

OPERAT SZACUNKOWY

z określenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu składającego się z działek ew. nr **279, 411, 413, 416, 414, 415, 265, 266, 277, 281, 282** wraz z prawem własności budynków komercyjnych, położonych w miejscowości **Sosnowiec przy ul. Piotrkowskiej**, województwo śląskie

Księgi Wieczyste Nr **KA1S/00030874/5, KA1S/00032262/6** prowadzone są przez Sąd Rejonowy w Sosnowcu VI Wydział Ksiąg Wieczystych



Autor operatu:

Marcin Szajko, upr. 6549

Warszawa, 7 kwietnia 2023 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości:

Sosnowiec, ul. Piotrkowska, miasto na prawach powiatu, woj. śląskie

Określenie nieruchomości:

Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego dz. ew. 279, 411, 413, 416, 414, 415, 265, 266, 277, 2821, 282 o łącznej powierzchni 27 005 m². Na przedmiotowej nieruchomości znajdują się: budynek biurowy o pow. użytkowej 282,20 m², budynek biurowy- barak o pow. użytkowej 133,20 m², magazyn złomu metali kolorowych o pow. użytkowej 399,50 m², magazyn złomu o pow. użytkowej 454,00 m², magazyn 1 o pow. użytkowej 505,75 m², magazyn 2 (kotłownia) o pow. użytkowej 232,05 m², budynek portierni o pow. użytkowej 38,50 m², stacji transformatorowej o pow. użytkowej 25,50 m² i budynku wagi samochodowej o pow. użytkowej 25,50 m². Przedmiot wyceny położony jest w miejscowości Sosnowiec, przy ul. Piotrkowskiej, woj. śląskie.

Dla działek prowadzone są Księgi Wieczyste Nr KA1S/00030874/5, KA1S/00032262/6 prowadzone są przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Sosnowcu.

Zakres wyceny:

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynków komercyjnych w stanie w stanie na dzień wyceny oraz określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości.

Cel wyceny:

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

Metoda wyceny:

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny zastosowano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej dochodu netto. Do określenia wartości rynkowej gruntu zastosowano podejście porównawcze, metodę porównania parami.

Data określenia wartości rynkowej:

7 kwietnia 2023 r.

Określona wartość rynkowa:

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny:
2 493 000 zł

Wartość odtworzeniowa przedmiotowej nieruchomości wynosi:
5 015 000 zł

Wartość przy sprzedaży wymuszonej:
1 907 000 zł

Opracowanie:**Data sporządzenia:**

7 kwietnia 2023 r.

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:.....	5
3.3. Podstawy metodyczne wyceny	5
3.4. Źródła danych merytorycznych	5
4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY	6
5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY	6
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości	6
5.2. Opis stanu techniczno - użytkowego przedmiotu wyceny	12
5.2.1. Położenie nieruchomości.....	12
5.2.2. Opis nieruchomości.....	13
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM	20
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO	21
8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY	32
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ.....	36
10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM	52
11. KLAUZULE I OGRANICZENIA	52
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA.....	53
13. ZAŁĄCZNIKI	53

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego dz. ew. 279, 411, 413, 416, 414, 415, 265, 266, 277, 2821, 282 o łącznej powierzchni 27 005 m². Na przedmiotowej nieruchomości znajdują się: budynek biurowy o pow. użytkowej 282,20 m², budynek biurowy- barak o pow. użytkowej 133,20 m², magazyn złomu metali kolorowych o pow. użytkowej 399,50 m², magazyn złomu o pow. użytkowej 454,00 m², magazyn 1 o pow. użytkowej 505,75 m², magazyn 2 (kotłownia) o pow. użytkowej 232,05 m², budynek portierni o pow. użytkowej 38,50 m², stacji transformatorowej o pow. użytkowej 25,50 m² i budynku wagi samochodowej o pow. użytkowej 25,50 m².

Przedmiot wyceny położony jest w miejscowości Sosnowiec, przy ul. Piotrkowskiej, woj. śląskie.

Dla działek prowadzone są Księgi Wieczyste Nr KA1S/00030874/5, KA1S/00032262/6 prowadzone są przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Sosnowcu.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynków komercyjnych 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344)
- ⊖ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (t.j. Dz.U. z 2021 poz. 555)
- ⊖ Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dn. 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych;
- ⊖ 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.).
- ⊖ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. z 2022 r. 1360, 2337, 2339, z 2023 r. poz. 326)
- ⊖ Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 146)

3.3. Podstawy metodyczne wyceny

- ⊖ „Powszechne Krajowe Zasady Wyceny”
- ⊖ Jerzy Dydenko „Szacowanie nieruchomości”, Wyd. Dom Wydawniczy ABC, 2006 r.
- ⊖ Mirosław Żak „Wycena nieruchomości”, Wyd. C.H. Beck, luty 2012 r.
- ⊖ „Ryzyka banku w zakresie określania wartości nieruchomości dla celów kredytowych w Polsce na tle trendów w Unii Europejskiej” - praca zbiorowa pod redakcją prof. dr hab. Ewy Kucharskiej- Stasiak, Zeszyt hipoteczny 23, Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego, Warszawa, 2006 r.
- ⊖ M. Prystupa „Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu dochodowym”, Wyd. Druktur, 2008 r.
- ⊖ Raporty i analizy rynku nieruchomości.

3.4. Źródła danych merytorycznych

- ⊖ Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 23.01.2023 r.;
- ⊖ Księgi Wieczyste Nr KA1S/00030874/5, KA1S/00032262/6;
- ⊖ Wyrys z mapy ewidencyjnej z dn. 04.04.2023 r.;
- ⊖ Wypis z rejestru gruntów z dn. 17.03.2023 r.;
- ⊖ Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- ⊖ 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 powierzchni komercyjnych;
- ⊖ Własna baza danych.

4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY

1. Data sporządzenia wyceny	- 07.03.2023 r.
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	- 07.03.2023 r.
3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny	- 05.03.2023 r.
4. Data oględzin wycenianej nieruchomości	- 23.01.2023 r.

5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Stan prawny przedmiotu wyceny określono na podstawie następujących dokumentów:

- ➔ **Księga Wieczysta nr KA1S/00030874/5 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Sosnowcu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych:**

Tabela 1

Księga Wieczysta nr KA1S/00030874/5 (stan na 05.04.2023 r. na podstawie systemu elektronicznego: https://przegladarka-kw.ms.gov.pl/)	
Typ księgi	Grunt oddany w użytkowanie wieczyste
Dział I - „Oznaczenie nieruchomości”	
Położenie	Sosnowiec
Działka ewidencyjna	
Działka	282
Sposób korzystania	Działka niezabudowana
Działka	265
Sposób korzystania	Działka niezabudowana
Działka	266
Sposób korzystania	Działka niezabudowana
Działka	281
Sposób korzystania	Działka niezabudowana
Działka	277
Sposób korzystania	Działka niezabudowana
Działka	415
Sposób korzystania	Działka niezabudowana
Działka	414
Sposób korzystania	Działka niezabudowana
Obszar całej nieruchomości	0,4543 ha
Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością”	
Prawo użytkowania wieczystego	
Okres użytkowania	2094-02-03
Sposób korzystania	Działki w użytkowaniu wieczystym do dnia 3.02.2094 r.
Dział II - „Własność”	
Właściciel	
Wielkość udziału	1/1
Jednostka samorządu terytorialnego	Gmina Sosnowiec
Użytkownik wieczysty	
Wielkość udziału	1/1

Inna os. prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca os. prawną	Cognor Spółka Akcyjna
Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia”	
Brak wpisów	
Dział IV – „Hipoteka”	
Numer hipoteki	6
Rodzaj hipoteki	Hipoteka umowna łączna
Suma	250 000 000,00 zł
Wierzytelność	Zabezpieczenie wierzytelności posiadaczy obligacji, bez imiennego ich wskazywania, to jest wszelkich istniejących i przyszłych wierzytelności przysługujących tym obligatariuszom w stosunku do emitenta z tytułu obligacji, a w szczególności z tytułu spłaty kwoty głównej, w tym z tytułu kwot wykupu, rat wykupu, premii, odsetek oraz przyznanych kosztów postępowania, jak również innych roszczeń o świadczenia uboczne, wynikających z opisanej w paragrafie 2 aktu notarialnego REP. A NR 1282/2021 emisji obligacji, prowadzonej na podstawie przepisów ustawy z 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (DZ. U. 2021 r. poz. 187 z późn. zm.) oraz na podstawie uchwał, celem zabezpieczenia emisji nie więcej niż 200.000 sztuk nieposiadających formy dokumentu (zdematerializowanych) obligacji na okaziciela, o wartości nominalnej 1.000 PLN (słownie: tysiąc złotych) każda, o terminie wykupu 15 lipca 2026 r. oraz na pozostałych warunkach emisji obligacji opisanych w paragrafie 2 aktu notarialnego.
Pierwszeństwo	Roszczenie o przeniesienie hipoteki umownej łącznej do sumy 250.000.000,00 zł na miejsce, które będzie opróżnione przez istniejącą hipotekę umowną łączną do sumy 111.285.423,00 zł (nr 5) w granicach sumy wyznaczonej przez to opróżnione miejsce, z chwilą, gdy stanie się wolne
Księga współobciążona	KA1S/00032262/6 Hipotekę umowną łączną współobciążone są także nieruchomości, dla których prowadzone są następujące księgi wieczyste:
Inne informacje	CZ1M/00097283/5, CZ1M/00051050/9, CZ1M/00082182/9, CZ1M/00082956/6, CZ1M/00056620/1, GL1G/00084766/6, GL1G/00121403/6, GL1G/00084767/3, GL1G/00103076/2, CZ1Z/00033483/1, KR1P/00286076/6, KR1P/00331269/7, TB1S/00045540/4, TB1S/00045533/2, TB1S/00047784/0, TB1S/00053829/3, TB1S/00052870/8, TB1S/00057958/4, TB1S/00036294/8, LU1I/00248556/0, LD1M/00107840/4, LD1M/00092885/2, OP1O/00117990/4, OP1O/00112308/2, PO2P/00035922/4, PO2P/00158081/4, PO2P/00257742/0, TR1T/00101810/5, TR1T/00123081/5, PT1T/00034513/5, OL1O/00019863/6, OL1O/00045353/9, KA1K/00072627/8, KA1K/00122180/8
Wierzyciel hipoteczny/ Administrator hipoteki	GIDE TOKARCZUK GRZEŚKOWIAK SADOWNIK SPÓŁKA KOMANDYTOWA, WARSZAWA, 016440459, 0000069465, ADMINISTRATOR HIPOTEKI

➔ Księga Wieczysta nr KA1S/00032262/6 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Sosnowcu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych:

Tabela 2

Księga Wieczysta nr KA1S/00032262/6	
<i>(stan na 05.04.2023 r. na podstawie systemu elektronicznego: https://przekladarka-kw.ms.gov.pl/)</i>	
Typ księgi	Grunt oddany w użytkowanie wieczyste i budynek stanowiący odrębną nieruchomość
Dział I – „Oznaczenie nieruchomości”	

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)	
1. DZ. KW. / KA1S / 15557 / 22 / 1 - 2022-05-04, 17:34:26 - sprostowanie oznaczenia / obszaru nieruchomości	
Położenie	Sosnowiec
Działka ewidencyjna	
Działka	33/7
Przyłączenie	KW: /00001787/
Działka	33/8
Przyłączenie	KW: /00001787/
Działka	31/1
Przyłączenie	KW: /00001787/
Działka	35/1
Przyłączenie	KW: /00001787/
Budynek	
Przeznaczenie budynku	Budynki o kubaturze 23.026.18 m. sześć
Odrębność	tak
Obszar całej nieruchomości	2,2452 ha
Komentarz do migracji	Położenie – Sosnowiec, w pobliżu Ulicy Piotrkowskiej. Sposób korzystania – działki zabudowane.
Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością”	
Prawo użytkowania wieczystego	
Okres użytkowania	2089-12-05
Sposób korzystania	Działki w użytkowaniu wieczystym do dnia 5 grudnia 2089 r. oraz budynki o kubaturze 23.026.18 m. sześć, stanowiące odrębną nieruchomość.
Dział II – „Własność”	
Właściciel	
Wielkość udziału	1/1
Skarb Państwa	Skarb Państwa
Użytkownik wieczysty	
Wielkość udziału	1/1
Inna os. prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca os. prawną	Cognor Spółka Akcyjna
Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia”	
Brak wpisów	
Dział IV – „Hipoteka”	
Numer hipoteki	6
Rodzaj hipoteki	Hipoteka umowna łączna
Suma	250 000 000,00 zł
Wierzytelność i stosunek prawny	Zabezpieczenie wierzytelności posiadaczy obligacji, bez imiennego ich wskazywania, to jest wszelkich istniejących i przyszłych wierzytelności przysługujących tym obligatariuszom w stosunku do emitenta z tytułu obligacji, a w szczególności z tytułu spłaty kwoty głównej, w tym z tytułu kwot wykupu, rat wykupu, premii, odsetek oraz przyznanych kosztów postępowania, jak również innych roszczeń o świadczenia uboczne, wynikających z opisaney w paragrafie 2 aktu notarialnego rep. a nr 1282/2021 emisji obligacji, prowadzonej na podstawie przepisów ustawy z 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (dz. u. 2021 r. poz. 187 z późn. zm.) oraz na podstawie uchwał, celem zabezpieczenia emisji nie więcej niż 200.000 sztuk nieposiadających formy dokumentu (zdematerializowanych) obligacji na okaziciela, o wartości nominalnej 1.000 pln (słownie: tysiąc złotych) każda, o terminie wykupu 15 lipca 2026 r. oraz na pozostałych warunkach emisji obligacji opisanych w paragrafie 2 aktu notarialnego zabezpieczenie wierzytelności posiadaczy obligacji, bez imiennego ich wskazywania, to jest wszelkich istniejących i przyszłych wierzytelności

	przysługujących tym obligatariuszom w stosunku do emitenta z tytułu obligacji, a w szczególności z tytułu spłaty kwoty głównej, w tym z tytułu kwot wykupu, rat wykupu, premii, odsetek oraz przyznanych kosztów postępowania, jak również innych roszczeń o świadczenia uboczne, wynikających z opisanej w paragrafie 2 aktu notarialnego rep. a nr 1282/2021 emisji obligacji, prowadzonej na podstawie przepisów ustawy z 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (dz. u. 2021 r. poz. 187 z późn. zm.) oraz na podstawie uchwał, celem zabezpieczenia emisji nie więcej niż 200.000 sztuk nieposiadających formy dokumentu (zdematerializowanych) obligacji na okaziciela, o wartości nominalnej 1.000 pln (słownie: tysiąc złotych) każda, o terminie wykupu 15 lipca 2026 r. oraz na pozostałych warunkach emisji obligacji opisanych w paragrafie 2 aktu notarialnego
Pierwszeństwo	Roszczenie o przeniesienie hipoteki umownej łącznej do sumy 250.000.000,00 zł na miejsce, które będzie opróżnione przez istniejącą hipotekę umowną łączną do sumy 111.285.423,00 zł (nr 5) w granicach sumy wyznaczonej przez to opróżnione miejsce, z chwilą gdy stanie się wolne
Księga współobciążona	KA1S / 00030874 / 5
Inne informacje	hipoteką umowną łączną współobciążone są także nieruchomości, dla których prowadzone są następujące księgi wieczyste: CZ1M/00097283/5, CZ1M/00051050/9, CZ1M/00082182/9, CZ1M/00082956/6, CZ1M/00056620/1, GL1G/00084766/6, GL1G/00121403/6, GL1G/00084767/3, GL1G/00103076/2, CZ1Z/00033483/1, KR1P/00286076/6, KR1P/00331269/7, TB1S/00045540/4, TB1S/00045533/2, TB1S/00047784/0, TB1S/00053829/3, TB1S/00052870/8, TB1S/00057958/4, TB1S/00036294/8, LU1I/00248556/0, LD1M/00107840/4, LD1M/00092885/2, OP1O/00117990/4, OP1O/00112308/2, PO2P/00035922/4, PO2P/00158081/4, PO2P/00257742/0, TR1T/00101810/5, TR1T/00123081/5, PT1T/00034513/5, OL1O/00019863/6, OL1O/00045353/9, KA1K/00072627/8, KA1K/00122180/8
Wierzyciel hipoteczny	GIDE Tokarczuk Grześkowiak Sądownik spółka komandytowa, Warszawa, 016440459, 0000069465, Administrator hipoteki

W Księdze Wieczystej podane są numery działek ewidencyjnych sprzed zmiany, która nastąpiła na podstawie operatu modernizacji ewidencji gruntów i budynków nr KERG 617-98/2008. Nowy stan obowiązuje od 20 lipca 2009r.

Tabela obrazująca wykaz zmian gruntowych w załączniku 13.5.

