


# OPIS i OSZACOWANIE w formie operatu szacunkowego

prawa własności nieruchomości gruntowej działki nr 169/1  
obręb ewidencyjny nr 0015 Pruszków zabudowanej budynkiem  
biurowym, położonej przy ulicy Promyka 93 w Pruszkowie,  
powiat pruszkowski, województwo mazowiecki



Ireneusz Kornecki  
rzeczoznawca majątkowy nr upr. 6674  
biegły sądowy w zakresie wyceny nieruchomości  
tel. 605 159 070  
ul. Dywizji Wotyńskiej 67, 80 - 041 Gdańsk  
biuro@kornecki-wyceny.pl | kornecki-wyceny.pl

## STRESZCZENIE OPERATU SZACUNKOWEGO

1	określenie i opis przedmiotu wyceny	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem o funkcji biurowej, działka o numerze ewidencyjnym nr 169/1 (identyfikator działki: 142102_1.0015.169/1) położona w obrębie ewidencyjnym nr 0015 Pruszków przy ul. Promyka 93 w Pruszkowie, powiat pruszkowski, województwo mazowieckie.</p> <p>Działka nr 169/1 obszaru 0,1488 ha (sposób korzystania Ba – tereny przemysłowe). Na nieruchomości znajduje się niepodpiwniczony budynek liczący dwie kondygnacje, o powierzchni zabudowy 360 m<sup>2</sup> oraz o powierzchni użytkowej 577,50 m<sup>2</sup>.</p> <p>Przedmiotowy budynek biurowy pełniący jednolitą funkcję formalnie składa się wg wypisu z ewidencji gruntów z czterech budynków, co nie odpowiada fizycznym przegrodom budowlanym.</p>
2	stan prawny	<p>właściciel: WAVENET Sp. z o.o.</p> <p>Dla przedmiotowej nieruchomości urządzono księgę wieczystą nr WA1P/00018539/3 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Pruszkowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych - WA1P.</p> <p>Teren na którym znajduje się przedmiot objęty jest obowiązującym na dzień wyceny miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Uchwałą nr XIII/114/2011 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 27 października 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Gaśin Mieszkaniowy” w Pruszkowie – Obszar I, przedmiot wyceny znajduje się na terenie oznaczonym symbolem MN (karta terenu 3MN) – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (dla terenu 3MN dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy usługowo – produkcyjnej z prawem do przebudowy, z zachowaniem określonych w planie parametrów i wskaźników zabudowy)</p>
3	zakres wyceny	zakres wyceny obejmuje prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem biurowym, działki nr 169/1 obręb nr 0015 Pruszków. Wycena nie obejmuje wyposażenia ruchomego budynku.
4	cel wyceny	celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem biurowym na potrzeby postępowania upadłościowego, w tym na potrzeby sprzedaży
5	rodzaj wartości	wartość rynkowa
6	sposób wyceny	podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej
7	oszacowana wartość	<p>wartość rynkowa:</p> <p style="text-align: center;"><b>3 174 000 zł</b></p> <p style="text-align: center;">słownie: trzy miliony sto siedemdziesiąt cztery tysiące zł</p> <p>oraz wartość w warunkach wymuszonej sprzedaży:</p> <p style="text-align: center;"><b>2 698 000 zł</b></p> <p style="text-align: center;">słownie: dwa miliony sześćset dziewięćdziesiąt osiem tysięcy zł</p>
8	daty	<p>data sporządzenia wyceny: 08 lutego 2024 r.</p> <p>data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 08 lutego 2024 r.</p> <p>data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: 28 listopada 2023 r.</p> <p>data dokonania oględzin przedmiotu wyceny: 28 listopada 2023 r.</p>
9	podpis i pieczęć rzeczoznawcy	 <p>The stamp is circular and contains the following text: 'RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY', 'IRENEUSZ EUGENIUSZ KORNECKI', 'BIELIŃ GÓRNE', 'L. ODRZAŻY WOLFRAMOWEJ 47', 'TEL. 602 156 701', 'USTAT.', and 'UPRAWNIENIA NR 6674'.</p>

## SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....	4
1.1. Przedmiot wyceny .....	4
1.2. Zakres wyceny .....	4
2. CEL WYCENY .....	4
3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY .....	4
3.1. Podstawy formalne .....	4
3.2. Podstawy materialno - prawne .....	4
3.3. Podstawy metodologiczne .....	5
3.4. Źródła danych merytorycznych .....	5
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH PRZY WYKONYWANIU OPERATU SZACUNKOWEGO .....	5
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ .....	6
5.1. Stan prawny .....	6
5.2. Oznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (m.p.z.p.) .....	9
5.3. Lokalizacja i otoczenie .....	12
5.4. Stan zagospodarowania .....	12
5.5. Stan techniczno - użytkowy nieruchomości .....	13
6. SPOSÓB WYCENY NIERUCHOMOŚCI .....	13
6.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości .....	13
6.2. Wybór podejścia i metody wyceny .....	14
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU .....	18
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY .....	22
8.1. Ustalenie cech rynkowych dla analizowanego rynku .....	22
8.2. Zestawienie nieruchomości porównawczych .....	23
8.3. Określenie wpływu cech rynkowych na wartość wycenianej nieruchomości .....	23
8.4. Określenie kwotowego wpływu cech rynkowych .....	25
8.5. Obliczenia wynikające z porównania parami nieruchomości ze wszystkimi nieruchomościami .....	25
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI W PODEJŚCIU DOCHODOWYM .....	26
10. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY .....	29
11. WYNIK KOŃCOWY WYCENY .....	30
12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA .....	31
SPIS ZAŁĄCZNIKÓW .....	31

---

# 1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

## 1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem o funkcji biurowej, działka o numerze ewidencyjnym nr 169/1 (identyfikator działki: 142102\_1.0015.169/1) położona w obrębie ewidencyjnym nr 0015 Pruszków przy ul. Promyka 93 w Pruszkowie, powiat pruszkowski, województwo mazowieckie. Przedmiotowy budynek biurowy pełniący jednolitą funkcję formalnie składa się wg wypisu z ewidencji gruntów z czterech budynków, co nie odpowiada fizycznym przegrodom budowlanym.

Działka nr 169/1 obszaru 0,1488 ha i zgodnie z wypisem z ewidencji gruntów oraz zgodnie z treścią księgi wieczystej ma ustalony sposób korzystania Ba – tereny przemysłowe. Na nieruchomości znajduje się niepodpiwniczony budynek liczący dwie kondygnacje, o powierzchni zabudowy 360 m<sup>2</sup> oraz o powierzchni użytkowej 577,50 m<sup>2</sup>.

Dla przedmiotowej nieruchomości urządzono księgę wieczystą nr WA1P/00018539/3 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Pruszkowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych - WA1P.

## 1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem biurowym, działki nr 169/1 obręb nr 0015 Pruszków. Wycena nie obejmuje wyposażenia budynku.

# 2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem biurowym na potrzeby postępowania upadłościowego, w tym na potrzeby sprzedaży. W operacie szacunkowym określono wartość rynkową nieruchomości dla poziomu cen na datę wyceny zgodnie z zakresem określonym przez Zleceniodawcę wyceny oraz wartość dla wymuszonej sprzedaży.

# 3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY

## 3.1. Podstawy formalne

Zlecenie na oszacowanie wartości nieruchomości z dnia 22 listopada 2023 r.

- Zleceniodawca – Paweł Siwik, syndyk masy upadłości WAVENET Sp. z o.o. w upadłości
- Zleceniobiorca i wykonawca operatu szacunkowego – Ireneusz Kornecki, rzeczoznawca majątkowy, biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości, nr uprawnień 6674.

