numer działki: 2/29.

Identyfikator działki: 306401\_1.0006.AR\_26.2/29

Obręb ewidencyjny: 0006, Żegrze.

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Sposób korzystania: Tk – tereny kolejowe

Przyłączenie (obszar): 0,0897 ha

Obszar całej nieruchomości: 1,1011 ha.

#### *Budynki*

1. Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Identyfikator budynku: 306401\_1.0006.AR\_26.12/5.1\_BUD

Identyfikator działki:

- 306401\_1.0006.AR\_26.12/12

- 306401\_1.0006.AR\_26.14/22

Liczba kondygnacji: 1,0.

Przeznaczenie budynku: 109 - pozostałe budynki niemieszkalne.

Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość) : tak

2. Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Identyfikator budynku: 306401\_1.0006.AR\_26.14/18.1\_BUD

Identyfikator działki

-306401\_1.0006.AR\_24.11/23

-306401\_1.0006.AR\_24.12/7

-306401\_1.0006.AR\_26.12/12

-306401\_1.0006.AR\_26.14/22

-306401\_1.0006.AR\_26.3/15

Nazwa ulicy numer porządkowy budynku: STANISŁAWA ZWIERZCHOWSKIEGO 11

Liczba kondygnacji 1,0.

Przeznaczenie budynku: 105 - budynki biurowe

Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość) : TAK

3. Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań m., Poznań.

Identyfikator budynku: 306401\_1.0006.AR\_26.4/9.7\_BUD

Identyfikator działki: 306401\_1.0006.AR\_26.12/12

Liczba kondygnacji 1,0

Przeznaczenie budynku: 104 - zbiorniki, silosy i budynki magazynowe

Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość) : TAK.

## **Dział I – Sp SPIS PRAW ZAWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**

1. Numer prawa: 1.

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

Rodzaj prawa: prawo związane z prawem użytkowania wieczystego nieruchomości.

2. Prawo użytkowania wieczystego.

Okres użytkowania: 2089-12-05.

Sposób korzystania: działka gruntu w użytkowaniu wieczystym i budynku.

## **Dział II - WŁASNOŚĆ**

*Właściciele*

Numer udziału w prawie: 1.

Wielkość udziału: 1/1.

Skarb Państwa (Nazwa): Skarb Państwa.

*Użytkownicy wieczysti*

Napis: Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomości

Numer udziału w prawie: 4.

Wielkość udziału: 1/1.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON, KRS):  
COGNOR SPÓŁKA AKCYJNA, PORAJ, 012859760, 0000211496.

## **Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

1. Numer wpisu: 1

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

Rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe

Treść wpisu: służebność przesyłu dla linii na rzecz spółki pod firmą: SHIRAZ Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością Spółka Komandytowo- Akcyjna z siedzibą w Poznaniu i jej następców prawnych, wykonywana na działce nr: 2/28 o obszarze 0,0278 ha polegająca na tym, że:

- wymieniona spółka, jej pracownicy oraz inne osoby fizyczne i prawne przez nią upoważnione będą uprawnieni do:

A) wejścia na teren nieruchomości obciążonej w celu przygotowania prac montażowych związanych z wybudowaniem linii kablowej 110kv oraz linii światłowodowych (zwanej dalej linią) oraz wybudowania linii - w miejscu oznaczonym w załączniku do aktu stanowiącego podstawę wpisu,

B) nieograniczonego dostępu do linii wskazanej w pkt 1) w celu dokonywania przełączeń ruchowych, usuwania awarii, dokonywania kontroli, przeglądów, konserwacji, remontów i modernizacji oraz rozbu-

dowy sieci, ograniczając to prawo do pasa gruntu o szerokości 1,5 metra wzdłuż trasy przebiegu linii zaznaczonej na mapie stanowiącej załącznik do aktu stanowiącego podstawę wpisu

- właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości obciążonej, jego pracownicy oraz inne osoby fizyczne i prawne przez niego upoważnione, będą zobowiązani do korzystania z obszaru ograniczonego użytkowania linii ustanowionego na nieruchomości obciążonej w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami, przepisami dotyczącymi ochrony zdrowia i życia ludzkiego oraz ochrony środowiska, zarówno obowiązujących w dniu zawarcia niniejszej umowy, jak i wszelkich przepisów ustanowionych w przyszłości.

Przedmiot wykonywania: działka nr 2/28.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS): SHIRAZ Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna, Poznań, 631531861, 0000309437.

#### **Dział IV - HIPOTEKA**

Numer hipoteki (roszczenia): 3.

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

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna łączna

Suma (słownie), waluta: 250000000,00 (dwieście pięćdziesiąt milionów) zł

Wierzytelność i stosunek prawny (wierzytelność): 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 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

Pierwszeństwo: Roszczenie o przeniesienie hipoteki umownej łącznej do sumy 250.000.000 pln na miejsce, które będzie opróżnione przez hipotekę umowną łączną do sumy 111.285.423,00 eur wpisaną pod nr 2 w granicach sumy wyznaczonej przez to opróżnione miejsce, z chwilą gdy stanie się wolne.

Księga współobciążona:

- PO2P / 00158081 / 4
- PO2P / 00257742 / 0

Inne informacje:

Hipoteką umowną łączną współobciążone są także nieruchomości lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, dla których prowadzone są następujące księgi wieczyste prowadzone przez:

- Sąd Rejonowy w Myszkowie: CZ1M/00051050/9, CZ1M/00082182/9, CZ1M/00082956/6, CZ1M/00056620/1, CZ1M/00097283/5,
- Sąd Rejonowy w Gliwicach: GL1G/00084766/6, GL1G/00121403/6, GL1G/00084767/3, GL1G/00103076/2,
- Sąd Rejonowy w Zawierciu: NR CZ1Z/00033483/1,
- Sąd Rejonowy Dla Krakowa - Podgórze w Krakowie: KR1P/00286076/6, KR1P/00331269/7,
- Sąd Rejonowy w Stalowej Woli: TB1S/00045540/4, TB1S/00045533/2, TB1S/00047784/0, TB1S/00053829/3, TB1S/00052870/8, TB1S/00057958/4, TB1S/00036294/8,
- Sąd Rejonowy Lublin - Wschód W Lublinie z Siedzibą w Świdniku: LU1I/00248556/0,
- Sąd Rejonowy Dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi: LD1M/00107840/4, LD1M/00092885/2 (udział wynoszący 3/6 części),
- Sąd Rejonowy w Opolu: OP1O/00117990/4, OP1O/00112308/2,
- Sąd Rejonowy w Sosnowcu: KA1S/00032262/6, KA1S/00030874/5,
- Sąd Rejonowy w Tarnowie: TR1T/00101810/5, TR1T/00123081/5,
- Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim: PT1T/00034513/5,
- Sąd Rejonowy w Olsztynie: OL1O/00019863/6, OL1O/00045353/9,
- Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach: KA1K/00072627/8, KA1K/00122180/8.

Wierzyciel hipoteczny / Administrator hipoteki

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS, administrator hipoteki): Gide Tokarczuk Grześkowiak Sadownik Spółka Komandytowa, Warszawa, 016440459, 0000069465, administrator hipoteki.



## PROTOKÓŁ

z badania Księgi Wieczystej nr **PO2P/00158081/4** prowadzonej przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu

Typ księgi: nieruchomości gruntowa.