📍 wypis z rejestru gruntów prowadzony przez Urząd Miejski w Sosnowcu, stan z dnia 07.04.2023 roku:

Województwo: śląskie

Powiat: m. Sosnowiec

Gmina: m. Sosnowiec

Jednostka ewidencyjna: 247501_1, M. Sosnowiec

Obręb: 0010, 10

Nr jednostki rejestrowej: G.8924

Właściciel: COGNOR spółka akcyjna, udział 1/1

Tabela 3

Nr działki	Położenie	Ozn. użyt. i kont. Klas.	Powierzchnia		nr KW lub ozn. innych dokumentów
			Użytków [ha]	działki [ha]	
279	-	Ba	1,8073	2.2041	KA1S/00032262/6
		Bi	0,0454		
		Bp	0,3514		
411	-	Ba	0,0278	0,0278	KA1S/00032262/6
413	-	Ba	0,0138	0,0138	KA1S/00032262/6
416	-	Ba	0,0005	0,0005	KA1S/00032262/6
Łączna powierzchnia			2.2462		

Komentarz rzeczoznawcy majątkowego:

Zleceniodawca udostępnił rzeczoznawcy majątkowemu niepełny wypis z rejestru gruntów, ponieważ omyłkowo pominięto w nim działkę ew. nr 411. Na podstawie informacji uzyskanej w Urzędzie Miasta potwierdzono, że powierzchnia dz. ew. nr 411 nie uległa zmianie. W związku z powyższym do procesu wyceny przyjęto dane ujawnione w księdze wieczystej, wypisem z rejestru gruntów z dnia 9.12.2020 r. Informacje potwierdzono telefonicznie w urzędzie.

- ☞ wypis z rejestru gruntów prowadzony przez Urząd Miejski w Sosnowcu, stan z dnia 07.04.2023 roku:

Województwo: śląskie

Powiat: m. Sosnowiec

Gmina: m. Sosnowiec

Jednostka ewidencyjna: 247501_1, M. Sosnowiec

Obręb: 0010, 10

Nr jednostki rejestrowej: G.9023

Właściciel: Gmina Sosnowiec, udział 1/1

Użytkownik wieczysty: COGNOR spółka akcyjna, udział 1/1

Tabela 4

Nr działki	Położenie	Ozn. użyt. i kont. Klas.	Powierzchnia		nr KW lub ozn. innych dokumentów
			Użytków [ha]	działki [ha]	
265	-	N	0,0367	0,0367	KA1S/00030874/5
266	-	W	0,0029	0,0029	KA1S/00030874/5
277	-	Tk	0,2546	0,2546	KA1S/00030874/5
281	-	Bp	0,0016	0,0016	KA1S/00030874/5
282	-	N	0,1540	0,1540	KA1S/00030874/5
414	-	Ba	0,0008	0,0008	KA1S/00030874/5
415	-	Ba	0,0037	0,0037	KA1S/00030874/5
Łączna powierzchnia			0,4543		

Komentarz rzeczoznawcy majątkowego:

Zleceniodawca udostępnił rzeczoznawcy majątkowemu niepełny wypis z rejestru gruntów, ponieważ omyłkowo pominięto w nim działkę ew. nr 265. Na podstawie informacji uzyskanej w Urzędzie Miasta potwierdzono, że powierzchnia dz. ew. nr 265 nie uległa zmianie. W związku z powyższym do procesu wyceny przyjęto dane ujawnione w księdze wieczystej, wypisem z rejestru gruntów z dnia 9.12.2020 r. Informacje potwierdzono telefonicznie w urzędzie.

- ➔ wypis z rejestru budynków prowadzony przez Urząd Miejski w Sosnowcu, stan z dnia 09.12.2020 roku:

Tabela 5

Nr ewid. bud.	Identyfikator	Rodzaj wg. KT/ Funkcja użytkowa	Liczba kond. nad/pod	Pow. zabud. w m ²
1	247501_1.0010.279.1_BUD	Zbiornik, silos i budynek magazynowy/-	1/	667
Rok zak. budowy: 1960, status: wybudowany, materiał ścian zew.: mur				
2	247501_1.0010.279.2_BUD	Zbiornik, silos i budynek magazynowy/-	1/	595
Rok zak. budowy: 1920, status: wybudowany, materiał ścian zew.: mur				
3	247501_1.0010.279.3_BUD	Zbiornik, silos i budynek magazynowy/-	1/	478
Rok zak. budowy: 1960, status: wybudowany, materiał ścian zew.: inne				
4	247501_1.0010.279.4_BUD	budynek biurowy/-	1/	332
Rok zak. budowy: 1960, status: wybudowany, materiał ścian zew.: mur				
5	247501_1.0010.279.5_BUD	pozostały budynek niemieszkalny/-	1/	273
Rok zak. budowy: 1920, status: wybudowany, materiał ścian zew.: mur				
6	247501_1.0010.279.6_BUD	pozostały budynek niemieszkalny/-	1/	148
Rok zak. budowy: 1960, status: wybudowany, materiał ścian zew.: inne				
7	247501_1.0010.279.7_BUD	pozostały budynek niemieszkalny/-	1/	59
Rok zak. budowy: 1960, status: wybudowany, materiał ścian zew.: inne				
8	247501_1.0010.279.8_BUD	pozostały budynek niemieszkalny/-	1/	52
Rok zak. budowy: 1920, status: wybudowany, materiał ścian zew.: mur				
9	247501_1.0010.279.9_BUD	pozostały budynek niemieszkalny/-	1/	72
Rok zak. budowy: 1960, status: wybudowany, materiał ścian zew.: mur				
10	247501_1.0010.279.10_BUD	pozostały budynek niemieszkalny/-	1/	30
Rok zak. budowy: 1960, status: wybudowany, materiał ścian zew.: mur				

Komentarz rzeczoznawcy majątkowego:

Zleceniodawca nie udostępnił rzeczoznawcy majątkowemu wypisu z kartoteki budynków. Na podstawie informacji uzyskanej w geoportalu miejskim: <https://sosnowiec.webewid.pl> potwierdzono aktualność wpisów.

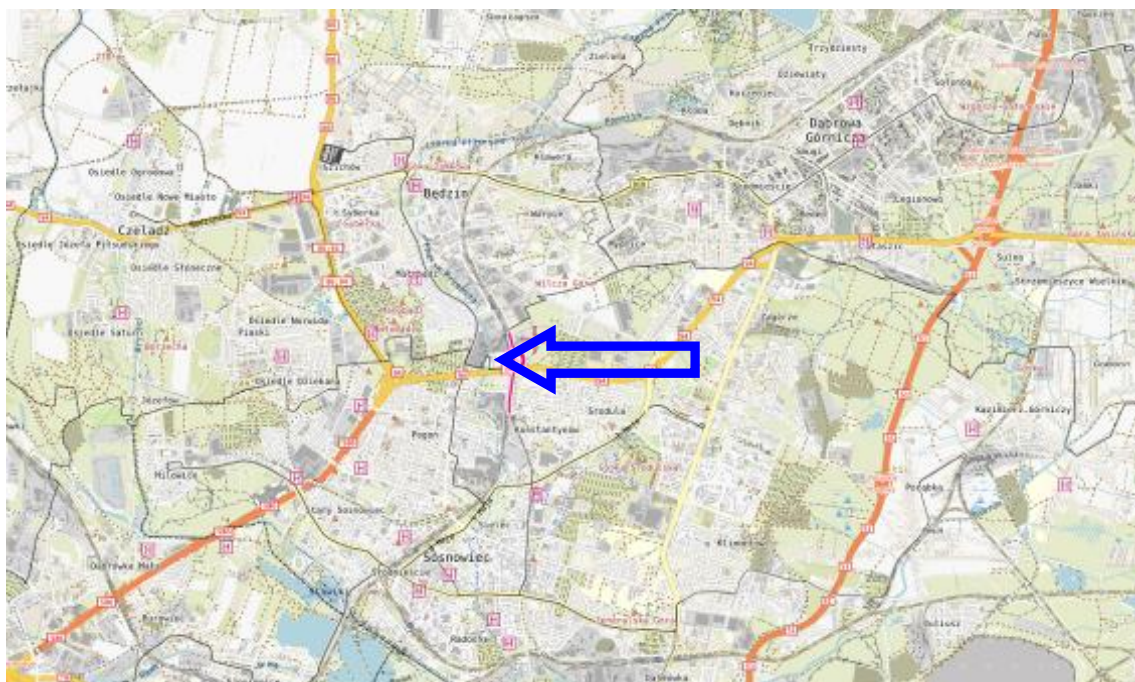
Rzeczoznawcy majątkowemu nie udostępniono pozwolenia na użytkowanie budynków. Budynki zostały wybudowane w I połowie XX wieku, są wpisane i utrwalone w krajobrazie. W wycenie założono, że zostały one wybudowane zgodnie z prawem. Analiza posadowienia budynków wskazuje, że nie naruszają one granic działek

Na nieruchomości nie zawarto umów najmu.

5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny

5.2.1. Położenie nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość położona w północno- zachodniej części Sosnowca -miasta na prawach powiatu. Nieruchomość znajduje się w pobliżu granicy miasta Sosnowiec z miastem Będzin. Przedmiot wyceny zlokalizowany jest przy ul. Piotrkowskiej, w odległość ok. 3,5 km od centrum miasta (mierzona do siedziby Urzędu Miasta). W odległości ok. 100 m na południe przebiega droga krajowa nr 94 (Zgorzelec – Korczowa), jednak najbliższy zjazd jest oddalony o około 3 km. W odległości około 5,5 km na wschód przebiega droga ekspresowa S1. Odległość do Katowic wynosi ok. 13 km.



Źródło: <https://mapa.szukacz.pl/>

Nieruchomość jest przeciętnie widoczna z głównego szlaku. Wzdłuż ulicy Piotrkowskiej kursują linie autobusowe. Najbliższy przystanek oddalony jest niecałe 200 m na południe.

Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowią działki niezabudowane oraz zabudowa przemysłowo- usługowa, a także tereny ogródków działkowych. Wzdłuż ulicy Piotrkowskiej po jej zachodniej stronie przebiegają tory kolejowe. W dalszej odległości znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielo i jednorodzinna, a także większe obiekty handlowe.

Dostęp do drogi publicznej

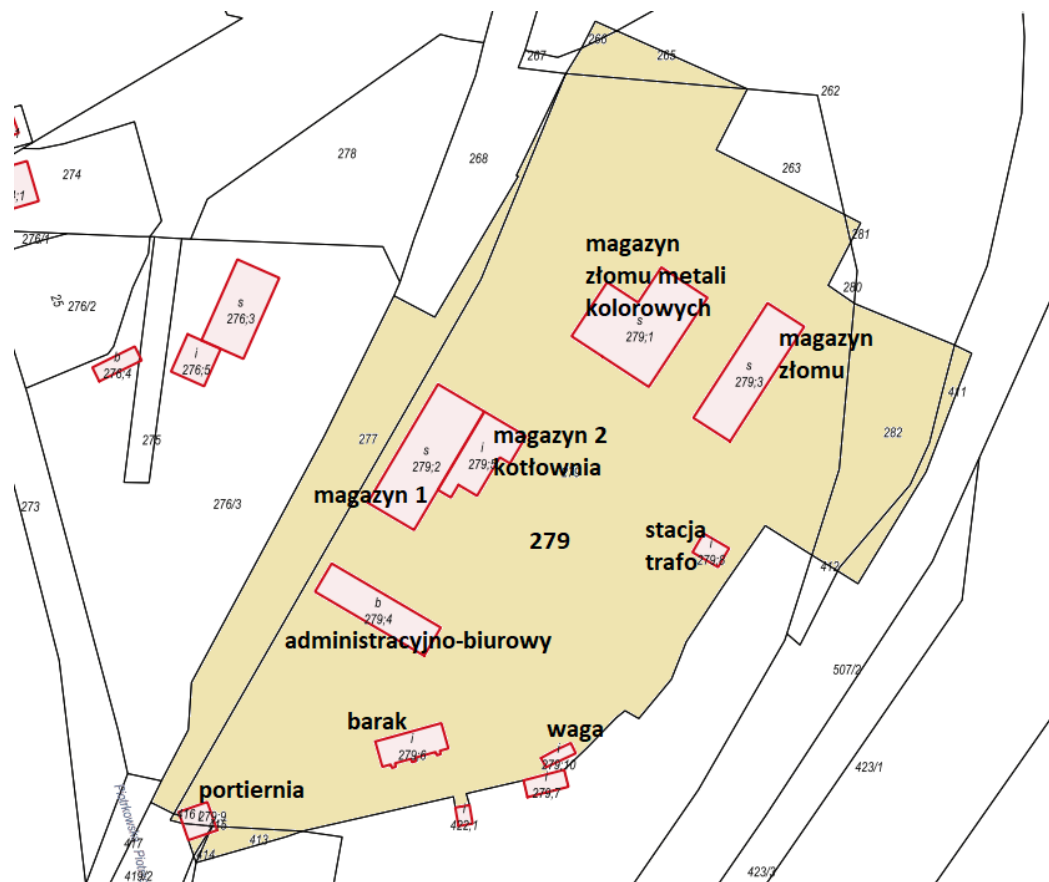
Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do ul. Piotrkowskiej (dz. nr 419/2 – wł. m. Sosnowiec).

5.2.2. Opis nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość stanowi działki oznaczone nr ewidencyjnym 279, 411, 413, 416, 414, 415, 265, 266, 277, 2821, 282 o łącznej powierzchni 26 995 m² położone w województwie śląskim, w mieście Sosnowiec przy ul. Piotrkowskiej.

Teren w części jest o utwardzony nawierzchnią asfaltowa oraz płytami betonowymi, natomiast na pozostałej części jest nawierzchnia gruntowa utwardzona oraz roślinność trawiasta. Nieruchomość ogrodzona jest płotem z elementów betonowych i metalowych. Kształt działek jest dość nieregularny, jednak nie występują większe utrudnienia w ich zagospodarowaniu.

Teren przedmiotowej nieruchomości zabudowany jest budynkami o funkcji biurowej i magazynowej. Uzbrojenie terenu: energia elektryczna, wodociąg, kanalizacja.





Źródło: <https://sosnowiec.webewid.pl:7443/e-uslugi/portal-mapowy>

1 - Budynek administracyjno - biurowy



Budynek biurowy został wybudowany w latach 60- tych XX w. Obiekt jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony.

Opis techniczny:

Fundamenty – ławy betonowe prostokątne, ściany zewnętrzne i wewnętrzne – murowane z cegły pełnej na zaprawie wapienno- cementowej, stropy – stropodach z płyt kanałowych gr. 24 cm, dach – dwuspadowy o pochyleniu 5%, kryty papą asfaltową, schody wejściowe z podjazdami dla wózków inwalidzkich.

Ściany i sufity wykończone tynkiem wewnętrznym malowanym farbą. Ściany w pomieszczeniach sanitarnych wykończone płytkami ceramicznymi.

Podłogi – płytki ceramiczne. Stolarka okienna PVC. W łazienkach zainstalowano typowy biały montaż.

Instalacje: elektryczna oświetlenia, elektryczna siły, wodociągowa i kanalizacyjna, ogrzewania, piorunochronna, telefoniczna, hydrantowa.

Budynek jest w dobrym stanie technicznym i standardzie wykończenia.

Powierzchnia użytkowa budynku została ustalona na podstawie powierzchni zabudowy uzyskanej z Wypisu z Rejestru Gruntów.

Powierzchnia zabudowy: 332,00 m²

Powierzchnia użytkowa: 282,20 m²

2 - Budynek biurowy - barak



Obiekt jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, o prostej bryle, wybudowany w latach 60- tych XX w.

Opis techniczny:

Fundamenty – ławy betonowe i stopy dla słupów, ściany – typu lekkiego z płyt paździerzowych i wełny mineralnej, słupy – stalowe, dach drewniany- wiązary deskowe, deski kryte papą.

Instalacje: oświetlenia, wodociągowa i kanalizacyjna, ogrzewanie elektryczne, telefoniczna.

Obiekt w średnim stanie technicznym.

Powierzchnia użytkowa budynku została ustalona na podstawie powierzchni zabudowy uzyskanej z Wypisu z Rejestru Gruntów.

Powierzchnia zabudowy: 148,00 m²

Powierzchnia użytkowa: 133,20 m²

3 - Magazyn złomu metali kolorowych



Obiekt wybudowany w latach 60- tych XX w. Budynek jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony. Zachodnia część budynku widniejąca na mapie ewidencyjnej została rozebrana, tworząc tym samym prostą jednonawowa bryłę.

Opis techniczny:

Fundamenty – ławy betonowe prostokątne, stopy schodkowe dla słupów środkowych, ściany murowane z cegły pełnej kl. 100 na zaprawie wapienno- cementowej, otynkowane, słupy – stalowe z 2 [] 140 z przewiązkami utwierdzone w stopach i przegubowo połączone z belkami dachu, stropy nad pomieszczeniami biura i wc z drewna, obite płytami gipsowo- kartonowymi, dach dwuspadowy- dźwigary z I z nadstawkami, kryte płytami paździerzowymi, krycie papą na lepiku.

Instalacje: elektryczna oświetlenia, elektryczna siły, wodociągowa i kanalizacyjna, ogrzewanie biura i WC elektryczne.

Budynek w średnim stanie technicznym.

Powierzchnie użytkowa budynku została ustalona na podstawie powierzchni zabudowy obmierzonej z portalu internetowego <http://www.zsip.sosnowiec.pl:20080/gpt4/>.

Powierzchnia zabudowy: 470,00 m²

Powierzchnia użytkowa: 399,50 m²

4 - Magazyn złomu



Obiekt jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, wzniesiony w latach 60 -tych XX w., remontowany po 2000 r.

