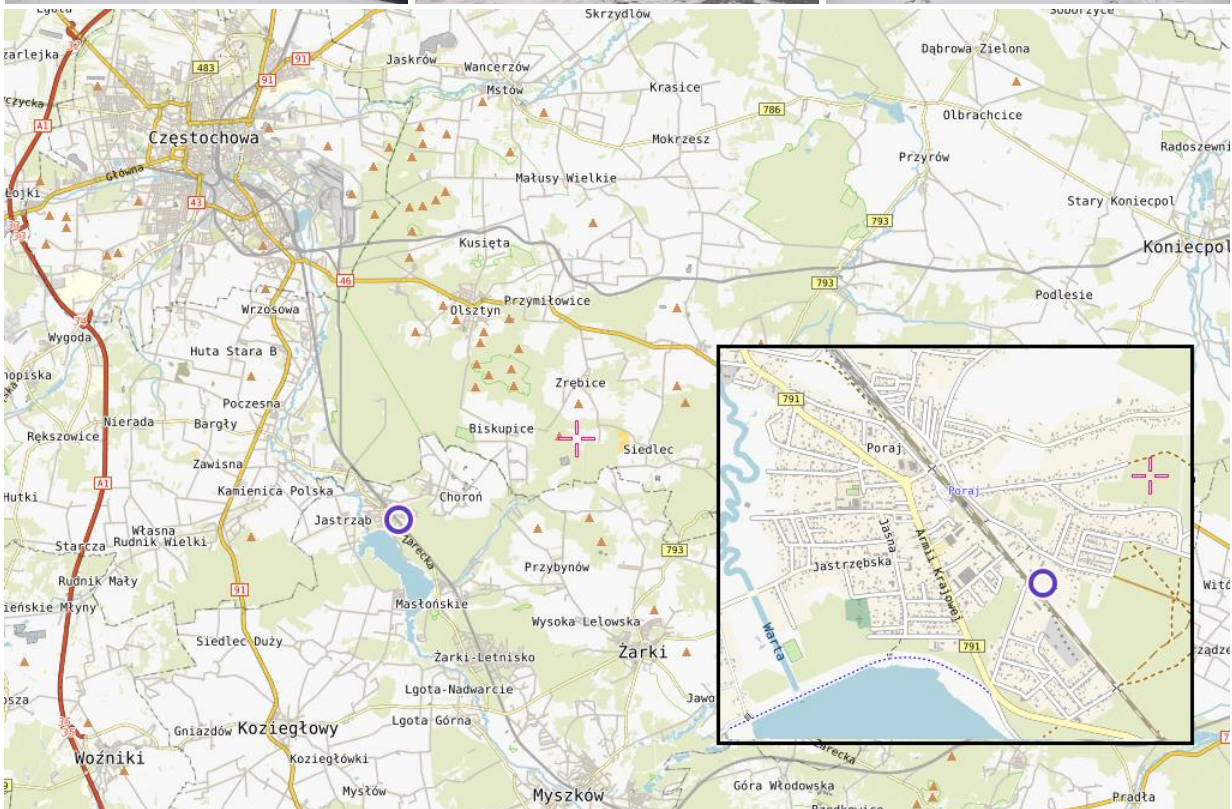


OPERAT SZACUNKOWY

z określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej składającej się z działek ew. nr 954 zabudowanej budynkiem biurowym, 955/1, 965/1, 965/2, 965/3, 965/4, 965/5, 965/7 położonych w miejscowości Poraj przy ul. Zielonej 26, gmina Poraj, powiat myszkowski, województwo śląskie

Dla przedmiotowej nieruchomości są prowadzone księgi wieczyste nr CZ1M/00097283/5, CZ1M/00051050/9, CZ1M/00082182/9, CZ1M/00082956/6, CZ1M/00056620/1 prowadzone są przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Myszkowie



Autor operatu:

Marcin Szajko upr. 6549
Warszawa, 15 luty 2023 roku



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości			
Województwo: śląskie	Powiat myszkowski	Gmina Poraj	Miejscowość Poraj
	Ulica: Zielona	Nr budynku: 26	
Krótki opis lokalizacji	Odległość od centrum miasta gminnego Poraj wynosi ok. 1 km. Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w odległości ok. 7 m od drogi krajowej nr 1 stanowiącej połączenie do Katowic i miast Zagłębia Dąbrowskiego z Łodzią i Częstochową oraz z Cieszynem. Odległość do Częstochowy wynosi ok. 20 km, do Katowic wynosi ok. 60 km. Odległość do miasta powiatowego Myszków wynosi 16 km. Nieruchomość położona jest na obszarze z przeważającą zabudowa mieszkaniową jednorodziną oraz terenami o charakterze składowo-magazynowym i kolejowym.		
Dostęp do nieruchomości	Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do ul. Zielonej - należącej do gminy Poraj. Zjazd z drogi publicznej na teren nieruchomości - dz. ew. 954		
Opis nieruchomości	Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość komercyjna - obiekt biurowy wraz z rezerwa terenu	
	Powierzchnia użytkowa budynków [m ²]:	Powierzchnia gruntu [m ²]: 1555,49 m² 31 535	
Oznaczenie nieruchomości	Forma władania	Prawo własności	
	Nr KW	CZ1M/00097283/5, CZ1M/00051050/9, CZ1M/00082182/9, CZ1M/00082956/6, CZ1M/00056620/1	
	Obręb/nr arkusz map/y	0008	
	Nr działki/ek w ewidencji gruntów	954, 955/1, 965/1, 965/2, 965/3, 965/4, 965/5, 965/7	
	Przeznaczenie w studium	tereny działalności produkcyjnej, składowania i magazynowania	
Wartość nieruchomości	Wartość rynkowa aktualna	5 235 000 zł	
	Wartość odtworzeniowa	6 920 000 zł	
	Wartość wymuszonej sprzedaży	3 796 000 zł	
Płynność nieruchomości/okres ekspozycji na rynku	Średnia/15-18 miesięcy		
Dane dot. operatu:	<p>Cel wyceny: dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności</p> <p>Metoda wyceny: zastosowano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej dochodu netto.</p> <p>Wartość odtworzeniową określono w podejściu kosztowym, metodą odtworzeniową, techniką wskaźnikową oraz podejście porównawcze, metodą porównywania parami do wyceny wartości składnika gruntu</p>		
Data sporządzenia operatu:	15.02.2023 r.		
Imię i nazwisko autorów operatu, nr uprawnień podpis i pieczęćka			

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1. Przedmiot wyceny	4
1.2. Zakres wyceny.....	4
2. CEL WYCENY.....	4
3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	4
3.1. Podstawa formalna	4
3.2. Podstawy materialno - prawne:	4
3.3. Podstawy metodyczne wyceny	5
3.4. Źródła danych merytorycznych.....	5
4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY.....	5
5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY.....	6
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości.....	6
5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny.....	9
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM.....	15
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO	16
8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY	25
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ.....	29
9.1. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości w stanie na dzień wyceny	29
9.2. Określenie wartości nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej	32
9.3. Określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości.....	33
10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM.....	37
11. KLAUZULE I OGRANICZENIA.....	37
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA	38
13. ZAŁĄCZNIKI	38

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomości gruntowa stanowiąca dz. ew. 954, 955/1, 965/1, 965/2, 965/3, 965/4, 965/5, 965/7 o łącznej powierzchni 31 535 m². Na przedmiotowej nieruchomości znajduje się budynek biurowy o pow. użytkowej 1 555,49 m², budynek biurowy o pow. użytkowej 427 m², budynek portierni i stacji transformatorowej.

Przedmiot wyceny położony jest w miejscowości Poraj przy ul. Zielonej 26, gmina Poraj, powiat myszkowski, woj. śląskie.

Dla działek prowadzone są Księgi Wieczyste Nr CZ1M/00097283/5, CZ1M/00051050/9, CZ1M/00082182/9, CZ1M/00082956/6, CZ1M/00056620/1 prowadzone są przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Myszkowie.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem komercyjnym w stanie na dzień wyceny oraz określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny dla aktualnego sposobu użytkowania dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.

3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie

Cognor SA z siedzibą w Poraju, ul. Zielona 26, 42-360 Poraj

3.2. Podstawy materialno - prawne:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z dnia 15 stycznia 2018 r. poz. 121)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2004 nr 207 poz. 2109);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2011 nr 165 poz. 985);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 121)
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. z 2013 r., poz. 707).

3.3. Podstawy metodyczne wyceny

- „Europejskie Standardy Wyceny”, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, Warszawa 2009;
- „Powszechne Krajowe Zasady Wyceny PKZW”;
- Jerzy Dydenko „Szacowanie nieruchomości”, Wyd. Dom Wydawniczy ABC, 2006 r.;
- Mirosław Żak „Wycena nieruchomości”, Wyd. C.H.Beck, luty 2012 r.;
- „Ryzyka banku w zakresie określenia wartości nieruchomości dla celów kredytowych w Polsce na tle trendów w Unii Europejskiej”. Praca zbiorowa pod Redakcją naukową prof. dr hab. Ewy Kucharskiej-Stasiak, Zeszyt Hipoteczny 23/2006, Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego, Warszawa 2006 rok.;
- „Zasady określenia wartości nieruchomości”, R. Cymerman, A. Hopfer, L. Kotlewski, Wydanie II, Educaterra, 2016 r.;
- M. Prystupa „Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu dochodowym”, Wyd. Druktur, 2008 r.;
- Obwieszczenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 września 2017 r. w sprawie standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych nr 1 Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności (Dz. U Ministra Infrastruktury i Budownictwa, poz. 59 z 01.09.2017 r.)
- Raporty analizy rynku nieruchomości.

3.4. Źródła danych merytorycznych

- Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 07.02.2023 r.;
- Księgi Wieczyste Nr CZ1M/00097283/5, CZ1M/00051050/9, CZ1M/00082182/9, CZ1M/00082956/6, CZ1M/00056620/1;
- Mapa ewidencyjna z dn. 18.10.2018 r.;
- Wypis z rejestru gruntów z dn. 18.10.2018 r.;
- Decyzja nr 47/06 z dnia 21.03.2016 r. udzielająca pozwolenia na użytkowanie,
- Decyzja nr III-7355/12/2001 z dnia 28.06.2010 r. udzielająca pozwolenia na użytkowanie,
- Książki obiektów budowlanych;
- Informacje uzyskane od właściciela nieruchomości;
- Informacje z Agencji Nieruchomości na temat cen nieruchomości niezabudowanych i zabudowanych na analizowanym terenie oraz stawek czynszowych za najem pomieszczeń biurowych;
- Własna baza danych.

4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY

- | | |
|---|-----------------|
| 1. Data sporządzenia wyceny | - 15.02.2023 r. |
| 2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | - 15.02.2023 r. |
| 3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny | - 07.02.2023 r. |
| 4. Data oględzin wycenianej nieruchomości | - 07.02.2023 r. |

5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Stan prawny przedmiotu wyceny z dnia 2023-02-14 określono na podstawie następujących dokumentów:

- Księga Wieczysta nr **CZ1M/00097283/5** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Myszkowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych:

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Działki ewidencyjne:

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): Śląskie, myszkowski, Poraj, Poraj.

1. Numer działki: 954, obręb: 0008, Poraj, sposób korzystania: Ba - tereny przemysłowe, przyłączenie: CZ1M/00051050/9, 0,4960 ha

2. Numer działki: 955/1.obręb: 0008, Poraj, sposób korzystania: Ba - tereny przemysłowe, przyłączenie: CZ1M/00051050/9, 0,5303 ha

3. Numer działki: 965/7.obręb: 0008, Poraj, sposób korzystania: Ba - tereny przemysłowe, przyłączenie: CZ1M/00051050/9, 0,4891 ha

Obszar całej nieruchomości : 1,5156 ha.

Dział I - Sp Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów

Dział II - WŁAŚCICIEL

Właściciele:

Lista wskazań udziałów w prawie (nr udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): 2, 1/1

Inna osoba prawna (...): Cognor Spółka Akcyjna, Poraj

Dział III CIĘŻARY I OGRANICZENIA

Brak wpisów.

Dział IV HIPOTEKI

Hipoteka umowna kaucyjna w kwocie 250 000 000,00 zł.

Pełne badanie wpisów w dziale IV znajduje się w załączniku do operatu szacunkowego.

- Księga Wieczysta nr **CZ1M/00051050/9** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Myszkowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych:

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Działki ewidencyjne:

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): Śląskie, myszkowski, Poraj, Poraj.

1. Numer działki: 965/1, obręb: 0008, Poraj, sposób korzystania: Ba - tereny przemysłowe,

2. Numer działki: 965/4, obręb: 0008, Poraj, sposób korzystania: Ba - tereny przemysłowe,

Obszar całej nieruchomości: 0,3127 ha.

Dział I - Sp Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów

Dział II - WŁAŚCICIEL

Właściciele:

Lista wskazań udziałów w prawie (nr udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): 3, 1/1

Inna osoba prawna (...): Cognor Spółka Akcyjna, Poraj

Dział III CIĘŻARY I OGRANICZENIA

Brak wpisów.

Dział IV HIPOTEKI

Hipoteka umowna kaucyjna w kwocie 250 000 000,00 zł.

Pełne badanie wpisów w dziale IV znajduje się w załączniku do operatu szacunkowego.

- Księga Wieczysta nr **CZ1M/00082182/9** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Myszkowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych:

Typ księgi: nieruchomości gruntowa

Dział I - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Działki ewidencyjne:

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): Śląskie, myszkowski, Poraj, Poraj.

1. Numer działki: 965/2, obręb: 0008, Poraj, sposób korzystania: Ba – tereny przemysłowe, przyłączenie: /00002214/ , 0,5717 ha

Obszar całej nieruchomości: 0,5717 ha.

Dział I – Sp Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów

Dział II - WŁAŚCICIEL

Właściciele:

Lista wskazań udziałów w prawie (nr udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): 3, 1/1

Inna osoba prawna (...): Cognor Spółka Akcyjna, Poraj

Dział III CIĘŻARY I OGRANICZENIA

Brak wpisów.

Dział IV HIPOTEKI

Hipoteka umowna kaucyjna w kwocie 250 000 000,00 zł.

Pełne badanie wpisów w dziale IV znajduje się w załączniku do operatu szacunkowego.

- Księga Wieczysta nr **CZ1M/00082956/6** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Myszkowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych:

Typ księgi: nieruchomości gruntowa

Dział I - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Działki ewidencyjne:

Położenie (województwo, powiat, miejscowość): śląskie, Myszków, Poraj.

1. Numer działki: 965/3, obręb: 008, Poraj, sposób korzystania: tereny różne,

przyłączenie: /00002215/ , 0,3025 ha

Obszar całej nieruchomości: 0,3025 ha.

Dział I – Sp Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów

Dział II - WŁAŚCICIEL

Właściciele:

Lista wskazań udziałów w prawie (nr udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): 3, 1/1

Inna osoba prawna (...): Cognor Spółka Akcyjna, Poraj

Dział III CIĘŻARY I OGRANICZENIA

Brak wpisów.

Dział IV HIPOTEKI

Hipoteka umowna kaucyjna w kwocie 250 000 000,00 zł.

Pełne badanie wpisów w dziale IV znajduje się w załączniku do operatu szacunkowego.

- Księga Wieczysta nr **CZ1M/00056620/1** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Myszkowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych:

Typ księgi: nieruchomości gruntowa

Dział I - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Działki ewidencyjne:

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): Śląskie, myszkowski, Poraj, Poraj.

1. Numer działki: 965/5, obręb: 0008, Poraj, sposób korzystania: Ba – tereny przemysłowe, przyłączenie: /00002566/ ,

Obszar całej nieruchomości : 0,4510 ha.

Dział I – Sp Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów

Dział II - WŁAŚCICIEL

Właściciele:

Lista wskazań udziałów w prawie (nr udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): 3, 1/1

Inna osoba prawna (...): Cognor Spółka Akcyjna, Poraj

Dział III CIĘŻARY I OGRANICZENIA

Brak wpisów.

Dział IV HIPOTEKI

Hipoteka umowna kaucyjna w kwocie 250 000 000,00 zł.

Pełne badanie wpisów w dziale IV znajduje się w załączniku do operatu szacunkowego.

