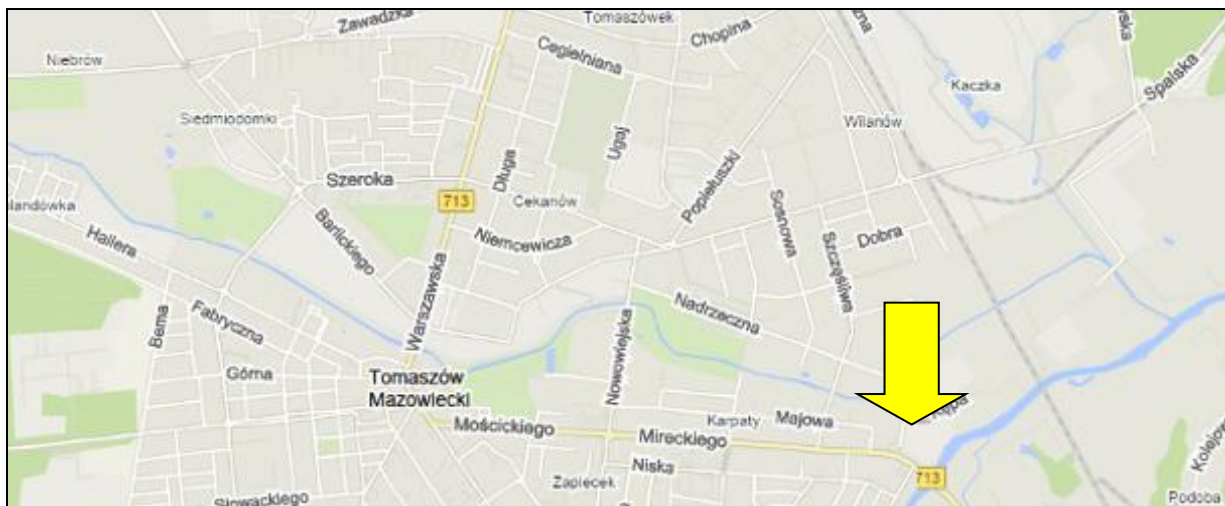


## OPERAT SZACUNKOWY

z określenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego dz. ew. nr **459**, obręb 0006, wraz z prawem własności zabudowy o charakterze komercyjnym, położonej w **Tomaszowie Mazowieckim przy ul. Mireckiego 123**, pow. tomaszowski, woj. łódzkie.

Dla przedmiotu wyceny prowadzona jest księga wieczysta nr **PT1T/00034513/5** przez V WKW Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim.



Autor operatu:

Tomasz Skrzecz, upr. 6649

Warszawa, 9 marca 2023 r.



## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

| Adres nieruchomości  |  |   |  |
|--|--|---|--|
| Województwo:   | Powiat:  | Gmina:  | Adres:   |
| łódzkie  | tomaszowski  | m. Tomaszów Mazowiecki  | Tomaszów Mazowiecki, ul. Mireckiego 123  |
| <b>Krótki opis lokalizacji</b>   | Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Tomaszowie Mazowieckim, przy ulicy Mireckiego. Ścisłe centrum miasta oddalone jest od przedmiotu wyceny o około 2,5 km.  |   |  |
| <b>Dostęp do nieruchomości</b>   | Działka stanowiące przedmiot wyceny ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej: ul. Kępa o nawierzchni utwardzonej trylinką.   |   |  |
| <b>Opis nieruchomości</b>  | Rodzaj nieruchomości   | Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem komercyjnym.               |  |
|  | Stan nieruchomości   | Zabudowa istniejąca.  |  |
|  | Pow. użytkowa [m <sup>2</sup> ]:<br>680,37   | Powierzchnia gruntu [m <sup>2</sup> ]:<br>4 859                       |  |
|  | Rok budowy:<br>1970-1980   | Przewidywana data końca inwestycji (jeśli dotyczy): -                 |  |
| <b>Oznaczenie nieruchomości</b>  | Przeważająca forma władania  | prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności zabudowy |  |
|  | Nr KW  | PT1T/00034513/5   |  |
|  | Obręb/nr   | Obręb 0006  |  |
|  | Nr działki/ek w ewidencji gruntów  | 459   |  |
| Przeznaczenie w MPZP:  | Tereny zabudowy usługowej.   |   |  |
| <b>Wartość nieruchomości</b>   | Wartość rynkowa aktualna   | <b>1 089 000 zł</b>   |  |
|  | Wartość odtworzeniowa  | <b>1 669 000 zł</b>   |  |
|  | Wartość gruntu   | <b>267 000 zł</b>   |  |
| <b>Płynność nieruchomości/okres ekspozycji na rynku</b>                | Średnia / 12 miesięcy  |   |  |
| <b>Dane dot. operatu:</b>  | Cel wyceny: dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności.   |   |  |
|  | Metoda wyceny: Zastosowano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej netto do określenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny. Wartość odtworzeniową określono stosując podejście kosztowe, metodę kosztów odtworzenia, technikę wskaźnikową.<br>Specjalne założenia do wyceny: brak. |   |  |
| <b>Data sporządzenia operatu:</b>                                      | 09.03.2023 r.  |   |  |
| <b>Imię i nazwisko autora operatu, nr uprawnień podpis i pieczętka</b> | Tomasz Skrzecz, upr. nr 6649   |   |  |

# SPIS TREŚCI

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....</b>  | <b>4</b>  |
| 1.1. Przedmiot wyceny.....   | 4         |
| 1.2. Zakres wyceny.....  | 4         |
| <b>2. CEL WYCENY .....</b>   | <b>4</b>  |
| <b>3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO .....</b>  | <b>4</b>  |
| 3.1. Podstawa formalna.....  | 4         |
| 3.2. Podstawy materialno - prawne.....   | 4         |
| 3.3. Podstawy metodyczne wyceny .....  | 4         |
| 3.4. Źródła danych merytorycznych .....  | 5         |
| <b>4. Daty istotne dla czynności rzeczoznawcy .....</b>  | <b>6</b>  |
| <b>5. Opis, określenie stanu przedmiotu wyceny.....</b>  | <b>6</b>  |
| 5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości.....  | 6         |
| 5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny.....   | 8         |
| <b>6. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI .....</b>   | <b>11</b> |
| <b>7. Analiza i charakterystyka rynku .....</b>  | <b>12</b> |
| <b>8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE,<br/>METODA I TECHNIKA WYCENY.....</b> | <b>22</b> |
| <b>9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ .....</b>                              | <b>23</b> |
| 9.1. Obliczenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny.....                            | 25        |
| 9.2. Określenie wartości dla sprzedaży wymuszonej.....   | 35        |
| 9.3. Określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości.....   | 37        |
| <b>10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM .....</b>  | <b>38</b> |
| <b>11. KLAUZULE I OGRANICZENIA .....</b>   | <b>38</b> |
| <b>12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA.....</b>  | <b>38</b> |
| <b>13. ZAŁĄCZNIKI.....</b>   | <b>40</b> |

## 1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

---

### 1.1. Przedmiot wyceny

---

Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego dz. nr ew. 459 o powierzchni 4 859 m<sup>2</sup>, położoną w Tomaszowie Mazowieckim przy ul. Mireckiego 123, gm. Tomaszów Mazowiecki, pow. tomaszowski, woj. łódzkie.

Przedmiotowa działka zabudowana jest budynkiem z wiatą magazynową o charakterze komercyjnym o łącznej powierzchni użytkowej 680,37 m<sup>2</sup>.

Dla przedmiotu wyceny prowadzona jest księga wieczysta nr PT1T/00034513/5 przez V WKW Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim.

### 1.2. Zakres wyceny

---

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności zabudowy o funkcji komercyjnym w stanie na dzień wyceny oraz wartości odtworzeniowej nieruchomości.

## 2. CEL WYCENY

---

Celem wyceny jest określenie aktualnej wartości rynkowej przedmiotu wyceny dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.

## 3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

---

### 3.1. Podstawa formalna

---

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie firmy: Cognor S.A.

### 3.2. Podstawy materialno - prawne

---

- ☉ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344);
- ☉ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2005.196.1628 z późn. zm.)
- ☉ Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dn. 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych

- ⊖ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1360 , 2339 . 2337, 2023-02-14);
- ⊖ Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 146.);
- ⊖ Standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności” – Komunikat Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 01.09.2017 r.

### 3.3. Podstawy metodyczne wyceny

---

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

### 3.4. Źródła danych merytorycznych

---

- ⊖ Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 25.01.2023 r.;
- ⊖ Księga wieczysta nr PT1T/000034513/5;
- ⊖ Wypisy z rejestru gruntów z dnia 09.02.2023 r.;
- ⊖ Wypis z rejestru budynków z dnia 09.02.2023 r.;
- ⊖ Mapa ewidencyjna z dnia 09.02.2023 r.;
- ⊖ Deklaracja na podatek od nieruchomości na rok 2023;
- ⊖ Książka obiektu budowlanego;
- ⊖ Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- ⊖ Informacje uzyskane od Zleceniodawcy;
- ⊖ Analiza odpisów Aktów Notarialnych z rynku lokalnego dotycząca nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych;

- ☛ Informacje z agencji nieruchomości na temat cen nieruchomości niezabudowanych i zabudowanych na analizowanym terenie oraz stawek czynszowych za najem pomieszczeń magazynowo – produkcyjnych i biurowych;
- ☛ Własna baza danych.

## 4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY

|   |                 |
|---|-----------------|
| 1. Data sporządzenia wyceny                               | - 09.03.2023 r. |
| 2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny     | - 09.03.2023 r. |
| 3. Data, na którą określono stan prawny przedmiotu wyceny | - 09.03.2023 r. |
| 4. Data oględzin wycenianej nieruchomości                 | - 25.01.2023 r. |

## 5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

### 5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości określono na podstawie następujących dokumentów:

- ☛ **Księga Wieczysta nr PT1T/00034513/5 prowadzona przez V WKW Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim:**

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

#### **Dział I-O - "Oznaczenie Nieruchomości"**

Działki ewidencyjne

Numer działki: 459.

Identyfikator działki: 101601\_1.0006.459.

Obręb ewidencyjny (numer): 6.

Położenie (województwo, powiat, miejscowość): łódzkie, tomaszowski, Tomaszów Mazowiecki.

Ulica: Mireckiego Nr 123.

Sposób korzystania: BI - inne tereny zabudowane.

Obszar całej nieruchomości: 4859,00 m<sup>2</sup>.

Budynki

1. Położenie (województwo, powiat, miejscowość): łódzkie, tomaszowski, Tomaszów Mazowiecki.

Identyfikator budynku: 101601\_1.0006.1064\_BUD.

Identyfikator działki: 101601\_1.0006.459.

Ulica: Mireckiego Nr 123.

Liczba kondygnacji: 1,0.

Przeznaczenie budynku: inny budynek niemieszkalny.

Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość): TAK.

2. Położenie (województwo, powiat, miejscowość): łódzkie, tomaszowski, Tomaszów Mazowiecki.

Identyfikator budynku: 101601\_1.0006.1065\_BUD.

Identyfikator działki: 101601\_1.0006.459.

Ulica: Mireckiego Nr 123.

Liczba kondygnacji: 1,0.

Przeznaczenie budynku: inny budynek niemieszkalny.

Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość): TAK.

### **Dział I: Spis prawa związanych z własnością**

1. Prawo użytkowania wieczystego.

Okres użytkowania: 2089-12-05.

Sposób korzystania: działka gruntu w użytkowaniu wieczystym oraz zabudowania stanowiące odrębny od gruntu przedmiot własności.

### **Dział II: Własność**

Właściciele

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności):

1 / 1/1 / ---.

Skarb Państwa: Skarb Państwa

Użytkownicy wieczystości

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

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności):

4 / 1/1/ ---.

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

COGNOR Spółka Akcyjna, Poraj.

### **Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia**

Brak wpisów.

### **Dział IV: Hipoteka**

1. Numer hipoteki (roszczenia): 25.

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna łączna.

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

Wierzytelność i stosunek prawny (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 opisanego w paragrafie 2 aktu notarialnego rep. A 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: Wierzycielowi hipotecznemu przysługuje roszczenie o przeniesienie przedmiotowej hipoteki na miejsce opróżnione przez hipotekę wpisaną pod nr. 22 w granicach sumy wyznaczonej przez opróżnione miejsce z chwilą, gdy stanie się wolne.

Inne informacje: hipoteka umowna łączna współobciąża również nieruchomości, dla których prowadzone są 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, OP10/00117990/4, OP10/112308/2, PO2P/00035922/4, PO2P/00158081/4, PO2P/00257742/0, TR1T/00101810/5,



TR1T/00123081/5, OL1O/00019863/6, OL1O/00045353/9, KA1K/00072627/8, KA1K/00122180/8, KA1S/00030874/5, KA1S/00032262/6.

Rodzaj zmiany: Wpisano roszczenie o przeniesienie hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne (pole 4.4.1.10).

Wierzyciel hipoteczny

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

## Wypis z rejestru gruntów z dnia 09.02.2023 r.

Województwo: łódzkie.

Powiat: tomaszowski.

Jednostka ewidencyjna: 101601\_1. Tomaszów Mazowiecki.

Obręb: 0006, 6.

| Nr działki | Położenie działki             | Opis użytków           | Rodzaj użytku | Pole pow.   |              | Nr Księgi Wieczystej |
|------------|-------------------------------|------------------------|---------------|-------------|--------------|----------------------|
|            |                               |                        |               | użytku w ha | działki w ha |                      |
| 459        | Tomaszów Maz., Mireckiego 123 | Inne tereny zabudowane | Bi            | 0,4859      | 0,4859       | KW 34513             |

## 5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny

### Położenie, lokalizacja i otoczenie budynku

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę ewid. nr 459 położona jest w Tomaszowie Mazowieckim we wschodniej części miasta, pomiędzy ul. Mireckiego i ul. Kępa. Wjazd na teren kompleksu odbywa się od strony ul. Kępa. Przedmiot wyceny zlokalizowany jest w odległości około 2,5 km od ścisłego centrum miasta.