Opis techniczny:

Fundamenty – stopy żelbetowe schodkowe dla słupów stalowych, podwaliny pod ściany, ściany z płyt eternitowych płaskich i blachy falistej, ocieplone styropianem gr. 5 cm, słupy – stalowe dwugałęziowe skratowane, utwierdzone w stopach, dach stalowy- więzary kratowe, płatwie blachy fałdowanej ocieplone + papa. Posadzka betonowa.

Instalacje: elektryczna oświetlenia, elektryczna siły, wodociągowa i kanalizacyjna, odgromowa, deszczowa.

Stan techniczny budynku określono jako dobry.

Powierzchnie i kubatura budynku zostały ustalone na podstawie Książki Obiektu Budowlanego.

Powierzchnia zabudowy: 481,00 m²

Powierzchnia użytkowa: 454,00 m²

Kubatura: 2875,00 m³

5 – Magazyn 1

Budynek jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, wybudowany w latach 20- tych XX w.



Opis techniczny:

Ściany murowane z cegły pełnej, słupy żelbetowe, dźwigary stalowe, dach dwuspadowy, kryty papą, posadzka betonowa, wrota stalowe i segmentowe, ściany od wewnątrz otynkowane i pomalowane.

Instalacje: elektryczna, odgromowa.

Budynek w średnim stanie technicznym.

Powierzchnia użytkowa budynku została ustalona na podstawie powierzchni zabudowy uzyskanej z Wypisu z Rejestru Gruntów.

Powierzchnia zabudowy: 595,00 m²

Powierzchnia użytkowa: 505,75 m²

6 – Magazyn 2 (kotłownia)



Budynek jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, wybudowany w latach 20- tych XX w.

Opis techniczny:

Ściany murowane z cegły pełnej, dach kryty papą, posadzka betonowa, wrota stalowe, stolarka okienna metalowa z licznymi ubytkami

Instalacje: elektryczna, odgromowa.

Budynek w słabym stanie technicznym.

Powierzchnia użytkowa budynku została ustalona na podstawie powierzchni zabudowy uzyskanej z Wypisu z Rejestru Gruntów.

Powierzchnia zabudowy: 273,00 m²

Powierzchnia użytkowa: 232,05 m²

7 - Portiernia



Budynek znajduje się w południowo- zachodniej części nieruchomości, tuż przy wjeździe. Obiekt jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, został wybudowany w latach 60- tych XX w.

Opis techniczny:

Fundamenty – ławy betonowe prostokątne, ściany murowane z cegły pełnej, otynkowane, malowane, dach stropodach pełny – płyta żelbetowa, ocieplona żużlem, kryty papą. Budynek ocieplony od wewnątrz wełną mineralną, obłożony płytami g-k.

Instalacje: elektryczna oświetlenia, wodociągowa i kanalizacyjna, ogrzewanie elektryczne, teletechniczna.

Stan techniczny budynku określono jako średni.

Powierzchnie budynku zostały ustalone na podstawie Książki Obiektu Budowlanego (pow. zabudowy) oraz na podstawie zestawienia przy deklaracji podatkowej uzyskanego od właściciela (pow. użytkowa).

Powierzchnia zabudowy: 64,00 m²

Powierzchnia użytkowa: 38,50 m²

8 - Stacja trafo



Obiekt jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, wybudowany w latach 20- tych XX w. Budynek o konstrukcji murowanej, przykryty stropodachem, pokrytym papą. Wrota stalowe. Instalacje elektryczna, odgromowa.

Budynek w słabym stanie technicznym.

Powierzchnie budynku zostały ustalone na podstawie danych z Rejestru Budynków (pow. zabudowy) oraz na podstawie zestawienia przy deklaracji podatkowej uzyskanego od właściciela (pow. użytkowa).

Powierzchnia zabudowy: 52,00 m²

Powierzchnia użytkowa: 25,50 m²

9 – Budynek wagi samochodowej



Budynek wybudowany w latach 60- tych XX w., jako obiekt jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, o prostej bryle. Obiekt w konstrukcji murowanej, przykryty stropodachem, pokrytym papą. Elewację stanowi częściowo tynk, malowany, częściowo blacha fałdowana. Okna PCV i drewniane. Podłoga – wykładzina PCV. Ściany wewnątrz otynkowane i pomalowane. Instalacje: elektryczna, odgromowa, ogrzewanie elektryczne.

Powierzchnia użytkowa budynku została ustalona na podstawie powierzchni zabudowy uzyskanej z Wypisu z Rejestru Gruntów.

Powierzchnia zabudowy: 30,00 m²

Powierzchnia użytkowa: 25,50 m²

Ponadto na nieruchomości znajdują się zadaszone, częściowo osłonięte wiaty.



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 233/XIX/03 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 18 grudnia 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowiec dla terenu obejmującego obszar „Środula – Północ”, w części graficznej obszar wycenianej nieruchomości oznaczony jest jako **tereny przemysłu, baz i składów** – symbol **V21P, B, S**. Natomiast działki nr **265 i 266 to teren zieleni parkowej jako przestrzeni publicznej wzbogaconej formami usług turystyki**.



Źródło: <http://www.zsip.sosnowiec.pl:20080/gpt4/?profile=3425>

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

Na potrzeby niniejszej analizy określono:

- ☉ rynek wynajmu powierzchni magazynowych, produkcyjnych i biurowych,
- ☉ obszar rynku – aglomeracja śląska
- ☉ okres badania cen – od 2021 roku do dnia wyceny

Sosnowiec – miasto na prawach powiatu na południu Polski, w Zagłębiu Dąbrowskim, w województwie śląskim. Położone na Wyżynie Śląskiej, stanowiącej część Wyżyny Śląsko-Krakowskiej, nad 3 rzekami: Czarną Przemszą, Białą Przemszą i Brynicą. Znajduje się we wschodniej części Górnośląskiego Okręgu Przemysłowego (GOP).

Pierwsze pod względem ilości mieszkańców miasto Zagłębia Dąbrowskiego, trzecie w województwie śląskim (po Katowicach i Częstochowie) i piętnaste w Polsce. Jest jednym z ośrodków centralnych aglomeracji śląsko-dąbrowskiej.

Sosnowiec położony jest na Wyżynie Śląskiej w obrębie wschodniej części Płaskowyżu Bytomsko-Katowickiego.

Sosnowiec graniczy z następującymi miastami:

- na północy: Czeladź, Będzin, Dąbrowa Górnicza,
- na wschodzie: Sławków,
- na południu: Jaworzno, Mysłowice,
- na południowym zachodzie: Katowice.

Sosnowiec powstał jako miasto przemysłowe, dzięki szybkiemu rozwojowi przemysłu ciężkiego. Swoją rozwój zawdzięcza głównie dogodnej lokalizacji na skrzyżowaniu szlaków drogowych i kolejowych. Po 1989 w mieście nastąpiła restrukturyzacja przemysłu, gdzie w wyniku likwidacji większości zakładów wydobywczych uległ zmianie profil rozwoju miasta z górnictwo-hutniczego przekształcił się w przemysłowo-handlowy z uwzględnieniem warunków lokalizacyjnych.

W pobliżu Sosnowca przebiega autostrada A4 – odległość ze Śródmieścia do jej węzłów wynosi:

- Katowice-Murckowska – 9 km
- Mysłowice – 1 km od granicy dzielnicy Niwka, 10 km od centrum miasta
- Przez miasto przebiegają:
- droga ekspresowa S1, fragment trasy europejskiej E75
- droga ekspresowa S86
- droga krajowa nr 79
- droga krajowa nr 94

W mieście znajduje się ok. 30 stacji paliw, 7 stacji kontroli pojazdów, kilka wielkich salonów samochodowych połączonych z autoryzowanymi serwisami, natomiast tuż za jego granicą znajduje się giełda samochodowa w Mysłowicach.

Przez miasto przebiegają odnogi historycznych szlaków, którym Sosnowiec zawdzięcza swój potężny rozwój:

- Kolei Warszawsko-Wiedeńskiej (do stacji *Sosnowiec Maczki* dotarła 1 kwietnia 1848)
- Kolei Iwanogorodzko-Dąbrowskiej (do stacji *Sosnowiec Główny* doprowadzona w 1887)

Dużym powodzeniem u mieszkańców cieszą się przejazdy do Warszawy oraz do Gliwic. Na stacji kolejowej *Sosnowiec Główny* zatrzymują się wszystkie pociągi pasażerskie krajowe i większość międzynarodowych. Stacja Sosnowiec Południowy na której również zatrzymywały się pociągi dalekobieżne, jest obecnie obsługiwana wyłącznie przez osobowe pociągi regionalne (najdłuższa relacja: Katowice – Kielce)

Na terenie Sosnowca znajduje się siedem stacji kolejowych na następujących liniach:

- linia kolejowa nr 1 (Warszawa Centralna – Katowice): Sosnowiec Główny
- linia kolejowa nr 62 Tunel – Sosnowiec Główny: Sosnowiec Południowy, Sosnowiec Dańdówka, Sosnowiec Porąbka, Sosnowiec Kazimierz
- linia kolejowa nr 133 (Dąbrowa Górnicza Ząbkowice – Kraków Główny): Sosnowiec Maczki
- linia kolejowa nr 134 (Mysłowice – Jaworzno Szczakowa): Sosnowiec Jęzor.

Dworce Sosnowiec Główny oraz Sosnowiec Maczki mają zabytkową architekturę, oba były przed I wojną światową stacjami granicznymi.

Niezależnie od kolei publicznych na terenie miasta działa sieć kolei przemysłowych dawnego PMP-PW, łącząca miejsca wydobywania piasku podsadzkowego z tutejszymi kopalniami węgla, coraz częściej są one jednak wykorzystywane do transportu innych towarów.

Przez Śródmieście Sosnowca kursują linie dalekobieżne, głównie w kierunku województw świętokrzyskiego i małopolskiego, co wynika z kierunków imigracji ludności wywołanej budową Huty Katowice.

Także przed dworcem kolejowym *Sosnowiec Główny* zatrzymuje się wiele linii komunikacji miejskiej.

Analiza cen transakcyjnych na rynku lokalnym

Przeglądając akty notarialne transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych o funkcji magazynowo – produkcyjnej z dużym udziałem gruntu wykorzystywanego na place składowe, obiekty infrastruktury technicznej i z wyposażeniem w bocznice kolejową, zauważono, iż znaczna część aktów notarialnych jest niewystarczająco opisana, a w szczególności brak jest opisów parametrów charakteryzujących budynki, tj. pow. użytkowa, rok budowy, co uniemożliwia zastosowanie takich transakcji do procesu wyceny. W wyniku nieodnotowania wystarczającej liczby transakcji dotyczących obiektów podobnych do przedmiotu wyceny.

W wyniku przeprowadzonej analizy rynku lokalnego stwierdzono, iż z odnotowanych transakcji najbardziej popularnymi były nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami przemysłowymi i magazynowymi.

Na cenę sprzedaży nieruchomości znaczny wpływ ma lokalizacja. Na ocenę lokalizacji istotny wpływ ma możliwość dojazdu do nieruchomości, odległość do centrum miasta i sieci głównych dróg. Zbliżoną cechą nieruchomości jest otoczenie i sąsiedztwo, które w bezpośredni sposób wpływa na atrakcyjność nieruchomości w strefie zurbanizowanej, co oznacza, że za atrakcyjne otoczenie należy uznać sąsiedztwo terenów zagospodarowanych, czyli zabudowanych budynkami o podobnej funkcji lecz w dobrym stanie technicznym. Bliskość budynków komercyjnych powoduje, że teren kojarzony jest przez potencjalnych odbiorców usług ze strefą komercyjną. Sąsiedztwo terenów niezagospodarowanych lub zabudowanych budynkami w złym stanie technicznym, sprawia, że obszar nie jest już tak atrakcyjny, co bezpośrednio skutkuje niższym poziomem cen.

Poza cechami nieruchomości związanymi z położeniem nieruchomości na tle otoczenia, istotna jest również charakterystyka zabudowy. Budynki, w których istnieje możliwość podziału powierzchni dla kilku najemców oraz budynki, w których zapewniony jest wejście bezpośrednio z ulicy cieszą się większą popularnością niż budynki położone nie bezpośrednio przy ulicy. Istotne jest też rodzaj i jakość zabudowy na nieruchomości, możliwość jej wykorzystania i adaptacji do innych celów.

Z uwagi na charakter analizy nieruchomości i obserwację stabilizacji cen transakcyjnych sprzedaży nieruchomości, zdecydowano się poszerzyć okres badania rynku do początku roku 2019. Informacyjnie zamieszczono transakcje wykraczające poza okres objęty analizą.

Poniżej przedstawiono transakcje nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi z województwa śląskiego:

Tabela 6

Data transakcji	Miejscowość Ulica	p.u.[m2]	Cena netto [PLN]	Cena m2 netto [PLN]	Dodatkowe informacje
2021-08-26	Sosnowiec ul. Lenartowicza	2208,80	1 800 000 zł	814,92	Kompleks przemysłowo-magazynowy, na który składa się 8 budynków
2021-01-29	Sosnowiec ul. Gacka	529,00	375 000 zł	708,88	zabudowa magazynowa

2021-09-30	Katowice ul. Borki	795,20	853 659 zł	1073,51	Zakład tworzyw/włókien sztucznych
2022-04-27	Siemianowice Śląskie ul. Olimpijska	1219,00	1 910 000 zł	1566,86	budynek warsztatu naprawczego pow. zabudowy 1465 m ² -budynek warsztatu ślusarni i blacharni pow. zabudowy 122 m ² – budynek transformatora pow. zabudowy 25 m ² – magazyn i szatnia tb pow. zabudowy 125 m ² -budynek maszyny wyciągowej pow. zabudowy 386 m ²
2022-01-04	Sosnowiec ul. Polna	504,00	1 081 301 zł	2145,44	Budynek warsztatu o pow. zab. 439 m kw oraz budynek biurowy o pow. zab. 121 m kw.
2022-03-31	Sosnowiec ul. Romana Dmowskiego	910,00	2 450 000 zł	2692,31	Magazyn o pow. zab. 329 m kw (pow. uż. 854 m kw.) oraz dwa garaże o pow. zab. 35 i 13 m kw oraz inny budynek niemieszkalny o pow. zab. 22 m kw.
2022-04-15	Sosnowiec ul. Braci Mieroszewskich	208,80	300 813 zł	1440,68	Budynek warsztatu o pow. zab. 171 m kw oraz budynek biurowy o pow. zab. 45 m kw.

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.

Czynsze

Czynsze nieruchomości komercyjnych o charakterze produkcyjnym oraz biurowo - socjalnym w Sosnowcu 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
- terenu wokół budynków, tj. placu manewrowego, możliwości dowozu towarów dużymi samochodami.

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 produkcyjno – magazynowych i biurowych wzięto pod uwagę obszar Gliwic oraz 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 nieruchomości przede wszystkim z terenu Sosnowca i okolic, jak również przeprowadzono rozmowy z właścicielami nieruchomości komercyjnych na rynku lokalnym i okolic przy zachowaniu poufności danych osobowych.