- wypis z rejestru gruntów prowadzony przez Starostwo Powiatowe w Myszkowie, stan z dnia 31.01.2023 roku:

Województwo: śląskie

Powiat: myszkowski

Jednostka ewidencyjna: Poraj

Obręb ewidencyjny: 240904_2.0008, Poraj

Nr jednostki rejestrowej: G1641

Właściciel: COGNOR Holding spółka akcyjna z siedzibą w Poraju., udział 1/1

Tabela 1

Nr działki	Położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek lub klasa		nr KW
			Rodzaj	Pow. [ha]	
954, ark. 4	Zielona Poraj 26,	0,4960	Ba	0,4960	CZ1M/00097283/5
955/1, ark. 4	Zielona Poraj 26,	0,5305	Ba	0,5305	CZ1M/00097283/5
965/1 ark. 4	-	0,0083	Ba	0,0083	CZ1M/00051050/9
965/2, ark. 4	-	0,5717	Ba	0,5717	CZ1M/00082182/9
965/3 ark. 4	-	0,3025	Ba	0,3025	CZ1M/00082956/6
965/4, ark. 4	-	0,3044	Ba	0,3044	CZ1M/00051050/9
965/5, ark. 4	-	0,4510	Ba	0,4510	CZ1M/00056620/1
965/7, ark. 4	-	0,4891	Ba	0,4891	CZ1M/00056620/1
	łącna powierzchnia			3,1535	

Dla przedmiotowej nieruchomości wydano decyzje administracyjne:

Decyzja nr 47/06 z dnia 21.03.2006 r. udzielająca pozwolenia na użytkowanie obiektu przebudowanego, nadbudowanego i rozbudowanego budynku biurowego zlokalizowanego na dz. ew. nr 954 w Poraju,

Decyzja nr III-7355/12/2001 z dnia 28.06.2010 r. udzielająca pozwolenia na użytkowanie nadbudowy i modernizacji budynku administracyjnego (stan po rozbudowie) zlokalizowanego w Poraju,

Nieruchomość częściowo jest przedmiotem najmu. Rzeczoznawcy przedstawiono zestawienie umów najmu w poniższej formie.

Wynajmujący	Najemca	Kwota miesięczna brutto czynszu (PLN)
ODDZIAŁ HSJ	COGNOR SA FERR Gliwice	8 820,00
	COGNOR SA OMS	3 612,00
	COGNOR HOLDING S.A	21 948,12
	COGNOR SA ZLX	23 508,00
	4GROUPS Sp. z o.o.	236,16
	PS Holdco Sp. z o.o.	797,04
	COGNOR SA(oddział BSS)	24 828,00
	Czystyefekt.pl Sp. z o.o.	797,04
	4WORKERS	6 642,00
	BMLaw Kancelaria Prawna	4 265,64
	PTS w Krakowie	3 612,00
	Cognor Holding Spółka komandytowa	2 597,76
	4GROUPS Sp. z o.o. Sp. komandytowa	442,80
	PS GREEN INVESTMENTS Sp. z o.o.	236,16

Zgodnie z rozeznaniem, umowy najmu zawarte są na pokoje biurowe lub ich części lub grupę pomieszczeń. Umowy są zawarte pomiędzy podmiotami powiązаныmi, dlatego nie przyjęto ich do obliczeń.

Dostęp do drogi publicznej

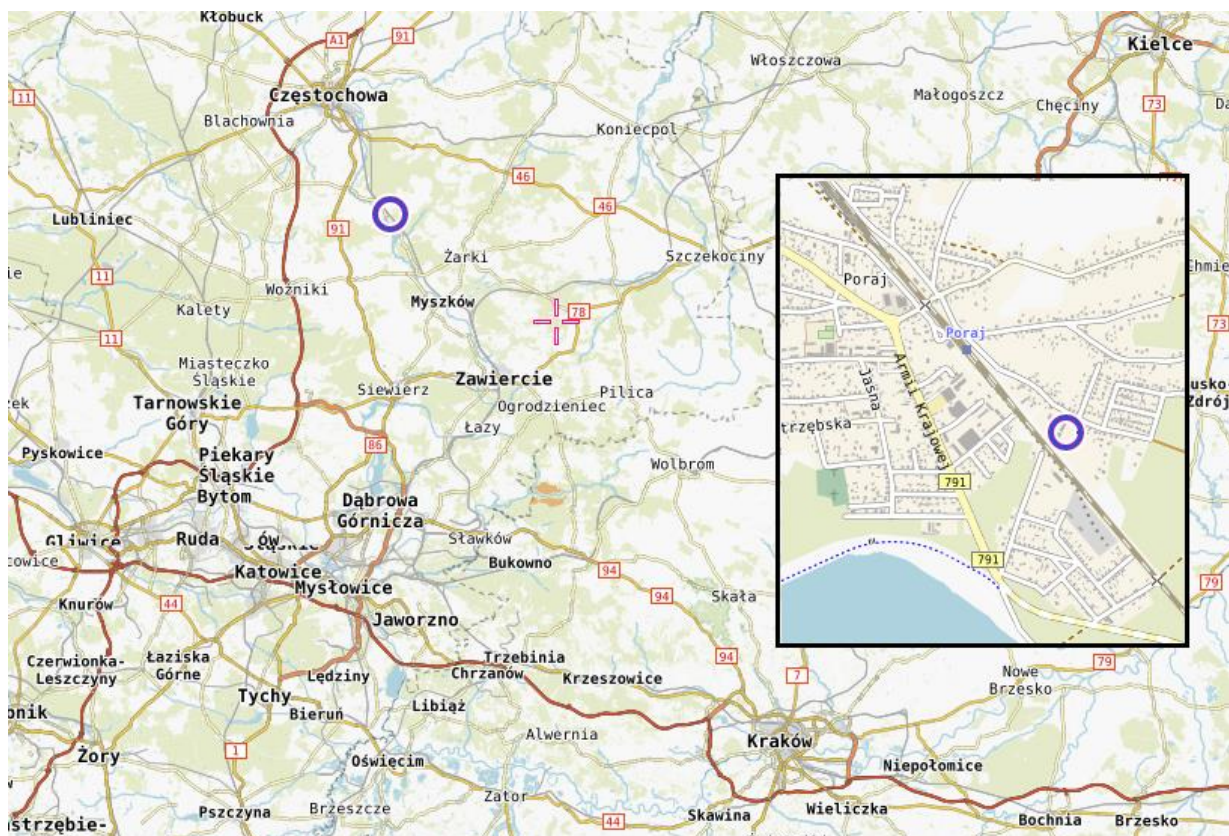
Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do ul. Zielonej - należącej do gminy Poraj. Zjazd z drogi publicznej na teren nieruchomości - dz. ew. 954.

5.2. Opis stanu techniczno - użytkowego przedmiotu wyceny

Położenie nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość położona we wschodniej części miasta gminnego Poraj przy ul. Zielonej 26. Odległość od centrum miasta gminnego Poraj wynosi ok. 1 km. Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w odległości ok. 7 m od drogi krajowej nr 1 stanowiącej połączenie do Katowic i miast Zagłębia Dąbrowskiego z Łodzią i Częstochową oraz z Cieszynem. Odległość do Częstochowy wynosi ok. 20 km, do Katowic wynosi ok. 60 km. Odległość do miasta powiatowego Myszków wynosi 16 km.

Nieruchomość położona jest na obszarze z przeważającą zabudowa mieszkaniową jednorodziną oraz terenami o charakterze składowo-magazynowym i kolejowym.



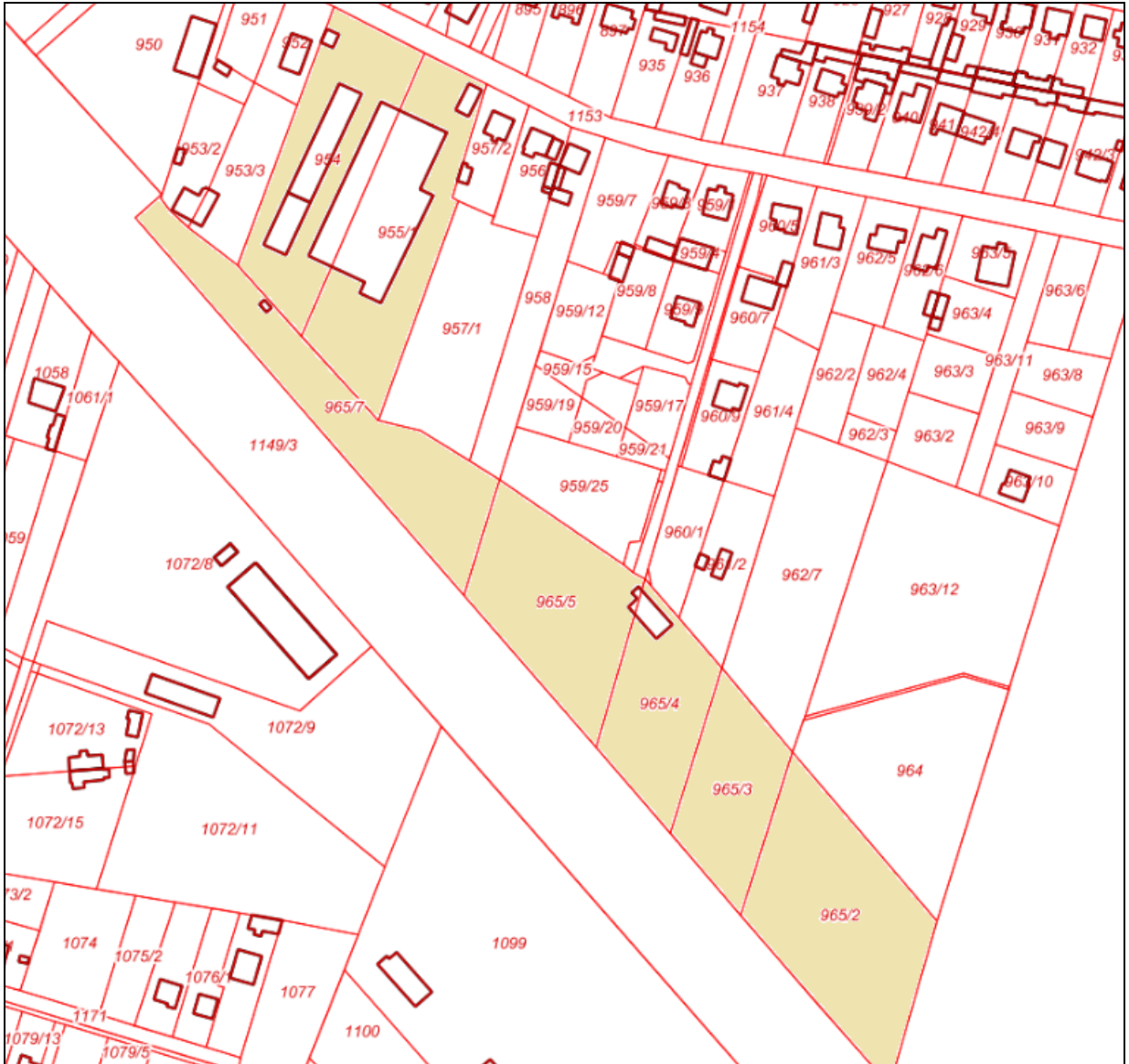
Źródło: <https://mapa.szukacz.pl/>

Opis nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość stanowią działki oznaczone nr ewidencyjnym 954, 955/1, 965/1, 965/2, 965/3, 965/4, 965/5 o łącznej powierzchni 31 535 m² położone w województwie śląskim, powiecie myszkowskim, gminie Poraj, mieście Poraj przy ul. Zielonej 26.

Nieruchomości stanowią wspólny kompleks zabudowany budynkiem biurowym (dz. ew. 954), teren niezabudowany o charakterze rezerwy inwestycyjnej powstały po rozebraniu budynku warsztatowo-magazynowego będącego w złym stanie technicznym (dz. ew. 955/1) oraz teren wyposażony w utwardzenie terenu w postaci płyt betonowych, z nieużytkowanym budynkiem biurowym i budynkiem stacji transformatorowej.

Teren w części dokoła biurowca (dz. ew. 954) jest utwardzony kostką Bauma, natomiast na pozostałej części znajdują się nasadzenia roślin trawiastych. Działki 965/2, 965/3, 965/4, 965/5, 965/7 stanowią plac utwardzony płytami betonowymi o wyraźnym stopniu zużycia technicznego. Nieruchomość ogrodzona jest siatką z paneli systemowych od strony ul. Zielonej oraz ogrodzeniem z prefabrykowanych płyt betonowych na pozostałej granicy nieruchomości. Kształt kompleksu działek jest dość nieregularny, dla dz. ew. 954 i 955/1 korzystny, prostokątny, bez utrudnień w zainwestowaniu. Dla dz. ew. 965/2, 965/3, 965/4, 965/5, 965/7 średnio korzystny, kształt nawiązuje do terenów użytkowanych historycznie jako kolejowe (np. bocznicą z punktem przeładunkowym). Teren oświetlony.



<https://sip-mapa.powiatmyszkowski.pl/opegiemap/#profiles/14>





Źródło: <https://www.google.pl/maps>

Budynek biurowy

Budynek zaprojektowany został zaprojektowany na planie prostokąta, krycie dachem dwuspadowym, symetrycznym. Na styku części dwu i trzykondygnacyjnej wykonano taras. Wejście główne do budynku zlokalizowane jest w północnym szczycie, od strony południowej wydzielony pion z klatką schodową i dodatkowym wejściem. Trzecie wejście w zachodniej ścianie, z dostępem do częściowego podpiwniczenia z kotłownią.

Budynek powstawał w kilku etapach. W 1998 r. budynek jako jednokondygnacyjny, w 1999 r. ukończono rozbudowę o piętro. W 2005 r. został ukończony etap III polegający na rozbudowie części południowej budynku.

Kondygnacja piwnicy znajduje się pod środkową częścią budynku. Znajduje się tu kotłownia, magazyn dokumentów i pomieszczenia pomocnicze.

Na parterze znajdują się pomieszczenia biurowe. Układ funkcjonalny korytarzowy z pomieszczeniami po jego obu stronach. Główne wejście od strony północnej, przez wiatrołap i recepcje ze schodami na I piętro.

Na I piętrze zrealizowano taki sam układ funkcjonalny jak na parterze. Na styku części budynku realizowanej w III etapie oddzielono drzwiami o odporności pożarowej.

Na II piętrze zrealizowano biuro dyrektora, salę konferencyjną z zapleczem socjalnym i taras. Kondygnacja znajduje się w południowej części budynku.

Opis techniczny:

Fundamenty – ławy żelbetowe. Ściany zewnętrzne parteru i I piętra wykończone w technologii lekkiej mokrej. Ocieplenie styropianem i pokrycie tynkiem cienkowarstwowym. W południowej części budynku II piętro wykonano w technologii lekkiej obudowy z poszyciem z płyty warstwowej. Cokół stanowi tynk mineralny mozaikowy, opaska żwirowa.

Dach kryty papą, nad częścią północną jednospadowy, nad częścią południową dwuspadowy. Taras wykonany z płyt ceramicznych.

Obróbki blacharskie (parapety zewnętrzne) z blachy stalowej. Rynny i rury spustowe PVC.

Stolarka okienna w pomieszczeniach biurowych, stolarka w wydzielonej klatce schodowej w aluminium. Okna i drzwi elewacji frontowej aluminiowe.

Wykończenie wewnętrzne:

Wykończenie korytarzy i hollu z płytek ceramicznych. W pomieszczeniach biurowych podłogi z paneli podłogowych, wykładziny z tworzywa sztucznego lub dywanowe. W sali narad i gabinecie na II piętrze wykładzina dywanowa. W pomieszczeniach pomocniczych posadzki z płytek ceramicznych.

Stolarka wewnętrzna – drzwi płytowe w okleinach drewnopodobnych, aluminiowe przy wejściu, stalowe przy wejściu do piwnicy.

Ściany wykończone tynkiem cementowo-wapiennym, malowanie farbami. W pomieszczeniach socjalnych i toaletach częściowo wykończenie płytkami ceramicznymi. Sanitariaty wyposażone w biały montaż, aneksy kuchenne w stałą zabudowę kuchenna. W większości pomieszczeń oświetlenie podwieszane do sufitu.

Instalacje: elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna oraz grzewcza z własnej kotłowni gazowej, teletechniczna (internet, telefon), odgromowa, uziemiająca, przeciwprzepięciowa, wentylacja grawitacyjna, oddymianie, klimatyzacyjna (II piętro i część pomieszczeń I piętra oraz serwerownia)

Budynek jest w bardzo dobrym stanie technicznym i dobrym standardzie wykończenia, odpowiadającym standardom wykończenia obiektów biurowych.