W odległości około 90 m od przedmiotu wyceny w kierunku południowym ul. Kępa krzyżuje się z ulicą Mireckiego będącą fragmentem drogi wojewódzkiej nr 713. Wjazd na drogę ekspresową oddalony jest od przedmiotu wyceny w odległości około 5 km.

Bezpośrednie sąsiedztwo przedmiotu wyceny stanowią budynki o podobnej charakterystyce co wyceniany oraz m.in. Zakład Gospodarki Wodno Kanalizacyjnej, schronisko dla zwierząt, stacja paliw. W promieniu około 200 m w kierunku zachodnim od przedmiotu wyceny zlokalizowana jest również najbliższa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa. W kierunku wschodnim i południowym, w promieniu około 200 m od przedmiotu wyceny przepływa rzeka Pilica.

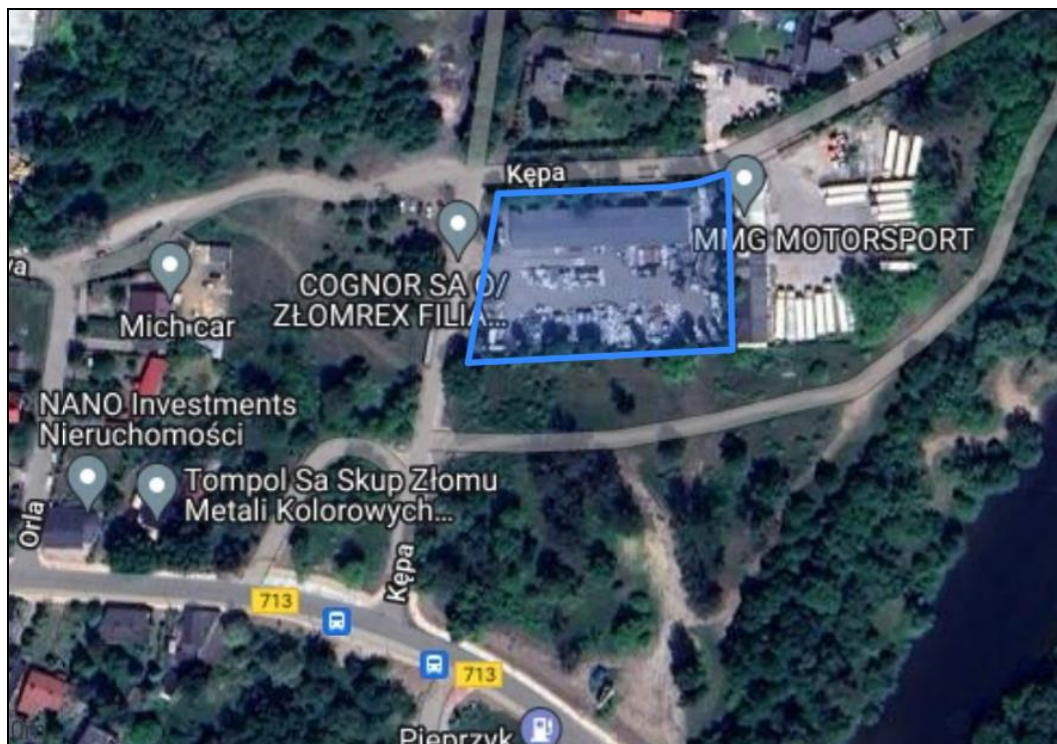
Dostępność do obiektów użyteczności publicznej oraz obiektów usługowo – handlowych przedmiotu wyceny określono jako średnio korzystne.



Lokalizację przedmiotu wyceny na tle miasta, ze względu na charakter prowadzonej działalności, określono jako średnio korzystną.

### Opis nieruchomości

Przedmiot wyceny stanowi działka nr ew. 459 o pow. 4 859 m<sup>2</sup>. Wjazd na działkę odbywa się od strony zachodniej, z ulicy Kępa. Nawierzchnia drogi dojazdowej utwardzona trylinką. Teren działki ogrodzony ogrodzeniem z przęseł betonowych i blachy falistej. Drogi wewnętrzne i place składowe utwardzone są wylewką betonową i płytami betonowymi.



Źródło: <https://geoportal360.pl/map/>

Na działce wykonane są przyłącze do miejskiej sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej oraz energetycznej.

### 🚗 Dostęp do drogi publicznej

Działka stanowiąca przedmiot wyceny posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Kępa o nawierzchni utwardzonej trylinką.

### Opis zabudowy

Rzeczoznawcy nie przedstawiono dokumentacji technicznej odnośnie zabudowy stanowiącej przedmiot wyceny. W związku z tym wyceny dokonano przy założeniu, że została ona wzniesiona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

## BUDYNEK BIUROWO – MAGAZYNOWY Z WIATĄ MAGAZYNOWĄ

Obiekt zlokalizowany na działce nr ew. 459 to obiekt składający się z trzech funkcjonalnie połączonych ze sobą części. Pierwszą część stanowi parterowy obiekt, w którym zlokalizowane są pomieszczenia biurowe z zapleczem socjalno – sanitarnym, kotłownia, część socjalno – sanitarna oraz magazyn. Drugą część stanowi wiata magazynowa, zabudowa z trzech stron – brak ściany frontowej. Wiata ta stanowi łącznik pomiędzy pierwszą i trzecią częścią obiektu. Trzecią część stanowi magazyn. Obiekt parterowy, wzniesiony w latach 70-80-tych, a w latach późniejszych w części wyremontowany. Obiekt został wzniesiony w technologii mieszanej. Elementy konstrukcyjne stanowią słupy żelbetowe i ramy żelbetowe. Ściany wypełniające murowane. Dach konstrukcji żelbetowej, pokryty papą. Obróbki blacharskie z blachy stalowej, rynny i rury spustowe z PCV. W części biurowo – socjalnej okna PCV, w pozostałych pomieszczeniach okna stalowe. Drzwi wejściowe do części biurowej z PCV, pozostałe drzwi wrota zewnętrzne stalowe. Elewacja budynku pokryta tynkiem cementowo – wapiennym. Do wykończenia pomieszczeń w budynku wykorzystano materiały średniej i słabej jakości. W pomieszczeniach biurowych oraz pomieszczeniach socjalno – sanitarnych podłogi wykonane płytkami ceramicznymi i częściowo wykładzinami PCV. Ściany w pomieszczeniach biurowych pomalowane, w pomieszczeniach socjalno – sanitarnych pokryte płytkami ceramicznymi. Drzwi wewnętrzne płycinowe.

Stan techniczny budynku określono jako średni.

Instalacje w budynku:

- c.o. – zasilana z kotła gazowego,
- energetyczna
- wodno – kanalizacyjna,
- klimatyzacyjna w części biurowej.

### Parametry powierzchniowe obiektu:

|                                |                       |
|--------------------------------|-----------------------|
| Powierzchnia użytkowa:         | 680,37 m <sup>2</sup> |
| Powierzchnia użytkowa budynku: | 556,07 m <sup>2</sup> |
| Powierzchnia wiaty:            | 124,30 m <sup>2</sup> |
| Powierzchnia najmu:            | 670,77 m <sup>2</sup> |
| Powierzchnia do podatku:       | 680,37 m <sup>2</sup> |

Powierzchnię użytkową budynku określono na podstawie przeprowadzonej uproszczonej inwentaryzacji obiektu. Do powierzchni najmu nie wliczono powierzchni kotłowni.

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

Tabela 1

| Pomieszczenie | Pow. [m <sup>2</sup> ] |
|---------------|------------------------|
| Biuro         | 19.60                  |
| Biuro         | 20.52                  |
| Biuro         | 19.57                  |
| Aneks kuch.   | 2.99                   |

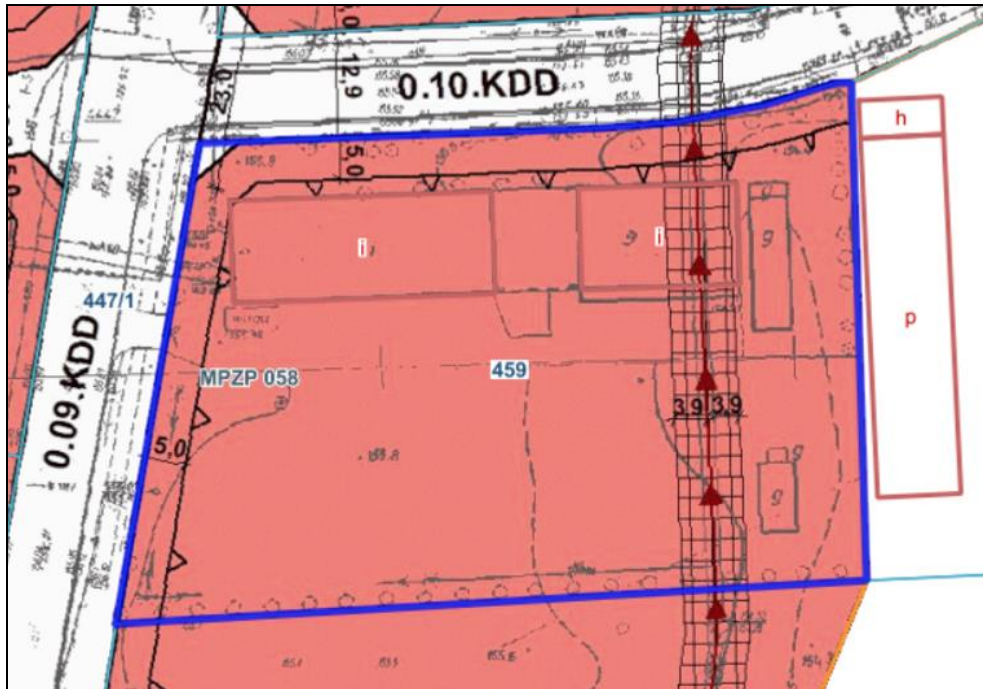
|                         |               |
|-------------------------|---------------|
| Archiwum                | 3.34          |
| Biuro                   | 10.81         |
| Hall                    | 3.34          |
| Kasa                    | 6.12          |
| WC                      | 5.89          |
| Kotłownia               | 9.60          |
| Łazienka z wc           | 4.51          |
| Stołówka                | 20.78         |
| Szatnia                 | 13.20         |
| Magazyn                 | 61.59         |
| Magazyn                 | 135.41        |
| Magazyn                 | 218.80        |
| <i>Wiaty</i>            | <i>124.30</i> |
| <b>SUMA</b>             | <b>680.37</b> |
| <b>Łączna p.u. bud.</b> | <b>556.07</b> |
| <b>Pow. wiaty</b>       | <b>124.30</b> |
| <b>Pow. najmu</b>       | <b>670.77</b> |
| <b>Pow. do podatku</b>  | <b>680.37</b> |

## 6. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI

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.

Zgodnie z ustaleniami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Kępa, Mireckiego, Zacisze, Nadrzecznej i Klonowej w Tomaszowie Mazowieckim zatwierdzonym Uchwałą nr XXXIX/273/2020 z dnia 17.12.2020 r. Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego, działka stanowiąca przedmiot wyceny położona jest na obszarze oznaczonym symbolem:

- „U” - tereny zabudowy usługowej,
- „KDD” - teren komunikacji - droga publiczna klasy dojazdowej.



Źródło: <https://mtomaszowmazowiecki.e-mapa.net/>

## 7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

W procesie wyceny przeanalizowano:

- Obszar – powiat tomaszowski oraz rynki równoległe,
- Okres analizy cen transakcyjnych – od 2020 r. do dnia wyceny,
- Rodzaj rynku - ceny transakcyjne kupna - sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych,
- Rynek najmu powierzchni magazynowo – produkcyjno - biurowych - usługowych.

Gmina miejska Tomaszów Mazowiecki zlokalizowana jest w południowej części powiatu tomaszowskiego i zajmuje powierzchnię 42 km<sup>2</sup>, co stanowi 14,6% jego powierzchni. Jest ona głównym ośrodkiem administracyjno-usługowym powiatu i jedynym miastem na jego terenie. Tomaszów Mazowiecki zaliczany jest do dużych ośrodków miejskich województwa łódzkiego, zaraz za Łodzią, Piotrkowem Trybunalskim i Pabianicami. Miasto to obok 25 innych ośrodków w województwie (m.in. Zgierz, Pabianice, Zduńska Wola) zaliczane jest do miast o słabym potencjale rozwojowym. Struktura gospodarcza tych ośrodków jest na tyle mało konkurencyjna, że w ostatnich latach nie udaje się powstrzymać utraty funkcji społeczno-gospodarczych na co największy wpływ ma dominująca pozycja Łodzi.

Tomaszów Mazowiecki leży blisko granic wstępnie delimitowanego Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego (ŁOM). Chociaż nie posiada on bezpośrednich powiązań funkcjonalnych z ŁOM to znajduje się jednak w strefie powiązań funkcjonalnych w ramach układu bipolarnego Łódź-Warszawa. Sam Tomaszów Mazowiecki najsilniejsze wewnętrzne powiązania funkcjonalne posiada z Opoczmem oraz Sulejowem. Stosunkowo słaba sieć powiązań funkcjonalnych Tomaszowa Mazowieckiego z innymi miejscowościami

rzutuje na wielkość obszaru funkcjonalnego oddziaływania tego miasta, który obejmuje jedynie gminę wiejską Tomaszów Mazowiecki i Lubochnia.