### **Dział I: OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

*Działka ewidencyjna*

1. Numer działki: 4/36.

Obręb ewidencyjny: Żegrze.

Położenie (województwo, miejscowość): wielkopolskie, Poznań.

Ulica: Dziadoszańska 10.

Sposób korzystania: Tk - tereny kolejowe.

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę): / 00123809 /.

2. Numer działki: 4/38.

Obręb ewidencyjny: Żegrze.

Położenie (województwo, miejscowość): wielkopolskie, Poznań.

Ulica: Dziadoszańska 10.

Sposób korzystania: Tk - tereny kolejowe.

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę): / 00123809 /.

Obszar całej nieruchomości: 0,0429 ha.

Komentarz do migracji: w łamie 4 wpisano: z mapy 26. w łamie 5 wpisano: koleje - tereny zabudowane.

### **Dział I – Spis Praw Zawiązanych z Własnością**

1. Numer prawa: 1.

Rodzaj prawa: prawo związane z własnością nieruchomości.

Treść prawa: ustanowiono na działkach 4/39 i 4/37 z mapy 26 kw 123809 służebność gruntową na rzecz każdego z właścicieli działek 4/38 i 4/36 z mapy 26 objętych niniejszą księgą wieczystą, polegającą na swobodnym dostępie do suwnicy przez działki 4/39 i 4/37 z kw 123809 w celu dokonania bieżących napraw i konserwacji suwnicy.

### **Dział II - WŁASNOŚĆ**

*Właściciele*

Numer udziału w prawie: 5.

Wielkość udziału: 1/1.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON, KRS):  
COGNOR SPÓŁKA AKCYJNA, PORAJ, 012859760, 0000211496.

### **Dział III – Prawa, Roszczenia i Ograniczenia**

1. Numer wpisu: 1.

Rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe.

Treść wpisu: ustanowiono na nieruchomości objętej kw 123809 nieodpłatną służebność gruntową na rzecz każdoczesnego użytkownika wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę 4/41 o obszarze 0.76.12ha dla której prowadzona jest księga wieczysta kw 109950 polegająca na zezwoleniu pobudowania sprzedanej nieruchomości budynku hali produkcyjnej i to wzdłuż granicy działki 4,41 wchodzącej w skład nieruchomości oznaczonej jako kw 109950. - tu przepisano dnia 25 lipca 2001 przy złożeniu wniosku Idzkw 16951-52/00.

2. Numer wpisu: 2.

Rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe.

Treść wpisu: ustanowiono służebność gruntową na niniejszej nieruchomości na rzecz każdoczesnego właściciela działek 4/39 i 4/37 polegającej na swobodnym dostępie do drzew i zieleni oraz płotu posadzonych na działkach 4/38 i 4/36 w celu dbania o zieleń i drzewa oraz dokonywanie bieżącej konserwacji płotu.

#### **Dział IV – HIPOTEKA**

Numer hipoteki (roszczenia): 4.

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna łączna.

Suma (słownie), waluta: 25 000 0000,00 (dwieście pięćdziesiąt milionów) zł.

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): 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 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

Pierwszeństwo: Roszczenie o przeniesienie hipoteki umownej łącznej do sumy 250.000.000 pln na miejsce, które będzie opróżnione przez hipotekę umowną łączną do sumy 111.285.423,00 eur wpisaną pod nr 3 w granicach sumy wyznaczonej przez to opróżnione miejsce, z chwilą gdy stanie się wolne

Księga współobciążona:

- PO2P / 00035922 / 4

- PO2P / 00257742 / 0



Inne informacje: hipoteką umowną łączną współobciążone są także nieruchomości lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, dla których prowadzone są następujące księgi wieczyste prowadzone przez:

- Sąd Rejonowy w Myszkowie: CZ1M/00051050/9, CZ1M/00082182/9, CZ1M/00082956/6, CZ1M/00056620/1, CZ1M/00097283/5,
- Sąd Rejonowy w Gliwicach: GL1G/00084766/6, GL1G/00121403/6, GL1G/00084767/3, GL1G/00103076/2,
- Sąd Rejonowy w Zawierciu: NR CZ1Z/00033483/1,
- Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórze w Krakowie: KR1P/00286076/6, KR1P/00331269/7,
- Sąd Rejonowy w Stalowej Woli: TB1S/00045540/4, TB1S/00045533/2, TB1S/00047784/0, TB1S/00053829/3, TB1S/00052870/8, TB1S/00057958/4, TB1S/00036294/8,
- Sąd Rejonowy Lublin - Wschód w Lublinie z Siedzibą w Świdniku: LU1I/00248556/0,
- Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi: LD1M/00107840/4, LD1M/00092885/2 (udział wynoszący 3/6 części),
- Sąd Rejonowy w Opolu: OP1O/00117990/4, OP1O/00112308/2,
- Sąd Rejonowy w Sosnowcu: KA1S/00032262/6, KA1S/00030874/5,
- Sąd Rejonowy w Tarnowie: TR1T/00101810/5, TR1T/00123081/5,
- Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim: PT1T/00034513/5,
- Sąd Rejonowy w Olsztynie: OL1O/00019863/6, OL1O/00045353/9,
- Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach: KA1K/00072627/8, KA1K/00122180/8.

Wierzyciel hipoteczny / Administrator hipoteki;

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS, administrator hipoteki): Gide Tokarczuk Grześkowiak Sadownik Spółka Komandytowa, Warszawa, 016440459, 0000069465, administrator hipoteki.



## PROTOKÓŁ

z badania Księgi Wieczystej nr **PO2P/00257742/0** prowadzonej przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu

Typ księgi: grunt oddany w użytkowanie wieczyste.

### **Dział I: OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

*Działka ewidencyjna*

1. Numer działki: 4/49.

Identyfikator działki: 306401\_1.0006.AR\_26.4/49.

Położenie (województwo, powiat, miejscowość): wielkopolskie, m. Poznań, Poznań.

Sposób korzystania: Bi – inne tereny zabudowane.

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar): PO2P/00035922/4, 0,9680 ha.

Obszar całej nieruchomości: 0,9680 ha.

### **Dział I – Sp SPIS PRAW ZAWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**

1. Prawo użytkowania wieczystego.

Okres użytkowania: 2089-12-05.

### **Dział II - WŁASNOŚĆ**

*Właściciele*

Numer udziału w prawie: 1.

Wielkość udziału: 1/1.

Skarb Państwa (Nazwa): Prezydent Miasta Poznania, Poznań.

*Użytkownicy wieczystości*

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego.

Numer udziału w prawie: 1.

Wielkość udziału: 1/1.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON):

COGNOR Spółka Akcyjna, Poraj, 012859760, 0000211496

### **Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

1. Numer wpisu: 1.

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego.

Rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe.

Treść wpisu: Nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu na rzecz Enea operator spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu polegającą na: 1/ prawie instalacji i utrzymania urządzeń elektroenergetycznych, to jest złącza kablowego i kablowych linii sn, w sposób określony na rysunku stanowiącym załącznik do aktu notarialnego stanowiącego podstawę niniejszego wpisu, 2/ prawie swobodnego dostępu do zainstalowanych urządzeń w celu dokonywania przeglądów, napraw, re-

montów, konserwacji, usuwania awarii i innych czynności związanych z eksploatacją lub wymianą tych urządzeń

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON): ENEA OPERATOR spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu, Poznań, 30045539800000.