Poniżej przedstawiono zestawienie powierzchni budynku na podstawie rzutów kondygnacji budynku:

Tabela 2

pomieszczenie	pow [m ²]	pomieszczenie	pow [m ²]	pomieszczenie	pow [m ²]
parter		I piętro		II piętro	
wiatrołap	4,03	hol	33,57	klatka schodowa	23,57
hol	26,98	pom. biurowe	23,41	hol	9,65
pom. biurowe	22,52	pom. socjalne	12,33	pom. socjalne	20,86
pom. biurowe	35,84	pom. biurowe	25,41	sala konferencyjna	68,88
pom. porządkowe	2,6	pom. biurowe	21,14	biuro dyrektora	76,36
pom. biurowe	19,53	pom. biurowe	21,32	WC	6,85
pom. socjalne	12,42	magazyn	12,64	WC	5,21
WC np.	5,6	pom. biurowe	19,67	pom. porządkowe	1,8
WC męski	7,16	pom. biurowe	15,48	pow. netto	213,18
WC damski	7,12	pom. biurowe	22,36	pow. użytkowa	189,61
gabinet lekarski	11,52	pom. biurowe	14,71	piwnica	

pom. biurowe	13,27	pom. biurowe	21,77	korytarz	9,16
hol	8,65	pom. biurowe	41,08	archiwum	28,7
schody do piwnicy	1,66	WC damski	4,32	wnęka magazynowa	4,21
schody na parter	7,38	WC męski	5,47	kotłownia	19,61
pom. techniczne	6,28	pom. biurowe	40,6	schody	1,66
pom. techniczne	11,19	korytarz	67,17	pow. netto	63,34
pom. biurowe	15,3	schody	4,61	pow. użytkowa	61,68
pom. biurowe	16,93	schody	28,88		
pom. biurowe	14,33	pom. biurowe	21,37		
pom. biurowe	13,52	pom. archiwum	5,73		
pom. biurowe	23,46	pom. archiwum	36,84		
sekretariat (hol)	22,45	pom. archiwum	29,53		
korytarz	67,53	pom. biurowe	22,47		
schody	4,42	hol	16,46		
pom. archiwum	6,11	pom. biurowe	24,91		
pom. biurowe	31,45	pom. biurowe	16,15		
pom. biurowe	19,47	WC	4,11		
pom. pomocnicze	6,45	WC	4,33		
pom. biurowe	9,97	korytarz	43,05		
pom. biurowe	12,84	pow. netto	660,89		
pom. biurowe	33,58	pow. użytkowa	627,4		
pom. biurowe	27,31				
korytarz	42,87				
klatka schodowa	24,98				
pom. archiwum	21,36				
pow. netto	618,08				
pow. użytkowa	579,64				
powierzchnia netto budynku					1555,49
powierzchnia użytkowa budynku (bez klatek schodowych)					1458,33
powierzchnia budynku do najmu (bez klatek schodowych, kotłowni)					1438,72

Powierzchnia zabudowy budynku: 790,20 m²
 Kubatura budynku: 8 107,28 m³
 Powierzchnia netto budynku: 1 555,49m²
 Powierzchnia najmu: 1 438,72 m²

Budynek biurowy (stary)

Budynek trzykondygnacyjny, usytuowany na dz. ew. nr 965/4 i 965/5. Wykończony w przeciętnym standardzie – typowym dla biur z lat 90-tych. Średni stan techniczny. Brak elewacji i ocieplenia. Kotłownia z piecem na paliwo stałe. Wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną – media nie są użytkowane.

Powierzchnia zabudowy budynku: 37,75 m²

Powierzchnia użytkowa budynku: 27,00 m²

Budynek w średnim stanie technicznym, przeciętnym stanie funkcjonalnym.

Budynek portierni

Budynek jednokondygnacyjny, usytuowany przy wjeździe na nieruchomości. Wykończony w dobrym standardzie. Dobry stan techniczny. Wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową, gazową.

Powierzchnia zabudowy budynku: 37,75 m²

Powierzchnia użytkowa budynku: 27,00 m²

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM

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

Obszar, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie Uchwały Nr 248 (XXXIV) 2013 Rady Gminy Poraj z dnia 21 marca 2013 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr 60(VIII)2007 Rady Gminy Poraj w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Poraj w części graficznej obszar wycenianej nieruchomości oznaczony jest jako **tereny działalności produkcyjnej, składowania i magazynowania** – symbol **A 145 PS** o przeznaczeniu:

- podstawowym:

tereny przemysłowe, urządzenia produkcji budowlanej i centra technologiczne, składy, magazyny i hurtownie,

- dopuszczalnym:

tereny infrastruktury technicznej- w tym urządzeń ciepłownictwa i urządzeń elektroenergetycznych, tereny komunikacji, parkingi, tereny zieleni izolacyjnej, tereny urządzeń obsługi telekomunikacyjnej, tereny usług komercyjnych, tereny wytwórczości i rzemiosła, fermy hodowlane, zakłady przetwórstwa rolno-spożywczego, magazyny dla potrzeb rolnictwa, lokalizowanie zapleczy administracyjno-technicznych lub socjalnych, szkół przykładowych, realizacja garaży, parkingów, tereny urządzeń transportu samochodowego i obsługi pojazdów - myjni.



Źródło: <https://sip-mapa.powiatmyszkowski.pl>

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

Na potrzeby niniejszej analizy określono:

- rynek wynajmu powierzchni biurowych,
- obszar rynku – województwo śląskie
- okres badania cen – od 2021 roku do dnia wyceny

Gmina Poraj zajmuje powierzchnię 57 km², na 1 km² mieszkają 192 osoby. Graniczy z gminami: Kamienica Polska, Koziegłowy, Myszków, Olsztyn i Żarki. W skład Gminy Poraj wchodzi 8 sołectw. Gmina posiada dogodnie położenie komunikacyjne, przez jej teren przebiega droga wojewódzka 791.

Gmina jest położona na obszarze dwóch prowincji Wyżyny Małopolskiej i Wyżyny Śląsko Krakowskiej, w układzie terenu typowym dla obszarów jurajskich. Lasy i grunty zadrzewione zajmują 38, 7% terenu gminy. Lasy w Gminie pełnią ważną funkcję ekologiczną i gospodarczą oraz podnoszą atrakcyjność turystyczną regionu. Gmina Poraj posiada bogate walory przyrodnicze. Na terenie Gminy dotychczas ustanowiono jeden pomnik przyrody. Aleja lipowa w Choroniu uzyskała statut pomnika przyrody zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Częstochowskiego nr 4/96 z dnia 6 lutego 1996r. Zgodnie z tym rozporządzeniem za pomnik przyrody uznano aleję wraz z 29 lipami szeroko oraz drobnolistnymi.

Na przestrzeni ostatniego dziesięciolecia notuje się wzrost liczby mieszkańców. W porównaniu z rokiem 2005, liczba ludności wzrosła. Na koniec roku 2017 Gminę Poraj zamieszkiwało 10 925 osób. W latach 2005-2017 w Gminie obserwuje się ujemny przyrost naturalny mieszkańców (ubytek naturalny), co oznacza, iż corocznie liczba zgonów przekracza liczbę urodzeń. Na wzrost liczby mieszkańców (przyrost rzeczywisty) ma jednak wpływ dodatnie saldo migracji utrzymujące się od roku 2006. Z roku na rok odsetek liczby osób w wieku poprodukcyjnym wzrasta, spada zaś procentowy udział mieszkańców w wieku przedprodukcyjnym.

W Gminie Poraj łącznie w 2014 roku funkcjonowało 1167 podmiotów gospodarczych wpisanych do rejestru REGON, największa ich liczba należała do sektora G klasy PKD (handel hurtowy i detaliczny). Wśród podmiotów gospodarczych działających na terenie Gminy dominują mikroprzedsiębiorstwa zatrudniające do 9 osób, jest ich 1110. Dodatkowo w Gminie działa 48 małych przedsiębiorstw zatrudniających do 49 osób, 7 przedsiębiorstw zatrudniających od 50 do 249 osób oraz 2 przedsiębiorstwa zatrudniające od 250 do 999 osób. Pomimo wzrostu w ostatnich latach liczby zarejestrowanych lokalnych przedsiębiorstw poziom bezrobocia jest stosunkowo wysoki w grupie osób w wieku produkcyjnym.

Dochody ogółem w przeliczeniu na jednego mieszkańca rosną od 2005 roku z niewielkimi spadkami, podobnie przedstawiają się wydatki. Ważnym wskaźnikiem obrazującym rozwój jest ilość dochodów własnych w dochodach ogółem Gminy Poraj. Gmina charakteryzuje się stosunkowo wysokim udziałem własnych dochodów w dochodach ogólnych. Prawie przez cały okres 2005-2014 wynosił on ponad 50%.

Market Insights - Raport kwartalny | III kw. 2022 r. – Colliers

Rynek biurowy

Fala nowej podaży zmieniła układ sił na rynku biurowym. Od początku 2022 r. po raz pierwszy całkowita podaż nowoczesnej powierzchni biurowej na 8 głównych rynkach regionalnych (6,36 mln m²) przekroczyła poziom tej oferowanej w Warszawie (6,34 mln m²). Od początku roku deweloperzy oddali do użytku 560 tys. m² powierzchni biurowej w całym kraju i jest to o 28% więcej niż w pierwszych trzech kwartałach 2021 r. W III kw. bieżącego roku wolumen nowo oddanej powierzchni był najniższy w skali roku - wyniósł niespełna 120 tys. m², z czego 4/5 zlokalizowane jest w Warszawie.

W Warszawie oddano do użytku najwyższy w Unii Europejskiej budynek biurowy budowany przez HB Reavis - Varso Tower. Budowa kompleksu wielofunkcyjnego Varso Place składającego się z powierzchni biurowych (110 tys. m²), handlowo-usługowych oraz hotelowych trwała prawie sześć lat. Wśród ostatnich oddanych do użytku projektów wieżowych w stolicy znalazł się wieżowiec Skanska - P180. Kolejne wysokościowe projekty zaistnieją na rynku stołecznym na przełomie 2023 i 2024 r.

Na rynku obserwujemy wyraźne spowolnienie aktywności deweloperskiej. Duża fala nowej podaży trwająca od dwóch lat dobiega końca a przestój w wydawaniu nowych pozwoleń na budowę zaowocują luką podażową w Warszawie i na niektórych rynkach regionalnych w latach 2023-2024. Do czynników rynkowych wpływających na rozwój podaży należą również rekordowo wysoki poziom inflacji, co napędza wzrost kosztów m.in. cen materiałów budowlanych, gruntów, mediów czy płac. Przystoje w dostawach surowców z Azji oraz niepewna sytuacja związana z pandemią oraz wojną w Ukrainie wpływają na aktywność najemców, a co za tym idzie, również na ograniczenie planów deweloperów.

Na rynku nieruchomości biurowym rośnie presja na czynsze wywoławcze. Ograniczona liczba projektów w budowie podtrzyma ten trend i Colliers szacuje, że kolejne kwartały przyniosą wzrosty czynszów średnich i wywoławczych w najlepszych projektach biurowych w Warszawie. W miastach regionalnych do tej analizy należy podejść indywidualnie. Istotny wpływ na poziom stawek czynszów ofertowych ma poziom pustostanów, ilość powierzchni w budowie i stopień absorpcji nowo oddanych projektów. Wśród rynków ze stabilną tendencją czynszów wywoławczych znajdują się Trójmiasto, Łódź i Katowice. Natomiast trend wzrostowy będzie najprawdopodobniej obserwowany w Krakowie, Wrocławiu i Poznaniu.

Rosnąca rola ESG i kwestie zrównoważonego rozwoju stają się jednym z silniejszych nowych trendów na rynku nieruchomości. Świadczy o tym m.in. szybki przyrost podaży certyfikowanych, „zielonych budynków” oraz coraz liczniejsze modernizacje już istniejących biurowców. Zysk



środowiskowy w realizowanych projektach w dobie zmian klimatycznych staje się nie mniej istotny niż zysk finansowy a założenia ESG stanowią coraz ważniejsze przesłanki do decyzji biznesowych.

Zauważalny trend rosnącej popularności projektów mixed-use, w których dominująca funkcja biurowa jest często uzupełniana elementami mieszkaniowymi, handlowymi, usługowymi, rozrywkowymi i hotelowymi. Tego typu inwestycje cieszą się popularnością wśród najemców, a także odpowiadają na zmieniające się potrzeby pracowników, którzy doceniają zalety „lokalnego stylu życia”. Coraz większego znaczenia nabierają abonamenty na dostęp do przestrzeni coworkingowych z biurami w różnych częściach miasta, a także biur zdecentralizowanych z oddziałami satelitarnymi (model hub i club). Standardem staje się koncepcja "15-minutowego miasta", oferującego w jednej dzielnicy wszystkie potrzeby człowieka - pracę, zakupy, naukę i rozrywkę.

Rynek nieruchomości zabudowanych

Aglomeracja śląska cieszy się dużą popularnością wśród operatorów sieci handlowych, głównie z uwagi na potencjał inwestycyjny uwarunkowany korzystną lokalizacją, bliskością węzłów komunikacyjnych jak również względnie niskim poziomem rozproszenia handlu na mapie aglomeracji.

Najwyższe stawki czynszu najmu obowiązują w obiektach reprezentujących najlepszą powierzchnię biurową, stawki te są ustalane indywidualnie dla każdego najemcy. Ich wysokość jest wypadkową branży, tzw. „good will” najemcy, reputacji reprezentowanej marki, wielkości wynajmowanej powierzchni.

Na rynku rośnie zainteresowanie powierzchnią o coraz wyższym standardzie. Najemcy mają coraz większe oczekiwania co do walorów użytkowych budynków wynajmowanych. Cały czas ważna jest atrakcyjna lokalizacja utożsamiana głównie z dobrym dostępem do tras ekspresowych i pośród zabudowy usługowej. Najwyższą aktywność gospodarczą zaobserwować można w pobliżu głównych arterii komunikacyjnych. Pomimo tego nie odnotowano nieruchomości podobnych do wycenianej – znacząco utrudnia poszukiwania zróżnicowany stan techniczny i standard wykończenia budynków oraz ich mnogość.

Na tempo rozwoju gospodarczego duży wpływ ma także stopień przygotowania infrastruktury technicznej. Dlatego od lat prowadzone są inwestycje w tym zakresie. Obszar miasta otwiera możliwości dla wszelkich przedsięwzięć gospodarczych w oparciu o lokalny potencjał wytwórczy.

Na rynku lokalnym jest zainteresowanie powierzchnią niekoniecznie w najwyższym standardzie. Największe oczekiwania co do walorów użytkowych posiadają najemcy na rynku niewielkich lokali biurowych i usługowych.

Przedmiotowa nieruchomość może być przedmiotem najmu. Wynajęcie powierzchni usługowej zamiast wznoszenia nowego obiektu, jest o tyle korzystniejsze dla przedsiębiorcy, że zyskuje on możliwość rozpoczęcia działalności niemal natychmiast o ile charakter funkcjonalny budynków jest dla niego odpowiedni. Proces zakupu gruntu, uzyskania pozwoleń i budowy jest na tyle czasochłonny że inwestorzy są skłonni podejmować decyzję także o wynajmie nieruchomości na cele usługowe.

W celu określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości przeprowadzono badanie cen transakcyjnych dotyczących obiektów związanych z branżą obiektów biurowych z terenu aglomeracji śląskiej. Analizowany rynek rozszerzono o miasta aglomeracji śląskiej. Analiza zgromadzonych danych pozwala na wysnucie wniosku, iż sprzedaże wolnorynkowe zdarzają się

sporadycznie, a jeśli już są zawierane dotyczą budynków o bardzo różnych parametrach techniczno - użytkowych.

Zgodnie z zaobserwowaną tendencją rynkową, nieruchomości zabudowane budynkami biurowymi (lub o podobnym przeznaczeniu) stanowiły przedmiot sprzedaży i ich ceny zawierały się w przedziale od 1100 zł/m² do 1500 zł/m². Dla budynków w średnim stanie tj. kilkudziesięcioletnich, w których gospodarka remontowa prowadzona jest prawidłowo ceny zawierały się w przedziale od 2000 zł/m² do nawet 3000 zł/m² gdy budynek położony jest w obszarze o potencjale handlowo-usługowym. Ceny nieruchomości określonych jako dość nowych w standardowo dobrym standardzie wykończenia kształtują się na poziomie od 2500 zł/m² do 3500 zł/m², a w przypadku najlepszych obiektów nawet powyżej 4000 zł/m². Ceny budynków o charakterze biurowym, wzniesione w latach 1950-1980 w stanie po kapitalnym remoncie kształtują się w zakresie od 3000 zł/m² do 3500 zł/m². Pułap cen zależy m.in. od czynników takich jak: lokalizacja ogólna i szczegółowa, stan techniczny budynku i jego standard wykończenia, powierzchnia użytkowa, a także od szeregu indywidualnych cech, które posiada każda nieruchomość.