Miasto charakteryzuje się dobrą dostępnością komunikacyjną ze względu na centrale położenie w kraju, bliskość takich ośrodków miejskich jak Łódź (52 km) i Warszawa (111 km), bliskość węzłów autostradowych (węzeł A1 w Piotrkowie Trybunalskim – 33 km, węzeł A1 i A2 w Strykowie – 60 km) oraz stosunkowo niedaleką odległość do portów lotniczych w Łodzi (58 km) i Warszawie Okęciu (107 km.). Łączące się na obszarze Tomaszowa Mazowieckiego drogi krajowe i wojewódzkie czynią z niego ważny węzeł komunikacyjny w skali kraju. Przez miasto przebiega droga ekspresowa S8 Wrocław – Białystok, która stanowi jednocześnie polski odcinek międzynarodowej trasy E-67 łączącej Czechy (Praga) z Finlandią (Helsinki). W Tomaszowie Mazowieckim rozpoczyna się z droga krajowa nr 48, która biegnie do Kocka w województwie lubelskim, przez miasto przebiega także droga wojewódzka nr 713 łącząca Łódź z Opoczmem. Miasto ma bezpośrednie połączenia kolejowe z Łodzią, Opoczmem, Koluszkami, Skierniewicami. Z Tomaszowa Mazowieckiego kursują także pociągi dalekobieżne do Krakowa, Lublina, Gdyni, Poznania i Szczecina.

W 2013 r. w Tomaszowie Mazowieckim do rejestru REGON wpisano 521 nowych podmiotów gospodarczych. Było to aż o 18% mniej niż w 2009 r. W 2013 r. na terenie Tomaszowa Mazowieckiego zlokalizowanych było łącznie 5512 podmiotów gospodarki narodowej. Stanowiło to prawie 60% tego typu podmiotów działających w powiecie tomaszowskim. Pod względem struktury własnościowej w Tomaszowie Mazowieckim w 2013 r. dominowały podmioty prywatne (5347), które stanowiły 59,8% wszystkich tego typu podmiotów w powiecie tomaszowskim, zaś pod względem struktury wielkościowej dominowały mikroprzedsiębiorstwa. W mieście znajdują się tylko 4 duże przedsiębiorstwa. Do połowy lat 90. XX w. struktura gospodarki Tomaszowa Mazowieckiego zdominowana była przez duże zakłady przemysłowe z branży włókienniczej. Od tego czasu tomaszowska gospodarka przeszła zmianę opierając się głównie o firmy handlowo-usługowe. Wśród największych przedsiębiorstw działających na terenie miasta wciąż znajdują się zakłady produkcyjne i przemysłowe, takie jak Frito Lay Poland Sp. z o.o. (branża spożywcza), Ceramika Paradyż Sp. z o.o. (ceramika), Roldrob S.A. (produkcja drobiarska). Na terenie Tomaszowa działa też kilka zakładów z branży włókienniczej, np. Zakłady Przemysłu Wełnianego Tomtex S.A, Galli Poland Sp. z o.o., Część terenów inwestycyjnych Tomaszowa Mazowieckiego należy do podstrefy Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

W Tomaszowie Mazowieckim wsparcie i doradztwo dla firm zapewniają dwa stowarzyszenia: Stowarzyszenie Kupców Targowiska Miejskiego w Tomaszowie Mazowieckim oraz Stowarzyszenie Kupców i Przedsiębiorców Powiatu Tomaszowskiego (choć ich oferta jest ograniczona do jednej branży). Niewielka liczba instytucji otoczenia biznesu może powodować deficyt informacji dla potencjalnych inwestorów. Dlatego władze miasta powinny po pierwsze, opracować kompleksową ofertę dla inwestorów chcących założyć działalność na terenie Tomaszowa Mazowieckiego, a po drugie, przygotować program pomocy finansowej i instytucjonalnej dla lokalnych przedsiębiorców.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

nym z zaledwie czterech europejskich państw, gdzie sentyment pozostaje nieznacznie pozytywny na koniec 3q22.

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

## ANALIZA CEN TRANSAKCYJNYCH

W celu określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości przeprowadzono badanie cen transakcyjnych dotyczących obiektów związanych z branżą obiektów komercyjnych, także obserwowano ruch na rynku pod względem popytu i podaży. W wyniku analizy rynku nieruchomości na terenie powiatu tomaszowskiego oraz rynków równoległych odnotowano kilka transakcji dotyczących nieruchomości podobnych do przedmiotowej.

Analiza zgromadzonych danych pozwala na wysnucie wniosku, iż sprzedaże wolnorynkowe dotyczące obiektów komercyjnych, zdarzają się sporadycznie, a jeśli już są zawierane dotyczą budynków o bardzo różnych parametrach techniczno - użytkowych. Ceny takich nieruchomości kształtują się na bardzo różnym poziomie, który zależy m.in. od czynników takich jak: lokalizacja ogólna i szczegółowa, stan techniczny budynku i jego standard wykończenia, powierzchnia użytkowa, a także od szeregu indywidualnych cech, które posiada każda nieruchomość. W wyniku badania odpisów Aktów Notarialnych odnotowano zaledwie kilka transakcji dotyczących nieruchomości komercyjnych, jednak żadna z nich nie była wystarczająco opisana.

Poniżej przedstawiono odnotowane transakcje odnośnie nieruchomości magazynowo – produkcyjno – biurowych:

Tabela 2

| Data transakcji | Miejscowość         | Ulica         | Pow. gruntu [m <sup>2</sup> ] | Pow. zab. [m <sup>2</sup> ] | Pow. uż.. [m <sup>2</sup> ] | Cena transakcyjna [zł] | Opis   |
|-----------------|---------------------|---------------|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------|--|
| 22.01.2021      | Tomaszów Mazowiecki | Piaskowa      | 10 004                        | pz 1331                     | -                           | 2 500 000              | budynek magazynowo - biurowy   |
| 23.08.2022      | Tomaszów Mazowiecki | Wysoka        | 3 341                         | pz 155+401                  | -                           | 1 476 000              | DZIAŁKA ZABUDOWANA JEST BUDYNKIEM BIUROWYM MUROWANYM O POW. ZAB. 155M2 WYBYDOWANYM W 2014R I BUDYNKIEM MAGAZYNOWO - WARSZTATOWYM   |
| 12.08.2021      | Brzeziny            | Sienkiewiczza | 10 321                        | 677+359+15                  | -                           | 1 847 000              | dz. 2066/3 i 2067/3 zabudowana jest budynkiem niemieszkalnym o pow. zabudowy 677 m2 oraz murowany, jednokondygnacyjny, jednorodzinny budynek mieszkalny o pow. zabudowy 359 m2 oraz murowany dwukondygnacyjny budynek niemieszkalny o pow. zabudowy 15 m2. |
| 27.10.2021      | Rogów               | -             | 24 000                        | -                           | -                           | 1 400 000              | Dz. nr 29/1 poł. w obr. 16 Rogów PGR, gm. Rogów. Ogrodzona płotem z siatki na betonowej podmurówce, dz. ma bezpośredni dostęp do drogi   |



|            |              |                          |        |  |   |             |   |
|------------|--------------|--------------------------|--------|--|---|-------------|---|
|            |              |                          |        |  |   |             | publicznej, zabudowana jest budynkiem produkcyjnym, murowanym, o konstrukcji żelbetonowej z kotłownią oraz murowanym budynkiem portierni z wagownią i hydrofonią. |
| 06.07.2021 | Skierniewice | Czerwona                 | 3 024  | 638  | - | 906 000     | zabudowa magazynowo -biurowa  |
| 12.12.2021 | Skierniewice | Kościuszki               | 10 736 | pz<br>333+344+<br>78<br>+129+822+<br>374+355 | - | 3 567 000   | zabudowa przemysłowo - magazynowa   |
| 09.12.2021 | Skierniewice | Unii Europejskiej        | 18 151 | 1532   | - | 2 583 000   | zabudowa magazynowo -biurowa  |
| 28.09.2022 | Feliksów     | -                        | 15 000 | 1565   | - | 4 920 000   | zabudowa przemysłowo - magazynowa   |
| 22.06.2021 | Kutno        | Bohaterów Walk nad Bzurą | 17 037 | pz 629                                       |   | 707 250 EUR | budynek biurowo - magazynowy  |
| 24.06.2022 | Kutno        | Szpitalna                | 4 161  | pz 432                                       |   | 1 504 000   | zabudowa biurowo - magazynowa   |
| 13.04.2022 | Kutno        | Szpitalna                | 5 803  | pz 1813                                      |   | 1 750 000   | piekarnia, magazyny   |
| 30.09.2021 | Kutno        | Chopina                  | 6 192  | pz 801                                       |   | 2 800 000   | zabudowa biurowo - magazynowa   |
| 25.08.2022 | Krośniewice  | Łęczycka                 | 2 677  | pz 939                                       |   | 1 414 500   | magazyn   |

*Z uwagi, że do wyceny nie można było zastosować podejścia porównawczego do wyceny zastosowano podejście dochodowe. W tym celu dokonano analizy stawek czynszu najmu powierzchni komercyjnych w powiecie tomaszowski oraz na rynkach równoległych.*

## Analiza umów najmu

Brak wystarczającej ilości transakcji dotyczących podobnych obiektów sprawia, iż zgodnie z przepisami prawa oraz zasadami regulującymi wycenę nieruchomości, do wartości rynkowej należy dochodzić w oparciu o dochód możliwy do osiągnięcia z działalności prowadzonej na nieruchomości. Należy tu wyraźnie zaznaczyć, że działalność ta (w myśl zastosowanego podejścia dochodowego i metody inwestycyjnej) polega na wynajmie pomieszczeń budynków.

Obserwuje się rosnący popyt zarówno ze strony polskich, jak i zagranicznych firm zainteresowanych powierzchniami magazynowymi i biurowymi. Na rynku rośnie zainteresowanie powierzchnią o coraz wyższym standardzie. Najemcy mają coraz większe oczekiwania co do walorów użytkowych budynków wynajmowanych. Cały czas ważna jest atrakcyjna lokalizacja utożsamiana głównie z dobrym dostępem do głównych dróg.

## Stawki czynszów

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.

Czynsze nieruchomości komercyjnych, o charakterze biurowo-usługowym, magazynowym i produkcyjnym kształtują się na zróżnicowanym poziomie w zależności od takich czynników jak:

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

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

Poniżej przedstawiono przykładowe stawki transakcyjne za wynajem powierzchni biurowo – usługowych oraz magazynowo – produkcyjnych na analizowanym terenie obejmującym obszar powiatu tomaszowskiego oraz rynku równoległe:

Tabela 3

| Adres                  | Powierzchnia [m <sup>2</sup> ] | Rodzaj działalności | Stawka czynszu [zł] |
|------------------------|--------------------------------|---------------------|---------------------|
| Kutno, ul. Podrzeczna  | 79,00                          | biuro               | 25,32               |
| Osiedle Niewiadów      | 69,20                          | biuro               | 20,00               |
| Kutno, ul. Grunwaldzka | 36                             | usługi              | 37,00               |
|                        | 23                             | usługi              | 39,00               |
|                        | 112                            | usługi              | 30,00               |
|                        | 850                            | usługi              | 26,00               |
|                        | 16                             | usługi              | 50,00               |
| Kutno, ul. Zamoyskiego | 107,90                         | biuro               | 30,83               |
| Kutno, ul. Wilcza      | 181,00                         | usługowo – handlowa | 36,41               |
| Łowicz, ul. Nowa       | 65                             | Biuro, usługi       | 33,77               |
| Łowicz, Katarzynów     | 588                            | magazyn             | 11,00               |
| Łowicz, Katarzynów     | 588                            | magazyn             | 11,00               |
| Łowicz, Katarzynów     | 105                            | magazyn             | 14,81               |

|                                 |  |   |  |
|---------------------------------|--|---|--|
| Łowicz, Ekonomiczna             | 769  | magazyn                                   | 12,00  |
| Łowicz, Klickiego               | 100,00   | Lokal użytkowy – hurtownia                | 15,00  |
| Skierniewice ul. Mszczonowska   | 964  | magazyn                                   | 21,45  |
| Skierniewice ul. Mszczonowska   | 434,30   | magazyn                                   | 15,63  |
| Sieradz, ul. Zakładników        | 400  | Magazynowy                                | 14,00  |
| Sieradz, ul. Zakładników        | 1617,65  | obiekt biurowo – magazynowy – dobry stan  | 24,17  |
| Piotrków Trybunalski            | 447,35   | biuro                                     | 26,42  |
| Piotrków Trybunalski            | 188,06   | biuro                                     | 26,42  |
| Rzgów, ul. Pabianicka           | 1800 hala<br>100 biura   | hala handlowo-usługowa                    | 35,00 zł/m <sup>2</sup> hala<br>40,00 zł/m <sup>2</sup> biura  |
| Ksawerów                        | 574  | Magazynowy/usługowy z częścią biurową     | 26   |
| Ksawerów                        | 3 300  | magazyn                                   | 26   |
| Pabianice, ul. Orla             | 82,00  | biuro                                     | 12,00  |
| Pabianice                       | 3 621  | magazynowo – biurowa                      | 26,60  |
| Tomaszów Maz., ul. Kościuszki   | 129+138  | handlowo-biurowa                          | 44,94  |
| Tomaszów Maz., ul. Skłodowskiej | 250  | magazyn                                   | 18,00  |
| Tomaszów Maz., ul. Skłodowskiej | 2040   | magazyn                                   | 12,00  |
| Tomaszów Maz., ul. Skłodowskiej | 100  | magazyn                                   | 13,00  |
| Tomaszów Maz., ul. Skłodowskiej | 535  | magazyn z biurami                         | 14,39  |
| Konstantynów, ul. Jana Pawła    | 60   | handlowo-biurowa                          | 45,00  |
| Łęczyca                         | 2 048,40   | pow. magazynowo produkcyjna biurowa       | 17,00  |
| Ksawerów                        | 574  | Magazynowy/usługowy z częścią biurową     | 26,00  |
| Pabianice                       | 3 621  | magazynowo – biurowa                      | 26,60  |
| Stryków                         | 10 000,00  | pow. magazynowa                           | 23,00  |
| Smolice, gm. Stryków            | pow. hali<br>13 217,20 m <sup>2</sup> ,<br>pow. biura<br>1 209,91 m <sup>2</sup> | hala magazynowa z cz. biurową i socjalną, | za halę 3,16 EUR/m <sup>2</sup> ,<br>za biuro 8,42 EURm <sup>2</sup> ,<br>opłata eksp. 4,25zł/m <sup>2</sup> |
| Lućmierz                        | 3 144,00   | Magazyn + biura                           | 15,00  |
| Aleksandrów Łódzki              | 2027   | Powierzchnia magazynowo - biurowa         | 17,00  |
| Piotrków Trybunalski            | 1137   | Magazyn                                   | 16,91  |
| Piotrków Trybunalski            | 1057,40  | Magazyn                                   | 21,00  |
| Ozorków                         | 650,00   | Magazynowo - produkcyjna                  | 14,00  |