Poniżej przedstawiono przykładowe ceny najmu powierzchni komercyjnych na analizowanym terenie:

Tabela 7

Miasto	Ulica	Przedmiot umowy	Powierzchnia najmu w m ²	Stawka czynszu najmu za 1m ² zł netto
Tychy	Turyńska	przemysłowo – magazynowy	4635	15,00
Tychy	Towarowa	magazyn	365	13,70
Tychy	Towarowa	Hala produkcyjna – 479,69 m2, cz. biurowo- socjalna- 91,36 m2	571,05	29,77
Chorzów	Inwalidzka	hala magazynowa	1500	19,00
Jasienica	Międzyrzecka	przemysłowo – magazynowy	2500	16,00
Rybnik	Rymera	przemysłowo – magazynowy	2437	12,91
Racibórz	Plac Dworcowy	przemysłowo – magazynowy	1372	19,11
Gliwice	Towarowa	pom. socjalne	70	11,80
Gliwice	Towarowa	hala	850,00	10,87
Gliwice	Towarowa	pom. biur. w bud adm.- socjal nr inw. 0150	52,00	17,08
Gliwice	Towarowa	pom. biurowe	27,00	20,00
Gliwice	Towarowa	magazyn (budynek tlenowni)	50,00	12,42
Gliwice	Towarowa	pom.. biurowe (bud . admin.)	102,00	17,10
Gliwice	Towarowa	magazyn (tlenownia)	120,00	10,30
Bielsko Biała	Cieszyńska	magazyn	184,00	14,50
Międzyrzecze Górne	Międzyrzecka	hala magazynowa	190,00	21,05
Bielsko Biała	Montażowa	biuro w nieruchomości przemysłowej	255,00	15,00
Jasienica	Międzyrzecka	hala magazynowa	2500	16,00
Radlin	Wodzisławska	warsztatowa	20-50	8,00 – 9,00
Bielsko - Biała	Wapienicka	przemysłowo – magazynowy	1106,40	12,88
Bielsko - Biała	Cieszyńska	hala	903,00	8,50

Rybnik	Podmiejska	hala	700,00	9,00
Bielsko - Biała	Montażowa	hala	1 068,00	9,00
Katowice	Porcelanowa	hala produkcyjna, słaby standard	1 117	16,00
Zawiercie	teren huty	pow. produkcyjna	3 645	9,80
Zawiercie	teren huty	pow. warsztatowa	1 960	8,50
Gliwice	Towarowa	pow. produkcyjna	ok. 1000	8 - 10
Katowice	Owsiana	pow. produkcyjna	ok. 2000	ok. 10
Katowice	Zakopiańska	magazyn	789,10	11,10
Skawina	Piłsudskiego (dawna Huta Aluminium)	hala magazynowa	1953	15,31
Tarnów	Klikowska	hala produkcyjno - magazynowa	2000	12,50
Brzeg	Grobli	budynek produkcyjno - magazynowy	2052	10,00
Ruda Śląska	Pawła	biuro	51,50	24,27
Ruda Śląska	Pawła	biuro	18,30	29,40
Dąbrowa Górnicza	Koksownicza	Hala i biuro	3350	20,45
Wodzisław Śląski	1 Maja	Warsztat mechaniczny	233,20	17,00
Wodzisław Śląski	Młodzieżowa	Pom. Biurowo- socjalne	360	25,00
Katowice	Grabowa	biuro	213,00	40,00
Dąbrowa Górnicza	Podlesie	magazyn	135,00	13,00
Dąbrowa Górnicza	Podlesie	magazyn	298,00	11,00

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. 1,50 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 8

Miasto	Ulica	Rodzaj powierzchni	Powierzchnia [m ²]	Stawka [zł/m ²]
Białogard	Kołobrzaska	plac utwardzony	3 267	2,25
Białystok	I WP	plac utwardzony	500	2,65
Białystok	1000-lecia PP	plac	600	3,53
Będzin	Kościuszki	plac	250	4,00
Brzeg	Grobli	skład, parking	300	2,00
Dąbrowa Górnicza	Koksownicza	plac	2111	2,64
Gliwice	Pszczyńska	plac utwardzony	750	3,20
Gliwice	Pszczyńska	dzierżawa gruntu	1 600	3,00
Katowice	Bažantów	plac	1000	1,29
Kędzierzyn-Koźle	Główna	plac utwardzony (słaba jakość)	3 000	1,50
Kosakowo	Rumska	plac	10 019	3,00
Kosakowo	Rumska	plac	8 938	3,00
Kraków	Balicka	plac	1800	1,50
Kraków	Rzepichy	plac	2000	1,50
Kraków	Mrozowa	plac	40	5,00
Legnica	Kilińskiego	skład, parking	100	1,80
Lublin	Zawieprzycka	plac składowy	400	4,00
Mysłowice	Fabryczna	plac	1 000	2,50

Olsztyn	Sielska	plac parkingowy	1 080	3,39
Oława	3-go Maja	plac	300	2,20
Rzeszów	Armii Ludowej	parking	2 970	1,95
Sosnowiec	Wopistów	plac	3300	1,00
Strzelce Opolskie	Dziewkowicka	plac utwardzony tłuczniem	2 500	2,00
Świętochłowice	Metalowców	plac	1971,55	4,56
Tarnowskie Góry	Zagórska	plac	400	2,00
Ustroń	3 Maja	plac	646	4,00
Ustroń	Skłodowskiej	plac	300	2,00
Wrocław	Brodzka	plac utwardzony	5000	2,00
Wrocław	Brodzka	plac utwardzony	500	4,00
Wrocław	Tyska	plac	10498	2,91
Wrocław	Tyska	plac	12000	3,20
Wrocław	Szczecińska	plac	155	4,20
Wrocław	Szczecińska	plac	100	4,20
Wrocław	Szczecińska	wiata	100	8,00
Wrocław	Szczecińska	wiata	530	6,30
Zgierz		plac składowy	1 700	1,00
Zgierz	Śniechowskiego	plac utwardzony (płytami betonowymi)	3 500	2,50

Poniżej zamieszczono kilka przykładowych ofert wynajmu powierzchni magazynowych i przemysłowych z analizowanego obszaru konurbacji górnośląskiej:

Tabela 9



Sosnowiec, Centrum

Pow.: 350 m²,

Cena: 4 900 PLN

www.otodom.pl

Do wynajęcia obiekt magazynowo produkcyjny łącznej powierzchni ok. 350 m² składający się z hali, małego magazynu oraz części biurowo-socjalnej (biuro, łazienka, WC, pomieszczenie gospodarcze). Wjazd do hali możliwy przez 2 bramy z poziomu „0” w tym (w tym bramę rolowaną o wymiarach 4,5 m szer. x 5 m wys.)

Instalacje: oświetlenie, prąd, siła, woda, kanalizacja, centralne ogrzewanie.

Teren obiektu jest ogrodzony, oświetlony i monitorowany 24 h na dobę. Nieruchomość jest zagospodarowana, posiada parking.

Doskonała lokalizacja – obiekt położony jest w pobliżu centrum Sosnowca, w niewielkiej odległości od drogi ekspresowej S86, co zapewnia dogodne połączenie z wieloma miastami aglomeracji śląskiej. W pobliżu znajduje się także komunikacja miejska.

Czynsz miesięczny (netto) - 14 zł/m² + ochrona + media wg. zużycia

Istnieje możliwość dodatkowego wynajęcia magazynu o powierzchni ok. 300 m² z pomieszczeniami socjalnymi przy ww. hali.

Czynsz najmu: 14,00 zł /m²



Sosnowiec, Rudna

Pow.: 400 m²,

Cena: 7 500 PLN

www.otodom.pl

Oferujemy Państwu halę produkcyjno magazynową o powierzchni ponad 400m² na działce ogrodzonej dozorowanej i monitorowanej, oświetlonej, która posiada parkingi, place manewrowe i drogi asfaltowe w Sosnowcu przy ulicy Rudnej.

Bardzo dobry dojazd w tym dla ciężkich pojazdów. Bardzo dobra lokalizacja, skomunikowana, przy zjeździe do drogi krajowej S86.

Wysokość hali w najniższym punkcie 3,5m, a w najwyższym 5,2

Na terenie hali siła.

3 bramy wjazdowe w tym główna o rozmiarach 3x4

Na terenie obiektów możliwość wynajmu dodatkowo prawie 5000m² działki utwardzonej, odgródzonej.

Czynsz najmu: 18,75 zł /m²



Sosnowiec
Pow.: 675 m²,
Cena: 12 000 PLN

www.otodom.pl

DO WYNAJĘCIA: Hala magazynowo -produkcyjna z biurem handlowym o łącznej powierzchni 675m², na którą składają się:

1. Hala magazynowo -produkcyjna o powierzchni 450m² (wymiary 15x30m), wysokość od 5,5 do 7m, posadzka niepylna, dostęp z poziomu 0 - 2 bramy wjazdowe.

2. Biuro handlowe o powierzchni 225m², z samodzielnym przeszklonym wejściem z zewnątrz, połączone również bezpośrednio z halą. Standard bardzo dobry, podwieszany sufity, przeszklenia, na podłodze płytki.

Teren nieruchomości jest ogrodzony i strzeżony.

LOKALIZACJA: Sosnowiec, bezkolizyjny dojazd do głównych tras m.in. DK nr 94 oraz DK nr 86 Warszawa - Bielsko-Biała - Cieszyn.

Czynsz najmu: 12.000,00zł/m-c + media + VAT

Czynsz najmu: 17,78 zł /m²



Będzin
Pow.: 700 m²,
Cena: 12 900 PLN

www.tabelaofert.pl

Będzin. Hala magazynowa z suwnicą 5T. OGRZEWANA.

- 700m²
- Suwnica 5T sterowana z dołu
- Ogrzewanie węglowe + nagrzewnice
- Oświetlenie metahalogenowe
- Monitoring
- Instalacja elektryczna
- Małe biuro 60m²(osobno płatne) + możliwość wynajęcia 300m²
- Duża brama wjazdowa dla samochodu typu TIR.

Teren bezpieczny, dozorowany. Bardzo dobra lokalizacja blisko trasy Katowice - Warszawa.

Czynsz najmu 1 m²: 18,43 zł



Będzin
Pow.: 730 m²,
Cena: 11 000 PLN

www.morizon.pl

Magazyn do wynajęcia, socjal suwnica 730 m² Będzin

Do wynajęcia hala magazynowo produkcyjna o powierzchni ok. 710 m² wraz z помещением biurowo socjalnym o powierzchni ok. 20 m².

Wjazd do hali możliwy z poziomu „0” przez jedną z 2 bram wjazdowych o wysokości ok. 4,20 m i szer. 3,70 m.

Hala wyposażona jest w suwnicę 3,2 t (możliwość podwyższenia udźwigu do 5t).

Teren obiektu jest oświetlony, chroniony i monitorowany 24 h na dobę.

Czynsz miesięczny: 15,00 zł netto/m²+ opłata za media (zgodnie ze wskazaniem liczników), do negocjacji

Doskonała lokalizacja – obiekt położony jest w Będzinie, w niewielkiej odległości od Drogowej Krajowej nr 94, co zapewnia bardzo wygodne połączenie z wieloma miastami aglomeracji śląskiej.

Czynsz najmu 15,07 zł/m²

Poniżej zamieszczono kilka przykładowych ofert wynajmu powierzchni placów składowych z analizowanego obszaru konurbacji górnośląskiej.

Tabela 10



Sosnowiec.
Do wynajęcia plac składowy o powierzchni 3000 mkw, utwardzony płytami betonowymi.
-na działce dodatkowo kontener biurowy ca 6 mkw-
możliwość skorzystania z wagi samochodowe

Cena: 3 zł/m²

nieruchomosci-online.pl



Sosnowiec.
działka o powierzchni do 3500m² ,(około 30mX120m) utwardzona płytami betonowymi.
Teren skanalizowany, oświetlony z dostępem do energii elektrycznej i wody. Teren jest ogrodzony i monitorowany. Na terenie znajduje się waga samochodowa

Cena: 3 zł/m²

nieruchomosci-online.pl



Sosnowiec, Dębowa Góra
Do wynajęcia dobrze usytuowany oraz wygodnie skomunikowany teren komercyjny o powierzchni 7 441 m² z dostępem do drogi publicznej. W otoczeniu zakłady usługowe, handlowe i przemysłowe. Na działce znajdują się dwa kontenery użytkowe 28,70 m²; 123,50 m² (6,15 x 4,66; 6,50 x 19,00). Bardzo dobrze nadająca się pod zabudowę magazynową, inwestycyjną, produkcyjną, handlową jak i usługową.

Pow.: 7 441 m²,

Cena: 1,89 zł/m²

www.otodom.pl



Będzin
Do wdzierżawienia PLAC składowy / parkingowy od 1000 do 4000 mkw.
-teren utwardzony, nawierzchnia szutrowa pod TIR lub autokary
-działka ogrodzona, oświetlona, dozorowana 24h
-bezpośrednio przy trasie przelotowej

Cena 4zł/mkw netto

Pow.: od 1 000 m² do 4 000 m²

Cena: 4 zł/m²

www.gratka.pl

Do wyceny przyjęto następujące dane:

Biorąc pod uwagę atrybuty przedmiotowej nieruchomości zlokalizowanej w Sosnowcu przy ul. Piotrkowskiej, w wyniku analizy ustalono poziom czynszu za wynajem powierzchni budynków i placu składowego:

Tabela 11

Funkcja	Powierzchnia najmu [m ²]	Stawka czynszu
bud. administracyjno- biurowy	282,20	20,00 zł
bud. biurowy - barak	133,20	12,00 zł
magazyn złomu metali kolorowych	399,50	10,00 zł
magazyn złomu	454,00	10,00 zł

magazyn 1	505,75	11,00 zł
magazyn 2 (kotłownia)	232,05	6,00 zł
portiernia	38,50	0,00 zł
stacja trafo	25,50	0,00 zł
budynek wagi samochodowej	25,50	6,00 zł
plac	2050	2,00 zł
plac	7250	1,50 zł
RAZEM	2096,20	

Pustostany

Biorąc pod uwagę:

- raporty o rynku powierzchni komercyjnych
- lokalizację wycenianej nieruchomości,

przyjęto **wskaźnik obłożenia** na poziomie ok. 90 %.

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 miesiąca do dwóch (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, utrzymanie pustostanów oscylują wokół 4 % efektywnego dochodu operacyjnego brutto, natomiast koszty zarządu oscylują na poziomie 1,5% EDB.

Na podstawie analizy kosztów pozostających po stronie właściciela nieruchomości wynajmowanej 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 oraz koszt monitoringu i ochrony (zależny od obiektu).

Stawki podatku od nieruchomości przyjęto zgodnie z uchwałą Rady Miasta Sosnowiec w sprawie wysokości stawek podatku od nieruchomości na terenie miasta Sosnowiec. 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 deklaracji podatkowej za 2020 r.

Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych

Na potrzeby niniejszej analizy określono:

- rodzaj rynku - ceny transakcyjne kupna - sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych,
- obszar rynku - aglomeracja śląska

- okres badania cen: od 2021 r. – 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 usług produkcyjnych na terenie miasta Sosnowiec i całej konurbacji jest rozwinięty. Od początku 2019 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. W ramach analizy rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych stwierdzono, iż, obecnie na rynku nie występuje trend czasowy.

Bazując na analizie rynków rodzajowo i lokalizacyjnie podobnych określono, iż ceny transakcyjne działek podobnych do wycenianych osiągają wartość w granicach od ok. 75 do ok. 95 zł/m², jest to związane z lokalizacją, otoczeniem, rodzajem prawa oraz wielkością działki.

W poniższej Tabeli 12 przedstawiono odnotowane transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych o cechach zbliżonych do nieruchomości wycenianej:

Tabela 12

REP	Data transakcji	miejsowość	Ulica	Powierzchnia działki [m2]	Nr działki	Cena transakcyjna	Cena 1 m2 gruntu
10257/2021	17.11.2021	Zabrze	Witosa	31 705	394/5	2 900 000,00 zł	91,47 zł
10403/2021	21.10.2021	Jaworzno	Inwalidów Wojennych	6 380	16/56, 50/1	514 500,00 zł	80,64 zł
815/2022	23.02.2022	Bytom	Dworska	9 315	4518/68, 4519/68, 4520/68	850 000,00 zł	91,25 zł
5444/2021	04.11.2021	Bytom	Węglowa	24 001	3116/58, 3114/58	1 761 673,40 zł	73,40 zł
7863/2021	07.10.2021	Czeladź	Katowicka	6 657	106/5	600 000,00 zł	90,13 zł
4616/2022	20.07.2022	Będzin	Odkrywkowa	5 940	3846/2, 3846/3, 3846/4, 3846/5, 1442	450 000,00 zł	75,76 zł
4697/2021	30.08.2021	Bytom	Węglowa	2 452	3112/2730	181 800,00 zł	74,14 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 użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynków przemysłowych, budowli.

Wyceny dokonano wykorzystując:

1. do określenia wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej budynkiem produkcyjnym z zapleczem socjalno - biurowym zastosowano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej netto w stanie na dzień wyceny.
2. do określenia wartości odtworzeniowej nieruchomości zabudowanej budynkiem produkcyjnym z zapleczem socjalno - biurowym 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 przedmiotu wyceny dokonano uwzględniając:

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

Charakterystyka zastosowanej metody wyceny

Ponieważ przedmiotowa nieruchomość stanowi zabezpieczenie wierzytelności, zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) – Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny KSW 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 magazynowo- biurowej i w taki sposób jest użytkowana od chwili powstania. Ustalono, że optymalnym a jednocześnie najbardziej prawdopodobnym sposobem użytkowania przedmiotowej nieruchomości, będzie funkcja magazynowo- biurowa – a więc kontynuacja aktualnego sposobu użytkowania. W związku z

powyższym, określono wartość rynkową prawa do nieruchomości dla sposobu użytkowania jako obiekt komercyjny.

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 budynków i placu.

Poniżej przedstawiono mapę z wydzielonymi placami. Przyjęto łączną powierzchnię placów 9 300 m² (plac frontowy o pow. 2050 m² oraz łączna pow. placów w tylnej części nieruchomości 7250 m²).



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

Tabela 13

Funkcja	Powierzchnia [m ²]	Stawka czynszu [PLN]
bud. administracyjno- biurowy	282,20	20,00 zł
bud. biurowy - barak	133,20	12,00 zł
magazyn złomu metali kolorowych	399,50	10,00 zł
magazyn złomu	454,00	10,00 zł
magazyn 1	505,75	11,00 zł
magazyn 2 (kotłownia)	232,05	6,00 zł
portiernia	38,50	0,00 zł
stacja trafo	25,50	0,00 zł
budynek wagi samochodowej	25,50	6,00 zł
plac	2050,00	2,00 zł
plac	7250,00	1,50 zł

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 90,00 %.