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

Tabela 5

Data transakcji	Miejscowość Ulica	P.zab.	Pow. gruntu	Cena 1 m ² transakcyjna	Cena transakcyjna	rodzaj
29.04.2020	Jasienica	pu. 481,00	1 805	4042,67	2 490 000 zł	sklepy
08.01.2020	Sosnowiec Dekerta	pu. 615,93	1 480	2910,05	2 200 000 zł	handel, usługowy
2020-01-21	Czechowice-Dziedzice Starowiejska	pu. 2387,7	5 144	2303,47	5 500 000 zł	magazynowo-biurowy
2020-05-29	Dębowiec	-	4 921	-	1 375 000 zł	produkcyjno-biurowy
2021-08-05	Mazańcowice	pu.880,00	5 882	3 750,00 zł	3 300 000 zł	magazynowo-biurowy
2021-11-18	Jasienica Jasienica		1 805		3 000 000 zł	usługowy
2020-11-03	Czechowice-Dziedzice Płaska	pu.732,37	1 617	3 468,19 zł	2 540 000 zł	usługowy
2020-08-18	Bielsko-Biała 3 Maja	pu. 1191	1 123	2 015,11 zł	2 400 000 zł	mieszkalno-handlowy
2020-10-15	Bielsko-Biała Batorego	444	430	-	2 300 000 zł	biurowiec niższej klasy
2021-09-14	Bielsko-Biała Ks. Londzina Józefa	pu. 1 189,90	3 858	1 680,81 zł	2 000 000 zł	magazynowo-biurowy
2020-06-12	Bielsko-Biała 3 Maja	pu. 935,12	317	1 903,50 zł	1 780 000 zł	mieszkalno-usługowy
2021-06-28	Gliwice Leśna	pu 573,00	1159	2966,84 zł	1 700 000 zł	Market budowlany/ogrodniczy
2021-04-08	Gliwice Kosmonautów	pu 232,80	857	2749,14 zł	640 000 zł	Pawilon handlowo-usługowy
2021-08-05	Gliwice Derkacza	pu 159,40	413	2550,21 zł	406 504 zł	Budynek handlowy typu sklep osiedlowy
2021-06-14	Knurów Kosmonautów	pu 213,00	528	2385,59 zł	508 130 zł	Budynek handlowy typu sklep osiedlowy
2021-08-20	Jaworzno Sądowa	pu 290,00	382	2172,41 zł	630 000 zł	Pawilon handlowo-usługowy
2021-04-30	Knurów Marynarzy	pu 130,40	374	2118,36 zł	276 234 zł	Budynek handlowy typu sklep osiedlowy
2021-03-09	Sosnowiec Wincentego Pola	pu 321,60	550	2114,43 zł	680 000 zł	Budynek handlowy typu sklep osiedlowy

Znaczące rozbieżności w ocenie obiektów stanowiących przedmiot odnotowanych na rynku transakcji spowodowały, iż wartość rynkowa przedmiotowego kompleksu nieruchomości nie może

być oszacowana na bazie cen transakcyjnych. Dodatkowo charakter wycenianych nieruchomości przemawia za zasadnością zastosowania podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej dochodu netto. Zarówno funkcja obiektów, ich stan techniczny, a także standard wykończenia decydują o pełnej przydatności nieruchomości dla celu, dla którego są aktualnie i będą wykorzystywane (cel komercyjny) i tak byłaby ona postrzegana przez potencjalnego inwestora. Obiekt może być przedmiotem najmu.

Stawki czynszów

Brak wystarczającej ilości transakcji dotyczących podobnych obiektów a także charakter nieruchomości przeznaczonej ściśle na działalność biurową sprawia, iż zgodnie z przepisami prawa oraz zasadami regulującymi wycenę nieruchomości, do wartości rynkowej należy dochodzić w oparciu o dochód możliwy do osiągnięcia z działalności prowadzonej na nieruchomości. Należy tu wyraźnie zaznaczyć, że działalność ta (w myśl zastosowanego podejścia dochodowego i metody inwestycyjnej) polega na wynajmie pomieszczeń budynków, a nie na prowadzeniu działalności operacyjnej w postaci świadczenia usług badawczych. Określenia stawek (netto) możliwych do osiągnięcia z wynajmu powierzchni dokonano na podstawie analizy dostępnych danych. Zaliczono do nich informacje uzyskane zarówno bezpośrednio od placówek szpitali, ale również dane pochodzące z przetargów na wynajem oraz ich wyników.

Czynsze

Czynsze nieruchomości komercyjnych o charakterze biurowym w miastach gminnych i powiatowych województwa śląskiego kształtują się na zróżnicowanym poziomie w zależności od takich czynników jak:

- stan techniczny i jakość wykończenia pomieszczeń
- położenie względem terenów rozwoju usług i handlu
- dogodność dojazdu
- ekspozycja obiektu
- ilość miejsc parkingowych
- wielkość powierzchni użytkowej

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

Przeprowadzając analizę poziomu stawek czynszów wynajmu powierzchni biurowych wzięto pod uwagę obszar województwa śląskiego, tj: miast sąsiednich aglomeracji górnośląskiej oraz województwa śląskiego. Badanie rynku jest utrudnione ze względu iż większość przedsiębiorców inwestuje w zakup gruntu i wznoszenie obiektów o charakterze i układzie funkcjonalnym przystosowanym pod własny rodzaj działalności gospodarczej.

Podstawowym źródłem informacji o czynszach najmu nieruchomości są umowy zawarte między właścicielem, a najemcą. Są to umowy cywilno prawne, bez konieczności stosowania formy aktu notarialnego. Trzeba mieć świadomość, że żaden podmiot nie jest zobligowany przedstawiać

umów najmu, a wręcz przeciwnie – dane te są objęte szczególną ochroną. Rolą rzeczoznawcy jest aby do tych danych dotrzeć i dokonać analizy pod kątem ich wiarygodności. Jednym ze sposobów weryfikacji informacji o wysokości przeciętnych stawek czynszu jest między innymi wywiad środowiskowy, rozmowy z zarządcami oraz pośrednikami w obrocie nieruchomości.

Ponadto źródłem informacji o stawkach czynszu są oferty najmu mówiące o poziomie (biorąc po uwagę margines negocjacji) średnich stawek dla danego rynku.

W ramach analizy lokalnego rynku w zakresie wynajmu powierzchni komercyjnych przeprowadzono wywiad z pracownikami kilku agencji nieruchomości oferujących usługi w zakresie sprzedaży i wynajmu wszystkich rodzajów nieruchomościami przede wszystkim z terenu województwa śląskiego, jak również przeprowadzono rozmowy z właścicielami nieruchomości komercyjnych na rynku regionalnym i okolic przy zachowaniu poufności danych osobowych.

Poniżej przedstawiono przykładowe ceny najmu powierzchni komercyjnych na analizowanym terenie:

Tabela 5

Położenie	Funkcja	Powierzchnia [m ²]	Stawka miesięczna za m ² [zł]
Tarnowskie Góry, Czarnohucka	biuro	30-215	34,75-40,00
Chorzów ul. 16 Lipca	biuro	283,68	31,50
Gliwice, ul. Chorzowska	biuro – parter, I-III p. biuro - suterena	1788	38,50 25,00
Częstochowa, ul. Sabinowska	usługowo – handlowa	836	29,50
Częstochowa, ul. Waszyngtona	biuro	160	35,00
Częstochowa, ul. Waszyngtona	biuro	45	30,67
Częstochowa, ul. Waszyngtona	biuro	129	21,51
Częstochowa, ul. Pułaskiego	biuro	100	25,00
Myszków, ul.. Kwiatkowskiego	usługi, parter	26,11	34,00
Myszków, ul.. Kwiatkowskiego	biuro, II piętro	41,81	25,50
Myszków, ul.. Kwiatkowskiego	biuro, II piętro	23,93	37,98
Świętochłowice, ul. Brzozowa	biuro	121,44	33,05
Siemianowice Śląskie ul. Olimpijskie	biuro	724,07	37,32
Siemianowice Śląskie ul. Olimpijskie	biuro	260,55	32,45
Rybnik ul. Rymera	biuro w nieruchomości przemysłowej	186,00	37,47
Sosnowiec, Braci Mieroszewskich	biurowo- usługowe	311,00	40,19
Zabrze, ul. Mikulczycka 15	pom. biurowe	69,70	23,81
Zawiercie, ul. Piłsudskiego	usługowo – handlowa	390	62,00

Zawiercie, ul. Piłsudskiego	usługowo – handlowa	360	55,00
Sosnowiec, ul. Braci Mieroszewskich	biurowo – usługowa	311	40,19
Zabrze, ul. Średnia	usługowo – handlowa	54,16	36,00
Świętochłowice, ul. Imielin	biuro	121,44	33,05
Świętochłowice, ul. Imielin	biuro	395,20	18,36
Świętochłowice, ul. Imielin	biuro	131,20	20,00
Rybnik, ul. Rymera	biuro	186,00	37,47
Siemianowice Śląskie, ul. Olimpijska	biuro	724,07	37,32
Zabrze, ul. Matejki	biuro	129,31	17,76
Dąbrowa Górnicza, ul. Kryniczna	usługi	330,00	18,18
Skoczów, ul. Kościelna 6	handel	440,00	9,25 USD
Knurów	usługowo-handlowa	1 500,00	42,00

Dodatkowo w procesie wyceny przeanalizowano rynek wynajmu placów utwardzonych. Ze względu na niewystarczającą liczbę dostępnych transakcji z obszaru województwa śląskiego obszar analizy rozszerzono o rynki równoległe z całego kraju. Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdzono, że stawki najmu za zewnętrzne utwardzone powierzchnie składowe kształtują się w przedziale od ok. 1,80 zł/m² do ok. 4,5 zł/m², powierzchnie nieutwardzone przeznaczone pod składowanie materiałów wynajmowane są na poziomie 1 zł/m². Poniżej przedstawiono odnotowane stawki za wynajem placów:

Tabela 6

Miasto	Ulica	Rodzaj powierzchni	Powierzchnia [m ²]	Stawka [zł/m ²]
Białogard	Kołobrzaska	plac utwardzony	3 267	2,25
Białystok	I Armii Wojska Polskiego	plac utwardzony	500	2,65
Białystok	1000-lecia PP	plac	600	3,53
Będzin	Kościuszki	plac	250	4,00
Brzeg	Grobli	skład, parking	300	2,00
Dąbrowa Górnicza	Koksownicza	plac	2111	2,64
Gliwice	Pszczyńska	plac utwardzony	750	3,20
Gliwice	Pszczyńska	dzierżawa gruntu	1 600	3,00
Kosakowo	Rumska	plac	10 019	3,00
Kosakowo	Rumska	plac	8 938	3,00
Kraków	Mrozowa	plac	40	5,00
Legnica	Kilińskiego	skład, parking	100	1,80
Lublin	Zawieprzycka	plac składowy	400	4,00
Mysłowice	Fabryczna	plac	1 000	2,50
Olsztyn	Sielska	plac parkingowy	1 080	3,39
Oława	3-go Maja	plac	300	2,20
Rzeszów	Armii Ludowej	parking	2 970	1,95
Sosnowiec	Wopistów	plac	3300	1,00
Strzelce Opolskie	Dziewkowicka	plac utwardzony tłuczniem	2 500	2,00
Świętochłowice	Metalowców	plac	1971,55	4,56
Tarnowskie Góry	Zagórska	plac	400	2,00
Ustroń	3 Maja	plac	646	4,00
Ustroń	Skłodowskiej	plac	300	2,00

Wrocław	Brodzka	plac utwardzony	5000	2,00
Wrocław	Brodzka	plac utwardzony	500	4,00
Wrocław	Tyska	plac	10498	2,91
Wrocław	Tyska	plac	12000	3,20
Wrocław	Szczecińska	plac	155	4,20
Wrocław	Szczecińska	plac	100	4,20
Wrocław	Szczecińska	wiata	100	8,00
Wrocław	Szczecińska	wiata	530	6,30
Zgierz	Śniechowskiego	plac utwardzony (płytami betonowymi)	3 500	2,50
Sosnowiec	ul.Stawowa	parking z kostki brukowej	1000	7,00

W wyniku analizy można sformułować następujące wnioski: czynsze na rynku nieruchomości komercyjnych na terenie śląska sąsiednich różnicowane są w zależności od stanu technicznego i wyposażenia obiektów, lokalizacji względem węzłów komunikacyjnych, możliwości parkingowych i wielkości wynajmowanej powierzchni. Czynsze kształtują się w zakresie cenowym od 20 zł/m² dla powierzchni o charakterze socjalnym i dodatkowym poprzez 25 – 35 zł/m² dla typowych pomieszczeń biurowych w zabudowie z lat 50-70-tych. Można odnotować wyjątki tj. stawki ok. 50 zł/m² dla powierzchni biurowych powiązanych z powierzchniami handlowo-usługowymi.

Poniżej zamieszczono kilka przykładowych ofert wynajmu powierzchni biurowej z analizowanego obszaru powiatu myszkowskiego, zawierciańskiego i częstochowskiego:

Tabela 7

Lokale w budynku biurowym Powierzchnia: 170 m ² Miesięczny czynsz najmu 29 zł/m²	Myszków	www.morizon.pl
Lokale w budynku biurowym Powierzchnia: 240 m ² Miesięczny czynsz najmu 40 zł/m²	Zawiercie, Marszałkowska	www.morizon.pl
Budynek biurowy Powierzchnia: 280 m ² Miesięczny czynsz najmu 46 zł/m²	Dzierżno, myszkowski	www.otodom.pl
Lokale w budynku biurowym Powierzchnia: 150 m ² Miesięczny czynsz najmu 38 zł/m²	Częstochowa, Żyzna	www.otodom.pl
Budynek biurowy Powierzchnia: 450 m ² Miesięczny czynsz najmu 30 zł/m²	Tarnowskie Góry Fabryczna	www.otodom.pl

Pustostany

Biorąc pod uwagę:

- raporty o rynku powierzchni komercyjnych w województwie śląskim
- lokalizację wycenianej nieruchomości względem terenów przemysłowych, magazynowych przyjęto wskaźnik obłożenia na poziomie 91,70 %

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

Po wygaśnięciu umowy, przy obecnym poziomie popytu i podaży oraz biorąc pod uwagę przedstawione prognozy, następuje okres około 1-3 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 1 miesięczny czynsz.

Informacje uzyskane od zarządców, dotyczące kosztów eksploatacji obiektów wskazują na fakt iż w większości przypadków koszty remontów i napraw bieżących (w tym utrzymanie pustostanów) oscylują wokół 5 % efektywnego dochodu operacyjnego brutto.

Na podstawie analizy kosztów pozostających po stronie właściciela nieruchomości wynajmowanej na cele biurowo - magazynowe ustalono, iż oprócz kosztów remontów i napraw bieżących (w tym utrzymania pustostanów), kosztami ponoszonymi przez właściciela nieruchomości są koszty podatku od nieruchomości, koszty ubezpieczenia obiektu (ok. 0,5 - 1,0 promila wartości odtworzeniowej budynku).

Średni współczynnik powierzchni nie wynajętych utrzymuje się na poziomie 5-10% i nie wzrósł znacznie w następnych kwartałach. Należy podkreślić, że do niskiej wartości średnich współczynników powierzchni nie wynajętych mogła się przyczynić niechęć deweloperów do angażowania się w inwestycje w powierzchnie magazynowe o charakterze spekulacyjnym. Większość inwestorów odkłada rozpoczęcie etapu budowy do czasu podpisania umów z głównymi najemcami.

Po wygaśnięciu umowy, przy obecnym poziomie popytu i podaży oraz biorąc pod uwagę przedstawione prognozy, następuje okres około 1-4 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. W toku wyceny analizie poddano również oferty najmu nieruchomości o zbliżonej lokalizacji oraz charakterze budynku.

Rynek nieruchomości niezabudowanych

Jako rynek lokalny przyjęto segment nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę przemysłową, w tym przemysłowo-usługową (PU), przemysłową (P), przemysłowo-magazynowe i składowe (PM):

- usytuowanych w na terenie powiatu myszkowskiego oraz rynków równoległych tj. powiaty zawierciański, częstochowski oraz sąsiednie;
- Okres szczegółowego badania transakcji na rynku lokalnym objął okres od początku 2016 roku do dnia wyceny.

Ceny gruntów przemysłowych uzależnione są głównie od lokalizacji, przeznaczenia i wielkości oraz dostępności terenów w danym rejonie. Na cenę działka ma wpływ również jej kształt oraz sieć transportowa - jakość drogi do niej prowadząca, bliskość linii kolejowych oraz działalność innych podmiotów z bliskiej branży w okolicy. Duże znaczenie ma istnienie planu zagospodarowania przestrzennego z przeznaczeniem na usługi, przemysł, produkcję lub działalność logistyczną. W przypadku braku planu miejscowego, na cenę wpływa również otoczenie nieruchomości które determinuje możliwość. Sąsiedztwo obiektów o charakterze przemysłowym lub usługowym pozwala na uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy.