W wyniku analizy można sformułować następujące wnioski:

- czynsze na rynku nieruchomości komercyjnych w powiecie tomaszowskim na rynkach równoległych zróżnicowane są w zależności od stanu technicznego i wyposażenia obiektów, lokalizacji względem węzłów komunikacyjnych, możliwości parkingowych i wielkości wynajmowanej powierzchni,

- stawki za powierzchnie magazynowo – produkcyjne na analizowanym obszarze kształtują się od 10 zł do 20 zł/m<sup>2</sup>, i zależą od standardu budynku oraz położenia. Stawki najniższe spotkać można w obiektach o średnim stanie technicznym położonych z dala od głównych dróg w otoczeniu sąsiedztwa terenów niezagospodarowanych lub w złym stanie technicznym. Bardzo istotnym czynnikiem jest położenie w rejonach głównych szlaków komunikacyjnych. W związku z powyższym wyższe stawki czynszów za wynajem powierzchni magazynowo – produkcyjnych można spotkać nie tylko w lokalizacjach bliższych centrum miasta, ale również poza miastem, z dobrą infrastrukturą logistyczną, z możliwością szybkiego wjazdu na główne drogi krajowe lub drogi nowobudowane. Stawki najmu powierzchni typowo produkcyjnych kształtują się na wyższym poziomie niż stawki za typowe magazyny.

W przypadku powierzchni biurowych najniższe ceny najmu osiągają pomieszczenia biurowe zaadaptowane w magazynach i halach produkcyjnych o słabym standardzie oraz słabej ekspozycji.

Poniżej przedstawiono również odnotowane stawki za wynajem placów z terenu całej Polski:


**Tabela 4**


| Położenie                  | Rodzaj powierzchni                   | Powierzchnia [m <sup>2</sup> ] | Stawka zł/m <sup>2</sup> |
|----------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| Legnica, ul. Kilińskiego   | skład, parking                       | 100                            | 1,80                     |
| Zgierz, ul. Twarda         | plac                                 | 505                            | 2,00                     |
| Zgierz, ul. Śniechowskiego | plac utwardzony (płytami betonowymi) | 3500                           | 2,50                     |
| Łódź, Widzew               | plac                                 | 600                            | 3,00                     |
| Łódź, Górna                | plac                                 | 500                            | 2,50                     |
| Łódź, Widzew               | plac                                 | 2 000                          | 2,20                     |
| Gliwice, ul. Pszczyńska    | plac utwardzony                      | 100                            | 2,60                     |
| Gliwice, ul. Pszczyńska    | dzierżawa gruntu                     | 1600                           | 3,00                     |
| Gliwice, ul. Pszczyńska    | plac utwardzony                      | 750                            | 3,20                     |
| Gliwice, ul. Pszczyńska    | plac utwardzony                      | 600                            | 2,34                     |
| Białogard, ul. Kołobrzeska | plac utwardzony                      | 3267                           | 2,25                     |

|   |                           |         |      |
|---|---------------------------|---------|------|
| Białystok, ul. I Armii Wojska Polskiego | plac utwardzony           | 500     | 2,65 |
| Piaseczno, ul. Puławska                 | plac utwardzony           | 235     | 4,43 |
| Mysłowice, ul. Fabryczna                | plac                      | 1000    | 2,50 |
| Kosakowo, ul. Rum-ska                   | plac                      | 10019   | 3,00 |
| Kosakowo, ul. Rum-ska                   | plac                      | 8938    | 3,00 |
| Oława, ul. 3-go Maja                    | plac                      | 300     | 2,20 |
| Olsztyn, ul. Sielska                    | plac parkingowy           | 1080    | 3,00 |
| Wrocław, ul. Tyska                      | plac                      | 12000   | 3,20 |
| Wrocław, ul. Tyska                      | plac                      | 10498   | 2,91 |
| Wrocław, ul. Szczecińska                | plac                      | 100     | 4,20 |
| Wrocław, ul. Szczecińska                | plac                      | 155     | 4,20 |
| Wrocław, ul. Szczecińska                | plac                      | 155     | 4,20 |
| Konin, Maliniec                         | plac                      | 4390    | 2,50 |
| Poznań, ul. Główna                      | plac                      | 1420    | 2,50 |
| Poznań, Golęcin                         | plac                      | 779     | 4,88 |
| Wrocław, ul. Brodzka                    | plac utwardzony           | 5000,00 | 2,00 |
| Wrocław, ul. Brodzka                    | plac utwardzony           | 500,00  | 4,00 |
| Strzelce Opolskie, ul. Dziewkowska      | plac utwardzony tłuczniem | 2500,00 | 2,00 |

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

Tabela 5

|  |  |  |                     |            |
|--|--|--|---------------------|------------|
|   |  |  | Tomaszów Mazowiecki | www.olx.pl |
| <p>Hala 430 m2 do wynajęcia, ul. Spalska 111 D, Tomaszów Maz. Hala położona przy nowej drodze miejskiej łączącej ulicę Spalską z ulicą Piaskową. Na hali- posadzka przemysłowa, hala idealna na magazyn, warsztat, teren ogrodzony, brama elektryczna, nocą pilnowany, dojazd od bramy do hali utwardzony, asfalt i kostka. 430 m2, <b>cena 15 zł netto za metr.</b></p> |  |  |                     |            |

|   |   |  |                     |            |
|---|---|--|---------------------|------------|
|   |  |  | Tomaszów Mazowiecki | www.olx.pl |
| <p>Do wynajęcia lokal 34m2 znajdujący się przy ulicy Popiełuszki 58/60. Cena 1000 netto dotyczy lokalu 34m2. W cenie ogrzewanie oraz Internet Pomieszczenia znajdują się na pierwszym piętrze.<br/> <b>Cena = 29,41 zł netto/m2</b></p> |   |  |                     |            |

### Do wyceny przyjęto następujące dane i założenia:

Wszystkie koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnych obciążają właściciela nieruchomości (w praktyce część kosztów ponoszą najemcy).

Koszt podatku od nieruchomości przyjęto na poziomie stawek uzyskanych w Urzędzie Miasta Tomaszów Mazowiecki.

Do obliczeń przyjęto stawki najmu w wysokości:

Tabela 6

| Nr. bud. | Funkcja                | Powierzchnia [m <sup>2</sup> ] | Stawka czynszu [PLN] |
|----------|------------------------|--------------------------------|----------------------|
| 1        | Biurowa                | 92,18                          | 22,00                |
| 2        | Magazynowa z zapleczem | 454,29                         | 12,00                |
| 3        | Wiata                  | 124,30                         | 8,00                 |
| -        | Plac składowy          | 2400,00                        | 2,00                 |

Należy podkreślić, że przyjęcie stawek najmu na powyższym poziomie za powierzchnię w wycenianym budynku wynika ze standardu wykończenia i wyposażenia budynku oraz z faktu lokalizacji na tle dróg krajowych, jak i na tle miasta. Przedmiotowa nieruchomość stanowi średnio atrakcyjną nieruchomość przeznaczoną pod produkcję, jak i również pod działalność związaną z dystrybucją artykułów drobnicowych czy prowadzenie działalności usługowej.

Średni współczynnik powierzchni niewynajętych utrzymuje się na poziomie 4-10 % i nie wzrósł znacznie w następnych kwartałach. Należy podkreślić, że do niskiej wartości średnich współczynników powierzchni niewynajętych mogła się przyczynić niechęć deweloperów do angażowania się w inwestycje w powierzchnie magazynowe o charakterze spekulacyjnym. Większość inwestorów odkłada rozpoczęcie etapu budowy do czasu podpisania umów z głównymi najemcami.

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

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

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

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

## LOKALNY RYNEK NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANYCH

Lokalny rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę inwestycją jest średnio rozwinięty. Analizą objęto również obszary innych gmin powiatu tomaszowskiego oraz rynki równoległe pod kątem nieruchomości gruntowych przeznaczonych na cele inwestycyjne.

W wyniku analizy zauważono, iż nieruchomości położone bezpośrednio przy głównych ciągach komunikacyjnych, łatwo dostępne, osiągają najwyższe ceny transakcyjne, im dalej, gorsza lokalizacja tym ceny niższe. Duży wpływ na ceny gruntów ma ich przeznaczenie – funkcja podstawowa, dominująca oraz ograniczenia wynikające z ustaleń planu miejscowego. Wpływ na ceny transakcyjne ma również możliwość zagospodarowania terenu, otoczenie i sąsiedztwo, wielkość powierzchni gruntu, prawo do gruntu i kształt działki.

Zaobserwowano, że w okresie od 2021 roku do dnia wyceny, ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych na analizowanym obszarze kształtowały się na poziomie od ok. 38 do ok. 87 zł/m<sup>2</sup> powierzchni gruntu działki niezabudowanej. Na podstawie analizy rynku określono, iż aktualnie ceny nieruchomości niezabudowanych są na stałym poziomie i nie wykazują tendencji wzrostowej. Przyjęto trend czasowy 0%.

Zestawienie transakcji przyjętych do analizy:

Tabela 7

| Data transakcji | Gmina         | Miejscowość    | Ulica    | Powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ] | Cena transakcyjna [zł] | Cena 1 m <sup>2</sup> gruntu [zł] |
|-----------------|---------------|----------------|----------|--|------------------------|-----------------------------------|
| 08.11.2021      | Tomaszów Maz. | Tomaszów Maz.  | Piaskowa | 7 000                                  | 600 000                | 85,71                             |
| 12.10.2022      | Tomaszów Maz. | Tomaszów Maz.  | Wysoka   | 9 300                                  | 650 000                | 69,89                             |
| 09.11.2021      | Tomaszów Maz. | Łazisko        | -        | 16 369                                 | 745 369                | 45,54                             |
| 25.11.2022      | Czerniewice   | Podkonice Duże | -        | 15 208                                 | 1 292 680              | 85,00                             |
| 25.11.2022      | Czerniewice   | Podkonice Duże | -        | 29 205                                 | 1 338 920              | 45,85                             |
| 25.11.2022      | Czerniewice   | Podkonice Duże | -        | 11 513                                 | 1 000 000              | 86,86                             |
| 25.11.2022      | Czerniewice   | Podkonice Duże | -        | 8 846                                  | 751 910                | 85,00                             |



|            |                 |                      |                               |        |           |       |
|------------|-----------------|----------------------|-------------------------------|--------|-----------|-------|
| 28.10.2022 | Czerniewice     | Czerniewice          | przy S8                       | 22 044 | 881 760   | 40,00 |
| 28.10.2022 | Czerniewice     | Czerniewice          | przy S8                       | 15 644 | 597 590   | 38,20 |
| 28.10.2022 | Czerniewice     | Czerniewice          | przy S8                       | 13 592 | 524 210   | 38,57 |
| 08.08.2022 | Czerniewice     | Czerniewice          | przy S8                       | 25 209 | 1 031 200 | 40,91 |
| 21.12.2021 | Wolbórz         | Wolbórz              | -                             | 11 338 | 487 534   | 43,00 |
| 23.02.2022 | Tuszyn          | Tuszyn               | ul. Ks. Ściegienne-<br>go     | 13 626 | 800 004   | 58,71 |
| 02.02.2022 | Brzeziny        | Brzeziny             | Strażacka                     | 10 295 | 578 912   | 56,23 |
| 29.09.2022 | Koluszki        | Koluszki             | ul. gen. Stanisława<br>Maczka | 6 430  | 400 000   | 62,21 |
| 23.02.2021 | Rawa Mazowiecka | Rawa Mazowiec-<br>ka | Mszczonowska                  | 27 434 | 2 194 720 | 80,00 |
| 19.02.2021 | Rawa Mazowiecka | Nowy Kurzeszyn       | -                             | 21 165 | 1 110 000 | 52,45 |
| 28.02.2022 | Rawa Mazowiecka | Niwna                | -                             | 4 061  | 155 000   | 38,17 |

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

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny dokonano uwzględniając:

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

Przedmiotowa nieruchomość to obiekt o funkcji komercyjnej i w taki sposób jest użytkowana od chwili powstania. Ustalono, że optymalnym a jednocześnie najbardziej prawdopodobnym sposobem użytkowania przedmiotowej nieruchomości, jest funkcja komercyjna. W związku z powyższym, określono wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości dla sposobu użytkowania jako obiekt komercyjny.

Zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26.06.2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, zmieniającym rozporządzenie (UE) nr 648/2012 wartość rynkowa w odniesieniu do nieruchomości oznacza szacunkową kwotę, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Wartość rynkowa pozwala odzwierciedlić wartość zabezpieczenia kredytu z punktu widzenia Kredytodawcy i uwzględnia możliwość zbycia nieruchomości w przypadku konieczności egzekucji należności.

Wspomnianą wartość rynkową, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami z dn. 21.08.1997 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 121, 50, 650, 1000.) art.151.1, stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Ww. ustawa stanowi, że wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub w podejściu mieszanym.