#### **Dział IV - HIPOTEKA**

Numer hipoteki (roszczenia); 2.

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego.

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna łączna.

Suma (słownie), waluta: 250 000 000,00 (dwieście pięćdziesiąt milionów) zł.

Wierzytelność i stosunek prawny (wierzytelność): 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 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

Pierwszeństwo: Roszczenie o przeniesienie hipoteki umownej łącznej do sumy 250.000.000 pln na miejsce, które będzie opróżnione przez hipotekę umowną łączną do sumy 111.285.423,00 eur wpisaną pod nr 2 w granicach sumy wyznaczonej przez to opróżnione miejsce, z chwilą gdy stanie się wolne

Księga współobciążona:

- PO2P / 00158081 / 4

- PO2P / 00035922 / 4

Inne informacje: hipoteką umowną łączną współobciążone są także nieruchomości lub prawo użytkownika wieczystego nieruchomości, dla których prowadzone są następujące księgi wieczyste prowadzone przez:

- Sąd Rejonowy w Myszkowie: CZ1M/00051050/9, CZ1M/00082182/9, CZ1M/00082956/6, CZ1M/00056620/1, CZ1M/00097283/5,

- Sąd Rejonowy w Gliwicach: GL1G/00084766/6, GL1G/00121403/6, GL1G/00084767/3, GL1G/00103076/2,

- Sąd Rejonowy w Zawierciu: NR CZ1Z/00033483/1,

- Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórze w Krakowie: KR1P/00286076/6, KR1P/00331269/7,

- Sąd Rejonowy w Stalowej Woli: TB1S/00045540/4, TB1S/00045533/2, TB1S/00047784/0, TB1S/00053829/3, TB1S/00052870/8, TB1S/00057958/4, TB1S/00036294/8,
- Sąd Rejonowy Lublin - Wschód w Lublinie z Siedzibą w Świdniku: LU11/00248556/0,
- Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi: LD1M/00107840/4, LD1M/00092885/2 (udział wynoszący 3/6 części),
- Sąd Rejonowy w Opolu: OP1O/00117990/4, OP1O/00112308/2,
- Sąd Rejonowy w Sosnowcu: KA1S/00032262/6, KA1S/00030874/5,
- Sąd Rejonowy w Tarnowie: TR1T/00101810/5, TR1T/00123081/5,
- Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim: PT1T/00034513/5,
- Sąd Rejonowy w Olsztynie: OL1O/00019863/6, OL1O/00045353/9,
- Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach: KA1K/00072627/8, KA1K/00122180/8.

Wierzyciel hipoteczny / Administrator hipoteki;

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS, administrator hipoteki): Gide Tokarczuk Grześkowiak Sadownik Spółka Komandytowa, Warszawa, 016440459, 0000069465, administrator hipoteki.



## Załącznik 13.4.

### OBSZARY RYZYKA ZWIĄZANE Z WYCENIĄNIĄ NIERUCHOMOŚCIĄ

– p. 4.3 Standardu Zawodowego Rzecznawców 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 Rzecznawców 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 jest obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi nie mającymi znaczącego wpływ na wartość nieruchomości.

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

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

### **Ryzyko związane ze złym stanem technicznym nieruchomości**

Na podstawie informacji uzyskanych podczas wizji lokalnej rzeczoznawca majątkowy nie wnosi zastrzeżeń, aby stan techniczny nieruchomości uniemożliwiał jej dalsze funkcjonowanie i miał negatywny wpływ na przydatność, jako dobre zabezpieczenie wiarygodności banku.

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

Przedmiot wyceny posiada 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. Na przyjętym rynku lokalnym nie odnotowano transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości podobnych.

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny charakteryzuje się średnią płynnością. Czas ekspozycji na rynku wynosi od 10 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. Do cech korzystnych należy położenie nieruchomości na tle miasta i pod względem dostępności do głównych arterii komunikacyjnych, co w przypadku rozwoju działalności ma duży wpływ.

### **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.

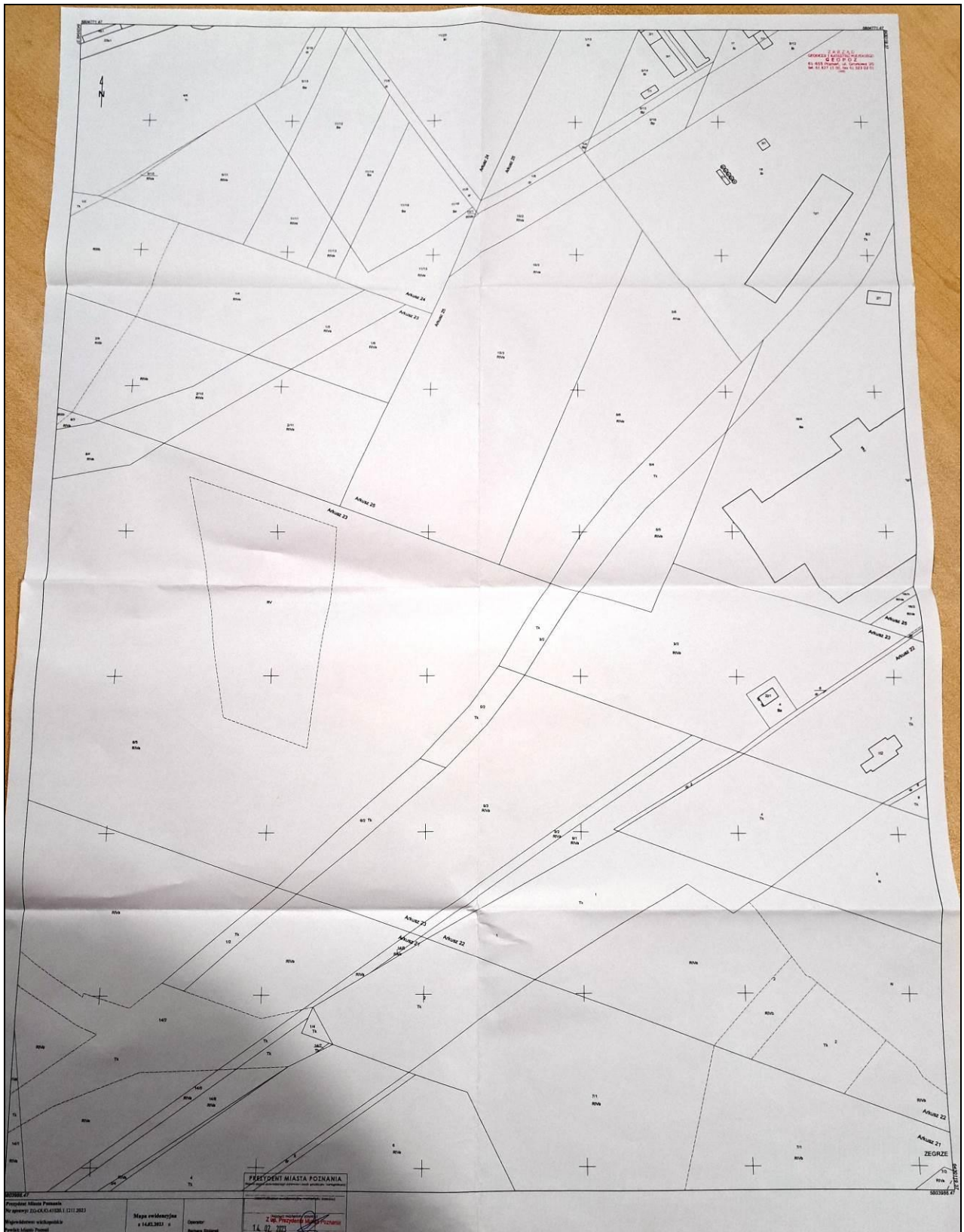
### Ocena przydatności nieruchomości, jako zabezpieczenie wierzytelności