Rynek lokalny nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu pod aktywizację gospodarczą na analizowanym terenie jest dość rozwinięty. Od początku 2021 roku odnotowano kilkanaście transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu pod zabudowę komercyjną.

Do określenia wartości rynkowej przedmiotowego gruntu w procesie wyceny przyjęto transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi, zaistniałe na wolnym rynku w najbardziej zbliżonym stanie do szacowanej nieruchomości.

Duży wpływ na ceny gruntów ma ich przeznaczenie – funkcja podstawowa, dominująca oraz ograniczenia wynikające z ustaleń planu miejscowego. Wpływ na ceny transakcyjne ma również kształt terenu, jego uzbrojenie i dostępność mediów, ponadto zagospodarowanie terenu, wielkość powierzchni gruntu.

Bazując na analizie rynku określono, iż ceny transakcyjne działek osiągają wartość w granicach ok. 25 - 65 zł/m². Ostatecznie do analizy porównawczej przyjęto kilka transakcji przedstawionych w poniższej tabeli. Szczegółowe informacje o cenach tych nieruchomości zawiera poniższa tabela.

Tabela 8

Data transakcji	Gmina	Miejscowość	Powierzchnia działki	Cena nieruchomości [zł]	Cena jednostkowa m2
05.02.2021	Ogrodzieniec	Ogrodzieniec	9 787	270 731,71 zł	27,66 zł
30.06.2021	Myszków	Myszków	33 104	1 414 500,00 zł	42,73 zł
05.02.2021	Ogrodzieniec	Ogrodzieniec	17 977	491 869,92 zł	27,36 zł
11.01.2022	Zawiercie	Marciszów	25 905	1 382 926,83 zł	53,38 zł
02.08.2022	Myszków	Myszków	22 379	1 124 220,00 zł	50,24 zł
29.06.2021	Konieczpol	Konieczpol	7 408	489 400,00 zł	66,06 zł
04.05.2021	Siewierz	Wojkowice Kościelne	7 251	360 000,00 zł	49,65 zł
17.06.2021	Zawiercie	Marciszów	6 130	325 000,00 zł	53,02 zł

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

Na podstawie umowy zawartej z zamawiającym, przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej dla aktualnego sposobu użytkowania prawa własności nieruchomości.

Wyceny dokonano wykorzystując:

1) do określenia wartości rynkowej części nieruchomości zabudowanej budynkiem biurowym zastosowano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej netto w stanie na dzień wyceny, do określenia wartości części niezabudowanej zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

2) do określenia wartości odtworzeniowej nieruchomości zabudowanej budynkiem biurowo - socjalnym zastosowano podejście kosztowe, metodę odtworzeniową, technikę wskaźnikową. Wartość rynkową prawa do gruntu niezabudowanego zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Przesłanki wyboru metody i techniki

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- o postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości;
- o cel wyceny;
- o wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym;
- o lokalizację i rodzaj nieruchomości;

Charakterystyka zastosowanej metody wyceny

Ponieważ przedmiotowa nieruchomość stanowi zabezpieczenie wierzytelności, zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) – Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny KSWS 3 – wycena nieruchomości lub praw, na których zabezpieczono udzielone kredyty, powinna być przeprowadzona przez rzeczoznawcę na podstawie ich **wartości rynkowej**.

Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Podstawowym Nr 1 (KSWP 1) – Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa - w celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób **optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości**. Taki sposób oznacza wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania. Przyjęty do wyceny sposób użytkowania musi być uzasadniony w operacie szacunkowym w taki sposób, aby umożliwiał właściwą interpretację otrzymanego wyniku.

Przedmiotowa nieruchomość to obiekt o funkcji produkcyjnej i w taki sposób jest użytkowana od chwili powstania. Ustalono, że optymalnym a jednocześnie najbardziej prawdopodobnym sposobem użytkowania przedmiotowej nieruchomości, będzie funkcja biurowo - socjalna – a więc kontynuacja aktualnego sposobu użytkowania. W związku z powyższym, określono wartość rynkową praw do nieruchomości dla sposobu użytkowania jako obiekt komercyjny o funkcji biurowo - socjalnej.

Do obliczenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny zastosowano **podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej dochodu netto** tzn. wartość dochodową określono w oparciu o możliwy do uzyskania dochód wynajmu powierzchni. Stopę kapitalizacji oszacowano w modelu addytywnym w oparciu o analizę transakcji na rynkach analogicznych oraz informacji o rentowności inwestycji, oczekiwaniach inwestorów i ryzyku inwestowania. Określona w podejściu dochodowym wartość rynkowa nieruchomości opiera się na założeniu, że wartość nieruchomości odpowiada wartości prawa do pobierania przyszłych dochodów. Pod pojęciem dochodu z nieruchomości rozumie się dochód, jaki można uzyskać z gruntu wraz z jego częściami składowymi. Tak więc wartość rynkowa określona w podejściu dochodowym obejmuje wartość praw do gruntu wraz z jego częściami składowymi. Stawki rynkowe za wynajem powierzchni komercyjnych przyjęto na podstawie analizy rynku lokalnego i

informacji o stawkach ofertowych oraz stawkach z obowiązujących umów, przy uwzględnieniu indywidualnych cech nieruchomości wycenianej.

Decydując się na przyjęcie opisanej powyżej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości, jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym, a także zgodność z funkcją wyznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Proces szacowania polega na wykorzystaniu podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej netto, w wyniku którego otrzymano wartość rynkową całej nieruchomości.

Na podstawie analizy najbardziej efektywnego wykorzystania przyjęto poniższe założenia:

- nieruchomość wykorzystywana będzie **komercyjnie**, co przyniesie dochody z czynszu za wynajmowane pomieszczenia,

Zgodnie z procedurą szacowania nieruchomości w podejściu dochodowym przy wykorzystaniu metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej dochodu netto przeprowadzono następujące czynności:

- określenie powierzchni użytkowej lokalu użytkowego
- określenie poziomu pustostanów (wskaźnika obłożenia)
- obliczenie rocznego potencjalnego dochodu brutto nieruchomości (PDB)
- obliczenie rocznego efektywnego dochodu brutto nieruchomości (EDB) jako dochodu potencjalnego skorygowanego o wskaźnik obłożenia
- oszacowanie rocznych wydatków operacyjnych pozostających po stronie właściciela
- obliczenie rocznego Dochodu Operacyjnego Netto (DON)
- przeprowadzenie kalkulacji wartości rynkowej nieruchomości poprzez kapitalizację dochodu operacyjnego netto nieruchomości

Wartość rynkową gruntu, określono stosując **podejście porównawcze, metodę porównywania parami**. W tym celu, spośród kilku transakcji sprzedaży odnotowanych na wybranym rynku lokalnym w okresie badania, do dalszej analizy wybrano trzy, które najbardziej zbliżone były do nieruchomości przedmiotowej pod względem analizowanych cech rynkowych. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej (czyli porównywalnych ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość).

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

Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu ww. metody szacowania:

- Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.
- Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.

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

Wartość **odtworzeniową** przedmiotowej nieruchomości określono, stosując **podejście kosztowe, metodę odtworzeniową, technikę wskaźnikową**.

Wartość odtworzeniowa określa się dla nieruchomości, które ze względu na obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego, a także jeżeli wymagają tego przepisy szczególne.

Wartość odtworzeniową nieruchomości jest równa kosztom jej odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia. Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości stosuje się podejście kosztowe. Określa się oddzielnie wartość gruntu i oddzielnie wartość jego części składowych. Za wartość gruntu przyjmuje się koszty, jakie należałoby ponieść na zakup gruntu o takich samych cechach. Za wartość części składowych gruntu przyjmuje się kwotę równą kosztom ich odtworzenia pomniejszoną o wartość zużycia tych części składowych. Przez zużycie rozumie się utratę wartości szacowanej nieruchomości wynikłą z jej zużycia technicznego (fizycznego) i funkcjonalnego (użytkowego).

Przy metodzie kosztów odtworzenia określa się, ile wyniosłyby koszty odtworzenia części składowych gruntu przy zastosowaniu tej samej technologii i materiałów, których użyto do wzniesienia lub powstania tych części składowych.

Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Podstawowym Nr 1 - KSWP 1 - wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

9.1. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości w stanie na dzień wyceny

W celu określenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny przyjęto, iż dochód będzie generować wynajmowanie powierzchni budynku.

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

Tabela nr 9

Funkcja	Powierzchnia [m ²]	Stawka czynszu [PLN]
biurowa	1438,72	28,00
plac składowy	20000	0,50
RAZEM	1438,72	

Wysokości określonych stawek są bezpośrednio związane z lokalizacją i otoczeniem nieruchomości, z dostępem do głównych dróg, a także standardem i stanem technicznym budynku. Określając stawki dla poszczególnych obiektów wzięto także pod uwagę różnice między obiektami. Analizując wszystkie czynniki stwierdzono, iż określone stawki czynszu za przedmiotowy budynek są realne do osiągnięcia na lokalnym rynku.

Przyjęto pustostany na poziomie 91,70 %.

Obliczenie Efektywnego Dochodu Brutto (EDB)

Na podstawie przyjętych stawek czynszów oszacowano potencjalny roczny dochód brutto dla całej nieruchomości.

Obliczenie potencjalnego dochodu brutto (PDB/rok)

Tabela nr 10

Funkcja	Powierzchnia [m ²]	Stawka czynszu	PDB/mies	PDB/rok
biurowa	1438,72	28,00 zł	35 968,00 zł	431 616,00 zł
plac składowy	20000	0,50 zł	10 000,00 zł	120 000,00 zł
RAZEM	1438,72		45 968,00 zł	551 616,00 zł

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

Obliczenie efektywnego dochodu brutto (EDB/rok)

Tabela nr 11

Funkcja	Powierzchnia [m ²]	Stawka czynszu	PDB/mies	PDB/rok	Wskaźnik obciążenia	EDB/rok
biurowa	1438,72	28,00 zł	35 968,00 zł	431 616,00 zł	91,7%	443 286,90
plac składowy	20000	0,50 zł	10 000,00 zł	120 000,00 zł	91,7%	110 040,00
RAZEM	1438,72		45 968,00 zł	551 616,00 zł		553 326,90

Oszacowanie stopy kapitalizacji

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

$Wk = 1/R$, gdzie:

R – stopa kapitalizacji

Na stopę kapitalizacji składają się następujące elementy

$$R = r_b + r_r + r_o$$

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

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

r_o – premia ryzyka operacyjnego

Realną stopę procentową określono wykorzystując równanie Fishera, który jako pierwszy swoim wzorem rozróżnił nominalną i realną stopę procentową.

$$r_b = (1 + i)/(1 + \text{inflacja}) - 1$$

gdzie:

r_b – realna stopa procentowa

i – nominalna stopa procentowa

Tabela nr 12

Oprocentowanie długoterminowych obligacji skarbowych	Stopa inflacji uwzględniona w oprocentowaniu obligacji	Stopa realna	Ryzyko dotyczące inwestowania w przedmiot wyceny w kontekście rynku nieruchomości podobnych	Ryzyko wynikające z porównania przedmiotu wyceny do najatrakcyjniejszych nieruchomości na rynku
6,00%	7,58 %	- 1,47 %	5,00 %	5,00 %
Stopa kapitalizacji				8,53%
Stopa kapitalizacji przyjęta do obliczeń				8,50%

Przyjęta stopa kapitalizacji w wysokości 8,50 % odzwierciedla aktualną sytuację na rynku, jak również indywidualne cechy nieruchomości. Określona stopa kapitalizacji ustalona została na poziomie właściwym i jednocześnie bezpiecznym, biorąc pod uwagę cechy nieruchomości. Zauważyć należy, iż przedmiotowa nieruchomość położona jest w dość atrakcyjnej części miasta w otoczeniu zabudowy o charakterze przemysłowym i aktywnym gospodarczo.

Oszacowanie wydatków operacyjnych pozostających po stronie właściciela i związanych z nieruchomością

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

Tabela nr 13

Zestawienie kosztów związanych z eksploatacją nieruchomości (pozostających po stronie właściciela)			
Wyszczególnienie			
Podatek od nieruchomości:			
	pow. W mkw	stawka w zł/mkw	
grunt	4960,00	1,00	31 535,00 zł
budynki	1582,49	23,47	37 141,04 zł
budowle	60000,00	2%	1 200,00 zł
Razem podatki			69 876,04 zł
Ubezpieczenie			2 500,00 zł
Koszty zarządu (2% EDB)			11 066,54 zł
Remonty bieżące, konserwacje, utrzymanie pustostanów (4 % edb)			24 899,71 zł
SUMA			108 342,29 zł

Koszt podatku od nieruchomości przyjęto na podstawie deklaracji na podatek od nieruchomości na 2023 rok. W obliczeniach przyjęto koszt równy powierzchni gruntu oraz powierzchni budynku pomnożonej przez aktualnie obowiązujące stawki podatku. Wysokość podatku od budowli przyjęto 2% kosztu odtworzenia budowli wg. analizy własnej.

Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny o charakterze komercyjnym w stanie na dzień wyceny

W oparciu o analizę rynku i przyjęte powyżej założenia dokonano szacowania wartości rynkowej przedmiotu wyceny w podejściu dochodowym przy użyciu metody inwestycyjnej I techniki kapitalizacji prostej dochodu netto generowanego przez nieruchomość w skali roku przy założeniu wynajmu powierzchni budynku.

Tabela nr 14

EDB / rok	553 326,90 zł
Wydatki operacyjne	108 342,29 zł
Dochód Operacyjny Netto (DON)	444 984,61 zł
Stopa kapitalizacji	8,50%
Wartość rynkowa	5 235 113,04 zł

Przyjęto po zaokrągleniu: $W_N = 5\,235\,000$ zł

Słownie: pięć milionów dwieście trzydzieści pięć tysięcy złotych

9.2. Określenie wartości nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej

Oprócz wyceny według wartości rynkowej operat, na żądanie kredytodawcy, może zawierać także wycenę według wartości rynkowej przy sprzedaży wymuszonej, jeżeli spodziewana jest licytacja nieruchomości. Możliwość zaciągnięcia kredytu pod tzw. zabezpieczenie hipoteczne stanowi jedną z najważniejszych zalet nieruchomości jako lokaty kapitału. Jednak kredyt daje kredytodawcy przywilej roszczenia w przypadku 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 wychwycenia dla klienta bardzo zainteresowanego kupnem. Cechy takie posiada każda nieruchomość. To takie właśnie specyficzne cechy nieruchomości powodują, że nabywca spośród kilku podobnych wybiera właśnie tę nieruchomość. Często jest to spowodowane indywidualnymi preferencjami potencjalnego nabywcy. Stan techniczny i standard wykończenia budynków określono jako bardzo dobry, odpowiada wymaganiom na lokalnym rynku i jest typowy dla tego typu obiektów. Nieruchomość posiada odpowiednią powierzchnię gruntu niezbędną do prowadzenia tego typu działalności. Dostęp do drogi publicznej jest bezpośredni. Przy uwzględnieniu cech przedmiotowej nieruchomości określono współczynnik atrakcyjności na poziomie 10 %.

Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku. Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami o funkcji komercyjnej jest rynkiem średnio aktywnym. Przy średniej podaży nieruchomości na rynku lokalnym i przy

relatywnie malejącym poziomie cen ofertowych, współczynnik zachęty cenowej dla przedmiotowej nieruchomości określono na poziomie 15 %.

Dla nieruchomości szacowanych przyjmuję współczynniki:

$w_a = 0,90$ (10 % obniżenia wartości), $w_c = 0,85$ (15 % obniżenia wartości).

$$WW = 5\,235\,000 \text{ zł} \times 0,90 \times 0,80 = 3\,796\,200 \text{ zł}$$

Przyjęto po zaokrągleniu: $W_N = 3\,796\,000 \text{ zł}$

Słownie: trzy miliony siedemset dziewięćdziesiąt sześć tysięcy złotych.