Przedstawione przesłanki wyboru metody wyceny oraz obowiązujące przepisy prawne, w tym Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r., w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego - a także Standardy Zawodowe, dały podstawę do zastosowania podejścia dochodowego, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej netto do określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości dla stanu na dzień wyceny. Wartość odtworzeniową określono wykorzystując podejście kosztowe, metodę odtworzeniową, technikę wskaźnikową. Wartość rynkową gruntu niezabudowanego określono w podejściu porównawczym.

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

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

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

Na podstawie analizy najbardziej efektywnego wykorzystania przyjęto poniższe założenia:

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

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

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

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

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

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

Wartość odtworzeniową nieruchomości jest równa kosztom jej odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia.

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

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

## 9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

### 9.1. Obliczenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny

Koszt podatku od nieruchomości przyjęto na poziomie stawek uzyskanych w Urzędzie Miasta Tomaszów Mazowiecki.

Do obliczeń przyjęto stawki najmu w wysokości:

Tabela 8

| Nr. bud. | Funkcja                | Powierzchnia [m <sup>2</sup> ] | Stawka czynszu [PLN] |
|----------|------------------------|--------------------------------|----------------------|
| 1        | Biurowa                | 92,18                          | 22,00                |
| 2        | Magazynowa z zapleczem | 454,29                         | 12,00                |
| 3        | Wiata                  | 124,30                         | 8,00                 |
| -        | Plac składowy          | 2400,00                        | 2,00                 |

Należy podkreślić, że przyjęcie stawek najmu na powyższym poziomie za powierzchnię w wycenianym budynku wynika ze standardu wykończenia i wyposażenia budynku oraz z faktu lokalizacji na tle dróg krajowych, jak i na tle miasta. Przedmiotowa nieruchomość stanowi średnio atrakcyjną nieruchomość przeznaczoną pod produkcję, jak i również pod działalność związaną z dystrybucją artykułów drobnicowych czy prowadzenie działalności usługowej.

Przyjęto wskaźnik obłożenia na poziomie 92,70 % dla powierzchni najmu budynku i placu składowego.

### Ustalenie wartości rocznego efektywnego dochodu brutto (EDB)

Na podstawie przyjętych stawek czynszu oszacowano potencjalny roczny dochód brutto dla przedmiotowej nieruchomości.

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

Tabela 9

| Nr. bud.    | Funkcja                | Powierzchnia [m <sup>2</sup> ] | Stawka czynszu [PLN] | PDB/mieś [PLN]   | PDB/rok [PLN]     |
|-------------|------------------------|--------------------------------|----------------------|------------------|-------------------|
| 1           | Biurowa                | 92,18                          | 22,00                | 2 027,96         | 24 335,52         |
| 2           | Magazynowa z zapleczem | 454,29                         | 12,00                | 5 451,48         | 65 417,76         |
| 3           | Wiata                  | 124,30                         | 8,00                 | 994,40           | 11 932,80         |
| -           | Plac składowy          | 2400,00                        | 2,00                 | 4 800,00         | 57 600,00         |
| <b>SUMA</b> |                        | <b>670,77</b>                  |                      | <b>13 273,84</b> | <b>159 286,08</b> |

Przyjmując określone na podstawie analizy rynku wskaźniki obłożenia określono roczny Efektywny Dochód Brutto.

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

Tabela 10

| Nr. bud.    | Funkcja                | Powierzchnia [m <sup>2</sup> ] | Stawka czynszu [PLN] | PDB/mieś [PLN]   | PDB/rok [PLN]     | Wskaźnik obłożenia | EDB/rok [PLN]     |
|-------------|------------------------|--------------------------------|----------------------|------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| 1           | Biurowa                | 92,18                          | 22,00                | 2 027,96         | 24 335,52         | 92,7%              | 22 559,03         |
| 2           | Magazynowa z zapleczem | 454,29                         | 12,00                | 5 451,48         | 65 417,76         | 92,7%              | 60 642,26         |
| 3           | Wiata                  | 124,30                         | 8,00                 | 994,40           | 11 932,80         | 92,7%              | 11 061,71         |
| -           | Plac składowy          | 2400,00                        | 2,00                 | 4 800,00         | 57 600,00         | 92,7%              | 53 395,20         |
| <b>SUMA</b> |                        | <b>670,77</b>                  |                      | <b>13 273,84</b> | <b>159 286,08</b> |                    | <b>147 658,20</b> |

**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.

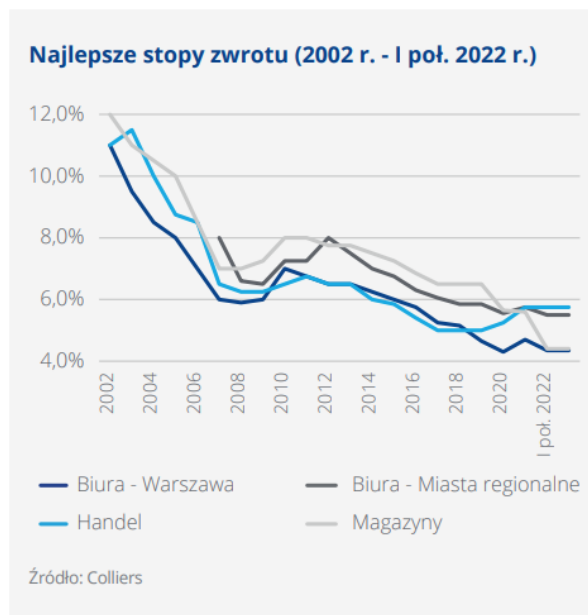
Z uwagi na brak wiarygodnych danych (brak zawartych transakcji kupna - sprzedaży nieruchomości podobnych nieruchomości przy jednoczesnej znajomości uzyskiwanego z nich dochodu) do obliczenia stopy kapitalizacji z rynku nieruchomości zdecydowano się na wykorzystanie danych z rynku kapitałowego.

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

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

- ☞ Stopy kapitalizacji dla najlepszych projektów biurowych w Warszawie wynoszą obecnie 4,4% bazując na ostatnich transakcjach sprzedaży Generation Park Y i The Warsaw Hub. Ze względu na brak produktów prime dostępnych do kupna w centrum Warszawy, osiągnięcie nowego benchmarku nastąpi po pewnym czasie.
- ☞ Stopy kapitalizacji dla najlepszych biurowców w miastach regionalnych ustalono na poziomie 5,5% (przejęcie przez Stena Real Estate biurowca HighFive 3), jednak rynek odnotował niewielkie korekty cen od 10 do 25 pb. Już w pierwszej połowie roku, podążając za silniejszymi trendami z bardziej płynnego rynku Europy Zachodniej.

- Stopy kapitalizacji w sektorze logistyczno-przemysłowym, szczególnie w segmencie multilet ustabilizowały się po korekcie w I kw. br.
- Pozytywny wpływ na wartości kapitałowe projektów może mieć wzrost czynszów (często dwucyfrowy) w sektorze magazynowym oraz w biurach, wspierany również przez spowolnienie nowej podaży.



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

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

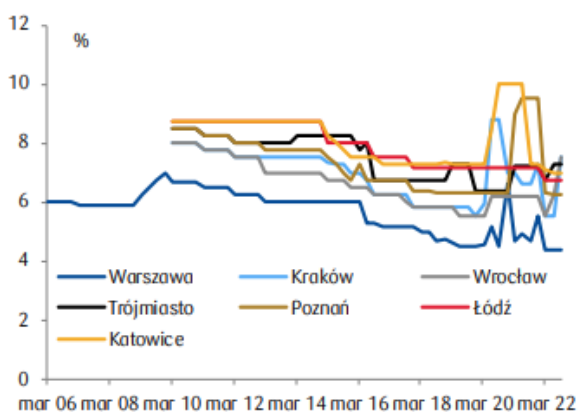
Najsłabszy pozostaje rynek handlowy również transparentność tego sektora zdecydowanie się pogorszyła.

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

### Stabilizacja cen ma miejsce w silnie inflacyjnym otoczeniu

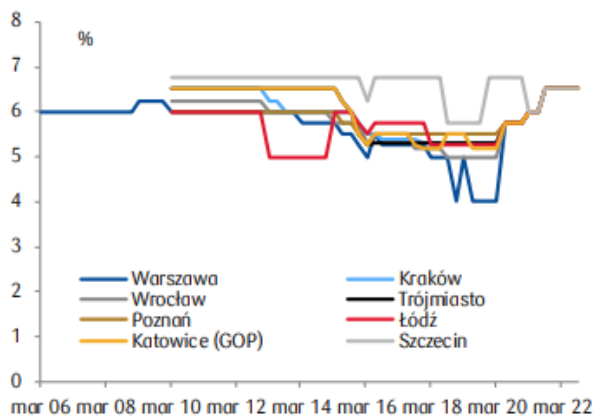
Wartości kapitałowe przez wiele lat wykazywały relatywną stabilizację. Epidemia zasadniczo nie zmieniła tego trendu za wyjątkiem obiektów handlowych, gdzie widoczne są istotne spadki, udokumentowanych transakcji na rynku handlowym jest jednak niewiele. W przypadku sektora magazynowego odnotowano wzrosty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

Stopy kapitalizacji - sektor biurowy



Źródło: Colliers International Polska.

Stopy kapitalizacji - sektor handlowy



Źródło: Colliers International Polska.

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

Wolumen transakcji inwestycyjnych - podstawowe dane

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

Źródło: Colliers International Polska.

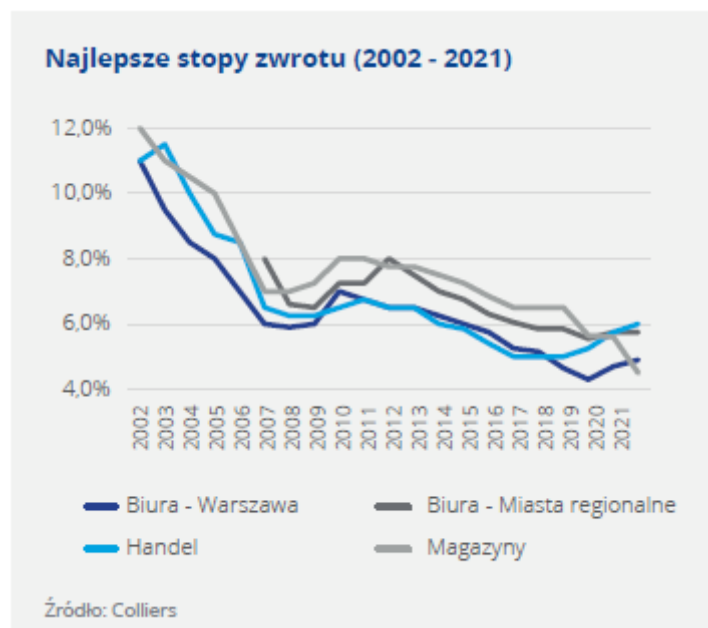
Według Indeksu Green Street wartości nieruchomości komercyjnych na szerokim rynku europejskim na koniec 3q22 osiągnęły 116,6 pkt (100 = sierpień 2007.). Stanowi to spadek o 14,5% względem poprzedniego szczytu osiągniętego pod koniec 2022, kiedy indeks osiągnął 136,4 pkt. (indeks Green Street jest szybko reagujący na zmiany uwarunkowań rynkowych i może być traktowany jako wyprzedzający) W USA spadki były niewiele mniejsze bo wyniosły 13% do końca listopada 2022. Przewidyujemy, że spadki



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

Według ostatniego raportu Colliers Market Insights Polska Raport Roczny 2022:

- ☞ Stopy kapitalizacji dla najlepszych projektów biurowych w Warszawie powróciły do poziomów sprzed pandemii. Ogłoszona sprzedaż Generation Park Y (finalizacja w II kw. 2022 r.) jest największą transakcją w 2021 r. w regionie Europy Środkowo-Wschodniej.
- ☞ Sprzedaż III fazy biurowca 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.



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

## STATYSTYKI DOTYCZĄCE RYNKU CENTRÓW HANDLOWYCH

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

Źródło: Cushman &amp; Wakefield

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

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

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

$W_k = 1/R$ , gdzie:

R – stopa kapitalizacji

Na stopę kapitalizacji składają się następujące elementy

$R = r_b + r_r + r_o$

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

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

$r_o$  – premia ryzyka operacyjnego.

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

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

gdzie:

$r_b$  – realna stopa procentowa

$i$  – nominalna stopa procentowa.