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 14

Funkcja	Powierzchnia [m ²]	Stawka czynszu	PDB/mies [PLN]	PDB/rok [PLN]
bud. administracyjno- biurowy	282,20	20,00 zł	5 644,00	67 728,00
bud. biurowy - barak	133,20	12,00 zł	1 598,40	19 180,80
magazyn złomu metali kolorowych	399,50	10,00 zł	3 995,00	47 940,00
magazyn złomu	454,00	10,00 zł	4 540,00	54 480,00
magazyn 1	505,75	11,00 zł	5 563,25	66 759,00
magazyn 2 (kotłownia)	232,05	6,00 zł	1 392,30	16 707,60
portiernia	38,50	0,00 zł	0,00	0,00
stacja trafo	25,50	0,00 zł	0,00	0,00
budynek wagi samochodowej	25,50	6,00 zł	153,00	1 836,00
plac	2050,00	2,00 zł	4 100,00	49 200,00
plac	7250,00	1,50 zł	10 875,00	130 500,00
RAZEM	2096,20		37 860,95	454 331,40

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

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

Tabela 15

Funkcja	Powierzchnia [m ²]	Stawka czynszu [PLN]	PDB/mies [PLN]	PDB/rok [PLN]	Wskaźnik obłożenia	EDB/rok [PLN]
bud. administracyjno-biurowy	282,20	20,00 zł	5 644,00	67 728,00	90,0%	60 955,20
bud. biurowy - barak	133,20	12,00 zł	1 598,40	19 180,80	90,0%	17 262,72
magazyn złomu metali kolorowych	399,50	10,00 zł	3 995,00	47 940,00	90,0%	43 146,00
magazyn złomu	454,00	10,00 zł	4 540,00	54 480,00	90,0%	49 032,00
magazyn 1	505,75	11,00 zł	5 563,25	66 759,00	90,0%	60 083,10
magazyn 2 (kotłownia)	232,05	6,00 zł	1 392,30	16 707,60	90,0%	15 036,84
portiernia	38,50	0,00 zł	0,00	0,00	90,0%	0,00
stacja trafo	25,50	0,00 zł	0,00	0,00	90,0%	0,00
budynek wagi samochodowej	25,50	6,00 zł	153,00	1 836,00	90,0%	1 652,40
plac frontowy	2050,00	2,00 zł	4 100,00	49 200,00	90,0%	44 280,00
plac	7250,00	1,50 zł	10 875,00	130 500,00	90,0%	117 450,00
RAZEM	2096,20		37 860,95	454 331,40		408 898,26

Oszacowanie stopy kapitalizacji

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

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

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

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

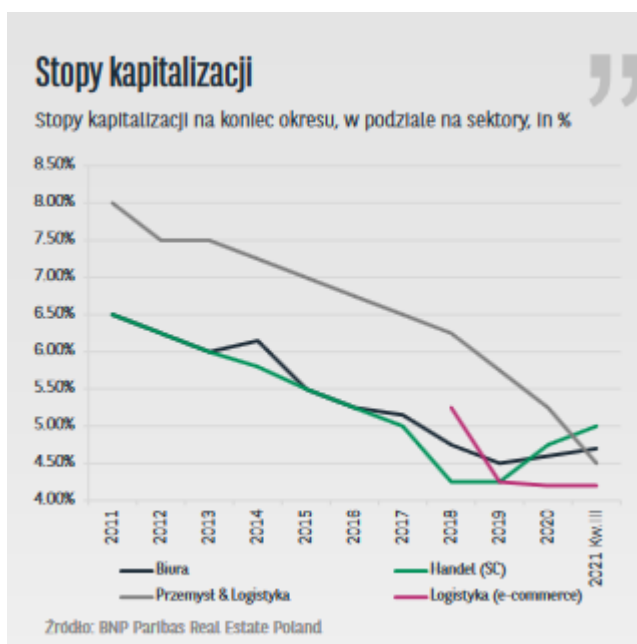
Obliczenie stopy kapitalizacji bezpośrednio z rynku kapitałowego jest niemożliwe.

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

Według ekspertów firmy doradczej Savills nagłe spowolnienie koniunktury wywołane pandemią COVID-19 nie pozostało bez wpływu na stopy kapitalizacji. Savills szacuje, że w sektorze biurowym, w przypadku najlepszych obiektów w centrum Warszawy, dokonała się ich korekta na poziomie 25-50 punktów bazowych. Przekłada się to obecnie na stopy kapitalizacji dla najlepszych biurowców rzędu 4,5%, podczas gdy przed pandemią negocjowane były w tym sektorze transakcje ze stopą kapitalizacji 4,25%. Korekta na podobnym poziomie dokonała się również w lokalizacjach poza centrum oraz w miastach regionalnych. Do momentu odbicia gospodarki oraz konsensusu w sprawie skali zjawiska pracy z domu, stopy kapitalizacji dla najlepszych biurowców w stolicy będą poruszać się w przedziale 4,5-4,75%.

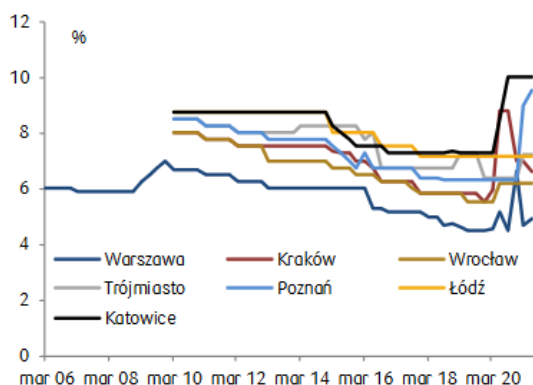
Stopy kapitalizacji dla nieruchomości handlowych wzrosły o około 25-50 punktów bazowych, a w przypadku nieruchomości magazynowych utrzymały się na dotychczasowym poziomie ok. 5% dla najlepszych obiektów dedykowanych pojedynczym, dużym najemcom. Po raz pierwszy w historii stopy kapitalizacji dla obiektów magazynowych zrównały się z poziomem szacowanym dla najlepszych obiektów handlowych.

Kwartał trzeci 2021 roku nie przyniósł żadnych zmian w stopach kapitalizacji. Transakcje na biurowce typu 'prime' potwierdziły yield na poziomie 4,70%, podczas, gdy sektor przemysłowo-logistyczny notował najlepsze transakcje na poziomie 4,5% (Warszawa), z potencjałem dalszej kompresji na koniec roku. Parki handlowe oraz hipermarkety będąc najbardziej popularnymi produktami handlowymi rejestrowały yields odpowiednio 7%-9% oraz 5,50-6,50%.



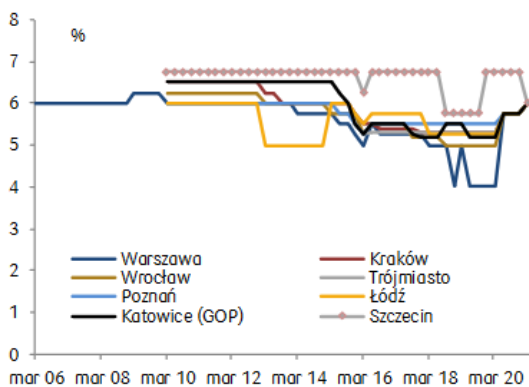
Według raportu PKO grudzień 2021 r. w wyniku epidemii, po długotrwałym trendzie spadkowym stopy kapitalizacji na krajowym rynku inwestycyjnym wykazywały dosyć wyraźny wzrost, który pozostaje ograniczony do wybranych sektorów. Na koniec 1h21 stopy wzrosły na wielu rynkach biurowych (por. tab. poniżej). Na rynku handlowym ze względu na ograniczoną liczbę transakcji obiektami typu prime, a co za tym idzie niską przejrzystość rynku, stopy kapitalizacji są jedynie estymacją i wynoszą 6% po wzroście o 25 pb. r/r. W skali europejskiej epidemia miała jedynie niewielki wpływ na stopy kapitalizacji, które obecnie zbliżone są do poziomów z końca 2019. Po części odpowiedzialne za wyjątkowo dobre zachowanie się stóp kapitalizacji na szerokim rynku były luźna polityka monetarna oraz siła się rynku magazynowego. Rynek magazynowy pozostaje najsilniejszy od około dwóch lat i charakteryzuje się niewielkim spadkiem stóp kapitalizacji r/r na większości rynków za wyjątkiem Dolnego Śląska oraz Polski Centralnej. Rynek magazynowy był wyraźnie najmniej dotknięty epidemią Covid-19. Obecnie stopy kapitalizacji na rynku magazynowym są niższe od sektora handlowego oraz biurowego, jest to sytuacja bezprecedensowa.

Stopy kapitalizacji – sektor biurowy



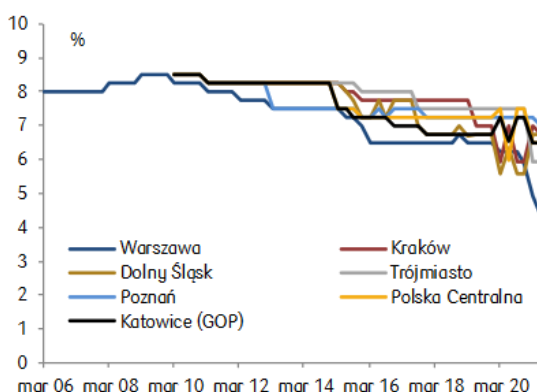
Źródło: Colliers International Polska.

Stopy kapitalizacji – sektor handlowy



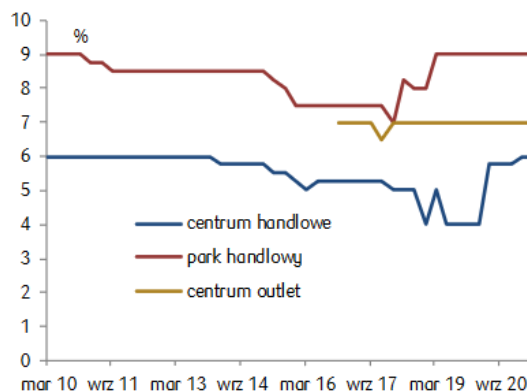
Źródło: Colliers International Polska.

Stopy kapitalizacji w sektorze magazynowym



Źródło: Colliers International Polska.

Stopy kapitalizacji wg rodzajów obiektów handlowych

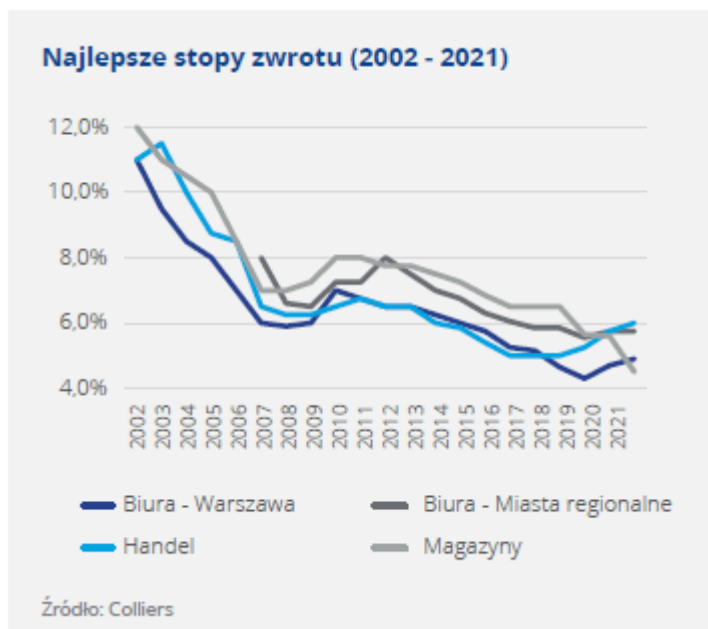


Źródło: Colliers International Polska.

Według ostatniego raportu Colliers Market Insights Polska Raport Roczny 2022:

- Stopy kapitalizacji dla najlepszych projektów biurowych w Warszawie powróciły do poziomów sprzed pandemii. Ogłoszona sprzedaż Generation Park Y (finalizacja w II kw. 2022 r.) jest największą transakcją w 2021 r. w regionie Europy Środkowo-Wschodniej.
- Sprzedaż III fazy biurowca HighFive w Krakowie (zamknięcie w 2022 r.), potwierdziła również gotowość kupujących do oferowania atrakcyjnych cen dla najlepszych budynków.

- Stopy kapitalizacji w sektorze logistyczno-przemysłowym pozostają w trendzie spadkowym. W ciągu ostatnich 12 miesięcy stopy kapitalizacji uległy kompresji o kolejne 120 p.b. do rekordowo niskiego poziomu 4,3% dla najlepszych obiektów z wieloma najemcami oraz ok. 4% w przypadku dużych nowych nieruchomości wynajętych pojedynczym najemcom o dobrej reputacji na okres powyżej 10 lat.



	2020	2021	Wzrost (EUR)	Wzrost (%)
Obroty na rynku inwestycyjnym	5,3 mld EUR	6,3 mld EUR	+ 1,0 mld EUR	20%
Najlepsze stopy zwrotu	2020	2021	Trend	
Biura - Warszawa	4,7%	4,3%	▼	
Biura - miasta regionalne	5,8%	5,5%	▶	
Obiekty handlowe	5,8%	5,8%	▶	
Magazyny BTS	4,3%	4,0%	▼	
Magazyny tradycyjne	5,5%	4,3%	▼	

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

Przyjmując określony poziom stopy dyskontowej należy wziąć pod uwagę różnice w poziomie ryzyka osiągnięcia strumieni dochodów z nieruchomości podobnych dla których wyznaczono stopy kapitalizacji i nieruchomości wycenianej. Ryzyko osiągnięcia strumieni dochodów może być spowodowane różnicami w np. lokalizacji nieruchomości, stanie technicznym i standardzie użytkowym, warunkach umownych czy wiarygodności najemców. Stopa dyskontowa, podobnie jak

stopa kapitalizacji jest stopą zwrotu i odwzorowuje zwrot na wyłożonym kapitale. Innymi słowy pozwala na przekształcenie dochodu z nieruchomości w jej wartość. Przyjmuje się, iż na stopę dyskontową i stopę kapitalizacji, przyjęte na podstawie badania rynku nieruchomości składa się stopa bezpieczna (bazowa) i premia za ryzyko.

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

$Wk = 1/R$, gdzie:

R – stopa kapitalizacji

Na stopę kapitalizacji składają się następujące elementy

$$R = rb + rr + ro$$

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

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

ro – premia ryzyka operacyjnego.

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

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

gdzie:

rb – realna stopa procentowa

i – nominalna stopa procentowa.

Analiza rentowności obligacji skarbowych o oprocentowaniu stałym, o terminie do wykupu od 5 do 15 lat na podstawie danych z rynku obligacji Catalyst wskazuje, że rentowność brutto YTM jest na poziomie około 4,70% co można interpretować, jako spodziewaną stopę zwrotu w ujęciu nominalnym, z inwestycji w obligację skarbową przy założeniu, że zostanie ona przetrzymana do okresu wykupu, a odsetki będą reinwestowane przy stopie reinwestycji równej stopie YTM. W skrócie – stopa zwrotu wolna od ryzyka z długoterminowych obligacji skarbowych wynosi 4,70%.

Pierwsza 1 Ostatnia							
Nazwa ▲▼	Emitent ▲▼	Kurs	Oprocentowanie	YTM brutto ▲▼	YTM netto ▲▼	Zapadalność ▲▼	Profil
DS0432	SP	76.50	1.75%	4.73%	3.88%	10.13	TB-XC-PO
DS1029	SP	86.70	2.75%	4.87%	3.95%	7.63	TB-XC-PO
DS1030	SP	75.30	1.25%	4.81%	3.96%	8.63	TB-XC-PO
FPC0733	BGK	80.50	2.25%	4.47%	3.65%	11.37	TB-XC-PO
PS0527	SP	97.90	3.75%	4.19%	3.31%	5.21	TB-XC-PO
WS0428	SP	89.30	2.75%	4.81%	3.88%	6.13	TB-XC-PO
WS0429	SP	112.00	5.75%	3.78%	2.59%	7.13	TB-XC-PO

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

Analiza oczekiwań inflacyjnych prowadzi do wniosku, że w długiej perspektywie średnioroczna stopa spodziewanej inflacji jest na poziomie około 2,50%. Obecne dane mówią jednak o inflacji na poziomie ponad 10%. Centralna ścieżka ostatniej projekcji NBP zakłada, że inflacja CPI w 2022 r. wyniesie 10,8 proc. , a w 2023 roku 9,0 %.

Poniżej przedstawiono zestawienie wskaźnika inflacji z minionych lat. Do bezpośrednich obliczeń przyjęto średnią z ostatnich 3 lat i prognozą na najbliższe 2 lata – **6,14 %**, po zaokrągleniu **6,1 %**

2019	2,30 %	(Mon. Pol. z 2020 r. poz. 72)
2020	3,40 %	(Mon. Pol. z 2021 r. poz. 58)
2021	5,10 %	(Dane GUS)
2022	10,88 %	Projekcje inflacji (dane NBP)
2023	9,00 %	Projekcje inflacji (dane NBP)

Źródło: www.nbp.pl/ oraz stat.gov.pl/

Przy założeniu stopy spodziewanej inflacji na poziomie około 6,5 % (średnia z siedmiu lat) poziom spodziewanej realnej stopy zwrotu z inwestycji w długoterminowe obligacje skarbowe wynosi minus **-0,34 %**.

Ocena ryzyka inwestowania na rynku lokalnym- analiza w skali makro i mezo – analiza PKB i prognozy, liczba pracujących, stopa bezrobocia i tendencje zmian, przeciętne wynagrodzenie brutto, powierzchnia handlowa na 1000 mieszkańców.

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

W przypadku przedmiotowej nieruchomości biorąc pod uwagę powyższe stopa zwrotu dla najlepszych powierzchni magazynowych według raportów wynosi około 5,6 - 5,7 % - przyjęto **4,00 %**.