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

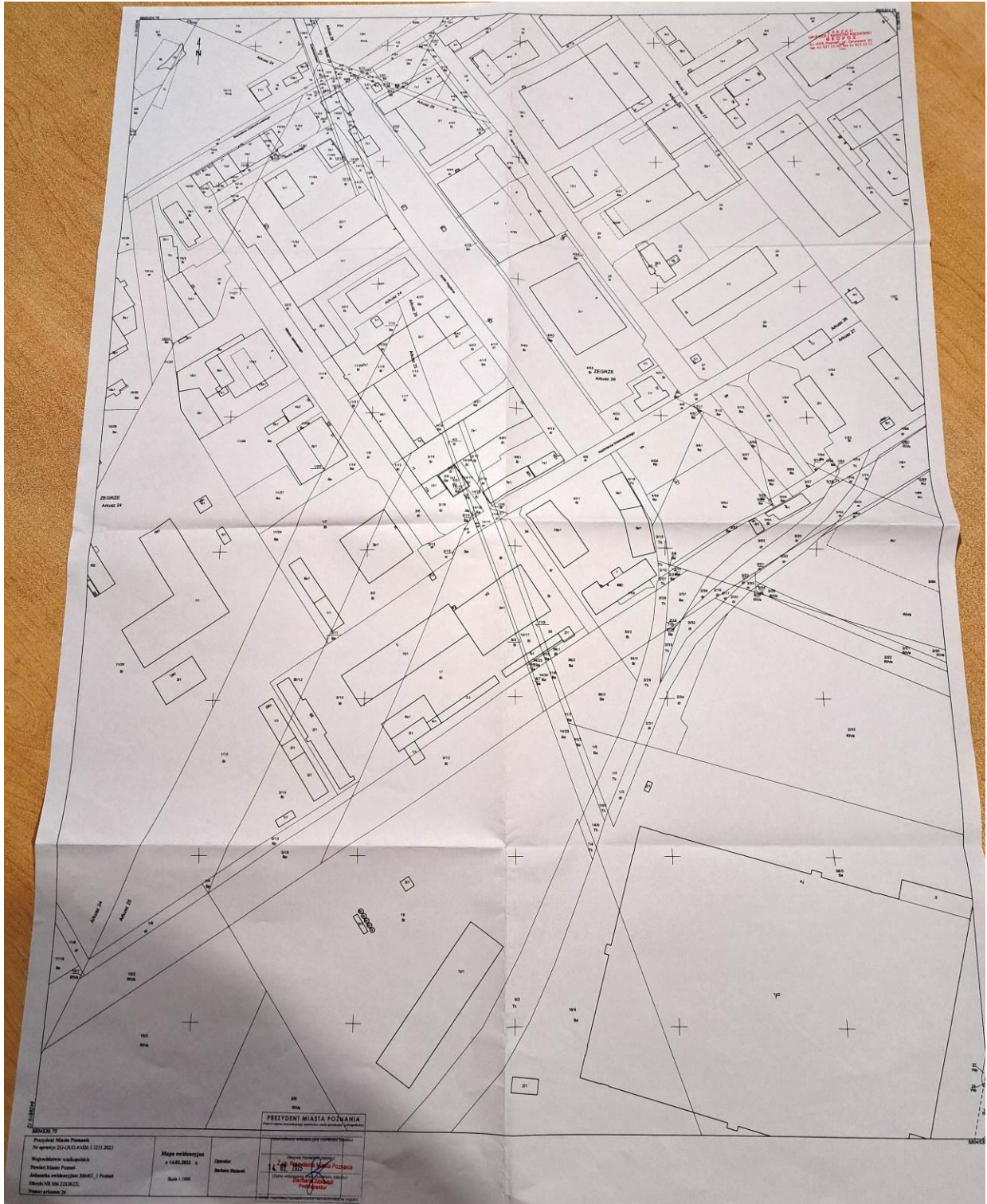




Załącznik 13.5.







Województwo: WIELKOPOLSKIE  
Powiat: Poznań  
Jednostka ewidencyjna: 306401\_1 Poznań  
Obręb: Nr 0006, ZEGRZE

Prezydent Miasta Poznania  
Nr sprawy: ZG-OUO.41020.1.1210.2023

Wypis z rejestru gruntów  
z 14.02.2023 r.

ZARZĄD  
GEODEZJI I KATASTRU MIEJSKIEGO  
GEOPOZ  
61-655 Poznań, ul. Gronowa 20  
tel. 61 827 15 00, fax 61 823 02 01  
(103)

| Numer jednostki rejestrowej gruntów              |   |  |   | G601                   |                |   |  |
|--|---|--|---|------------------------|----------------|---|--|
| Identyfikator (PESEL, NIP, dowód osobisty REGON) | Właściciel/władający, adres/siedziba                |  |   | Rodzaj prawa           | Udział         | Księga wieczysta lub inny dokument określający własność | Dokumenty określające inne prawa do działki niż własność i prawo użytkowania wieczystego |
| 012859760  | COGNOR Spółka Akcyjna, 42-360 Poraj, ul. Zielona 26 |  |   | wl                     | 1 / 1          | PO2P/ 00158081/4  |  |
| Identyfikator działki                            |   | Rodzaj użytku gruntowego i klasa bonitacyjna | Pole pow. konturów użytków gruntowych i klas bonitacyjnych [ha] | Pole pow. działki [ha] | Wartość gruntu | Numer rejestru zabytków                                 | Identyfikator rejonu statyst.  |
| 306401_1.0006.AR_26.4/36                         |   | Ba   | 0,0294  | 0,0294                 | Data wyceny    |   |  |
| Identyfikator arkusza ewidencyjnego              | Numer działki                                       | Ba   | 0,0294  | 0,0294                 |                |   |  |
| 306401_1.0006.AR_26                              | 4/36  | Razem:                                       | 0,0294  | 0,0294                 |                |   |  |
| Adres działki                                    |   |  |   |                        |                |   |  |
| Droga publiczna                                  |   | Numer drogi                                  |   | Nazwa ulicy            |                |   |  |
| Obiekt fizjograficzny                            |   | Rodzaj                                       |   | Nazwa                  |                |   |  |
| Identyfikator działki                            |   | Rodzaj użytku gruntowego i klasa bonitacyjna | Pole pow. konturów użytków gruntowych i klas bonitacyjnych [ha] | Pole pow. działki [ha] | Wartość gruntu | Numer rejestru zabytków                                 | Identyfikator rejonu statyst.  |
| 306401_1.0006.AR_26.4/38                         |   | Ba   | 0,0135  | 0,0135                 | Data wyceny    |   |  |
| Identyfikator arkusza ewidencyjnego              | Numer działki                                       | Ba   | 0,0135  | 0,0135                 |                |   |  |
| 306401_1.0006.AR_26                              | 4/38  | Razem:                                       | 0,0135  | 0,0135                 |                |   |  |
| Adres działki                                    |   |  |   |                        |                |   |  |
| Droga publiczna                                  |   | Numer drogi                                  |   | Nazwa ulicy            |                |   |  |
| Obiekt fizjograficzny                            |   | Rodzaj                                       |   | Nazwa                  |                |   |  |

| Łączna suma powierzchni dla wypisu: | Pole pow. konturów użytków gruntowych i klas bonitacyjnych | Pole pow. działki [ha] |
|-------------------------------------|--|------------------------|
|                                     | 0,0429   | 0,0429                 |