## 3.2. Podstawy materialno – prawne

- Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906, 2029),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 poz. 1832),
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 1520, z 2023 r. poz. 825, 1723, 1843, 1860),
- Ustawa z dnia 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1610, 1615, 1890, 1933),
- Ustawa z 06.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2023 r., poz. 1984),

- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 27 listopada 2013 r. w sprawie Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych (Dz.U. 2016 poz. 292),

### 3.3. Podstawy metodologiczne

- Cymerman R., Hopfer A., Kotlewski L., „Zasady określania wartości nieruchomości – metodyczne i prawne”, Educaterra, Olsztyn 2016,
- Nota Interpretacyjna – Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości (Uchwała PFSRM RK 27\_08 z dnia 9.12.2008 r.),
- Nota Interpretacyjna – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości (Uchwała PFSRM z dnia 07.04.2014 r.),
- Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny KSWŚ określenie wartości ograniczonych praw rzeczowych (Uchwała PFSRM RK 2\_04\_2014 z dnia 07.04.2014 r.),
- Kaczor A., „Leksykon nieruchomości”, Wolters Kluwer Polska, Warszawa 2008

### 3.4. Źródła danych merytorycznych

- oględziny przedmiotu wyceny przeprowadzone w dniu 28 listopada 2023 – dokumentacja fotograficzna załącznik nr 2,
- księga wieczysta urzędzona dla przedmiotu wyceny nr WA1P/00018539/3,
- Uchwała nr XIII/114/2011 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 27 października 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Gąsin Mieszkaniowy” w Pruszkowie – Obszar I,
- informacje i dokumenty pozyskane w Wydziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami w Starostwie Powiatowym w Pruszkowie, w tym kopia mapy ewidencyjnej i wypis z rejestru gruntów - załącznik nr 3,
- uchwała nr LXXXIII/766/2023 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 28 września 2023 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2024 rok,
- Elektroniczne Księgi Wieczyste – serwis Ministerstwa Sprawiedliwości,
- wypis z kartoteki budynków (załącznik do operatu),
- wypis z ewidencji gruntów (załącznik do operatu),
- <http://pruszkow.e-mapa.net>,
- <http://www.obligacjeskarbowe.pl>,
- <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>,
- własne badania rynku i baza danych cen nieruchomości.

## 4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH PRZY WYKONYWANIU OPERATU SZACUNKOWEGO

data sporządzenia wyceny:	08 lutego 2024 r.
data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	08 lutego 2024 r.
data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:	28 listopada 2023 r.
data dokonania oględzin przedmiotu wyceny:	28 listopada 2023 r.

## 5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ

### 5.1. Stan prawny

Nieruchomość gruntowa, działka nr 169/1 w obrębie ewidencyjnym nr 0015 Pruszków, której prawo własności jest przedmiotem wyceny posiada urzędzoną księgę wieczystą KW nr WA1P/00018539/3 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Pruszkowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych:

**Dział I-O** (oznaczenie nieruchomości):

numer działki: nr 169/1

identyfikator działki: 142102\_1.0015.169/1

obręb ewidencyjny: nr 0015 Pruszków

położenie: województwo mazowieckie, powiat pruszkowski, gmina m. Pruszków, miejscowość Pruszków, ulica Promyka 93

obszar: 0,1488 ha

sposób korzystania: Ba – tereny przemysłowe

**Dział I-SP** (spis praw związanych z nieruchomością):

brak wpisów

**Dział II** (własność):

właściciel:

„WAVENET” Sp. z o.o.

podstawy nabycia:

1. umowa sprzedaży oraz oświadczenie o ustanowieniu hipoteki, 4720/2011, 2011-07-01, Mirosław Więch, Warszawa
2. informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, 0000047579, 2013-05-14, Centralna Informacja Krajowego Rejestru Sądowego w Warszawie

**Dział III** (prawa, roszczenia i ograniczenia):

wzmianki:

1. dz. KW. / WA1P / 32456 / 23 / 1 - 2023-12-12, 14:52:23 - wykreślenie ostrzeżenia o niezgodności treści KW z rzeczywistym stanem prawnym
2. dz. kw. / WA1P / 29837 / 23 / 1 - 2023-11-22, 10:40:07 - wpis ogłoszenia upadłości

ostrzeżenia:

1. ostrzeżenie o niezgodności ujawnionego w księdze wieczystej stanu prawnego nieruchomości z rzeczywistym stanem prawnym wobec przysługującego prawa własności nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną numer 169/2 o pow. 12 m<sup>2</sup> gminie Pruszków zgodnie z treścią decyzji starosty pruszkowskiego z dnia 29.04.2013 roku nr 03/2013 w przedmiocie zezwolenia na realizację inwestycji drogowej

jednostka samorządu terytorialnego: Gmina Pruszków

podstawa wpisu:

decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, 03/2013, 2013-04-29, starosta pruszkowski, Pruszków