9.3. Określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości

Wartość odtworzeniową nieruchomości określono jako sumę:

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

Określenie wartości rynkowej gruntu niezabudowanego

Określenia wartości prawa własności do gruntu niezabudowanego stanowiącego dz. ew. nr 954, 955/1, 965/1, 965/2, 965/3, 965/4, 965/5, 965/7 na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, szczegółowych informacji od agencji obrotu nieruchomościami oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych. Wyodrębniono następujące atrybuty mające zasadniczy wpływ na zróżnicowanie cen 1 m²:

- Lokalizacja ogólna i otoczenie
- Rodzaj prawa do gruntu
- Kształt i możliwości zagospodarowania
- Wielkość działki

Przyjęte dla analizowanego rynku lokalnego cechy i ich ocenę przedstawiono w Tabeli 15

Cechy te mają następujące charakterystyki

Tabela 15

L.p.	Rodzaj cechy	Ocena wpływu cechy na cenę jednostkową	Charakterystyka
1.	Lokalizacja ogólna	Korzystna	Nieruchomości położone na terenie zurbanizowanym, w niedalekiej odległości od obszarów koncentracji przemysłu, produkcji, aktywności gospodarczej. W niedalekiej przebiegają główne arterie komunikacyjne. Dojazd bezpośredni z drogi publicznej, dobra widoczność
		Średnio korzystna	Nieruchomości położone na terenach zurbanizowanych, w pośredniej odległości do obszarów koncentracji przemysłu, w pośredniej odległości od dróg krajowych. Tereny o charakterze przemysłowym.
		Niekorzystna	Nieruchomości położone na terenie umiarkowanie zurbanizowanym, o słabszym dostępie komunikacyjnym. Główne trasy w oddaleniu.
2.	Rodzaj prawa do gruntu	Korzystna	Prawo własności gruntu.
		Niekorzystna	Prawo użytkowania wieczystego

4.	Kształt i możliwości zagospodarowania	Korzystna	Na działce nie występują żadne ograniczenia w zagospodarowaniu np. w kształcie działki i ukształtowaniu bądź wynikające z sąsiedztwa. Warunki fizjograficzne oraz uwarunkowania planistyczne umożliwiają pełne wykorzystanie terenu. Przeznaczenie produkcyjno-usługowe.
		Średnio Korzystna	Teren poprzemysłowy. Brak zabudowań na nieruchomości Warunki fizjograficzne (kształt działki nieregularny) oraz uwarunkowania planistyczne uniemożliwiają pełne wykorzystanie terenu. Występują pewne ograniczenia w realizacji projektów inwestycyjnych. Przeznaczenie produkcyjne, składy, magazyny.
		Niekorzystna	Działka o dużych utrudnieniach w zagospodarowaniu i ewentualnej zabudowie, wynikających z sąsiedztwa, kształtu działki lub uwarunkowań planistycznych. Teren o mniejszej przydatności do realizacji projektów inwestycyjnych. Przeznaczenie produkcyjne, składy, magazyny. Teren poprzemysłowy, po koksowni, składzie węgla itp. Możliwe występowanie substancji stanowiących zagrożenie. Predystynowany do funkcji składowej.
5.	Powierzchnia działki	Korzystna	Poniżej 10 000 m ²
		Średnio korzystna	Od 10 000 m ² do 20 000 m ²
		Niekorzystna	Powyżej 20 000 m ²

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

cenę maksymalną $C_{max} = 66,06 \text{ zł/m}^2$

cenę minimalną $C_{min} = 27,36 \text{ zł/m}^2$

$$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 66,06 \text{ zł/m}^2 - 27,36 \text{ zł/m}^2 = 38,70 \text{ zł/m}^2$$

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

Tabela 16

L.p.	Cecha rynkowa	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/ m2]
1	Lokalizacja ogólna	20	7,74
2	Rodzaj prawa do gruntu	20	7,74
3	Kształt i możliwości zagospodarowania	30	11,61
4	Powierzchnia działki	30	11,61
Razem		100	38,70

Ze zbioru transakcji nieruchomości podobnych, do dalszych obliczeń wyselekcjonowano 3 najbardziej zbliżone do przedmiotu wyceny pod względem przeanalizowanych cech rynkowych wpływających na zróżnicowanie cen jednostkowych, które przedstawiono poniżej.

Tabela 17

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
	A	B	C
Adres nieruchomości	Ogrodzieniec	Zawiercie	Myszków
Data transakcji	2021.02.05	2022.01.11	2022.08.02
Powierzchnia działki [m2]	17977	25905	22379
Skorygowana cena 1 m2 [zł]	27,36 zł	53,38 zł	50,24 zł
Lokalizacja ogólna	średnio korzystna	korzystna	korzystna
Rodzaj prawa do gruntu	niekorzystne	korzystne	korzystne
Kształt i możliwości zagospodarowania	korzystne	korzystne	korzystne
Powierzchnia działki	średnio korzystna	niekorzystna	niekorzystna

Tabela obliczeń wartości rynkowej prawa własności 1 m2 stanowiącej niezabudowany grunt w stanie na dzień wyceny

Tabela 18

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Adres nieruchomości	Poraj Zielona	Ogrodzieniec	Zawiercie	Myszków
Data transakcji		2021.02.05	2022.01.11	2022.08.02
Powierzchnia działki [m2]	31535	17977	25905	22379
Skorygowana cena 1 m2 [zł]		27,36 zł	53,38 zł	50,24 zł
Lokalizacja ogólna	niekorzystna	średnio korzystna	korzystna	korzystna
		-3,87 zł	-7,74 zł	-7,74 zł
Rodzaj prawa do gruntu	korzystne	niekorzystne	korzystne	korzystne
		7,74 zł	0,00 zł	0,00 zł
Kształt i możliwości zagospodarowania	średnio korzystne	korzystne	korzystne	korzystne
		-5,81 zł	-5,81 zł	-5,81 zł
Powierzchnia działki	niekorzystna	średnio korzystna	niekorzystna	niekorzystna
		-5,81 zł	0,00 zł	0,00 zł
SUMA POPRAWEK		-7,74 zł	-13,55 zł	-13,55 zł
CENA 1 m ² SKORYG.		19,62 zł	39,84 zł	36,69 zł
CENA ŚREDNIA 1 m ² gruntu		32,05 zł		

Wartość rynkowa prawa własności gruntu wynosi:

$$W_{GR} = 32,05 \text{ zł/m}^2 \times 31\,535 \text{ m}^2 = 1\,010\,696,75 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość: $W_{UW} = 1\,011\,000 \text{ zł}$

Słownie: jeden milion jedenaście tysięcy złotych

Określenie kosztu odtworzenia zabudowań

Koszt odtworzenia określono przy użyciu techniki wskaźnikowej. Koszty odtworzenia określa się jako iloczyn ceny wskaźnikowej oraz liczby jednostek odniesienia, dla których ta cena została ustalona. Tak określoną wartość powiększa się o przeciętną wartość działki.

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

K_{ODB} - koszt odtworzenia

P_u - powierzchnia użytkowa budynku

C_j - cena jednostkowa

Z - zużycie techniczne

Na podstawie analizy rynku lokalnego można przyjąć, iż stawki roboczogodziny, wskaźniki kosztów zakupu, kosztów pośrednich, zysku oraz ceny najmu sprzętu i ceny materiałów budowlanych odpowiadają publikacjom użytym do szacowania zawartym w cenniku robót i obiektów inwestycyjnych wydawnictwa Bistyp Consulting IV kwartał 2022 r.

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

Koszt odtworzenia budynków i budowli

Tabela 19

Ozn. obiektu	Obiekt	Ilość jed. [m ²]	Cena jed. [zł]	Współczynnik dopasowania	Wartość [zł]	Zużycie	Wartość ze zużyciem [zł]
budynek biurowy	BCOI.1.005	1555,49	3594,83	1,00	5 591 714,34	10%	5 032 542,91
budynek portierni	BCOI.3.066	27,00	1580,92	1,00	42 684,84	10%	38 416,36
budynek stacji trafo	BCOI.3.066	24,90	1580,92	1,00	39 364,91	50%	19 682,45
budynek biurowy nieużytkowany	BCOI.1.011	427,00	2155,21	0,70	644 192,87	45%	354 306,08
budowle i urządzenia	przyjęto z deklaracji na podatek od nieruchomości						305 000,00
Dokumentacja i nadzór							50 000,00
Roboty dodatkowe nieprzewidziane w projekcie (2%)*							114 998,96
Łącznie budynki i budowle							5 914 946,75
Wartość rynkowa prawa własności gruntu	31535	32,05					1 010 696,75
Łączna wartość odtworzeniowa nieruchomości							6 919 946,75

Wartość odtworzeniowa nieruchomości w stanie na dzień wyceny wynosi:

$$W_{odt} = 6\,919\,946,75 \text{ zł}$$

Łączna wartość odtworzeniowa nieruchomości wynosi: 6 920 000 zł

Słownie: sześć milionów dziewięćset dwadzieścia tysięcy złotych.

10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Określona w podejściu dochodowym wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości o charakterze biurowym stanowiąca dz. ew. 954 oraz terenem inwestycyjnym stanowiącym dz. ew. 955/1, 965/1, 965/2, 965/3, 965/4, 965/5, 965/7 o łącznej powierzchni 31 535 m² w stanie na dzień wyceny wynosi 5 235 000 zł.

Określona wartość rynkowa nieruchomości odpowiada cenom jakie zostały osiągnięte za obiekty biurowe zlokalizowane na terenie województwa śląskiego. Odnosząc się do wycenianej nieruchomości oraz ogólnego rynku nieruchomości w miejscowościach o podobnym charakterze co Poraj należy stwierdzić, że przedmiot wyceny jest dość atrakcyjny na rynku, posiada powierzchnię obiektu, w która może stanowić siedzibę firmy, spółki itp.

Wartości w odniesieniu do 1 m² powierzchni budynku biurowego w stanie na dzień wyceny, około 2 350 zł. Określona wartość nieruchomości kształtuje się na pułapie cen jednostkowych poniżej średniej spośród występujących na regionalnym rynku i zawiera się pomiędzy ceną minimalną a maksymalną. Lokalizacja oraz układ funkcjonalny i wielkość powierzchni użytkowej budynków stwarzają dość dobre warunki do prowadzenia działalności gospodarczej.

Przewiduje się, że w przyszłości nieruchomość będzie wykorzystywana pod działalność z zakresu funkcji biurowej. Można sądzić, że charakter usług się nie zmieni, jednakże będzie mogła być wynajmowana na różne rodzaje działalności gospodarczej. Wartość nieruchomości w warunkach wymuszonej sprzedaży wynosi 3 796 000 zł. Wartość odtworzeniowa nieruchomości w stanie na dzień wyceny wynosi 6 920 000 zł.

Do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości przeanalizowano rynek lokalny województwa śląskiego, biorąc pod uwagę rynek podobnych nieruchomości biurowych oraz terenów o charakterze inwestycyjnym.

11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

11.1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych w granicach określonych stanem faktycznym i prawnym szacowanej nieruchomości oraz stanem rynku nieruchomości w dacie wyceny.

11.2. Określenia wartości rynkowej nieruchomości dokonano wg stanu i w poziomie cen aktualnym na dzień wyceny.

11.3. Określona wartość nie uwzględnia podatków i opłat oraz obciążenia hipoteką.

11.4. Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2. Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.

11.5. Rzeczoznawca określając wartość rynkową założył, że ocena ryzyka kredytodawcy oraz zdolności kredytowej kredytobiorcy podlegać będzie analizie i ocenie przez strony umowy kredytowej. Analiza operatu szacunkowego należy do kredytodawcy i stanowi materiał pomocniczy, nie przesądzając o przyznaniu kredytu bądź jego wysokości.

11.6. Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za zmianę przeznaczenia nieruchomości wynikającą ze zmiany koncepcji wykorzystania jej przez właściciela lub z uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego i jego przyszłych zapisów.

11.7. Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.

11.8. Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie dostępne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.

12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA



13. ZAŁĄCZNIKI

13.1. Mapa lokalizacyjna

13.2. Dokumentacja fotograficzna

13.3. Protokół z badania księgi wieczystej

13.4. Kopie dokumentów

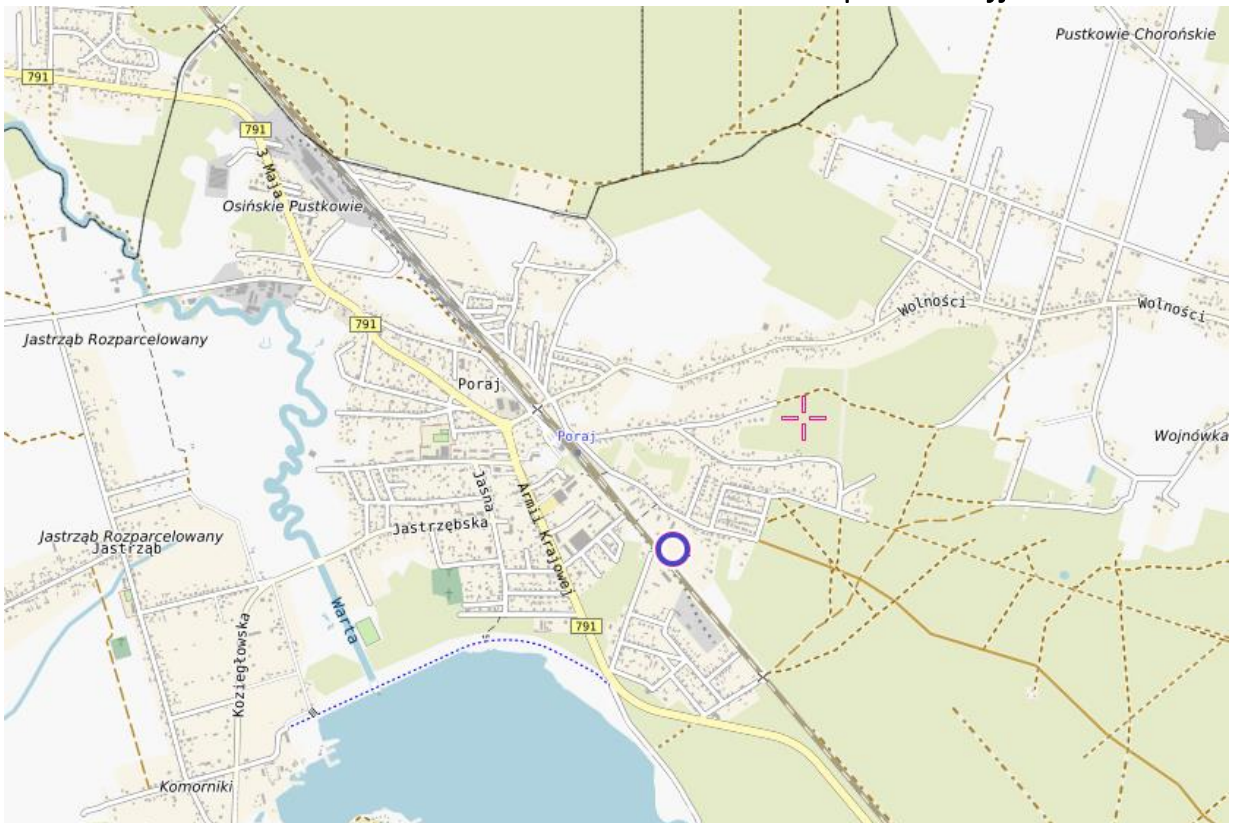
13.5. Obszary ryzyka związane z nieruchomością

13.6. Polisa OC

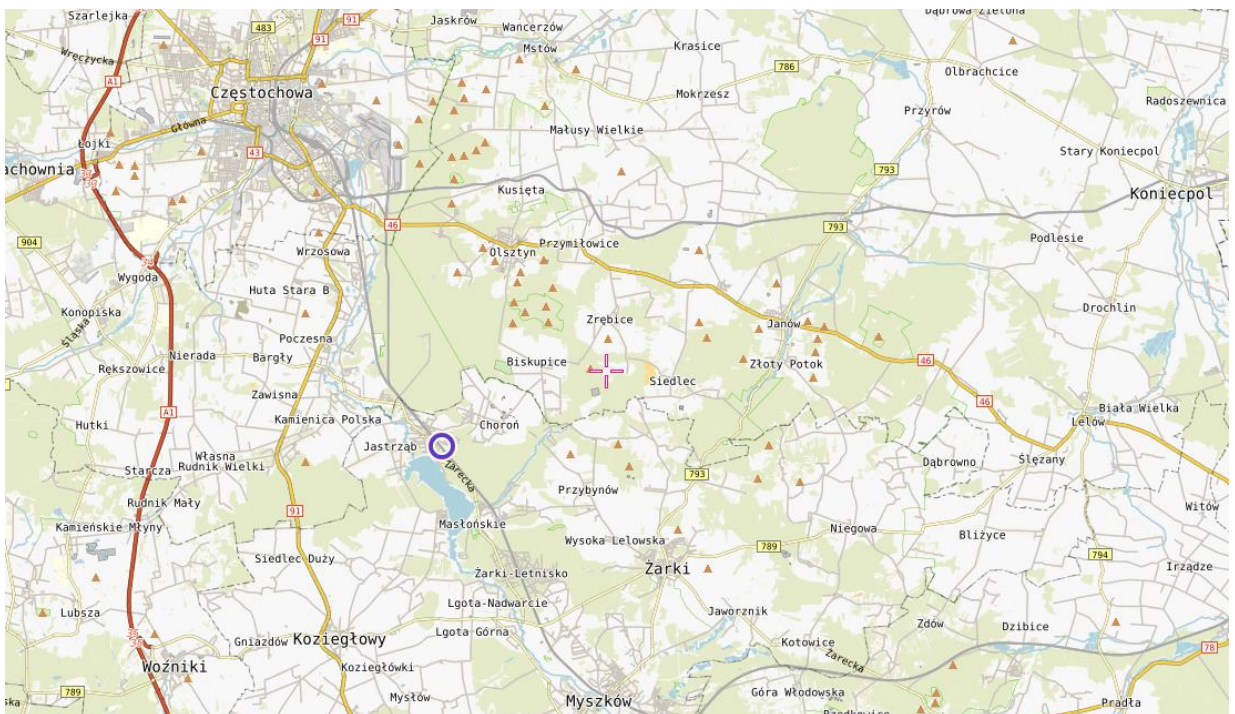
13.7. Oświadczenie o braku konfliktu

Załącznik nr 13.1.