Słownie : zero [ha] zero cztery [a] dwa dziewięć. [m2] powierzchni działek

Sporządził(a): Barbara Stolarek  
Podinspektor

.....  
Barbara Stolarek

Objaśnienia symboli rodzaju prawa  
wł - Własność

Objaśnienia symboli rodzaju użytku  
Ba - Tereny przemysłowe



*Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu  
w księdze wieczystej*

Z up. Prezydenta Miasta Poznania

.....  
Justyna Andrzejewska  
Specjalista

14.07.2023

.....  
data i podpis osoby upoważnionej do wydania wypisu



Województwo: WIELKOPOLSKIE  
Powiat: Poznań  
Jednostka ewidencyjna: 306401\_1 Poznań  
Obręb: Nr 0006, ZEGRZE

Prezydent Miasta Poznania  
Nr sprawy: ZG-OUO.41020.1.1210.2023

Wypis z rejestru gruntów  
z 14.02.2023 r.

ZARZĄD  
GEODEZJI I KATASTRU MIEJSKIEGO  
GEOPOZ  
61-655 Poznań, ul. Gronowa 20  
tel. 61 827 15 00, fax 61 823 02 01  
(103)

| Numer jednostki rejestrowej gruntów              |   | G941  |                        |   |                         |  |  |
|--|---|---|------------------------|---|-------------------------|--|--|
| Identyfikator (PESEL, NIP, dowód osobisty REGON) | Właściciel/władający, adres/siedziba                | Rodzaj prawa  | Udział                 | Księga wieczysta lub inny dokument określający własność |                         | Dokumenty określające inne prawa do działki niż własność i prawo użytkowania wieczystego |  |
|  | Skarb Państwa                                       | wl  | 1 / 1                  | PO2P/ 00257742/0  |                         |  |  |
| 012859760  | COGNOR Spółka Akcyjna, 42-360 Poraj, ul. Zielona 26 | uw  | 1 / 1                  |   |                         |  |  |
| Identyfikator działki                            | Rodzaj użytku gruntowego i klasa bonitacyjna        | Pole pow. konturów użytków gruntowych i klas bonitacyjnych [ha] | Pole pow. działki [ha] | Wartość gruntu  | Numer rejestru zabytków | Identyfikator rejonu statyst.  |  |
| 306401_1.0006.AR_26.4/49                         | Bi  | 0,9680  | 0,9680                 | Data wyceny   |                         |  |  |
| Identyfikator arkusza ewidencyjnego              | Numer działki                                       | Razem:  | 0,9680                 |   |                         |  |  |
| 306401_1.0006.AR_26                              | 4/49  |   |                        |   |                         |  |  |
| Adres działki                                    |   |   |                        |   |                         |  |  |
| Droga publiczna                                  | Numer drogi   | Nazwa ulicy   |                        |   |                         |  |  |
|  |   |   |                        |   |                         |  |  |
| Obiekt fizjograficzny                            | Rodzaj  | Nazwa   |                        |   |                         |  |  |
|  |   |   |                        |   |                         |  |  |
| Łączna suma powierzchni dla wypisu:              |   | Pole pow. konturów użytków gruntowych i klas bonitacyjnych      |                        | Pole pow. działki [ha]                                  |                         |  |  |
|  |   | 0,9680  |                        | 0,9680  |                         |  |  |

Słownie : zero [ha] dziewięć sześć [a] osiem zero. [m2] powierzchni działek

Sporządził(a): Barbara Stolarek  
Podinspektor

Barbara Stolarek

Objaśnienia symboli rodzaju prawa  
wl - Własność  
uw - Użytkowanie wieczyste

Objaśnienia symboli rodzaju użytku  
Bi - Inne tereny zabudowane



Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Z up. Prezydenta Miasta Poznania

14. 02. 2023

Justyna Andrzejevska  
Specjalista

data i podpis osoby upoważnionej do wydania wypisu

Województwo: WIELKOPOLSKIE  
Powiat: Poznań  
Jednostka ewidencyjna: 306401\_1 Poznań  
Obręb: Nr 0006, ZEGRZE

Prezydent Miasta Poznania  
Nr sprawy: ZG-OUO.41020.1.1210.2023

Wypis z rejestru gruntów  
z 14.02.2023 r.

ZARZĄD  
GEODEZJI I KATASTRU MIEJSKIEGO  
GEOPOZ  
61-655 Poznań, ul. Gronowa 20  
tel. 61 827 15 00, fax 61 823 02 01  
(103)

| Numer jednostki rejestrowej gruntów              |   |   |        | G57                    |                |   |  |
|--|---|---|--------|------------------------|----------------|---|--|
| Identyfikator (PESEL, NIP, dowód osobisty REGON) | Właściciel/władający, adres/siedziba                |   |        | Rodzaj prawa           | Udział         | Księga wieczysta lub inny dokument określający własność | Dokumenty określające inne prawa do działki niż własność i prawo użytkowania wieczystego |
|  | Skarb Państwa                                       |   |        | wl                     | 1 / 1          | PO2P/ 00035922/4  |  |
| 012859760  | COGNOR Spółka Akcyjna, 42-360 Poraj, ul. Zielona 26 |   |        | uw                     | 1 / 1          |   |  |
| Identyfikator działki                            | Rodzaj użytku gruntowego i klasa bonitacyjna        | Pole pow. konturów użytków gruntowych i klas bonitacyjnych [ha] |        | Pole pow. działki [ha] | Wartość gruntu | Numer rejestru zabytków                                 | Identyfikator rejonu statyst.  |
| 306401_1.0006.AR_21.1/2                          |   | 0,1068  |        | 0,1068                 | Data wyceny    |   |  |
| Identyfikator arkusza ewidencyjnego              | Numer działki                                       | Tk  | 0,1068 | 0,1068                 |                |   |  |
| 306401_1.0006.AR_21                              | 1/2   | Razem:  | 0,1068 | 0,1068                 |                |   |  |
| Adres działki                                    |   |   |        |                        |                |   |  |
| Droga publiczna                                  |   | Numer drogi   |        |                        | Nazwa ulicy    |   |  |
| Obiekt fizjograficzny                            |   | Rodzaj  |        |                        | Nazwa          |   |  |
| Identyfikator działki                            | Rodzaj użytku gruntowego i klasa bonitacyjna        | Pole pow. konturów użytków gruntowych i klas bonitacyjnych [ha] |        | Pole pow. działki [ha] | Wartość gruntu | Numer rejestru zabytków                                 | Identyfikator rejonu statyst.  |
| 306401_1.0006.AR_23.3/2                          |   | 0,1289  |        | 0,1289                 | Data wyceny    |   |  |
| Identyfikator arkusza ewidencyjnego              | Numer działki                                       | Tk  | 0,1289 | 0,1289                 |                |   |  |
| 306401_1.0006.AR_23                              | 3/2   | Razem:  | 0,1289 | 0,1289                 |                |   |  |
| Adres działki                                    |   |   |        |                        |                |   |  |
| Droga publiczna                                  |   | Numer drogi   |        |                        | Nazwa ulicy    |   |  |
| Obiekt fizjograficzny                            |   | Rodzaj  |        |                        | Nazwa          |   |  |
| Identyfikator działki                            | Rodzaj użytku gruntowego i klasa bonitacyjna        | Pole pow. konturów użytków gruntowych i klas bonitacyjnych [ha] |        | Pole pow. działki [ha] | Wartość gruntu | Numer rejestru zabytków                                 | Identyfikator rejonu statyst.  |
| 306401_1.0006.AR_23.5/2                          |   | 0,1324  |        | 0,1324                 | Data wyceny    |   |  |
| Identyfikator arkusza ewidencyjnego              | Numer działki                                       | Tk  | 0,1324 | 0,1324                 |                |   |  |
| 306401_1.0006.AR_23                              | 5/2   | Razem:  | 0,1324 | 0,1324                 |                |   |  |
| Adres działki                                    |   |   |        |                        |                |   |  |