Ryzyko dotyczące inwestowania w przedmiot wyceny w kontekście rynku nieruchomości podobnych

Na poziom ryzyka ma wpływ:

- ⊖ lokalizacja fizyczna nieruchomości (im lepsza lokalizacja, tym narzut mniejszy),
- ⊖ wielkość powierzchni (ryzyko wypełnienia dużych kubatur jest wyższe w relacji do małych), narzut wyższy
- ⊖ funkcja pełniona przez nieruchomość (niższe ryzyko występuje przy nieruchomościach mieszkaniowych, wyższe przy biurowych, najwyższe przy przemysłowych)
- ⊖ sposoby zawierania umów najmu (umowy na czas oznaczony zmniejszają ryzyko osiągnięcia dochodów, klauzule szczególne, zmniejszają bezpieczeństwo osiągnięcia dochodu, jakość najemców)

- ⊖ waluta w jakiej zawierane są umowy (czynsze w walutach obcych zmniejsza ryzyko inwestowania dla inwestorów zagranicznych, ale mogą stanowić źródło nacisków ze strony najemców w okresie słabnącego złotego)
- ⊖ standard techniczny i standard użytkowy nieruchomości (niski standard zwiększa a ryzyko osiągnięcia dochodów w długim okresie)
- ⊖ inne, np. uwarunkowania planistyczne.

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

Tabela 16

Oprocentowanie długoterminowych obligacji skarbowych	Stopa inflacji uwzględniona w oprocentowaniu obligacji	Stopa realna	Ryzyko (rynkowe i operacyjne) dotyczące inwestowania w przedmiot wyceny w kontekście gospodarki kraju i świata	Ryzyko wynikające z porównania przedmiotu wyceny do rynku nieruchomości podobnych oraz najatrakcyjniejszych nieruchomości na rynku
6,00%	7,60%	-1,49%	6,00 %	4,50 %
Stopa kapitalizacji				9,01 %
Stopa kapitalizacji przyjęta do obliczeń				9,01 %

Przyjęta stopa kapitalizacji w wysokości 9,01 % 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 średnio atrakcyjnej części miasta w otoczeniu zabudowy o charakterze przemysłowym i średnio aktywnym gospodarczo.

Oszacowanie wydatków operacyjnych pozostających po stronie właściciela i związanych z utrzymaniem nieruchomości

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

Tabela 17

Zestawienie kosztów związanych z eksploatacją nieruchomości (pozostających po stronie właściciela)			
Wyszczególnienie			
Podatek od nieruchomości			
	pow. w mkw	stawka w zł/mkw	
grunt	27005	1,16	31 325,80 zł
budynek	2 096,20	28,78	60 328,64 zł
Budowle	127 995	2%	2 559,90 zł
Razem podatek			94 214,34 zł

Opłata roczna za UW*	66 116,34 zł
Ubezpieczenie	1 500,00 zł
Koszty zarządu (1,5% EDB)	6 133,47 zł
Remonty bieżące, konserwacje, utrzymanie pustostanów (4 % EDB)	16 355,93 zł
SUMA	184 320,08 zł

*Opłata za użytkowanie wieczyste została określona na podstawie Tabeli 12 oraz Tabeli 23 (ceny gruntów niezabudowanych wahają się w przedziale 75 zł/m² – 95 zł/m²) przy wykorzystaniu wzoru:

$$O_{u.w.} = W_{gp.w.} * S_{u.w.}$$

gdzie:

$O_{u.w.}$ – wartość opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu,

$W_{gp.w.}$ – wartość prawa własności gruntu

$S_{u.w.}$ – stawka rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste.

$$O_{u.w.} = 2\,203\,061,95 \text{ zł} \times 0,03 = 66\,091,86 \text{ zł}$$

Stawki podatku od nieruchomości przyjęto zgodnie z uchwałą Rady Miasta Sosnowiec w sprawie wysokości stawek podatku od nieruchomości na terenie miasta Sosnowiec. 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 deklaracji podatkowej za 2023 r.

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 budynków.

Tabela 18

EDB / rok	408 898,26 zł
Wydatki operacyjne	184 320,08 zł
Dochód Operacyjny Netto (DON)	224 578,18 zł
Stopa kapitalizacji	9,01%
Wartość rynkowa	2 492 543,60 zł

Wartość rynkowa przedmiotu wyceny o charakterze komercyjnym w stanie na dzień wyceny wynosi: **2 492 944,08 zł.**

Przyjęto po zaokrągleniu: W = 2 493 000 zł

Słownie: dwa miliony czterysta sześćdziesiąt 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 wychycenia dla klienta bardzo zainteresowanego kupnem. Cechy takie posiada każda nieruchomość. To takie właśnie specyficzne cechy nieruchomości powodują, że nabywca spośród kilku podobnych wybiera właśnie tę nieruchomość. Często jest to spowodowane indywidualnymi preferencjami potencjalnego nabywcy. Stan techniczny i standard wykończenia budynków określono jako średni, 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 **10 %**.

Dla nieruchomości szacowanych przyjmuję współczynniki:

$w_a = 0,90$ (10 % obniżenia wartości),

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

$$W_w = 2\,493\,000 \text{ zł} \times 0,90 \times 0,85 = 1\,907\,145 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość po zaokrągleniu: 1 907 000 zł

Słownie: jeden milion dziewięćset siedem tysięcy złotych.

9.3. Określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości

Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości stosuje się podejście kosztowe. Określa się oddzielnie wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu i oddzielnie wartość jego części składowych.

Wartość odtworzeniową nieruchomości określono jako sumę:

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

9.3.1. Określenie wartości prawa użytkowania wieczystego gruntu

Do określenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu niezabudowanego zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

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. Wyodrębniono następujące atrybuty mające zasadniczy wpływ na zróżnicowanie cen 1 m² pow. gruntu:

- Lokalizacja ogólna,
- Sąsiedztwo i otoczenie,
- Rodzaj prawa do gruntu,
- Kształt i możliwości inwestycyjne,
- Powierzchnia działki.

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

Tabela 19

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena wpływu cechy	Opis
1	Lokalizacja ogólna	Korzystna	Położenie w lokalizacjach o bardzo dobrych połączeniach komunikacyjnych. Dojazd łatwy z głównej drogi. Brak utrudnień dla samochodów ciężarowych.
		Średnio korzystna	Położenie w niedalekiej odległości od głównych dróg, w niedalekiej odległości od głównych arterii komunikacyjnych. Niewielkie utrudnienia dla samochodów ciężarowych.
		Niekorzystna	Nieruchomości położone w na obrzeżach miejscowości, Średnia dostępność do głównych arterii komunikacyjnych miasta.
2	Sąsiedztwo i otoczenie	Korzystna	Sąsiedztwo stanowią tereny o podobnym wykorzystaniu i przeznaczeniu.
		Średnio korzystna	Sąsiedztwo terenów o różnorodnym przeznaczeniu.
		Niekorzystna	Sąsiedztwo stanowią tereny w przewadze o odmiennym od przedmiotowego przeznaczeniu.
3	Rodzaj prawa do gruntu	Korzystna	Prawo własności gruntu
		Średnio korzystna	Prawo użytkowania wieczystego gruntu.
4	Kształt i możliwości zagospodarowania	Korzystna	Kształt dość regularny, umożliwiający pełne wykorzystanie terenu.
		Średnio korzystna	Kształt utrudniający pełne wykorzystanie terenu, np. nieregularne granice. Niewielkie ograniczenia fizyczne.
		Niekorzystna	Kształt utrudniający racjonalne zagospodarowanie terenu, np. wydłużony kształt.
5	Powierzchnia działki	Korzystna	Do 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:

$$C_{max} = 91,47 \text{ zł/m}^2; C_{min} = 73,40 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = 91,47 \text{ zł/m}^2 - 73,40 \text{ zł/m}^2 = 18,07 \text{ zł/m}^2$$

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

Tabela 20

L.p.	CECHA RYNKOWA	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/ m ²]
1	Lokalizacja ogólna	25	4,52
2	Sąsiedztwo i otoczenie	15	2,71
3	Rodzaj prawa do gruntu	15	2,71
4	Kształt i możliwości zagospodarowania	30	5,42
5	Powierzchnia działki	15	2,71
Razem		100	18,07

Do porównania wzięto 3 transakcje kupna - sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych. Poszczególne nieruchomości oznaczono odpowiednio: A, B, C.

Tabela 21

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
	A	B	C
Adres nieruchomości	Zabrze ul. Witosy	Bytom ul. Dworska	Bytom ul. Węglowa
Data transakcji	2021.11.17	2022.02.23	2021.11.04
Powierzchnia działki [m ²]	31705	9315	24001
Cena transakcyjna 1 m ² [zł]	91,47 zł	91,25 zł	73,40 zł
Lokalizacja ogólna	korzystna	korzystna	średnio korzystna
Sąsiedztwo i otoczenie	korzystne	średnio korzystne	średnio korzystne
Rodzaj prawa do gruntu	korzystne	korzystne	korzystne
Kształt i możliwości zagospodarowania	średnio korzystne	korzystne	średnio korzystne
Powierzchnia działki	niekorzystna	korzystna	niekorzystna

Tabela obliczeń wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego 1 m² powierzchni gruntu niezabudowanego:

Tabela 22

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Adres nieruchomości	Sosnowiec, ul. Piotrkowska	Zabrze ul. Witosy	Bytom ul. Dworska	Bytom ul. Węglowa
Data transakcji		2021.11.17	2022.02.23	2021.11.04
Powierzchnia działki [m ²]	27005	31705	9315	24001
Cena transakcyjna 1 m ² [zł]		91,47 zł	91,25 zł	73,40 zł
Lokalizacja ogólna	średnio korzystna	korzystna	korzystna	średnio korzystna
		-2,26 zł	-2,26 zł	0,00 zł
Sąsiedztwo i otoczenie	średnio korzystne	korzystne	średnio korzystne	średnio korzystne
		-1,36 zł	0,00 zł	0,00 zł
Rodzaj prawa do gruntu	niekorzystne	korzystne	korzystne	korzystne
		-2,71 zł	-2,71 zł	-2,71 zł
Kształt i możliwości zagospodarowania	średnio korzystne	średnio korzystne	korzystne	średnio korzystne
		0,00 zł	-2,71 zł	0,00 zł
Powierzchnia działki	niekorzystna	niekorzystna	korzystna	niekorzystna
		0,00 zł	-2,71 zł	0,00 zł
SUMA POPRAWEK CENA 1 m ² SKORYG.		-6,32 zł	-10,39 zł	-2,71 zł
CENA ŚREDNIA 1 m² gruntu		78,90 zł		

Obliczenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu niezabudowanego:

$$W_{GUV} = P \times C_i \text{ m}^2 = 27\,005 \text{ m}^2 \times 78,90 \text{ zł/m}^2 = 2\,130\,694,50 \text{ zł}$$

Przyjęto po zaokrągleniu: $W_{GUV} = 2\,131\,000 \text{ zł}$

Słownie: dwa miliony sto trzydzieści jeden tysięcy złotych

Tabela obliczeń wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako prawa własności, dla potrzeb określenia wartości opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu:

Tabela 23

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Adres nieruchomości	Sosnowiec, ul. Piotrkowska	Zabrze ul. Witosza	Bytom ul. Dworska	Bytom ul. Węglowa
Data transakcji		2021.11.17	2022.02.23	2021.11.04
Powierzchnia działki [m ²]	27 005	31705	9315	24001
Cena transakcyjna 1 m ² [zł]		91,47 zł	91,25 zł	73,40 zł
Lokalizacja ogólna	średnio korzystna	korzystna	korzystna	średnio korzystna
		-2,26 zł	-2,26 zł	0,00 zł
Sąsiedztwo i otoczenie	średnio korzystne	korzystne	średnio korzystne	średnio korzystne
		-1,36 zł	0,00 zł	0,00 zł
Rodzaj prawa do gruntu	korzystne	korzystne	korzystne	korzystne
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Kształt i możliwości zagospodarowania	średnio korzystne	średnio korzystne	korzystne	średnio korzystne
		0,00 zł	-2,71 zł	0,00 zł
Powierzchnia działki	niekorzystna	niekorzystna	korzystna	niekorzystna
		0,00 zł	-2,71 zł	0,00 zł
SUMA POPRAWEK CENA 1 m ² SKORYG.		-3,61 zł	-7,68 zł	0,00 zł
CENA ŚREDNIA 1 m² gruntu		81,61 zł		

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako prawa własności, dla potrzeb określenia wartości opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu:

$$W_{Gwł} = P \times W_d \text{ m}^2 = 27\,005 \text{ m}^2 \times 81,61 \text{ zł/m}^2 = 2\,203\,878,05 \text{ zł}$$

9.3.2. Określenie wartości odtworzeniowej zabudowy

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.

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

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 zawartym w „Biuletynie Cen Obiektów Budowlanych BCO” wydawnictwa Sekocenbud IV kwartał 2022 r. „Katalogu cen jednostkowych robót i obiektów inwestycyjnych” Bistyp Consulting IV kwartał 2022 r. oraz analizy własnej.

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

Przy określeniu wartości odtworzeniowej budynków zastosowano współczynnik regionalny i techniczny na poziomie 0,95.

Koszt odtworzenia budynków i budowli

Tabela 24

Obiekt/element	Ozn. katalogowe	Jedn.	Ilość jedn.	Cena jedn.	Wartość	Zużycie	Wartość po uwzględnieniu zużycia
Budynki i budowle							
bud. administracyjno- biurowy	BCOI.1.003	m2	282,20	2 098,20 zł	592 112,04 zł	27%	432 241,79 zł
bud. biurowy - barak	BCOI.3.069	m2	133,20	1 822,67 zł	242 779,64 zł	42%	140 812,19 zł
magazyn złomu metali kolorowych	BCOI.3.081	m2	399,50	1 846,66 zł	737 740,67 zł	35%	479 531,44 zł
magazyn złomu	BCOI.3.099	m2	454,00	2 649,70 zł	1 202 963,80 zł	27%	878 163,57 zł
magazyn 1	BCOI.3.081	m2	505,75	1 846,66 zł	933 948,30 zł	27%	681 782,26 zł
magazyn 2 (kotłownia)	BCOI.3.081	m2	232,05	1 846,66 zł	428 517,45 zł	35%	278 536,34 zł
portiernia	BCOI.3.067	m2	38,50	2 603,98 zł	100 253,23 zł	42%	58 146,87 zł
stacja trafo	BCOI.3.067	m2	25,50	2 603,98 zł	66 401,49 zł	42%	38 512,86 zł
budynek wagi samochodowej	BCOI.3.067	m2	25,50	2 603,98 zł	66 401,49 zł	27%	48 473,09 zł
Suma					4 371 118,11 zł		3 036 200,42 zł
Wartość odtworzeniowa budynków po zastosowaniu współczynnika regionalnego 0,95							2 884 390,39 zł

Łącznie wartość odtworzeniowa przedmiotu wyceny (grunt + budynek) wynosi:

$$W_{od} = 2\,130\,694,50 \text{ zł} + 2\,884\,390,39 = 5\,015\,084,89 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość: 5 015 000 zł

Słownie: pięć milionów piętnaście tysięcy złotych.

10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Określona w podejściu dochodowym wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości o charakterze magazynowo- biurowym w stanie na dzień wyceny wynosi **2 493 000 zł.**

Określona wartość rynkowa nieruchomości odpowiada cenom jakie zostały osiągnięte za obiekty komercyjne zlokalizowane na terenie miasta Sosnowiec oraz w innych miejscowościach o podobnym charakterze aglomeracji śląskiej. Odnosząc się do wycenianej nieruchomości oraz ogólnego rynku nieruchomości w miejscowościach o podobnym charakterze, co miasto Sosnowiec należy stwierdzić, że przedmiot wyceny jest średnio atrakcyjny na rynku, posiada powierzchnię obiektu, w której można prowadzić zróżnicowaną działalność magazynowo- usługową.

Przewiduje się, że w przyszłości nieruchomość będzie wykorzystywana pod działalność z zakresu funkcji magazynowo - 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 **1 907 000 zł.** Wartość odtworzeniowa nieruchomości w stanie na dzień wyceny wynosi **5 015 000 zł.**

Do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości przeanalizowano lokalny rynek nieruchomości komercyjnych z terenu województwa śląskiego. Okres analizy od 2021 roku do dnia wyceny, poszerzono także o lata wcześniejsze.

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. Obszary ryzyka związane z wycenianą nieruchomością
- 13.2. Mapa lokalizacyjna
- 13.3. Dokumentacja fotograficzna
- 13.4. Protokół z badania Księgi Wieczystej
- 13.5. Kopie dokumentów
- 13.6. Polisa ubezpieczenia OC

Załącznik nr 13.1. Obszary ryzyka związanego z nieruchomością**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. W Księgach Wieczystych widnieją stare numery działek, sprzed zmiany danych, która obowiązuje od 20.07.2009 r.

Ryzyko związane z prawami, roszczeniami i ograniczeniami do nieruchomości.

W dziale III księgi wieczystej nie widnieją wpisy.

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

Sposób zagospodarowania i użytkowania nieruchomości jest zgodny z ustaleniami w Miejscowy Planie Zagospodarowania Przestrzennego. Są to tereny przemysłu, baz i składów – symbol V21P, B,

S. oraz w niewielkim stopniu (dz. nr 265 i 266) to tereny zieleni parkowej jako przestrzeni publicznej wzbogaconej formami usług turystyki.

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 przy założeniu prowadzenia prawidłowej gospodarki remontowej. Obiekty są wykończone w dobrym lub średnim standardzie.