Analiza rentowności obligacji skarbowych o oprocentowaniu stałym, o terminie do wykupu od 5 do 15 lat na podstawie danych z rynku obligacji Catalyst wskazuje, że rentowność brutto YTM jest na poziomie około 6,0% co można interpretować, jako spodziewaną stopę zwrotu w ujęciu nominalnym, z inwestycji w obligację skarbową przy założeniu, że zostanie ona przetrzymana do okresu wykupu, a odsetki będą reinwestowane przy stopie reinwestycji równej stopie YTM. W skrócie – stopa zwrotu wolna od ryzyka z długoterminowych obligacji skarbowych wynosi **6,0%**.

| Pierwsza 1 Ostatnia |             |        |                |                |               |                 |          |
|---------------------|-------------|--------|----------------|----------------|---------------|-----------------|----------|
| Nazwa ▲ ▼           | Emitent ▲ ▼ | Kurs   | Oprocentowanie | YTM brutto ▲ ▼ | YTM netto ▲ ▼ | Zapadalność ▲ ▼ | Profil   |
| DS0432              | SP          | 70.38  | 1.75%          | 6.01%          | 4.96%         | 9.29            | TB-XC-PO |
| DS1029              | SP          | 82.89  | 2.75%          | 5.87%          | 4.79%         | 6.79            | TB-XC-PO |
| DS1030              | SP          | 71.01  | 1.25%          | 6.02%          | 4.98%         | 7.78            | TB-XC-PO |
| DS1033              | SP          | 95.01  | 6.00%          | 6.65%          | 5.37%         | 10.79           | TB-XC-PO |
| FPC0630             | BGK         | 74.49  | 2.13%          | 6.58%          | 5.41%         | 7.40            | TB-XC-PO |
| FPC0733             | BGK         | 66.30  | 2.25%          | 6.84%          | 5.67%         | 10.53           | TB-XC-PO |
| PS0728              | SP          | 109.00 | 7.50%          | 5.55%          | 4.03%         | 5.53            | TB-XC-PO |
| WS0428              | SP          | 86.84  | 2.75%          | 5.71%          | 4.62%         | 5.28            | TB-XC-PO |
| WS0429              | SP          | 99.50  | 5.75%          | 5.82%          | 4.55%         | 6.28            | TB-XC-PO |
| WS0437              | SP          | 102.00 | 5.00%          | 4.79%          | 3.78%         | 14.29           | 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 14,5 proc. , a w 2023 roku 13,1 %, w 2024 ma się obniżyć do 5,9, a w 2025 do 3,5 %.

|                      | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|----------------------|------|------|------|------|
| Inflacja CPI r/r (%) | 14,5 | 13,1 | 5,9  | 3,5  |
| PKB r/r (%)          | 4,6  | 0,7  | 2,0  | 3,1  |
| WIBOR 3M* (%)        | 5,94 | 6,95 | 6,95 | 6,95 |

\* projekcja sporządzona przy założeniu stałych stóp procentowych

Źródło: [https://www.nbp.pl/home.aspx?f=/polityka\\_pieniezna/dokumenty/projekcja\\_inflacji.html](https://www.nbp.pl/home.aspx?f=/polityka_pieniezna/dokumenty/projekcja_inflacji.html)

Poniżej przedstawiono zestawienie wskaźnika inflacji z minionych lat. Do bezpośrednich obliczeń przyjęto średnią z ostatnich 3 lat i prognozę na najbliższe 3 lata – **7,57 %**

| Rok  | Wskaźnik inflacji | Źródło                        |
|------|-------------------|-------------------------------|
| 2020 | 3,40%             | (Mon. Pol. z 2021 r. poz. 58) |
| 2021 | 5,10%             | (Mon. Pol. z 2022 r. poz. 31) |
| 2022 | 14,40%            | (M.P.2023.68)                 |
| 2023 | 13,10%            | Projekcje inflacji (dane NBP) |

|         |       |                               |
|---------|-------|-------------------------------|
| 2024    | 5,9%  | Projekcje inflacji (dane NBP) |
| 2025    | 3,5%  | Projekcje inflacji (dane NBP) |
| średnia | 7,57% |                               |

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

Przy założeniu stopy spodziewanej inflacji na poziomie około 7,57 % (średnia z sześciu lat) poziom spodziewanej realnej stopy zwrotu z inwestycji w długoterminowe obligacje skarbowe wynosi **minus 1,46 % (-1,46%)**.

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

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

W przypadku przedmiotowej nieruchomości ryzyko przyjęto **5,20%**.

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

Na poziom ryzyka ma wpływ:

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

W przypadku przedmiotowej nieruchomości biorąc pod uwagę powyższe ryzyko przyjęto **5,70%**.

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

Tabela 11

| Oprocentowanie długoterminowych obligacji skarbowych | Stopa inflacji uwzględniona w oprocentowaniu obligacji | Stopa realna | Ryzyko dotyczące inwestowania w przedmiot wyceny w kontekście gospodarki kraju i świata | Ryzyko dotyczące inwestowania w przedmiot wyceny w kontekście rynku nieruchomości podobnych |
|--|--|--------------|---|---|
| 6,00%  | 7,57%  | -1,46%       | 5,20%   | 5,70%   |
| <b>Stopa kapitalizacji</b>                           |  |              |   | <b>9,44 %</b>   |
| <b>Stopa kapitalizacji przyjęta do obliczeń</b>      |  |              |   | <b>9,40 %</b>   |

Przyjęta stopa kapitalizacji w wysokości **9,40 %** odzwierciedla aktualną sytuację na rynku, jak również indywidualne cechy nieruchomości. Zauważyć należy, iż przedmiotowa nieruchomość położona jest w dość dobrej lokalizacji. W związku z powyższym, stwierdzono iż określona stopa kapitalizacji ustalona została na poziomie właściwym i jednocześnie bezpiecznym, biorąc pod uwagę cechy nieruchomości oraz cel wyceny.

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

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

Tabela 12

| Zestawienie kosztów związanych z eksploatacją nieruchomości (pozostających po stronie właściciela) |            |                 |                     |
|--|------------|-----------------|---------------------|
| Wyszczególnienie   |            |                 | Kwota               |
| <b>Podatek od nieruchomości:</b>   |            |                 |                     |
|  | pow. w mkw | stawka w zł/mkw |                     |
| Grunt  | 4859       | 1,16            | 5 636,44 zł         |
| Budynki  | 680,37     | 27,70           | 18 846,25 zł        |
| Budowle*   |            |                 | 2 400,00 zł         |
| <b>Razem podatki</b>   |            |                 | <b>26 882,69 zł</b> |
| Opłata z tytułu u.w.   |            |                 | 8 746,20 zł         |
| Ubezpieczenie  |            |                 | 800,00 zł           |
| Koszty zarządu (2 % e.d.b.)  |            |                 | 2 953,16 zł         |
| Remonty bieżące, konserwacje, utrzymanie pustostanów (4 % e.d.b.)                                  |            |                 | 5 906,33 zł         |
| <b>SUMA</b>  |            |                 | <b>45 288,38 zł</b> |

\*Wysokość podatku od budowli przyjęto na podstawie oszacowanej wartości odtworzeniowej budowli.

\*\*Na podstawie przeprowadzonej analizy rynku lokalnego oraz zgromadzonych transakcji dotyczących sprzedaży gruntów niezabudowanych z analizowanego obszaru (Tabela 7) określono jednostkową war-

tość rynką prawa własności gruntu stanowiącego przedmiot wyceny w stanie na dzień wyceny na poziomie 60 zł/m<sup>2</sup>. Wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu określono przy wykorzystaniu wzoru:

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

gdzie:

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

$W_{Gp.w.}$  – wartość prawa własności gruntu,

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

$$O_{u.w.} = (4\ 859\ m^2 \times 60\ zł/m^2) \times 0,03 = 8\ 746,20\ zł$$

### Oszacowanie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości

W oparciu o analizę rynku i przyjęte powyżej założenia dokonano szacowania wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem o charakterze komercyjnym w stanie na dzień wyceny, w podejściu dochodowym przy użyciu metody inwestycyjnej i techniki kapitalizacji prostej dochodu netto generowanego przez nieruchomość w skali roku przy założeniu wynajmu powierzchni budynku oraz placu składowego.

Tabela 13

|                               |                        |
|-------------------------------|------------------------|
| EDB / rok                     | 147 658,20 zł          |
| Wydatki operacyjne            | 45 288,38 zł           |
| Dochód Operacyjny Netto (DON) | 102 369,82 zł          |
| Stopa kapitalizacji           | 9,40%                  |
| <b>Wartość rynkowa</b>        | <b>1 089 040,59 zł</b> |

**Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynku o charakterze komercyjnym w stanie na dzień wyceny wynosi (po zaokrągleniu):: WN = 1 089 000 zł.**  
*Słownie: jeden milion osiemdziesiąt dziewięć tysięcy złotych.*

## 9.2. Określenie wartości dla sprzedaży wymuszonej

Oprócz wyceny według wartości rynkowej operat, może zawierać także wycenę według wartości rynkowej przy sprzedaży wymuszonej, jeżeli spodziewana jest licytacja nieruchomości. W tym wypadku może to nastąpić na etapie tzw. „szybkiej sprzedaży nieruchomości”. Związane jest to z ryzykiem płynności, co oznacza łatwość likwidacji inwestycji. Uzyskana w takich warunkach cena sprzedaży nieruchomości może być porównywalna z „wartością likwidacyjną”, a jej wysokość będzie uzależniona przede wszystkim od atrakcyjności nieruchomości oraz czynników ekonomicznych na rynku.

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

Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej,

szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Sprzedaż winna nastąpić możliwie szybko, aby nie pogłębiać strat kredytodawcy. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców.

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

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

gdzie:

$W_R$  - wartość rynkowa,

$w_a$  - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

$w_c$  - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

**Współczynnik atrakcyjności** oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Są to cechy „drugoplanowe”, możliwe do wychwycenia dla klienta bardzo zainteresowanego kupnem. Cechy takie posiada każda nieruchomość. To takie właśnie specyficzne cechy nieruchomości powodują, że nabywca spośród kilku podobnych wybiera właśnie tą nieruchomość. Często jest to spowodowane indywidualnymi preferencjami potencjalnego nabywcy. Pozytywnymi cechami przedmiotowej nieruchomości jest możliwość prowadzenia zróżnicowanej działalności. Na korzyść wpływa również możliwość rozbudowy zabudowy. Przy uwzględnieniu powyższych cech przedmiotowej nieruchomości określono współczynnik atrakcyjności na poziomie **85 %**.

**Współczynnik zachęty cenowej** spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku. Przy stosunkowo dużej podaży nieruchomości na rynku lokalnym i przy relatywnie malejącym poziomie cen ofertowych, współczynnik zachęty cenowej dla przedmiotowej nieruchomości określono na poziomie **85 %**.

Na podstawie analizy rynku i informacji uzyskanych od pośredników ustalono, iż około 30 %-owa bonifikata pozwala przewidywać utrzymanie czasu ekspozycji nieruchomości przedmiotowej na rynku na poziomie od 1 roku do 2 lat.

Dla nieruchomości szacowanej przyjęto współczynniki:

$w_a = 0,85$  (15% obniżenia wartości),

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

$$W_W = 1\,089\,000 \text{ zł} \times 0,85 \times 0,85 = 786\,802,50 \text{ zł}$$

**Po zaokrągleniu:  $W_W = 787\,000 \text{ zł}$ .**

*Słownie: siedemset osiemdziesiąt siedem tysięcy złotych.*



### 9.3. Określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości

Wartość odtworzeniową przedmiotu wyceny określono jako sumę:

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

#### Obliczenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu w stanie na dzień wyceny

Na podstawie przeprowadzonej analizy rynku lokalnego oraz zgromadzonych transakcji dotyczących sprzedaży gruntów niezabudowanych z analizowanego obszaru (Tabela 7) określono jednostkową wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę nr ew. 459 w stanie na dzień wyceny na poziomie 55 zł/m<sup>2</sup>.

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego dz. nr ew. 459 wynosi:

$$W_{GR} = P \times C_i \text{ m}^2 = 4859 \text{ m}^2 \times 55 \text{ zł/m}^2 = 267\,245,00 \text{ zł}$$

#### Koszt odtworzenia zabudowań

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

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

**K<sub>ODB</sub>** - koszt odtworzenia budynku

**P<sub>u</sub>** - powierzchnia użytkowa budynku

**C<sub>j</sub>** - cena jednostkowa powierzchni użytkowej (m<sup>2</sup> p. u.) budynku

**Z** - zużycie techniczne

Na podstawie analizy rynku lokalnego można przyjąć, iż stawki roboczogodziny, wskaźniki kosztów zakupu, kosztów pośrednich, zysku oraz ceny najmu sprzętu i ceny materiałów budowlanych odpowiadają publikacjom zawartym w Katalogu cen jednostkowych robót i obiektów inwestycyjnych, III kwartał 2022 r., wydawnictwa Bistyp. Wartość odtworzeniową zabudowań określono również na podstawie analizy własnej.

Z procesem inwestycyjnym związane są również koszty dokumentacji projektowej i nakłady na nieprzewidziane roboty budowlane, których nie można było przewidzieć na etapie projektowania, pojawiające się w trakcie prac budowlanych. Koszty te nie są uwzględniane w publikacjach dotyczących cen jednostkowych robót budowlanych. W procesie wyceny przyjęto szacunkowo, na podstawie analizy rynku i dostępnych materiałów, iż koszty dokumentacji projektowej kształtują się na poziomie 1 % - 3% wartości robót budowlanych, w zależności od technologii, rozwiązań oraz stopnia skomplikowania projektowanego obiektu. Koszt dodatkowych robót budowlanych, których nie można przewidzieć na etapie projektu (nieuwzględniane są w biuletynach), przyjęto na poziomie 5% wartości robót budowlanych.

Wartość odtworzeniowa przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny wynosi:

Tabela 14

| Ozn. obiektu  | Obiekt     | Ilość jed. [m <sup>2</sup> ] | Cena jed. [zł] | Wartość [zł] | Zużycie | Wartość ze zużyciem [zł] |
|---|------------|------------------------------|----------------|--------------|---------|--------------------------|
| 1   | BCOI.3.080 | 556,07                       | 2467,54        | 1 372 124,97 | 20%     | 1 097 699,97             |
|   | BCOI.3.073 | 124,30                       | 1138,84        | 141 557,81   | 20%     | 113 246,25               |
| Dokumentacja i nadzór*                              |            |                              |                | 10 000,00    |         | 10 000,00                |
| Roboty dodatkowe nie-przewidziane w projekcie (5%)* |            |                              |                | 75 684,14    |         | 60 547,31                |
| Zagospodarowanie terenu i budowlę*                  |            |                              |                | 150 000,00   | 20%     | 120 000,00               |
| <b>Łącznie budynki i budowlę</b>                    |            |                              |                |              |         | <b>1 401 493,54</b>      |
| Wartość rynkowa prawa U.W. gruntu                   |            |                              |                |              |         | 267 245,00               |
| <b>Łączna wartość odtworzeniowa nieruchomości</b>   |            |                              |                |              |         | <b>1 668 738,54</b>      |

**Wartość odtworzeniowa nieruchomości wynosi po zaokrągleniu:  $W_o = 1\ 669\ 000\ \text{zł}$ .**

*Słownie: jeden milion sześćset sześćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych.*

## 10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Określona w podejściu dochodowym wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynku o charakterze komercyjnym w stanie na dzień wyceny wynosi **1 089 000 zł** i jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania. Określona wartość rynkowa, choć została określona w podejściu dochodowym odpowiada cenom jakie zostały osiągnięte za podobne obiekty zlokalizowane na analizowanym rynku. Określone stawki najmu odpowiadają stawkom najmu, które są osiągnięte na rynku lokalnym.