|                                     |               |  |   |                        |                |                         |                               |
|-------------------------------------|---------------|--|---|------------------------|----------------|-------------------------|-------------------------------|
| Droga publiczna                     |               | Numer drogi                                  |   |                        | Nazwa ulicy    |                         |                               |
| Obiekt fizjograficzny               |               | Rodzaj                                       |   |                        | Nazwa          |                         |                               |
| Identyfikator działki               |               | Rodzaj użytku gruntowego i klasa bonitacyjna | Pole pow. konturów użytków gruntowych i klas bonitacyjnych [ha] | Pole pow. działki [ha] | Wartość gruntu | Numer rejestru zabytków | Identyfikator rejonu statyst. |
| 306401_1.0006.AR_24.11/23           |               |  |   |                        | Data wyceny    |                         |                               |
| Identyfikator arkusza ewidencyjnego | Numer działki | Bi   | 0,0227  | 0,0227                 |                |                         |                               |
| 306401_1.0006.AR_24                 | 11/23         | Razem:                                       | 0,0227  | 0,0227                 |                |                         |                               |
| Adres działki                       |               |  |   |                        |                |                         |                               |
| Droga publiczna                     |               | Numer drogi                                  |   |                        | Nazwa ulicy    |                         |                               |
| Obiekt fizjograficzny               |               | Rodzaj                                       |   |                        | Nazwa          |                         |                               |
| Identyfikator działki               |               | Rodzaj użytku gruntowego i klasa bonitacyjna | Pole pow. konturów użytków gruntowych i klas bonitacyjnych [ha] | Pole pow. działki [ha] | Wartość gruntu | Numer rejestru zabytków | Identyfikator rejonu statyst. |
| 306401_1.0006.AR_24.12/7            |               |  |   |                        | Data wyceny    |                         |                               |
| Identyfikator arkusza ewidencyjnego | Numer działki | Bi   | 0,0055  | 0,0055                 |                |                         |                               |
| 306401_1.0006.AR_24                 | 12/7          | Razem:                                       | 0,0055  | 0,0055                 |                |                         |                               |
| Adres działki                       |               |  |   |                        |                |                         |                               |
| Droga publiczna                     |               | Numer drogi                                  |   |                        | Nazwa ulicy    |                         |                               |
| Obiekt fizjograficzny               |               | Rodzaj                                       |   |                        | Nazwa          |                         |                               |
| Identyfikator działki               |               | Rodzaj użytku gruntowego i klasa bonitacyjna | Pole pow. konturów użytków gruntowych i klas bonitacyjnych [ha] | Pole pow. działki [ha] | Wartość gruntu | Numer rejestru zabytków | Identyfikator rejonu statyst. |
| 306401_1.0006.AR_25.5/4             |               |  |   |                        | Data wyceny    |                         |                               |
| Identyfikator arkusza ewidencyjnego | Numer działki | Tk   | 0,4439  | 0,4439                 |                |                         |                               |
| 306401_1.0006.AR_25                 | 5/4           | Razem:                                       | 0,4439  | 0,4439                 |                |                         |                               |
| Adres działki                       |               |  |   |                        |                |                         |                               |
| Droga publiczna                     |               | Numer drogi                                  |   |                        | Nazwa ulicy    |                         |                               |
| Obiekt fizjograficzny               |               | Rodzaj                                       |   |                        | Nazwa          |                         |                               |
| Identyfikator działki               |               | Rodzaj użytku gruntowego i klasa bonitacyjna | Pole pow. konturów użytków gruntowych i klas bonitacyjnych [ha] | Pole pow. działki [ha] | Wartość gruntu | Numer rejestru zabytków | Identyfikator rejonu statyst. |
| 306401_1.0006.AR_26.12/11           |               |  |   |                        | Data wyceny    |                         |                               |
| Identyfikator arkusza ewidencyjnego | Numer działki | dr   | 0,0013  | 0,0013                 |                |                         |                               |
| 306401_1.0006.AR_26                 | 12/11         | Razem:                                       | 0,0013  | 0,0013                 |                |                         |                               |
| Adres działki                       |               |  |   |                        |                |                         |                               |
| Droga publiczna                     |               | Numer drogi                                  |   |                        | Nazwa ulicy    |                         |                               |
| Obiekt fizjograficzny               |               | Rodzaj                                       |   |                        | Nazwa          |                         |                               |