Mapa lokalizacyjna nieruchomości



Lokalizacja szczegółowa nieruchomości



Lokalizacja nieruchomości na tle aglomeracji śląskiej

Załącznik nr 13.2.
Dokumentacja fotograficzna

Widok przedmiotowej nieruchomości – budynek biurowy



Dokumentacja fotograficzna

Widok przedmiotowej nieruchomości – budynek biurowy



Widok zagospodarowania terenu



Widok zagospodarowania terenu



Widok budynku biurowego nieeksploatowanego



PROTOKÓŁ

z badania Księgi Wieczystej CZ1M/00097283/5

prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Myszkowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych:

Typ księgi: nieruchomości gruntowa

Dział I - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Działki ewidencyjne:

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): Śląskie, myszkowski, Poraj, Poraj.

1. Numer działki: 954, obręb: 0008, Poraj, sposób korzystania: Ba – tereny przemysłowe, przyłączenie: CZ1M/00051050/9, 0,4960 ha

2. Numer działki: 955/1.obręb: 0008, Poraj, sposób korzystania: Ba – tereny przemysłowe, przyłączenie: CZ1M/00051050/9, 0,5303 ha

3. Numer działki: 965/7.obręb: 0008, Poraj, sposób korzystania: Ba – tereny przemysłowe, przyłączenie: CZ1M/00051050/9, 0,4891 ha

Obszar całej nieruchomości : 1,5156 ha.

Dział I – Sp Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów

Dział II - WŁAŚCICIEL

Właściciele:

Lista wskazań udziałów w prawie (nr udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): 2, 1/1

Inna osoba prawna (...): Cognor Spółka Akcyjna, Poraj

Dział III CIĘŻARY I OGRANICZENIA

Brak wpisów.

Dział IV HIPOTEKI

Hipoteka umowna kaucyjna w kwocie 250 000 000,00 zł.

Z uwagi na powtarzalność wpisów pełne badanie działu IV zrealizowano przy ostatnim protokole.

PROTOKÓŁ

z badania Księgi Wieczystej CZ1M/00051050/9

prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Myszkowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych:

Typ księgi: nieruchomości gruntowa

Dział I - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Działki ewidencyjne:

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): Śląskie, myszkowski, Poraj, Poraj.

1. Numer działki: 965/1, obręb: 0008, Poraj, sposób korzystania: Ba – tereny przemysłowe,

2. Numer działki: 965/4, obręb: 0008, Poraj, sposób korzystania: Ba – tereny przemysłowe,

Obszar całej nieruchomości: 0,3127 ha.

Dział I – Sp Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów

Dział II - WŁAŚCICIEL

Właściciele:

Lista wskazań udziałów w prawie (nr udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): 3, 1/1

Inna osoba prawna (...): Cognor Spółka Akcyjna, Poraj

Dział III CIĘŻARY I OGRANICZENIA

Brak wpisów.

Dział IV HIPOTEKI

Hipoteka umowna kaucyjna w kwocie 250 000 000,00 zł.

PROTOKÓŁ

z badania Księgi Wieczystej CZ1M/00082182/9

prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Myszkowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych:

Typ księgi: nieruchomości gruntowa

Dział I - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Działki ewidencyjne:

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): Śląskie, myszkowski, Poraj, Poraj.

1. Numer działki: 965/2, obręb: 0008, Poraj, sposób korzystania: Ba – tereny przemysłowe, przyłączenie: /00002214/ , 0,5717 ha

Obszar całej nieruchomości: 0,5717 ha.

Dział I – Sp Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów

Dział II - WŁAŚCICIEL

Właściciele:

Lista wskazań udziałów w prawie (nr udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): 3, 1/1

Inna osoba prawna (...): Cognor Spółka Akcyjna, Poraj

Dział III CIĘŻARY I OGRANICZENIA

Brak wpisów.

Dział IV HIPOTEKI

Hipoteka umowna kaucyjna w kwocie 250 000 000,00 zł.

PROTOKÓŁ

z badania Księgi Wieczystej CZ1M/00082956/6

prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Myszkowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych:

Typ księgi: nieruchomości gruntowa

Dział I - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Działki ewidencyjne:

Położenie (województwo, powiat, miejscowość): śląskie, Myszków, Poraj.

1. Numer działki: 965/3, obręb: 008, Poraj, sposób korzystania: tereny różne,

przyłączenie: /00002215/ , 0,3025 ha

Obszar całej nieruchomości: 0,3025 ha.

Dział I – Sp Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów

Dział II - WŁAŚCICIEL

Właściciele:

Lista wskazań udziałów w prawie (nr udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): 3, 1/1

Inna osoba prawna (...): Cognor Spółka Akcyjna, Poraj

Dział III CIĘŻARY I OGRANICZENIA

Brak wpisów.

Dział IV HIPOTEKI

Hipoteka umowna kaucyjna w kwocie 250 000 000,00 zł.

PROTOKÓŁ

z badania Księgi Wieczystej CZ1M/00056620/1

prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Myszkowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych:

Typ księgi: nieruchomości gruntowa

Dział I - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Działki ewidencyjne:

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): Śląskie, myszkowski, Poraj, Poraj.

1. Numer działki: 965/5, obręb: 0008, Poraj, sposób korzystania: Ba - tereny przemysłowe, przyłączenie: /00002566/ ,

Obszar całej nieruchomości : 0,4510 ha.

Dział I - Sp Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów

Dział II - WŁAŚCICIEL

Właściciele:

Lista wskazań udziałów w prawie (nr udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): 3, 1/1

Inna osoba prawna (...): Cognor Spółka Akcyjna, Poraj

Dział III CIĘŻARY I OGRANICZENIA

Brak wpisów.

Dział IV HIPOTEKI

Lp. 1.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	2		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA		
Suma (słownie), waluta	250000000,00 (DWIEŚCIE PIĘĆDZIESIĄT MILIONÓW) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI POSIADACZY OBLIGACJI, BEZ IMIENNEGO ICH WSKAZYWANIA, TO JEST WSZELKICH ISTNIEJĄCYCH I PRZYSZŁYCH WIERZYTELNOŚCI PRZYSŁUGUJĄCYCH TYM OBLIGATARIUSZOM W STOSUNKU DO EMITENTA Z TYTUŁU OBLIGACJI, A W SZCZEGÓLNOŚCI Z TYTUŁU SPŁATY KWOTY GŁÓWNEJ, W TYM Z TYTUŁU KWOT WYKUPU, RAT WYKUPU, PREMII, ODSETEK ORAZ PRYZNANYCH KOSZTÓW POSTĘPOWANIA, JAK RÓWNIEŻ INNYCH ROSZCZEŃ O ŚWIADCZENIA UBOCZNE, WYNIKAJĄCYCH Z OPISANEJ W AKCIE 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 OKAZIATELA, O WARTOŚCI NOMINALNEJ 1.000 PLN (SŁOWNIE: TYSIĄC ZŁOTYCH) KAŻDA, O TERMINIE WYKUPU 15 LIPCA 2026 R. ORAZ NA POZOSTAŁYCH WARUNKACH EMISJI OBLIGACJI ZGODNIE Z AKTEM NOTARIALNYM: OŚWIADCZENIE W SPRAWIE USTANOWIENIA HIPOTEKI ŁĄCZNEJ NA RZECZ OBLIGATARIUSZY BEZ ICH IMIENNEGO WSKAZYWANIA REP.A.1282/2021 SPORZĄDZONY W KANCELARII NOTARIALNEJ W WARSZAWIE PRZEZ NOTARIUSZA MARTYNĘ PIEKARCZYK-STUDZIŃSKĄ, AKT NOTARIALNY: OŚWIADCZENIE W SPRAWIE USTANOWIENIA HIPOTEKI ŁĄCZNEJ NA RZECZ OBLIGATARIUSZY BEZ ICH IMIENNEGO WSKAZYWANIA REP.A.1282/2021 SPORZĄDZONY W KANCELARII NOTARIALNEJ W WARSZAWIE PRZEZ NOTARIUSZA MARTYNĘ PIEKARCZYK-STUDZIŃSKĄ
Pierwszeństwo	Lp. 1.		WIERZCIELOWI PRZYSŁUGUJE ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE TEJ HIPOTEKI NA MIEJSCE OPRÓŻNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ NR 1 W SUMIE 111.285.423,00-EUR USTANOWIONEJ NA RZECZ MBANK SPÓŁKA AKCYJNA W WARSZAWIE Z CHWILĄ GDY STANIE SIĘ ONO WOLNE
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	CZ1M / 00051050 / 9
		Nr hipoteki	7
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej	CZ1M / 00082182 / 9
		Nr hipoteki	2
	Lp. 3.	Nr księgi wieczystej	CZ1M / 00082956 / 6
		Nr hipoteki	2
	Lp. 4.	Nr księgi wieczystej	CZ1M / 00097283 / 5
		Nr hipoteki	4
Inne informacje	PRZEZNACZONE DO WSPÓŁOBciążENIA KSIĘGI WIECZYSTE PROWADZONE PRZEZ SĄD REJONOWY KATOWICE-WSCHÓD W KATOWICACH-XI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH: KA1K /00072627/8, KA1K/00122180/8;		

	<p>SĄD REJONOWY DLA KRAKOWA-PODGÓRZA W KRAKOWIE-IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH; KR1P/00286076/6, KR1P/00331269/7; SĄD REJONOWY DLA ŁODZI-ŚRÓDMIEŚCIA W ŁODZI-XVI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH: LD1M/00107840/4, LD1M/00092885/2; SĄD REJONOWY W GLIWICACH-VIII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH: GL1G/00084766/6, GL1G/00121403/6, GL1G/00084767/3, GL1G/00103076/2 SĄD REJONOWY W ZAWIERCIU-V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH: CZ1Z/00033483/1; SĄD REJONOWY W STALOWEJ WOLI-V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH: TB1S/00045540/4, TB1S/00047784/0, TB1S/00053829/3, TB1S/00052870/8, TB1S/00057958/4, TB1S/00036294/8, TB1S/00045533/2 ; SĄD REJONOWY LUBLIN-WSCHÓD W LUBLINIE Z SIEDZIBĄ W ŚWIDNIKU-V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH, LU1I/00248556/0 SĄD REJONOWY W OPOLU-VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH: OP1O/00117990/4, OP1O/00112308/2; SĄD REJONOWY POZNAŃ-STARE MIASTO W POZNANIU-VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH: PO2P/00035922/4, PO2P/00158081/4, PO2P/00257742/0; SĄD REJONOWY W SOSNOWCU-VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH: KA1S/00030874/5, KA1S/00032262/6; SĄD REJONOWY W TARNOWIE-VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH: TR1T/00101810/5, TR1T/00123081/5, SĄD REJONOWY W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM-V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH, PT1T/00034513/5, SĄD REJONOWY W OLSZTYNIE-VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH: OL1O/00019863/6, OL1O/00045353/9</p>
Wierzyciel hipoteczny	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1. GIDE TOKARCZUK GRZEŚKOWIAK SADOWNIK SPÓŁKA KOMANDYTOWA , WARSZAWA, 016440459, 0000069465



Załącznik 13.4.
Kopie dokumentów

STAROSTA MYSZKOWSKI ul. Pułaskiego 6 42-300 Myszków GK 6621 5.318.2023		Województwo: Śląskie Powiat: Myszkowski Jednostka ewidencyjna: Poraj Obręb ewidencyjny: 240904_2.0008, Poraj Miejscowość: Poraj (idTERYT: 0143225)					
WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW							
według stanu na dzień: 2023-01-31 07:25:27							
Jednostka rejestrowa gruntów: 240904_2.0008.G1641							
WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:							
UDZIAŁ: 1/1		charakter stanu władania: własność grupa rejestrowa: 15.1 Cognor Spółka Akcyjna REGON: 012859760 Siedziba: 42-360 Poraj ul. Zielona 26 Adres korespondencyjny: 42-360 Poraj ul. Zielona 26					
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:							
Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
					użytku [ha]	działki [ha]	
4	954	ul. Zielona 26	Tereny przemysłowe	Ba	0.4960	0.4960	CZ1M/00097283/5
Identyfikator działki: 240904_2.0008.954 INFORMACJE DODATKOWE: 954 97/97							
4	955/1	ul. Zielona 26	Tereny przemysłowe	Ba	0.5305	0.5305	CZ1M/00097283/5
Identyfikator działki: 240904_2.0008.955/1 INFORMACJE DODATKOWE: 955/1 97/97							
4	965/1		Tereny przemysłowe	Ba	0.0083	0.0083	CZ1M/00051050/9
Identyfikator działki: 240904_2.0008.965/1 INFORMACJE DODATKOWE: 965/1 18/91 97/97							
4	965/2		Tereny przemysłowe	Ba	0.5717	0.5717	CZ1M/00082182/9
Identyfikator działki: 240904_2.0008.965/2 INFORMACJE DODATKOWE: 965/2 18/91 118/97							
4	965/3		Tereny przemysłowe	Ba	0.3025	0.3025	CZ1M/00082956/6
Identyfikator działki: 240904_2.0008.965/3 INFORMACJE DODATKOWE: 965/3 18/91							
4	965/4	ul. Zielona 26	Tereny przemysłowe	Ba	0.3044	0.3044	CZ1M/00051050/9
Identyfikator działki: 240904_2.0008.965/4 INFORMACJE DODATKOWE: 965/4 97/97							
4	965/5		Tereny przemysłowe	Ba	0.4510	0.4510	CZ1M/00056620/1
Identyfikator działki: 240904_2.0008.965/5 INFORMACJE DODATKOWE: 965/5 170/95							
4	965/7	ul. Zielona 26	Tereny przemysłowe	Ba	0.4891	0.4891	CZ1M/00097283/5
Identyfikator działki: 240904_2.0008.965/7 INFORMACJE DODATKOWE: 965/7 20/91 97/97							
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 3.1535							
KLAUZULE: Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej							