Wartość odtworzeniową budynku i budowli oraz gruntu w stanie na dzień wyceny określono na poziomie **1 669 000 zł**.

Do określenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny przeanalizowano lokalny rynek nieruchomości komercyjnych z terenu województwa łódzkiego. Okres analizy od 2020 roku do dnia wyceny.

## 11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- ⊖ Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.
- ⊖ Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości dokonano wg stanu i w poziomie cen aktualnym na dzień wyceny.
- ⊖ Powielanie, publikowanie, lub kopiowanie niniejszego operatu bez zgody autora jest zabronione.

- ☉ Wartość została ustalona na podstawie dotychczasowych obserwacji zachowań rynku. Rynek ten nie jest w pełni ustabilizowany, szczególnie dla obiektów podobnych do wycenianego.
- ☉ Opis budynków nie stanowi ich ekspertyzy technicznej.
- ☉ Wycenę wykonano w oparciu o lustrację przedmiotu wyceny i udostępnione dokumenty, bez dodatkowych odkrywek, przy założeniu, że nie ukryto faktów mających wpływ na wartość.
- ☉ O ile wartość określona w niniejszym operacie podlegałaby wykorzystaniu z istotną zwłoką to konieczna jest analiza aktualności tej wartości.
- ☉ Autor przyjmuje, iż wszystkie informacje zostały mu ujawnione i wycena została wykonana zgodnie ze sztuką zawodową.
- ☉ Wartość nieruchomości została określona na określony dzień. Za wszelkie zmiany stanu fizycznego nieruchomości zasądzone po tym dniu wyceniający nie ponosi odpowiedzialności.
- ☉ Rzeczoznawca określając wartość rynkową założył, że ocena ryzyka kredytodawcy oraz zdolności kredytowej kredytobiorcy podlegać będzie analizie i ocenie przez strony umowy kredytowej. Analiza operatu szacunkowego należy do kredytodawcy i stanowi materiał pomocniczy, nie przesądzając o przyznaniu kredytu bądź jego wysokości.
- ☉ Wartości rynkowe nieruchomości określone w operacie szacunkowym nie zostały zwiększone o sumę odpowiadającą podatkom i opłatom, w szczególności o podatek VAT.
- ☉ Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2.
- ☉ Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- ☉ Powierzchnię użytkową budynków ustalono na podstawie dokumentów dostarczonych przez zleceniodawcę i inwentaryzacji uproszczonej.
- ☉ W związku z aktualną sytuacją polityczną związaną z konfliktem zbrojnym na Ukrainie oraz stanem zagrożenia epidemicznego COVID-19 wywołującymi negatywne skutki o charakterze gospodarczym istnieje duża niepewność rynkowa. Istnieje duże ryzyko ograniczenia inwestowania w nieruchomości. Obecna sytuacja może powodować chwilową stagnację na rynku. W związku z typowymi zachowaniami konsumentów w dobie kryzysu tj. ograniczeniu w podejmowaniu decyzji inwestycyjnych należy liczyć się również z bardziej ograniczoną płynnością nieruchomości. W związku z tym zalecana jest stała kontrola wartości nieruchomości.

## 12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA



## 13. ZAŁĄCZNIKI

---

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

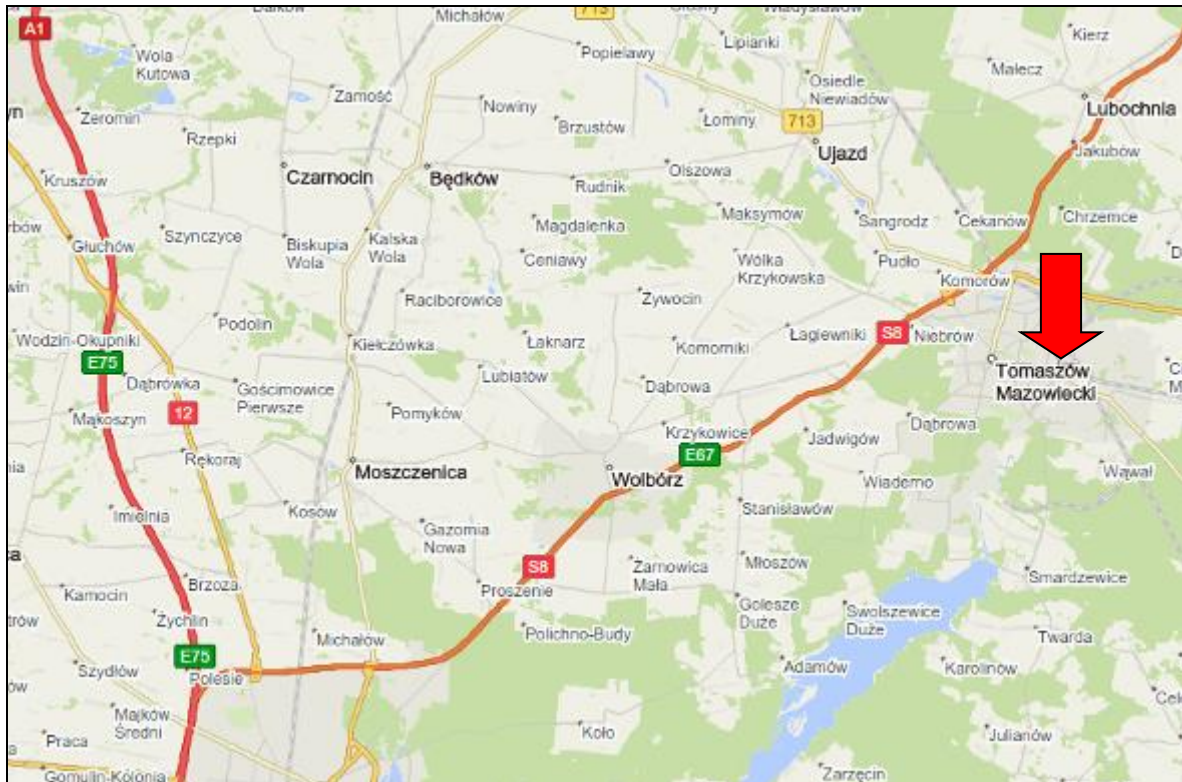
Załącznik 13.1.

Mapa lokalizacyjna nieruchomości

Lokalizacja szczegółowa nieruchomości



Lokalizacja ogólna nieruchomości





Załącznik 13.2. Dokumentacja fotograficzna

WIDOK BUDYNKU





**WIDOK BUDYNKU I WIATY**

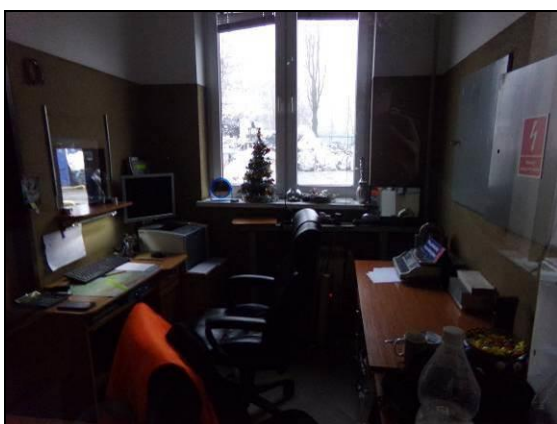




**WIDOK BUDYNKU I WIATY**

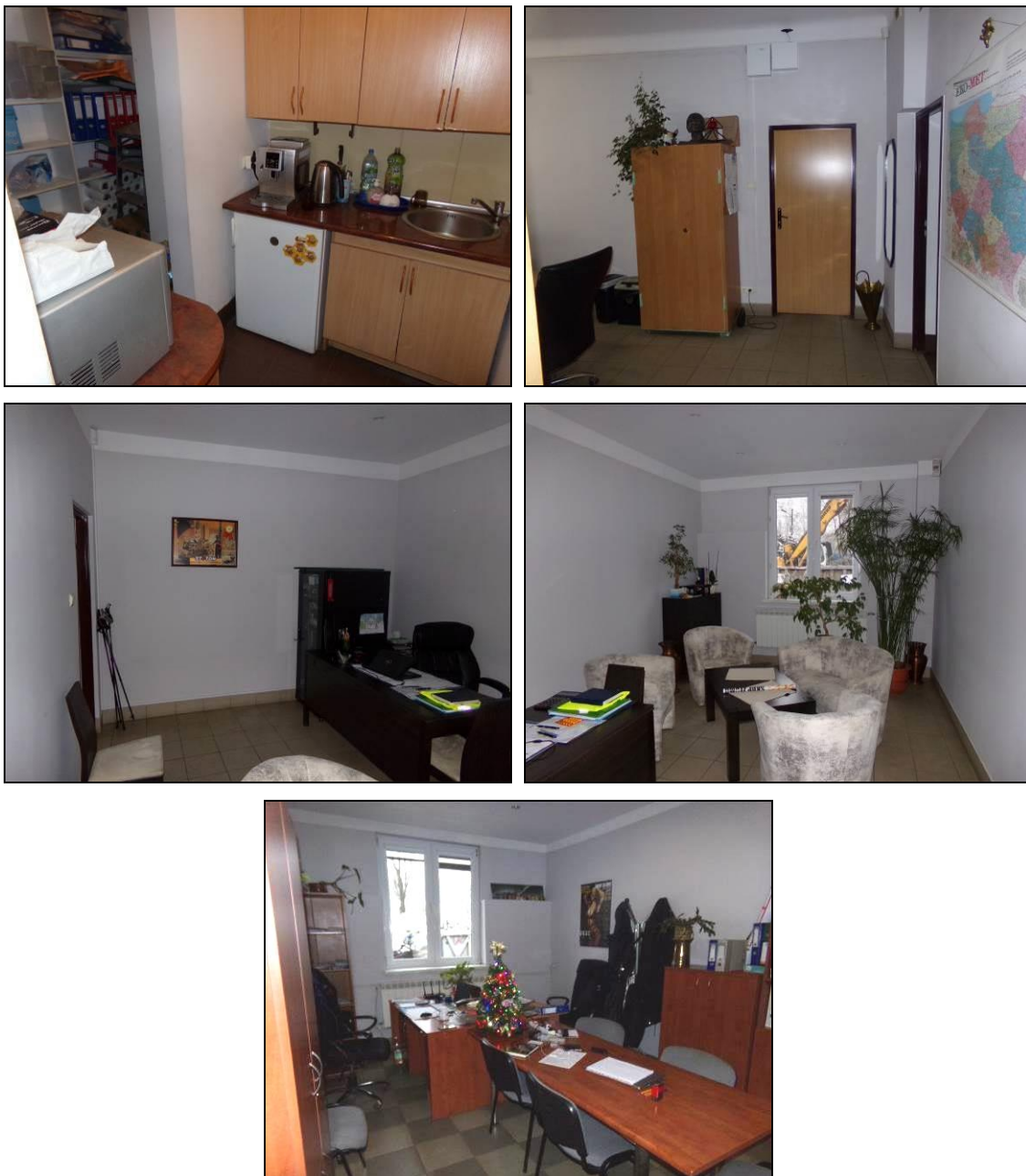


**WIDOK BUDYNKU I WIATY**





**WIDOK BUDYNKU I WIATY**



**WIDOK ZAGOSPODAROWANIA TERENU**



**WIDOK ZAGOSPODAROWANIA TERENU**





### WIDOK ZAGOSPODAROWANIA TERENU



### WIDOK OTOCZENIA I SĄSIEDZTWA





## WIDOK OTOCZENIA I SĄSIEDZTWA



## WIDOK OTOCZENIA I SĄSIEDZTWA





**Załącznik 13.3.****PROTOKÓŁ**

z badania księgi wieczystej nr PT1T/00034513/5 prowadzonej przez V WKW Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim

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

**Dział I-O - "Oznaczenie Nieruchomości"**

Działki ewidencyjne

Numer działki: 459.

Identyfikator działki: 101601\_1.0006.459.

Obręb ewidencyjny (numer): 6.

Położenie (województwo, powiat, miejscowość): łódzkie, tomaszowski, Tomaszów Mazowiecki.

Ulica: Mireckiego Nr 123.

Sposób korzystania: BI - inne tereny zabudowane.

Obszar całej nieruchomości: 4859,00 m<sup>2</sup>.

Budynki

1. Położenie (województwo, powiat, miejscowość): łódzkie, tomaszowski, Tomaszów Mazowiecki.

Identyfikator budynku: 101601\_1.0006.1064\_BUD.

Identyfikator działki: 101601\_1.0006.459.

Ulica: Mireckiego Nr 123.

Liczba kondygnacji: 1,0.

Przeznaczenie budynku: inny budynek niemieszkalny.

Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość): TAK.

2. Położenie (województwo, powiat, miejscowość): łódzkie, tomaszowski, Tomaszów Mazowiecki.

Identyfikator budynku: 101601\_1.0006.1065\_BUD.

Identyfikator działki: 101601\_1.0006.459.

Ulica: Mireckiego Nr 123.

Liczba kondygnacji: 1,0.

Przeznaczenie budynku: inny budynek niemieszkalny.

Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość): TAK.

**Dział I: Spis prawa związanych z własnością**

1. Prawo użytkowania wieczystego.

Okres użytkowania: 2089-12-05.

Sposób korzystania: działka gruntu w użytkowaniu wieczystym oraz zabudowania stanowiące odrębny od gruntu przedmiot własności.