Ryzyko związane z brakiem dostępu do drogi publicznej

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do ul. Piotrkowskiej (własność gminy).

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

Ryzyko wywłaszczenia nieruchomości

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

Ryzyko związane z sektorem rynku nieruchomości

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

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

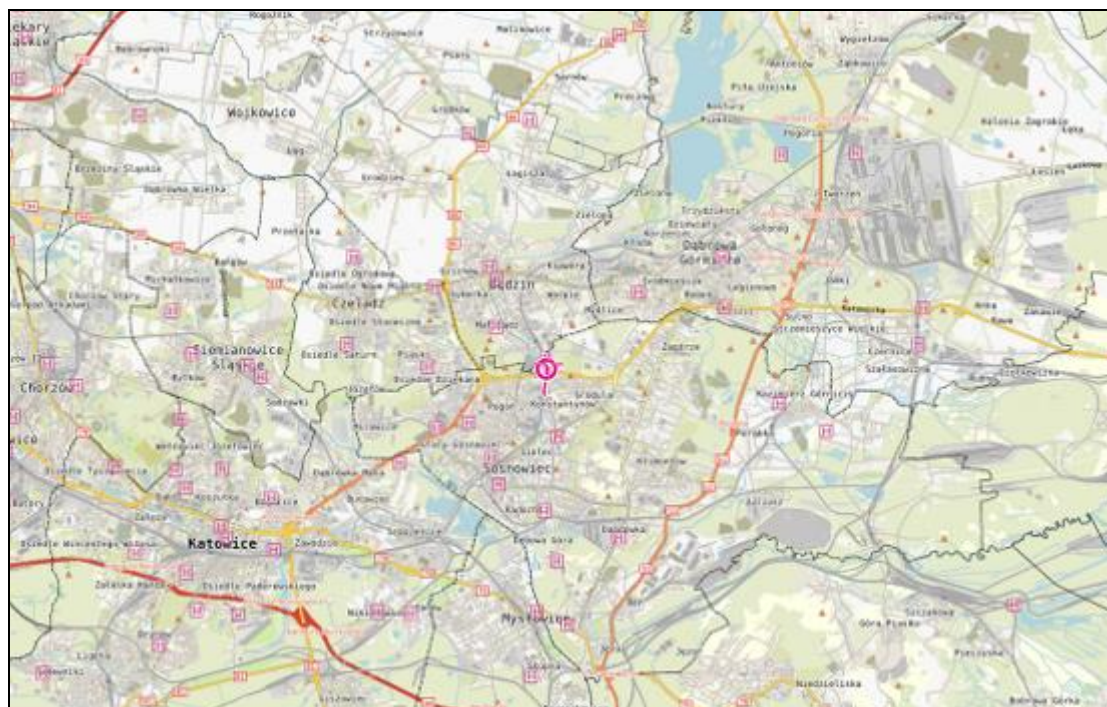
Ocena przydatności nieruchomości jako zabezpieczenie wierzytelności

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

Załącznik nr 13.2. Mapa lokalizacyjna nieruchomości



Lokalizacja szczegółowa nieruchomości

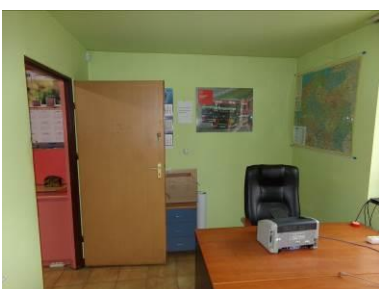
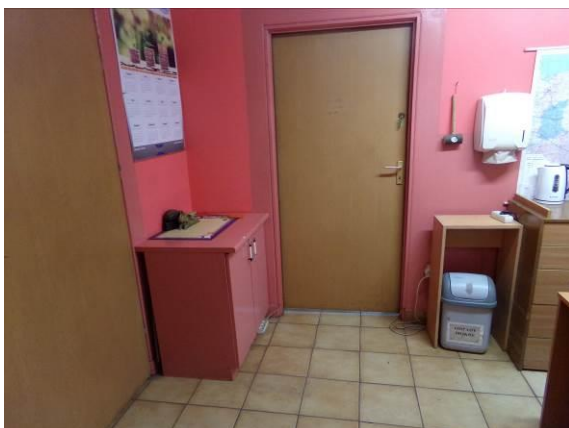
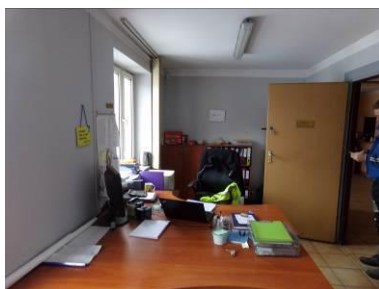


Lokalizacja ogólna nieruchomości

Załącznik 13.2. Dokumentacja fotograficzna

Widok budynku biurowego





Widok budynku złomu metali kolorowych



Widok magazynu złomu



Widok magazynu



Widok magazynu 2 (kotłowni)



Widok zagospodarowania terenu



Widok zagospodarowania terenu





Widok sąsiedztwa, otoczenia i drogi dojazdowej



Załącznik 13.4. Protokół z badania KW

Księga Wieczysta nr KA1S/00030874/5	
<i>(stan na 05.04.2023 r. na podstawie systemu elektronicznego: https://przegladarka-kw.ms.gov.pl/)</i>	
Typ księgi	Grunt oddany w użytkowanie wieczyste
Dział I - „Oznaczenie nieruchomości”	
Położenie	Sosnowiec
Działka ewidencyjna	
Działka	282
Sposób korzystania	Działka niezabudowana
Działka	265
Sposób korzystania	Działka niezabudowana
Działka	266
Sposób korzystania	Działka niezabudowana
Działka	281
Sposób korzystania	Działka niezabudowana
Działka	277
Sposób korzystania	Działka niezabudowana
Działka	415
Sposób korzystania	Działka niezabudowana
Działka	414
Sposób korzystania	Działka niezabudowana
Obszar całej nieruchomości	0,4543 ha
Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością”	
Prawo użytkowania wieczystego	
Okres użytkowania	2094-02-03
Sposób korzystania	Działki w użytkowaniu wieczystym do dnia 3.02.2094 r.
Dział II - „Własność”	
Właściciel	
Wielkość udziału	1/1
Jednostka samorządu terytorialnego	Gmina Sosnowiec
Użytkownik wieczysty	
Wielkość udziału	1/1
Inna os. prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca os. prawną	Cognor Spółka Akcyjna
Dział III - „Prawa, roszczenia i ograniczenia”	
Brak wpisów	
Dział IV - „Hipoteka”	
Numer hipoteki	6
Rodzaj hipoteki	Hipoteka umowna łączna
Suma	250 000 000,00 zł
Wierzytelność	Zabezpieczenie wierzytelności posiadaczy obligacji, bez imiennego ich wskazywania, to jest wszelkich istniejących i przyszłych wierzytelności przysługujących tym obligatariuszom w stosunku do emitenta z tytułu obligacji, a w szczególności z tytułu spłaty kwoty głównej, w tym z tytułu kwot wykupu, rat wykupu, premii, odsetek oraz przyznanych kosztów postępowania, jak również innych roszczeń o świadczenia uboczne, wynikających z opisaney w paragrafie 2 aktu notarialnego REP. A NR 1282/2021 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

	<p>formy dokumentu (zdematerializowanych) obligacji na okaziciela, o wartości nominalnej 1.000 PLN (słownie: tysiąc złotych) każda, o terminie wykupu 15 lipca 2026 r. oraz na pozostałych warunkach emisji obligacji opisanych w paragrafie 2 aktu notarialnego.</p>																																				
Pierwszeństwo	<p>Roszczenie o przeniesienie hipoteki umownej łącznej do sumy 250.000.000,00 zł na miejsce, które będzie opróżnione przez istniejącą hipotekę umowną łączną do sumy 111.285.423,00 zł (nr 5) w granicach sumy wyznaczonej przez to opróżnione miejsce, z chwilą, gdy stanie się wolne</p>																																				
Księga współobciążona	<p>KA1S/00032262/6</p> <p>Hipoteką umowną łączną współobciążone są także nieruchomości, dla których prowadzone są następujące księgi wieczyste:</p>																																				
Inne informacje	<table border="0"> <tr> <td>CZ1M/00097283/5,</td> <td>CZ1M/00051050/9,</td> <td>CZ1M/00082182/9,</td> </tr> <tr> <td>CZ1M/00082956/6,</td> <td>CZ1M/00056620/1,</td> <td>GL1G/00084766/6,</td> </tr> <tr> <td>GL1G/00121403/6,</td> <td>GL1G/00084767/3,</td> <td>GL1G/00103076/2,</td> </tr> <tr> <td>CZ1Z/00033483/1,</td> <td>KR1P/00286076/6,</td> <td>KR1P/00331269/7,</td> </tr> <tr> <td>TB1S/00045540/4,</td> <td>TB1S/00045533/2,</td> <td>TB1S/00047784/0,</td> </tr> <tr> <td>TB1S/00053829/3,</td> <td>TB1S/00052870/8,</td> <td>TB1S/00057958/4,</td> </tr> <tr> <td>TB1S/00036294/8,</td> <td>LU1I/00248556/0,</td> <td>LD1M/00107840/4,</td> </tr> <tr> <td>LD1M/00092885/2,</td> <td>OP1O/00117990/4,</td> <td>OP1O/00112308/2,</td> </tr> <tr> <td>PO2P/00035922/4,</td> <td>PO2P/00158081/4,</td> <td>PO2P/00257742/0,</td> </tr> <tr> <td>TR1T/00101810/5,</td> <td>TR1T/00123081/5,</td> <td>PT1T/00034513/5,</td> </tr> <tr> <td>OL1O/00019863/6,</td> <td>OL1O/00045353/9,</td> <td>KA1K/00072627/8,</td> </tr> <tr> <td>KA1K/00122180/8</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	CZ1M/00097283/5,	CZ1M/00051050/9,	CZ1M/00082182/9,	CZ1M/00082956/6,	CZ1M/00056620/1,	GL1G/00084766/6,	GL1G/00121403/6,	GL1G/00084767/3,	GL1G/00103076/2,	CZ1Z/00033483/1,	KR1P/00286076/6,	KR1P/00331269/7,	TB1S/00045540/4,	TB1S/00045533/2,	TB1S/00047784/0,	TB1S/00053829/3,	TB1S/00052870/8,	TB1S/00057958/4,	TB1S/00036294/8,	LU1I/00248556/0,	LD1M/00107840/4,	LD1M/00092885/2,	OP1O/00117990/4,	OP1O/00112308/2,	PO2P/00035922/4,	PO2P/00158081/4,	PO2P/00257742/0,	TR1T/00101810/5,	TR1T/00123081/5,	PT1T/00034513/5,	OL1O/00019863/6,	OL1O/00045353/9,	KA1K/00072627/8,	KA1K/00122180/8		
CZ1M/00097283/5,	CZ1M/00051050/9,	CZ1M/00082182/9,																																			
CZ1M/00082956/6,	CZ1M/00056620/1,	GL1G/00084766/6,																																			
GL1G/00121403/6,	GL1G/00084767/3,	GL1G/00103076/2,																																			
CZ1Z/00033483/1,	KR1P/00286076/6,	KR1P/00331269/7,																																			
TB1S/00045540/4,	TB1S/00045533/2,	TB1S/00047784/0,																																			
TB1S/00053829/3,	TB1S/00052870/8,	TB1S/00057958/4,																																			
TB1S/00036294/8,	LU1I/00248556/0,	LD1M/00107840/4,																																			
LD1M/00092885/2,	OP1O/00117990/4,	OP1O/00112308/2,																																			
PO2P/00035922/4,	PO2P/00158081/4,	PO2P/00257742/0,																																			
TR1T/00101810/5,	TR1T/00123081/5,	PT1T/00034513/5,																																			
OL1O/00019863/6,	OL1O/00045353/9,	KA1K/00072627/8,																																			
KA1K/00122180/8																																					
Wierzyciel hipoteczny/ Administrator hipoteki	<p>GIDE TOKARCZUK GRZEŚKOWIAK SADOWNIK SPÓŁKA KOMANDYTOWA, WARSZAWA, 016440459, 0000069465, ADMINISTRATOR HIPOTEKI</p>																																				

Księga Wieczysta nr KA1S/00032262/6	
<i>(stan na 05.04.2023 r. na podstawie systemu elektronicznego: https://przekladarka-kw.ms.gov.pl/)</i>	
Typ księgi	Grunt oddany w użytkowanie wieczyste i budynek stanowiący odrębną nieruchomość
Dział I - „Oznaczenie nieruchomości”	
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)	
1. DZ. KW. / KA1S / 15557 / 22 / 1 - 2022-05-04, 17:34:26 - sprostowanie oznaczenia / obszaru nieruchomości	
Położenie	Sosnowiec
Działka ewidencyjna	
Działka	33/7
Przyłączenie	KW: /00001787/
Działka	33/8
Przyłączenie	KW: /00001787/
Działka	31/1
Przyłączenie	KW: /00001787/
Działka	35/1
Przyłączenie	KW: /00001787/
Budynek	
Przeznaczenie budynku	Budynki o kubaturze 23.026.18 m. sześć
Odrębność	tak
Obszar całej nieruchomości	2,2452 ha
Komentarz do migracji	Położenie – Sosnowiec, w pobliżu Ulicy Piotrkowskiej. Sposób korzystania – działki zabudowane.
Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością”	
Prawo użytkowania wieczystego	
Okres użytkowania	2089-12-05
Sposób korzystania	Działki w użytkowaniu wieczystym do dnia 5 grudnia 2089 r. oraz budynki o kubaturze 23.026.18 m. sześć, stanowiące odrębną nieruchomość.
Dział II - „Własność”	
Właściciel	
Wielkość udziału	1/1
Skarb Państwa	Skarb Państwa
Użytkownik wieczysty	
Wielkość udziału	1/1
Inna os. prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca os. prawną	Cognor Spółka Akcyjna
Dział III - „Prawa, roszczenia i ograniczenia”	
Brak wpisów	
Dział IV - „Hipoteka”	
Numer hipoteki	6
Rodzaj hipoteki	Hipoteka umowna łączna
Suma	250 000 000,00 Zł
Wierzytelność i stosunek prawny	Zabezpieczenie wierzytelności posiadaczy obligacji, bez imiennego ich wskazywania, to jest wszelkich istniejących i przyszłych wierzytelności przysługujących tym obligatariuszom w stosunku do emitenta z tytułu obligacji, a w szczególności z tytułu spłaty kwoty głównej, w tym z tytułu kwot wykupu, rat wykupu, premii, odsetek oraz przyznanych kosztów postępowania, jak również innych roszczeń o świadczenia uboczne, wynikających z opisanej w paragrafie 2 aktu notarialnego rep. a nr 1282/2021 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