| Identyfikator działki               |               | Rodzaj użytku gruntowego i klasa bonitacyjna  | Pole pow. konturów użytków gruntowych i klas bonitacyjnych [ha] | Pole pow. działki [ha] | Wartość gruntu | Numer rejestru zabytków | Identyfikator rejonu statyst. |
|-------------------------------------|---------------|---|---|------------------------|----------------|-------------------------|-------------------------------|
| 306401_1.0006.AR_26.12/12           |               |   |   |                        | Data wyceny    |                         |                               |
| Identyfikator arkusza ewidencyjnego | Numer działki | Bi  | 0,0296  | 0,0296                 |                |                         |                               |
| 306401_1.0006.AR_26                 | 12/12         | <b>Razem:</b>   | 0,0296  | 0,0296                 |                |                         |                               |
| Adres działki                       |               |   |   |                        |                |                         |                               |
| Droga publiczna                     |               | Numer drogi   |   | Nazwa ulicy            |                |                         |                               |
| Obiekt fizjograficzny               |               | Rodzaj  |   | Nazwa                  |                |                         |                               |
| Identyfikator działki               |               | Rodzaj użytku gruntowego i klasa bonitacyjna  | Pole pow. konturów użytków gruntowych i klas bonitacyjnych [ha] | Pole pow. działki [ha] | Wartość gruntu | Numer rejestru zabytków | Identyfikator rejonu statyst. |
| 306401_1.0006.AR_26.14/21           |               |   |   |                        | Data wyceny    |                         |                               |
| Identyfikator arkusza ewidencyjnego | Numer działki | dr  | 0,0030  | 0,0030                 |                |                         |                               |
| 306401_1.0006.AR_26                 | 14/21         | <b>Razem:</b>   | 0,0030  | 0,0030                 |                |                         |                               |
| Adres działki                       |               |   |   |                        |                |                         |                               |
| Droga publiczna                     |               | Numer drogi   |   | Nazwa ulicy            |                |                         |                               |
| Obiekt fizjograficzny               |               | Rodzaj  |   | Nazwa                  |                |                         |                               |
| Identyfikator działki               |               | Rodzaj użytku gruntowego i klasa bonitacyjna  | Pole pow. konturów użytków gruntowych i klas bonitacyjnych [ha] | Pole pow. działki [ha] | Wartość gruntu | Numer rejestru zabytków | Identyfikator rejonu statyst. |
| 306401_1.0006.AR_26.14/22           |               |   |   |                        | Data wyceny    |                         |                               |
| Identyfikator arkusza ewidencyjnego | Numer działki | Bi  | 0,0390  | 0,0390                 |                |                         |                               |
| 306401_1.0006.AR_26                 | 14/22         | <b>Razem:</b>   | 0,0390  | 0,0390                 |                |                         |                               |
| Adres działki                       |               | Poznań (306401_1), ul. Stanisława Zwierzchowskiego (3064049-0969770-54218), nr porządkowy budynku: 11 |   |                        |                |                         |                               |
| Droga publiczna                     |               | Numer drogi   |   | Nazwa ulicy            |                |                         |                               |
| Obiekt fizjograficzny               |               | Rodzaj  |   | Nazwa                  |                |                         |                               |
| Identyfikator działki               |               | Rodzaj użytku gruntowego i klasa bonitacyjna  | Pole pow. konturów użytków gruntowych i klas bonitacyjnych [ha] | Pole pow. działki [ha] | Wartość gruntu | Numer rejestru zabytków | Identyfikator rejonu statyst. |
| 306401_1.0006.AR_26.2/10            |               |   |   |                        | Data wyceny    |                         |                               |
| Identyfikator arkusza ewidencyjnego | Numer działki | Tk  | 0,0059  | 0,0059                 |                |                         |                               |
| 306401_1.0006.AR_26                 | 2/10          | <b>Razem:</b>   | 0,0059  | 0,0059                 |                |                         |                               |
| Adres działki                       |               |   |   |                        |                |                         |                               |
| Droga publiczna                     |               | Numer drogi   |   | Nazwa ulicy            |                |                         |                               |
| Obiekt fizjograficzny               |               | Rodzaj  |   | Nazwa                  |                |                         |                               |
| Identyfikator działki               |               | Rodzaj użytku gruntowego i klasa bonitacyjna  | Pole pow. konturów użytków gruntowych i klas bonitacyjnych [ha] | Pole pow. działki [ha] | Wartość gruntu | Numer rejestru zabytków | Identyfikator rejonu statyst. |
| 306401_1.0006.AR_26.2/27            |               |   |   |                        | Data wyceny    |                         |                               |

|                                     |               |  |   |                        |                |                         |                               |
|-------------------------------------|---------------|--|---|------------------------|----------------|-------------------------|-------------------------------|
| Identyfikator arkusza ewidencyjnego | Numer działki | Tk   | 0,0054  | 0,0054                 |                |                         |                               |
| 306401_1.0006.AR_26                 | 2/27          | Razem:                                       | 0,0054  | 0,0054                 |                |                         |                               |
| Adres działki                       |               |  |   |                        |                |                         |                               |
| Droga publiczna                     |               | Numer drogi                                  |   | Nazwa ulicy            |                |                         |                               |
| Obiekt fizjograficzny               |               | Rodzaj                                       |   | Nazwa                  |                |                         |                               |
| Identyfikator działki               |               | Rodzaj użytku gruntowego i klasa bonitacyjna | Pole pow. konturów użytków gruntowych i klas bonitacyjnych [ha] | Pole pow. działki [ha] | Wartość gruntu | Numer rejestru zabytków | Identyfikator rejonu statyst. |
| 306401_1.0006.AR_26.2/28            |               |  |   |                        | Data wyceny    |                         |                               |
| Identyfikator arkusza ewidencyjnego | Numer działki | Tk   | 0,0278  | 0,0278                 |                |                         |                               |
| 306401_1.0006.AR_26                 | 2/28          | Razem:                                       | 0,0278  | 0,0278                 |                |                         |                               |
| Adres działki                       |               |  |   |                        |                |                         |                               |
| Droga publiczna                     |               | Numer drogi                                  |   | Nazwa ulicy            |                |                         |                               |
| Obiekt fizjograficzny               |               | Rodzaj                                       |   | Nazwa                  |                |                         |                               |
| Identyfikator działki               |               | Rodzaj użytku gruntowego i klasa bonitacyjna | Pole pow. konturów użytków gruntowych i klas bonitacyjnych [ha] | Pole pow. działki [ha] | Wartość gruntu | Numer rejestru zabytków | Identyfikator rejonu statyst. |
| 306401_1.0006.AR_26.2/29            |               |  |   |                        | Data wyceny    |                         |                               |
| Identyfikator arkusza ewidencyjnego | Numer działki | Tk   | 0,0897  | 0,0897                 |                |                         |                               |
| 306401_1.0006.AR_26                 | 2/29          | Razem:                                       | 0,0897  | 0,0897                 |                |                         |                               |
| Adres działki                       |               |  |   |                        |                |                         |                               |
| Droga publiczna                     |               | Numer drogi                                  |   | Nazwa ulicy            |                |                         |                               |
| Obiekt fizjograficzny               |               | Rodzaj                                       |   | Nazwa                  |                |                         |                               |
| Identyfikator działki               |               | Rodzaj użytku gruntowego i klasa bonitacyjna | Pole pow. konturów użytków gruntowych i klas bonitacyjnych [ha] | Pole pow. działki [ha] | Wartość gruntu | Numer rejestru zabytków | Identyfikator rejonu statyst. |
| 306401_1.0006.AR_26.3/15            |               |  |   |                        | Data wyceny    |                         |                               |
| Identyfikator arkusza ewidencyjnego | Numer działki | Tk   | 0,0204  | 0,0204                 |                |                         |                               |
| 306401_1.0006.AR_26                 | 3/15          | Razem:                                       | 0,0204  | 0,0204                 |                |                         |                               |
| Adres działki                       |               |  |   |                        |                |                         |                               |
| Droga publiczna                     |               | Numer drogi                                  |   | Nazwa ulicy            |                |                         |                               |
| Obiekt fizjograficzny               |               | Rodzaj                                       |   | Nazwa                  |                |                         |                               |
| Identyfikator działki               |               | Rodzaj użytku gruntowego i klasa bonitacyjna | Pole pow. konturów użytków gruntowych i klas bonitacyjnych [ha] | Pole pow. działki [ha] | Wartość gruntu | Numer rejestru zabytków | Identyfikator rejonu statyst. |
| 306401_1.0006.AR_26.4/18            |               |  |   |                        | Data wyceny    |                         |                               |
| Identyfikator arkusza ewidencyjnego | Numer działki | Tk   | 0,0347  | 0,0347                 |                |                         |                               |
| 306401_1.0006.AR_26                 | 4/18          | Razem:                                       | 0,0347  | 0,0347                 |                |                         |                               |
| Adres działki                       |               |  |   |                        |                |                         |                               |