**Dział II: Własność**

Właściciele

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności):

1 / 1/1 / ---.

Skarb Państwa: Skarb Państwa

Użytkownicy wieczystości

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

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności):

4 / 1/1 / ---.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba):  
COGNOR Spółka Akcyjna, Poraj.

**Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia**

Brak wpisów.

**Dział IV: Hipoteka**

1. Numer hipoteki (roszczenia): 25.

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna łączna.

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

Wierzytelność i stosunek prawny (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 opisanego w paragrafie 2 aktu notarialnego rep. A 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: Wierzycielowi hipotecznemu przysługuje roszczenie o przeniesienie przedmiotowej hipoteki na miejsce opróżnione przez hipotekę wpisaną pod nr. 22 w granicach sumy wyznaczonej przez opróżnione miejsce z chwilą, gdy stanie się wolne.

Inne informacje: hipoteka umowna łączna współobciąża również nieruchomości, dla których prowadzone są 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, OP10/00117990/4, OP1O/112308/2, PO2P/00035922/4, PO2P/00158081/4, PO2P/00257742/0, TR1T/00101810/5, TR1T/00123081/5, OL1O/00019863/6, OL1O/00045353/9, KA1K/00072627/8, KA1K/00122180/8, KA1S/00030874/5, KA1S/00032262/6.

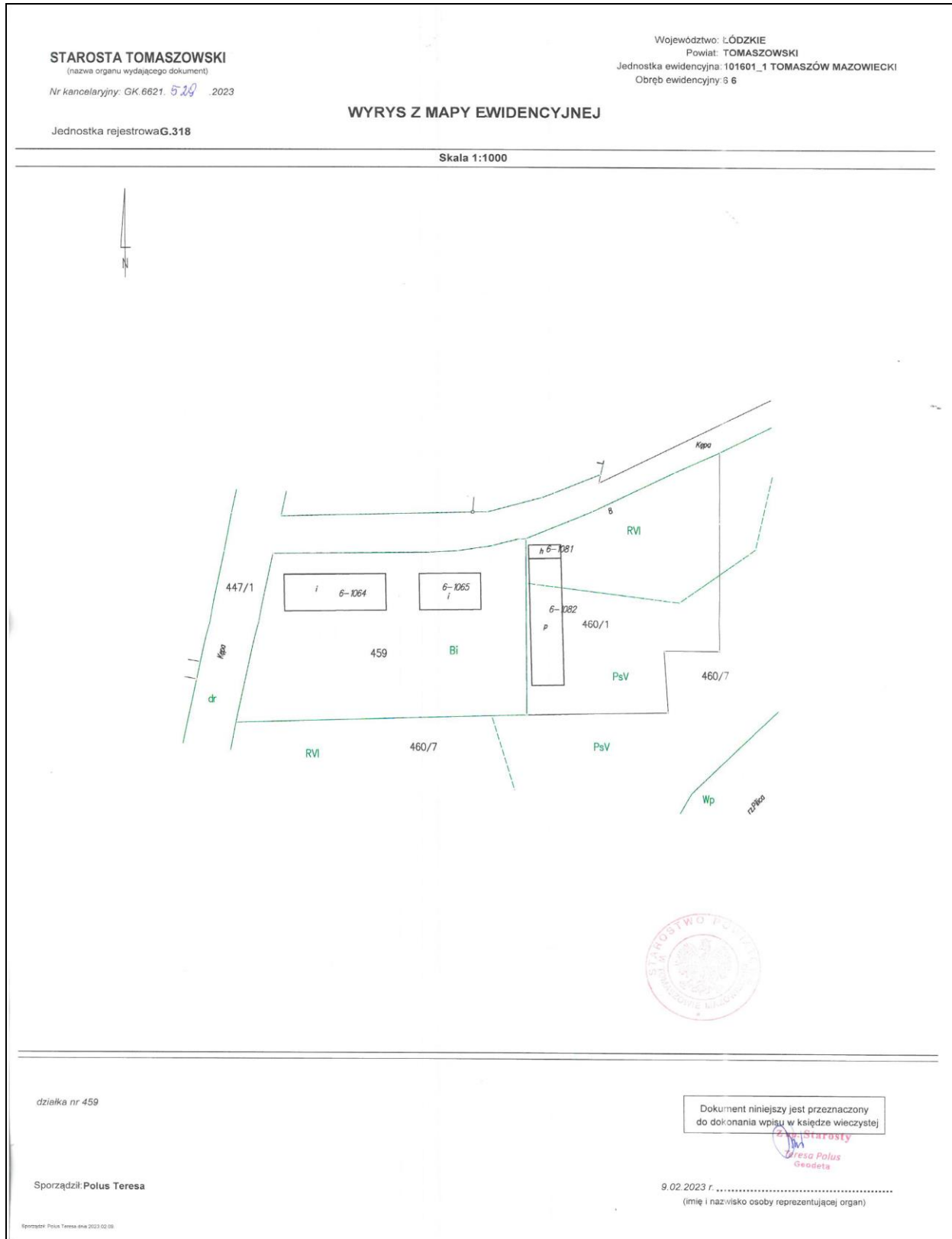
Rodzaj zmiany: Wpisano roszczenie o przeniesienie hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne (pole 4.4.1.10).

Wierzyciel hipoteczny

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



Załącznik 13.4.



**STAROSTA TOMASZOWSKI**

Województwo : ŁÓDZKIE

Powiat : TOMASZOWSKI

Jednostka ewidencyjna : 101601\_1 TOMASZÓW MAZOWIECKI

Obręb : 0006 6

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GK.6621.529.2023

**WYPIS Z REJESTRU BUDYNKÓW**

z dnia: 09.02.2023

Jednostka rejestrowa : B.7

| Lp. | Podmiot ewidencyjny   | Charakter własności / władania | Udział |
|-----|---|--------------------------------|--------|
| 1   | COGNOR SPÓŁKA AKCYJNA -ODDZIAŁ ZŁOMREX we WROCŁAWIU<br>AL.MARSZAŁKA J.PIŁSUDSKIEGO 49-57; 50-032 WROCŁAW; | Własność                       | 1/1    |

| Nr ewid. bud.   | Działka | Adres budynku                 | Rodzaj wg. KŚT:   | Liczba kondyg. nad/pod ziemią | Nr KW lub inny dok. |
|---|---------|-------------------------------|---|-------------------------------|---------------------|
| 1064  | 459     | TOMASZÓW MAZ.; MIRECKIEGO 123 | Pozostałe budynki niemieszkalne   | 1/0                           | KW 34513            |
| Id budynku: 101601_1.0006.1064_BUD<br>Pow zabud. [m2]: 392.00 |         |                               | Powierzchnia lokali wyodrębn.:<br>Powierzchnia lokali niewyodrębn.:<br>Powierzchnia pom. przyn. lokali: |                               |                     |
| 1065  | 459     | TOMASZÓW MAZ.; MIRECKIEGO 123 | Pozostałe budynki niemieszkalne   | 1/0                           | KW 34513            |
| Id budynku: 101601_1.0006.1065_BUD<br>Pow zabud. [m2]: 235.00 |         |                               | Powierzchnia lokali wyodrębn.:<br>Powierzchnia lokali niewyodrębn.:<br>Powierzchnia pom. przyn. lokali: |                               |                     |

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 09.02.2023

Sporządził : T PO

Dokument niniejszy jest przeznaczony  
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

09.02.2023

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

**Uwaga!**

Informacje dla budynków o identyfikatorze powyżej 10000 stworzono wyłącznie dla potrzeb cyfryzacji. Atrybuty budynków oznaczonych numerem ewidencyjnym zaczynającym się od 10000 nie spełniają wymagań dokładnościowych i służą do celów poglądowych.

**Załącznik 13.5.****OBSZARY RYZYKA ZWIĄZANE Z WYCENIĄNIĄ NIERUCHOMOŚCIĄ**

– p. 4.3 Standardu Zawodowego Rzecznawców Majątkowych Nr 1 „Wycena dla zabezpieczenia wiarytelności”

Ryzyko związane z zabezpieczeniem wiarytelności banku na nieruchomości występuje zawsze, a na jego ogólny poziom składa się kilka elementów:

- ☛ ryzyko błędu szacunku przy określaniu wartości nieruchomości,
- ☛ ryzyko zmiany wartości nieruchomości w przyszłości na skutek czynników niedających się przewidzieć w momencie określania wartości nieruchomości,
- ☛ ryzyko płynności rozumiane jako trudność sprzedaży nieruchomości za określoną cenę w standardowym czasie.

Zgodnie ze Standardem Zawodowym Rzecznawców Majątkowych Nr 1 „Wycena dla zabezpieczenia wiarytelności” 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 wiarytelności.

**Ryzyko związane z nieuregulowanym stanem prawnym**

Na podstawie dostępnej dokumentacji o stanie prawnym przedmiotowej nieruchomości rzeczoznawca majątkowy stwierdził, że nieruchomość posiada uregulowany stan prawny.

**Ryzyko związane z prawami, roszczeniami i ograniczeniami do nieruchomości**

Na podstawie zapisów w działach III ksiąg wieczystych oraz udostępnionych źródeł informacji rzeczoznawca majątkowy stwierdził, iż nieruchomość nie jest obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi.

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

Sposób zagospodarowania i użytkowania nieruchomości jest zgodny z ustaleniami w m.p.z.p..



**Ryzyko związane ze złym stanem technicznym nieruchomości**

Na podstawie informacji uzyskanych podczas wizji lokalnej rzeczoznawca majątkowy nie wnosi zastrzeżeń, aby stan techniczny nieruchomości uniemożliwiał jej dalsze funkcjonowanie i miał negatywny wpływ na przydatność jako zabezpieczenie wierzytelności banku. Budynek jest wykończony w średnim i dobrym standardzie.

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

Bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

**Ryzyko związane z płynnością nieruchomości**

Rynek nieruchomości o charakterze komercyjnym nie jest rynkiem typowym. Trudno znaleźć nieruchomości sprzedane podobne do przedmiotowej.

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 13.6.



**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ**  
**NR 1046921466**

---

**1 Okres ubezpieczenia: od 28.01.2023 r. do 27.01.2024 r.**

---

**2 Ubezpieczający: ENTRAZ TOMASZ SKRZECZ**  
 Adres siedziby: KALISKA 42 m. 29, 99-400 ŁOWICZ  
 E-mail: Nieustalony  
 Telefon: +48692659548  
 REGON: 142081310

---

**3 Ubezpieczony: ENTRAZ TOMASZ SKRZECZ**  
 Adres siedziby: KALISKA 42 m. 29, 99-400 ŁOWICZ  
 E-mail: Nieustalony  
 Telefon: +48692659548  
 REGON: 142081310

---

**Zakres ubezpieczenia obowiązkowego**

|   | Suma gwarancyjna   |                        |
|---|--------------------|------------------------|
|   | Na jedno zdarzenie | Na wszystkie zdarzenia |
| Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego | 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: 158,89 PLN**

|                  | Jednorazowo |
|------------------|-------------|
| Termin płatności | 27.01.2023  |
| Kwota w PLN      | 158,89      |

---

**6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki**  
 20 1240 6960 3014 0110 1367 3092  
 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1046921466

---

**7 Warunki ubezpieczenia**

|   |   |
|---|---|
| <p>1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:</p> <p>1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).</p> | <p>2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.</p> |
|---|---|

---

**8 Postanowienia dodatkowe**  
**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 on odpowiedzialność, zwrotu wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone razącym niedbalstwem.

---

**9 Oświadczenia**

|  |   |
|--|---|
| <p>1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.</p> <p>2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informacje, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.</p> <p>3. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przysyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się uaktualnić moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.</p> <p>4. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).</p> <p>5. Przekazano informację o administracji danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, określi ich przechowywania, odbiorców danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o automatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.</p> <p>6. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.</p> <p>7. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej</p> | <p>(e-mail, SMS/MMS).</p> <p>8. Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.</p> <p>9. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie.</p> <p>10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.</p> <p>* <input checked="" type="checkbox"/> w polu oznacza zgodę</p> <p>Pełne nazwy spółek:<br/>                 PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.</p> |
|--|---|

---

DSP/P/1046921466/5050/pc:100000457138892/BE20

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, 1/2  
 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)  
 DSPOCZA/21G11\_02/20230113.1233/proddppu03-262288719.3/FILE/pc:100000457138892

10

**Postanowienia dodatkowe lub odmienne**

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

1. Reklamacje, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
  - 1) na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
  - 2) na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczaniach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
  - 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
  - 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU rozpatruje reklamacje, 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 których:
  - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
  - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
  - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
  - 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
  - 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
  - 1) niewygodnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
  - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty

- rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
  10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: [www.rf.gov.pl](http://www.rf.gov.pl).
  11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu 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](mailto:reklamacje@pzu.pl).
  13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
  14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

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

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

Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: [www.rf.gov.pl](http://www.rf.gov.pl).
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
3. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

**Potwierdzam dane kontaktowe**

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

Data zawarcia umowy: 13.01.2023 r.

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


  
Pieczęć i podpis ubezpieczającego

ENTRAZ TOMASZ SKRZECZ  
Ubezpieczający

  
Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

  
Placówka Lwów ul. 3 Maja 3  
tel. 48 22 75 11  
Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA [www.cuk.pl](http://www.cuk.pl)



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

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

 **801 102 102** pzu.pl

2/2



**Załącznik 13.7.****Oświadczenie rzeczoznawcy dot. wykonania operatu szacunkowego dla nieruchomości:****Adres: Tomaszów Mazowiecki, ul. Mireckiego 123.****Nr KW: PT1T/00034513/5.**

Niniejszym oświadczam, że:

1. nie uczestniczę i nie uczestniczyłem w obsłudze lub w procesie decyzji kredytowych lub w procesie ubezpieczania 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