	<p>zabezpieczenia emisji nie więcej niż 200.000 sztuk nieposiadających formy dokumentu (zdematerializowanych) obligacji na okaziciela, o wartości nominalnej 1.000 pln (słownie: tysiąc złotych) każda, o terminie wykupu 15 lipca 2026 r. oraz na pozostałych warunkach emisji obligacji opisanych w paragrafie 2 aktu notarialnego zabezpieczenie wiarytelności posiadaczy obligacji, bez imiennego ich wskazywania, to jest wszelkich istniejących i przyszłych wiarytelności przysługujących tym obligatariuszom w stosunku do emitenta z tytułu obligacji, a w szczególności z tytułu spłaty kwoty głównej, w tym z tytułu kwot wykupu, rat wykupu, premii, odsetek oraz przyznanych kosztów postępowania, jak również innych roszczeń o świadczenia uboczne, wynikających z opisanej w paragrafie 2 aktu notarialnego rep. a nr 1282/2021 emisji obligacji, prowadzonej na podstawie przepisów ustawy z 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (dz. u. 2021 r. poz. 187 z późn. zm.) oraz na podstawie uchwał, celem zabezpieczenia emisji nie więcej niż 200.000 sztuk nieposiadających formy dokumentu (zdematerializowanych) obligacji na okaziciela, o wartości nominalnej 1.000 pln (słownie: tysiąc złotych) każda, o terminie wykupu 15 lipca 2026 r. oraz na pozostałych warunkach emisji obligacji opisanych w paragrafie 2 aktu notarialnego</p>																																				
Pierwszeństwo	<p>Roszczenie o przeniesienie hipoteki umownej łącznej do sumy 250.000.000,00 zł na miejsce, które będzie opróżnione przez istniejącą hipotekę umowną łączną do sumy 111.285.423,00 zł (nr 5) w granicach sumy wyznaczonej przez to opróżnione miejsce, z chwilą gdy stanie się wolne</p>																																				
Księga współobciążona	<p>KA1S / 00030874 / 5</p>																																				
Inne informacje	<p>hipoteką umowną łączną współobciążone są także nieruchomości, dla których prowadzone są następujące księgi wieczyste:</p> <table> <tr> <td>CZ1M/00097283/5,</td> <td>CZ1M/00051050/9,</td> <td>CZ1M/00082182/9,</td> </tr> <tr> <td>CZ1M/00082956/6,</td> <td>CZ1M/00056620/1,</td> <td>GL1G/00084766/6,</td> </tr> <tr> <td>GL1G/00121403/6,</td> <td>GL1G/00084767/3,</td> <td>GL1G/00103076/2,</td> </tr> <tr> <td>CZ1Z/00033483/1,</td> <td>KR1P/00286076/6,</td> <td>KR1P/00331269/7,</td> </tr> <tr> <td>TB1S/00045540/4,</td> <td>TB1S/00045533/2,</td> <td>TB1S/00047784/0,</td> </tr> <tr> <td>TB1S/00053829/3,</td> <td>TB1S/00052870/8,</td> <td>TB1S/00057958/4,</td> </tr> <tr> <td>TB1S/00036294/8,</td> <td>LU1I/00248556/0,</td> <td>LD1M/00107840/4,</td> </tr> <tr> <td>LD1M/00092885/2,</td> <td>OP1O/00117990/4,</td> <td>OP1O/00112308/2,</td> </tr> <tr> <td>PO2P/00035922/4,</td> <td>PO2P/00158081/4,</td> <td>PO2P/00257742/0,</td> </tr> <tr> <td>TR1T/00101810/5,</td> <td>TR1T/00123081/5,</td> <td>PT1T/00034513/5,</td> </tr> <tr> <td>OL1O/00019863/6,</td> <td>OL1O/00045353/9,</td> <td>KA1K/00072627/8,</td> </tr> <tr> <td>KA1K/00122180/8</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	CZ1M/00097283/5,	CZ1M/00051050/9,	CZ1M/00082182/9,	CZ1M/00082956/6,	CZ1M/00056620/1,	GL1G/00084766/6,	GL1G/00121403/6,	GL1G/00084767/3,	GL1G/00103076/2,	CZ1Z/00033483/1,	KR1P/00286076/6,	KR1P/00331269/7,	TB1S/00045540/4,	TB1S/00045533/2,	TB1S/00047784/0,	TB1S/00053829/3,	TB1S/00052870/8,	TB1S/00057958/4,	TB1S/00036294/8,	LU1I/00248556/0,	LD1M/00107840/4,	LD1M/00092885/2,	OP1O/00117990/4,	OP1O/00112308/2,	PO2P/00035922/4,	PO2P/00158081/4,	PO2P/00257742/0,	TR1T/00101810/5,	TR1T/00123081/5,	PT1T/00034513/5,	OL1O/00019863/6,	OL1O/00045353/9,	KA1K/00072627/8,	KA1K/00122180/8		
CZ1M/00097283/5,	CZ1M/00051050/9,	CZ1M/00082182/9,																																			
CZ1M/00082956/6,	CZ1M/00056620/1,	GL1G/00084766/6,																																			
GL1G/00121403/6,	GL1G/00084767/3,	GL1G/00103076/2,																																			
CZ1Z/00033483/1,	KR1P/00286076/6,	KR1P/00331269/7,																																			
TB1S/00045540/4,	TB1S/00045533/2,	TB1S/00047784/0,																																			
TB1S/00053829/3,	TB1S/00052870/8,	TB1S/00057958/4,																																			
TB1S/00036294/8,	LU1I/00248556/0,	LD1M/00107840/4,																																			
LD1M/00092885/2,	OP1O/00117990/4,	OP1O/00112308/2,																																			
PO2P/00035922/4,	PO2P/00158081/4,	PO2P/00257742/0,																																			
TR1T/00101810/5,	TR1T/00123081/5,	PT1T/00034513/5,																																			
OL1O/00019863/6,	OL1O/00045353/9,	KA1K/00072627/8,																																			
KA1K/00122180/8																																					
Wierzyciel hipoteczny	<p>GIDE Tokarczuk Grześkowiak Sądownik spółka komandytowa, Warszawa, 016440459, 0000069465, Administrator hipoteki</p>																																				

Załącznik 13.5. Kopie dokumentów

Znak sprawy: WGG.6621.1952.2023

Prezydent Miasta Sosnowca
Aleja Zwycięstwa 20
41-200 Sosnowiec
tel. (32) 296-06-96

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: **śląskie**
 Powiat: **m. sosnowiec**
 Jednostka ewidencyjna: **247501_1, M. Sosnowiec**
 Obręb ewidencyjny: **0010, 10**

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 07-04-2023 08:10:02

Nr jednostki rejestrowej: **G8924**

Uwagi: Jednostka 8924 z obr.Sosnowiec

Osoby: 2

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	Skarb Państwa
1/1 użytkowanie wieczyste	COGNOR Spółka Akcyjna

Działki ewidencyjne: 4

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
279 247501_1.0010.279	ul.Piotrkowska	2.2041	Ba Bi Bp	1.8073 0.0454 0.3514	KA1S/00032262/6
411 247501_1.0010.411	ul.Piotrkowska	0.0278	Ba	0.0278	KA1S/00032262/6
413 247501_1.0010.413	ul.Piotrkowska	0.0138	Ba	0.0138	KA1S/00032262/6
416 247501_1.0010.416	ul.Piotrkowska	0.0005	Ba	0.0005	KA1S/00032262/6
Razem powierzchnia działek [ha]:		2.2462	ha		
Słownie:		dwa hektary dwa tysiące czterysta sześćdziesiąt dwa metry kwadratowe			

Oznaczenia użytków i klas
Ba - Tereny przemysłowe
Bi - Inne tereny zabudowane
Bp - Zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy

Sporządził(a): Agnieszka Filocha

dokument został podpisany elektronicznie(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez Agnieszka Filocha
Data: 2023.04.07 08:26:48 CEST

Znak sprawy: WGG.6621.1952.2023

Prezydent Miasta Sosnowca
Aleja Zwycięstwa 20
41-200 Sosnowiec
tel. (32) 296-06-96

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: **śląskie**
 Powiat: **m. sosnowiec**
 Jednostka ewidencyjna: **247501_1, M. Sosnowiec**
 Obręb ewidencyjny: **0010, 10**

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 07-04-2023 08:10:02

Nr jednostki rejestrowej: **G9023**

Uwagi: Jednostka 9023 z obr. Sosnowiec

Osoby: 2

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	Gmina Sosnowiec REGON: 000515885 NIP: 6440015167 siedziba: ul. Aleja Zwycięstwa 20, 41-200 Sosnowiec
1/1 użytkowanie wieczyste	COGNOR Spółka Akcyjna

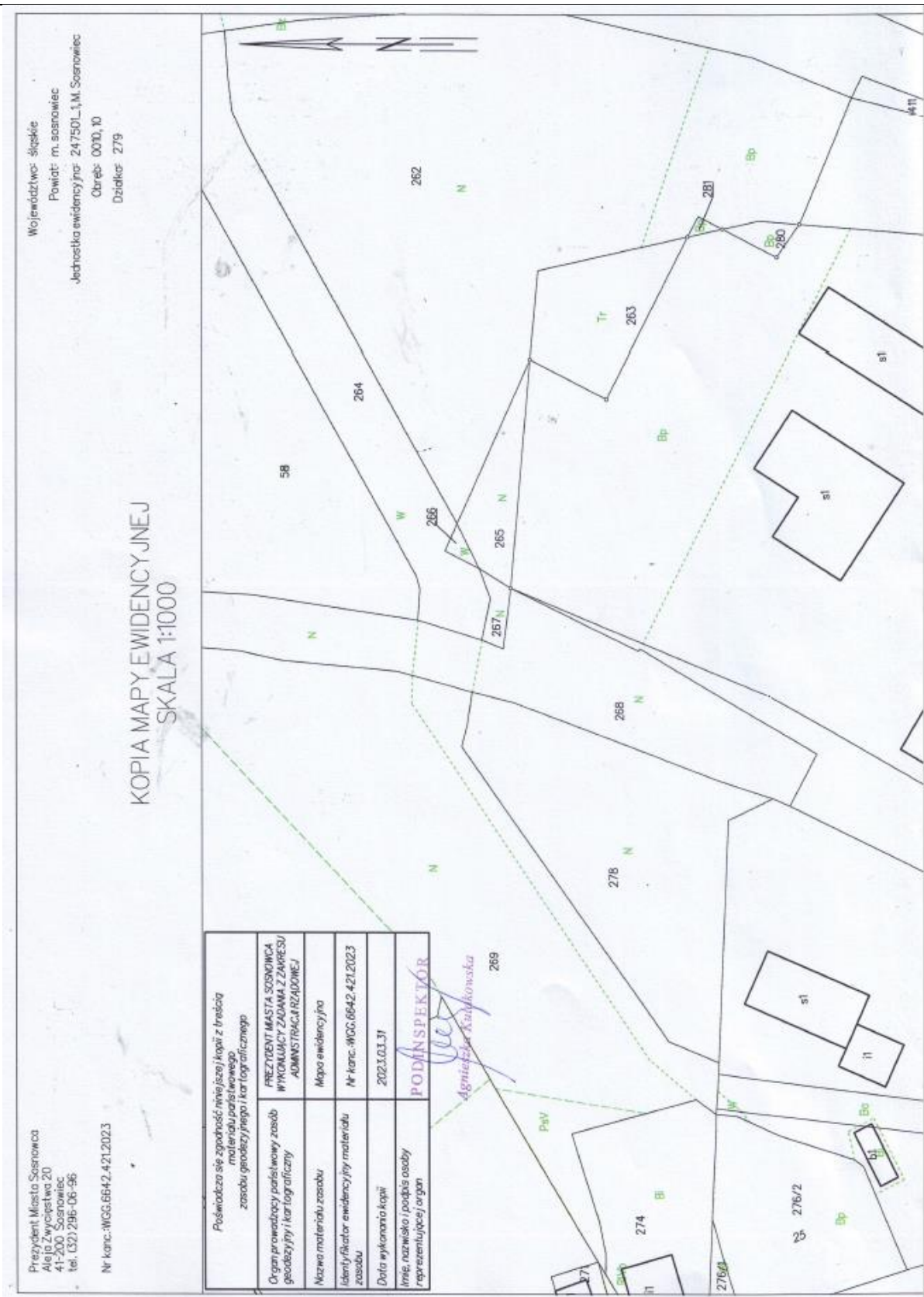
Działki ewidencyjne: 7

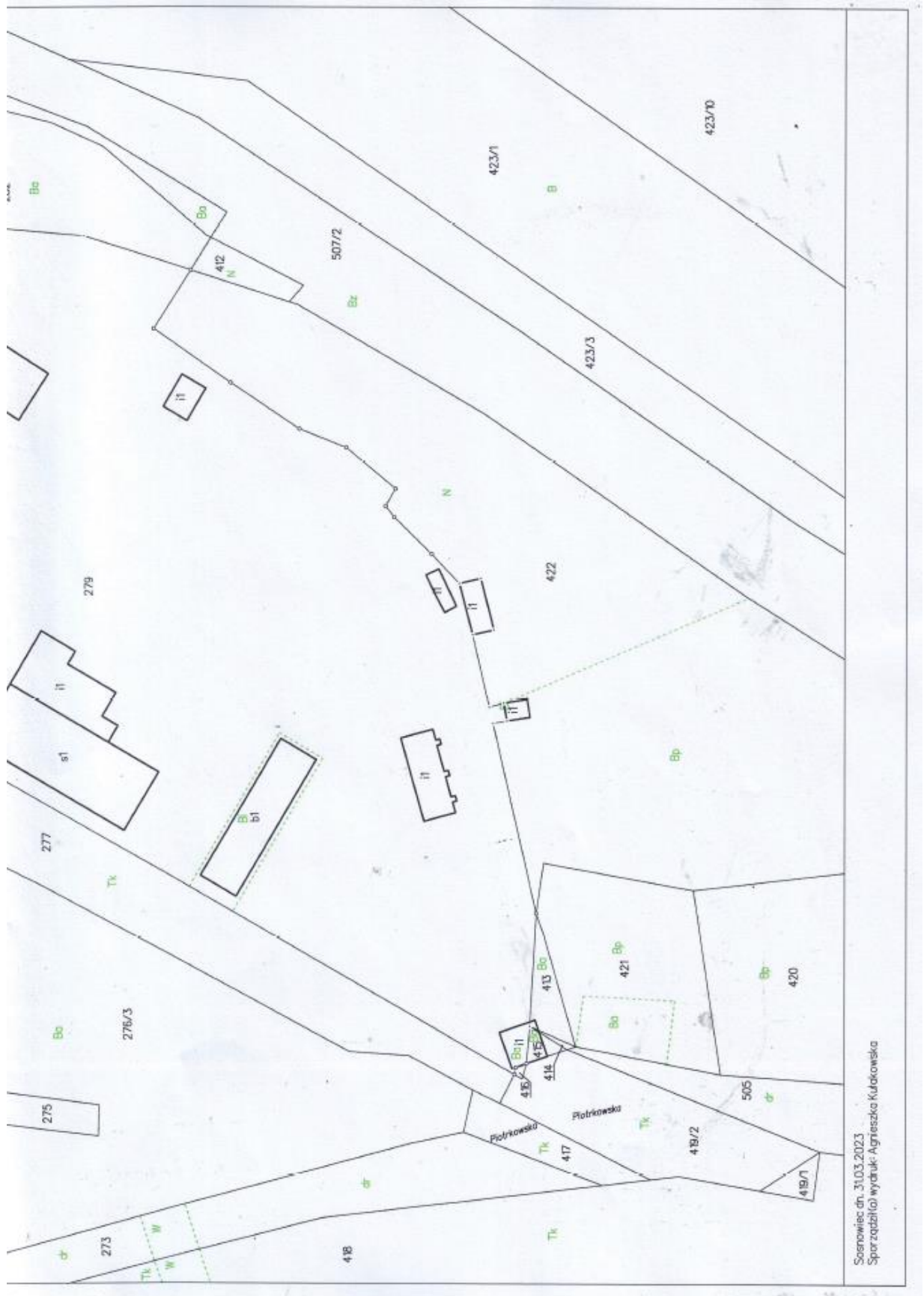
Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
265 247501_1.0010.265		0.0367	N	0.0367	KA1S/00030874/5
266 247501_1.0010.266		0.0029	W	0.0029	KA1S/00030874/5
277 247501_1.0010.277		0.2546	Tk	0.2546	KA1S/00030874/5
281 247501_1.0010.281		0.0016	Bp	0.0016	KA1S/00030874/5
282 247501_1.0010.282		0.1540	Ba	0.1540	KA1S/00030874/5
414 247501_1.0010.414		0.0008	Ba	0.0008	KA1S/00030874/5
415 247501_1.0010.415		0.0037	Ba	0.0037	KA1S/00030874/5
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.4543	ha		
Słownie: cztery tysiące pięćset czterdzieści trzy metry kwadratowe					

Oznaczenia użytków i klas
Ba - Tereny przemysłowe
Bp - Zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy
N - Nieużytki
Tk - Tereny kolejowe
W - Grunty pod rowami

Sporządził(a): Agnieszka Filocha

dokument został podpisany elektronicznie(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)





Warszawa, dnia 07.04.2023

Oświadczenie rzeczoznawcy dot. wykonania operatu szacunkowego dla nieruchomości:

Nr zlecenia wyceny

.....
Adres*: Sosnowiec, ul. Piotrkowska dz. ew. 279, 411, 413, 416, 414, 415, 265, 266, 277, 2821, 282
Nr KW* KA1S/00030874/5, KA1S/00032262/6

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.

.....
Podpis

*Gdy jest znany numer zlecenia wyceny pole nie wymaga wypełnienia.

Załącznik nr 13.6. Polisa ubezpieczeniowa rzeczoznawcy majątkowego



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
Zakres ubezpieczenia obowiązkowego		Suma gwarancyjna
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego		Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia
		25 000 EUR 25 000 EUR
4	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	6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki
	Termin płatności: 24.01.2023	12 1240 6960 3014 0110 1483 0737
	Kwota w PLN: 155,85	W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1033704955
Warunki ubezpieczenia		
7	1) Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.09.2019 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.
Postanowienia dodatkowe		
8	Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych 1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. 2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi odpowiedzialność, zwrotu	wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone takim niedostawem.
Oświadczenia		
9	1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informacje, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. GD * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dostarczaniu ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MSIS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się aktualizować moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 4. GD * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, LUK4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (numerowa 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 lub przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezgodności podania danych do przygotowania oferty oraz o zastrzeżeniach podmiotu danych. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl . 6. GD * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, LUK4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmiierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawiania odpowiedniej oferty. 7. GD * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, LUK4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji	elektronicznej (e-mail, SMS/MSIS). 8. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dołączonym mi dokumencie: Informacja o Administratorze danych osobowych. 9. GD * 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 PZU/Finna danych osobowych jest zgoda, ma PZU/Finna 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. * GD w polu oznacza zgodę Pełna nazwa spółki: PZU SA - Powarotyczny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powarotyczny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - Powarotczne 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 CO 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; LUK4 TU SA - LUK4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-930 Warszawa; Alor Bank SA - Alor Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 01-212 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

1033704955/pc:10000456294577/BE20 PIN: 6204

Powarotyczny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)
DSPOCZ/21611_02/20230110.1412/prod/pu03-261870359.37file/pc:10000456294577



1/2



Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - 1) na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-476 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - 2) na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
 - 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolini 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
 - 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informacje, 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. Osoba fizyczna, która złożyła reklamację, przysługujące prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty

rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.

9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozstrzygnięcia 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 Konsumenta.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygnięcia 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 Polisa

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu:

Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
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 zgodzie 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/skłonna 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 94 02
Pieczęć i podpis dystrybutora PZU SA 36 716

801 102 102 lub (or) +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