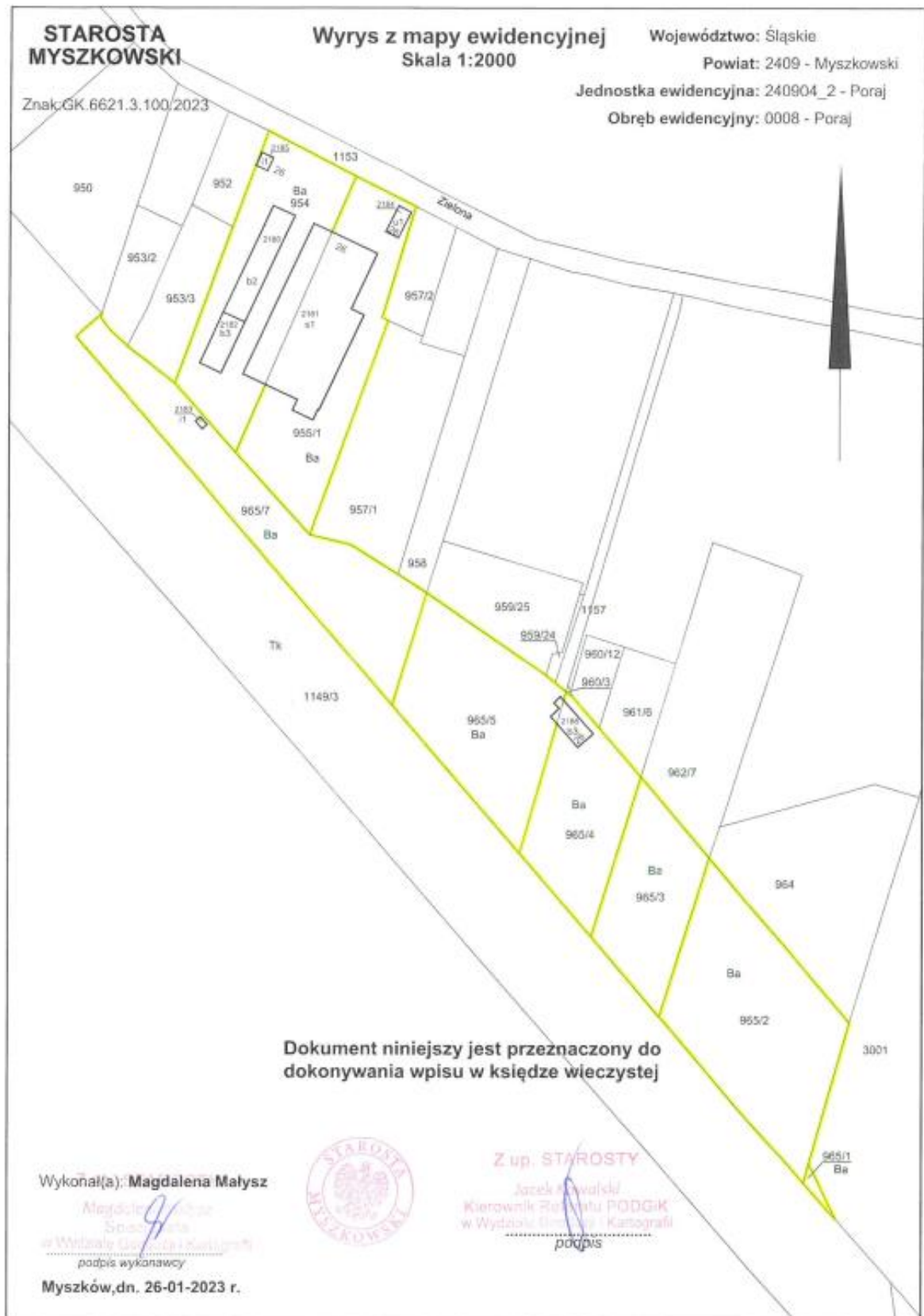
W dniu: 31.01.2023

dokument sporządzony przez: Barbara Gurbala



Z up. STAROSTY
Barbara Gurbala
Podinspektor
w Wydziale Geodezji i Kartografii

(imię i nazwisko osoby upoważnionej)



Dokumenty – pozwolenie na użytkowanie

POWIATOWY INSPEKTOR
MADZORU BUDOWLANEGO
MYSZKÓW

Myszków, 21-03-2006 r

PINB-7353/II/13/05

DECYZJA NR 47 /06

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 80 ust. 2 pkt. 1, art. 81 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane /tekst jednolity Dz. U. Nr 106 poz. 1126 z 2000r z późn. zmianami/ oraz art. 104 kpa, po rozpatrzeniu wniosku z dnia 06-02-21 złożonego przez firmę ZŁOMREX S.A., 42-360 Poraj ul. Zielona 26, w sprawie udzielenia pozwolenia na użytkowanie przebudowanego, nadbudowanego i rozbudowanego budynku biurowego zlokalizowanego na działce nr ewid. 954 położonej w Poraju

udzielam pozwolenia na użytkowanie

dla inwestora: ZŁOMREX S.A., 42-360 Poraj ul. Zielona 26
obiektu: przebudowanego, nadbudowanego i rozbudowanego budynku biurowego zlokalizowanego na działce nr ewid. 954 położonej w Poraju.

Parametry techniczne obiektu:

- pow. zabudowy	- 35,50m ²	
- pow. użytkowa	- 532,00m ²	
- kubatura	- 2460,00m ³	- ilość kondygnacji - 3

Uzasadnienie

Inwestor uzyskał pozwolenie na budowę decyzją nr AB-7351.4/126/2004 z dnia 17-01-2005r wydaną przez Starostę Myszkowskiego

Decyzją powyższą, zgodnie z art. 36 Prawa budowlanego został zobowiązany do uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego. Inwestor w dniu 09-01-2006r złożył wniosek o wydanie pozwolenia na użytkowanie obiektu i dołączył następujące dokumenty:

- oryginał dziennika budowy
- zawiadomienia organów zgodnie z art. 56 Prawa budowlanego
- protokół kominiarski
- protokół badania stanu izolacji instalacji i urządzeń elektrycznych
- oświadczenie elektryka
- oświadczenie o sprawności systemu wykrywania gazu
- oświadczenie kierownika budowy
- inwentaryzację geodezyjną powykonawczą

W dniu 10-03-2006r dokonano kontroli obowiązkowej w obecności inwestora i stwierdzono zgodność wykonania obiektu z warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenia na budowę. Prace elewacyjne na ścianie południowej budynku w postaci tynku cieniokarstwowego zostaną dokończone w okresie 6-ciu miesięcy.

Wobec spełnienia warunków określonych w art. 56 i 57 ustawy Prawo budowlane orzeczono jak w sentencji.

verte

-2-

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Śląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Katowicach Delegatura w Częstochowie w terminie 14 dni od daty jej otrzymania za pośrednictwem tutejszego Inspektoratu. W przypadku złożenia odwołania należy uiścić opłatę w znaczkach skarbowych w wys. 5,00zł + 50gr od każdego załącznika (Dz U nr 86 z 9 września 2000r poz. 960)



POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
w Myszkowie
Anna Hluzik

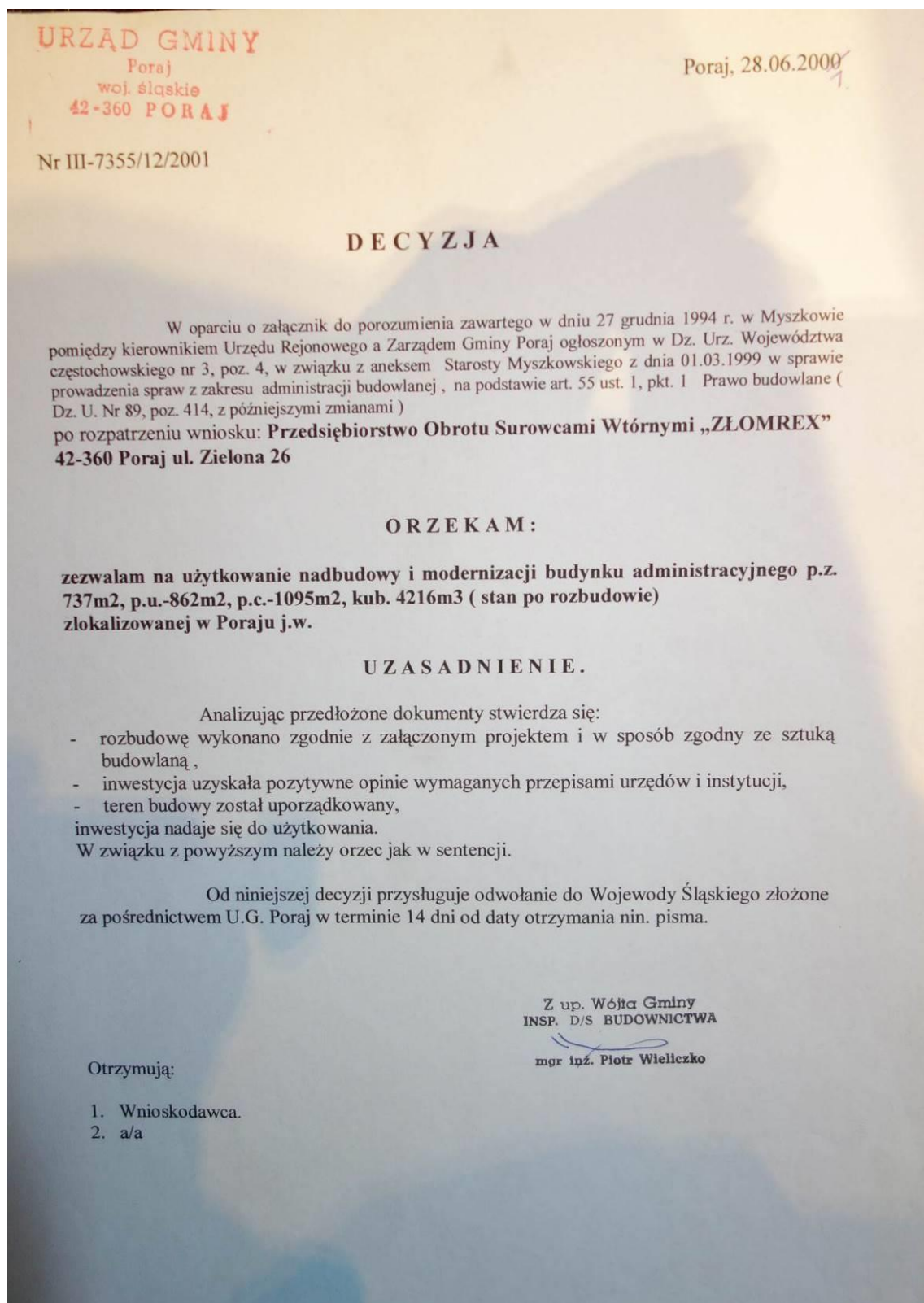
Otrzymują:

- ① Inwestor: ZŁOMREX S.A., 42-360 Poraj ul. Zielona 26
2. a/a PINB Myszków(AH)

Do wiadomości:

1. Urząd Gminy Poraj ,ul.Jasna 21
2. Starostwo Powiatowe w Myszkowie

Oplatę skarbową uiszczono w wysokości 133,00zł (sto trzydzieści trzy złote 00/100 gr.)



OBSZARY RYZYKA ZWIĄZANE Z WYCENIĄNIĄ NIERUCHOMOŚCIĄ

– p. 4.3 Standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych „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 nie dających się przewidzieć w momencie określania wartości nieruchomości,
- ✓ ryzyko płynności rozumiane jako trudność sprzedaży nieruchomości za określoną cenę w standardowym czasie.

Zgodnie ze standardem „Wycena dla zabezpieczenia 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.

W dziale III księgi wieczystej nie widnieją żadne wpisy obciążające nieruchomość.

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

Sposób zagospodarowania i użytkowania nieruchomości jest zgodny z ustaleniami Uchwały Nr 248 (XXXIV) 2013 Rady Gminy Poraj z dnia 21 marca 2013 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr 60(VIII)2007 Rady Gminy Poraj w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Poraj w części graficznej obszar wycenianej nieruchomości oznaczony jest jako tereny działalności produkcyjnej, składowania i magazynowania – symbol A 145 PS o przeznaczeniu podstawowym: tereny przemysłowe, urządzenia produkcji budowlanej i centra technologiczne, składy, magazyny i hurtownie

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 wierzycelności banku. Obiekt biurowy jest wykończony w bardzo dobrym standardzie odpowiadającym obecnym wymogom i potrzebom rynku w tym segmencie. Pozostała zabudowa została ujęta jako dodatkowa, budynek biurowy nieeksploatowany w przeciętnym stanie.

Ryzyko związane z brakiem dostępu do drogi publicznej

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do ul. Zielonej - należącej do gminy Poraj. Zjazd z drogi publicznej na teren nieruchomości - dz. ew. 954.

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 15 miesięcy wzwyż. Przedmiotowa nieruchomość należy do grupy nieruchomości, na które jest umiarkowany popyt. W przypadku sprzedaży z uwagi na specyfikę tego segmentu nieruchomości okres ekspozycji może być dłuższy.

Ryzyko wywłaszczenia nieruchomości

Na podstawie dostępnych źródeł informacji rzeczoznawca majątkowy nie stwierdził istnienia jakichkolwiek przesłanek związanych z istnieniem ryzyka wywłaszczenia przedmiotowej nieruchomości na podstawie przepisów Ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Ryzyko związane z sektorem rynku nieruchomości

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

Nieruchomość należy do grupy nieruchomości o średnim poziomie ryzyka. Ryzyko obejmuje głównie stan i rozwój gospodarki, dostępność kredytów, popyt konsumpcyjny, nastroje konsumenckie, wzrost gospodarczy, czynniki makroekonomiczne.

Ocena przydatności nieruchomości jako zabezpieczenie wierzycelności

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



**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1033704955**

1	Okres ubezpieczenia: od 12.01.2023 r. do 11.01.2024 r.	
2	Ubezpieczający: WYCENA NIERUCHOMOŚCI "ESTATE VALUE" MARCIN SZAJKO Adres siedziby: OSOWSKA 86 m. 6, 04-351 WARSZAWA E-mail: MARCIN_SZAJKO@OZ.PL	REGON: 360930065 Telefon: +48531685862
3	Ubezpieczony: WYCENA NIERUCHOMOŚCI "ESTATE VALUE" MARCIN SZAJKO Adres siedziby: OSOWSKA 86 m. 6, 04-351 WARSZAWA E-mail: MARCIN_SZAJKO@OZ.PL	REGON: 360930065 Telefon: +48531685862
4	Zakres ubezpieczenia obowiązkowego Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia 25 000 EUR 25 000 EUR
	Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.	
	Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych	
5	Składka łączna: 155,85 PLN Termin płatności: Jednorazowo 24.01.2023 Kwota w PLN: 155,85	6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 12 1240 6960 3014 0110 1483 0737 W tytule przelewu prosimy wpisać: NR 1033704955
7	Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805), 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.	
8	Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych 1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. 2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu	wpłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odškodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.
9	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWUJ 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 świadczeniem lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/WhatsApp lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uskutecznić moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 4. <input checked="" 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, FEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 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 niezgodności podania danych do przyciężowania oferty oraz o automatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl. 6. <input checked="" 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, FEKAO SA, Alor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zniżające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty. 7. <input checked="" 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, FEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/WhatsApp).	8. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 9. <input checked="" 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. 10. W zakresie, w jakim podstawa przetwarzania moich danych osobowych jest zgoda, ma Pan/Pani prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w odrębnie 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. * <input checked="" type="checkbox"/> w polu oznacza zgodę Pełne nazwy spółek: PZU SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powiatowe 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; FEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alor Bank SA - Alor Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 380, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

1033704955/pc:10000456294577/BE20 PIN: 6204

Powiatowy Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 354 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) DSP/OCZ/21G11_02/2023/0110.1417/peodlppu03-261870369.3/FILE/PC:10000456294577

1/2



**Postanowienia dodatkowe lub odmienne**

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

1. Reklamacja, skarga 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 doczołce elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doczołkach 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 rozpatrzy reklamację, skargę lub zażalenie i udzieli 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. Reklamacja uregulowana się 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.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej 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.
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 Polisé

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu: Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
3. Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych 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.

Potwierdzam dane kontaktowe

WYCENA NIERUCHOMOŚCI "ESTATE VALUE" MARCIN SZAJKO
E-mail: MARCIN_SZAJKO@O2.PL
Telefon: +48531685862

Data zawarcia umowy: 10.01.2023 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

WYCENA NIERUCHOMOŚCI "ESTATE VALUE"
MARCIN SZAJKO
Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

UBEZPIECZENIA KOPEĆ SP. Z O.O.
ul. Powstańców Śl. 20A, 01-381 Warszawa
NIP: 5223221835 REGON: 521557044
KRS: 0000962082
tel. (22) 665 96 45 / tel. (22) 665 96 02
tel. kom. 536 936 716

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

1033704955/pc:100000456294577/BE20 PIN: 6204

801 102 102 pzu.pl

2/2



Załącznik 13.7.

Oświadczenie rzeczoznawcy dot. wykonania operatu szacunkowego dla nieruchomości:

Adres: Poraj, ul. Zielona 26, obręb 0008, gm. Poraj, pow. myszkowski, woj. śląskie

Nr KW: CZ1M/00097283/5, CZ1M/00051050/9, CZ1M/00082182/9, CZ1M/00082956/6, CZ1M/00056620/1

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 jakikolwiek tytuł prawny lub faktyczny do przedmiotu wyceny, ani nie spowoduje w przyszłości takiego konfliktu,
3. nie jestem właścicielem, współwłaścicielem, użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym nieruchomości oraz nie posiadam żadnego innego tytułu prawnego lub faktycznego do nieruchomości lub jej części,
4. zarówno ze sprzedającym jak i kupującym przedmiot wyceny nie wiąże mnie stosunek pokrewieństwa, powinowactwa, przysposobienia, opieki lub kurateli i nie wiążą mnie z tymi osobami 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.

5. 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