|                                     |               |  |   |                        |                        |                         |                               |
|-------------------------------------|---------------|--|---|------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------------|
| Droga publiczna                     |               | Numer drogi  |   |                        | Nazwa ulicy            |                         |                               |
| Obiekt fizjograficzny               |               | Rodzaj   |   |                        | Nazwa                  |                         |                               |
| Identyfikator działki               |               | Rodzaj użytku gruntowego i klasa bonitacyjna               | Pole pow. konturów użytków gruntowych i klas bonitacyjnych [ha] | Pole pow. działki [ha] | Wartość gruntu         | Numer rejestru zabytków | Identyfikator rejonu statyst. |
| 306401_1.0006.AR_26.4/48            |               |  |   |                        | Data wyceny            |                         |                               |
| Identyfikator arkusza ewidencyjnego | Numer działki | dr   | 0,0041  | 0,0041                 |                        |                         |                               |
| 306401_1.0006.AR_26                 | 4/48          | Razem:   | 0,0041  | 0,0041                 |                        |                         |                               |
| Adres działki                       |               | Numer drogi  |   |                        | Nazwa ulicy            |                         |                               |
| Droga publiczna                     |               | Rodzaj   |   |                        | Nazwa                  |                         |                               |
| Obiekt fizjograficzny               |               | Numer drogi  |   |                        | Nazwa ulicy            |                         |                               |
| Łączna suma powierzchni dla wypisu: |               | Pole pow. konturów użytków gruntowych i klas bonitacyjnych |   |                        | Pole pow. działki [ha] |                         |                               |
|                                     |               | 1,1011   |   |                        | 1,1011                 |                         |                               |

Słownie : jeden [ha] jeden zero [a] jeden jeden. [m2] powierzchni działek

Sporządził(a): Barbara Stolarek

Podinspektor

Barbara Stolarek

Objaśnienia symboli rodzaju prawa  
wl - Własność  
uw - Użytkowanie wieczyste

Objaśnienia symboli rodzaju użytku  
Bi - Inne tereny zabudowane  
dr - Drogi  
Tk - Tereny kolejowe



Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej


Z up. Prezydenta Miasta Poznania

14. 02. 2023

Justyna Andrzejewska  
Specjalista

data i podpis osoby upoważnionej do wydania wypisu

Załącznik 13.6.

|   |   |   |
|---|---|---|
| <b>POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ</b><br><b>NR 1046921466</b>  |   |    |
| <b>1</b>  | <b>Okres ubezpieczenia: od 28.01.2023 r. do 27.01.2024 r.</b>   |   |
| <b>2</b>  | <b>Ubezpieczający: ENTRAZ TOMASZ SKRZECZ</b><br>Adres siedziby: KALISKA 42 m. 29, 99-400 ŁOWICZ<br>E-mail: Nieustalony  | REGON: 142081310<br>Telefon: +48692659548   |
| <b>3</b>  | <b>Ubezpieczony: ENTRAZ TOMASZ SKRZECZ</b><br>Adres siedziby: KALISKA 42 m. 29, 99-400 ŁOWICZ<br>E-mail: Nieustalony  | REGON: 142081310<br>Telefon: +48692659548   |
| <b>Zakres ubezpieczenia obowiązkowego</b>   |   | <b>Suma gwarancyjna</b>   |
| Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego   |   | Na jedno zdarzenie   Na wszystkie zdarzenia   |
|   |   | 25 000 EUR   25 000 EUR   |
| <b>4</b>  | Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.   |   |
| <b>Postanowienia dodatkowe</b><br>Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych  |   |   |
| <b>5</b>  | <b>Składka łączna: 158,89 PLN</b>   | <b>6</b> <b>Numer rachunku bankowego do zapłaty składki</b><br>20 1240 6960 3014 0110 1367 3092<br>W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1046921466  |
|   | Termin płatności: 27.01.2023<br>Kwota w PLN: 158,89   |   |
| <b>7</b>  | <b>Warunki ubezpieczenia</b><br>1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:<br>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).<br>2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.  |   |
| <b>8</b>  | <b>Postanowienia dodatkowe</b><br><b>Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych</b><br>1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.<br>2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi odpowiedzialność, zwrotu  | wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.  |
| <b>9</b>  | <b>Oświadczenia</b><br>1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.<br>2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.<br>3. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/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 otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.<br>4. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Allior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).<br>5. 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 niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o automatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.<br>6. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Allior 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.<br>7. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Allior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej | (e-mail, SMS/MMS).<br>8. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonej mi dokumentacji Informacja o Administratorze danych osobowych.<br>9. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie.<br>10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania moich danych osobowych jest zgoda, ma Pan/Pani 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.<br><br>* <input type="checkbox"/> w polu oznacza zgodę<br>Pełne nazwy spółek:<br>PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 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; Allior Bank SA - Allior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa. |
| DSP/P/1046921466/5050/pc:100000457138892/BE20   |   |   |
| Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) 1/2<br>DSPOCZA/21611_02/20230113.1233/proddppu03-262288719.3/FILE/pc:100000457138892 |   |   |



### 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 obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
  - 1) na piśmie – osobiście albo wysłane 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) na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
  - 3) w formie 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;
  - 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU 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 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 na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
  - 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
  - 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
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, 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 przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: [www.rf.gov.pl](http://www.rf.gov.pl).
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, 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 poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: [reklamacje@pzu.pl](mailto:reklamacje@pzu.pl).
13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

#### Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

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](http://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.
3. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

10

#### Potwierdzam dane kontaktowe

ENTRAZ TOMASZ SKRZECZ  
E-mail: Nie ustalono  
Telefon: +48692659548

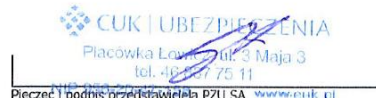
Data zawarcia umowy: 13.01.2023 r.

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń pozyskał ode mnie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy uwzględnieniu wysokości składki, jaką jestem skłonny/sklonna zapłacić.


  
Pieczęć i podpis ubezpieczającego

ENTRAZ TOMASZ SKRZECZ  
Ubezpieczający

  
Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

  
Placówka Lwów, ul. 3 Maja 3  
tel. 48 437 75 11  
Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA [www.cuk.pl](http://www.cuk.pl)



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

DSP/P/1046921466/5050/pc:10000457138892/BE20

 **801 102 102** [pzu.pl](http://pzu.pl)

2/2

## Załącznik 13.7.

### Oświadczenie rzeczoznawcy dot. wykonania operatu szacunkowego dla nieruchomości:

Adres: Poznań, ul. Zwierzchowskiego 11.

Nr KW: PO2P/00035922/4, PO2P/00158081/4, PO2P/00257742/0.

Niniejszym oświadczam, że:

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



.....  
Podpis