2. wzmianki o toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie GKM 30/23 należącej do dłużnika WAVENET Sp. z o.o. na podstawie wniosku wierzyciela Dariusz Sylwanowicz, 82-200 Malbork, Al. Wojska Polskiego 90a, którego reprezentuje: radca prawny Ireneusz Oszczęda Kancelaria Radcy Prawnego, 59-220 Legnica, Złotoryjska 66/4 oraz tytułu wykonawczego: nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Okręgowego w Warszawie XX Wydział Gospodarczy z dnia 01-06-2022, sygnatura akt XX GNC 813/22 zaopatrzony w klauzulę wykonalności z dnia: 22-09-2022

podstawa wpisu:

wezwanie do zapłaty w egzekucji z nieruchomości, GKM 30/23, 2023-03-07, komornik sądowy przy Sądzie Rejonowym w Pruszkowie Marcin Jankowski

inny wpis:

wzmianka o przyłączeniu się do toczącej egzekucji z prawa własności nieruchomości w sprawie GKM 76/22 należącego do dłużnika WAVENET Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością na podstawie wniosku wierzyciela ALFA-BET Sp. z o.o. , 21-100 Lubartów, Popiełuszki 10/19 którego reprezentuje: radca prawny Jacek Kołtun, 23-200 Kraśnik, Krzywa 12a oraz tytułu wykonawczego: nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym sądu rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie XVI Wydział Gospodarczy z dnia 07-10-2021, sygnatura akt XVI GNC 5263/21 zaopatrzony w klauzulę wykonalności z dnia: 19-01-2022

podstawa wpisu:

wezwanie do zapłaty w egzekucji z nieruchomości, GKM 76/22, 2023-07-20, komornik sądowy przy Sądzie Rejonowym w Pruszkowie Barbara Szcześniak

#### Dział IV (hipoteka):

1. hipoteka umowna:

suma: 4020000,00 (cztery miliony dwadzieścia tysięcy) zł

wierzytelność i stosunek prawny: kapitał kredytu, odsetki, przyznane koszty postępowania, roszczenia z tytułu opłat i prowizji, umowa kredytu numer FT/875/2018/00001534/00 z dnia 23 kwietnia 2018 r.

pierwszeństwo: wierzycielowi hipotecznemu ING Bank Śląski S.A. w Katowicach przysługuje roszczenie o przeniesienie niniejszej hipoteki z miejsca czwartego do kwoty 1 500 000 złotych na miejsce pierwsze oraz z miejsca czwartego do kwoty 475 000 złotych na miejsce drugie oraz z miejsca czwartego do kwoty 2 045 000 złotych na miejsce trzecie po opróżnieniu tych miejsc wskutek wygaśnięcia wpisanych tam hipotek

wierzyciel hipoteczny: ING Bank Śląski S.A. w Katowicach

2. hipoteka umowna:

suma: 4 020 000,00 (cztery miliony dwadzieścia tysięcy) zł

wierzytelność i stosunek prawny: kapitał kredytu, odsetki, przyznane koszty postępowania, roszczenia z tytułu opłat i prowizji, umowa kredytu złotowego obrotowego w formie linii odnawialnej numer 875/2019/00001890/00 z dnia 24 kwietnia 2019 r. wraz z aneksem zawartym w dniu 16 kwietnia 2021 roku

pierwszeństwo: wierzycielowi hipotecznemu przysługuje roszczenie o przeniesienie niniejszej hipoteki na miejsce opróżnione przez hipotekę umowną wpisaną do sumy 4 020 000 złotych ustanowioną na rzecz ING Bank Śląski S.A. w Katowicach z chwilą gdy stanie się wolne

rodzaj zmiany: dokonano zmian w polach: 4.4.1.2, 4.4.1.3, 4.4.1.8 w związku ze zmianą treści hipoteki

wierzyciel hipoteczny: ING Bank Śląski S.A. w Katowicach

3. hipoteka umowna:

suma: 2680000,00 (dwa miliony sześćset osiemdziesiąt tysięcy) zł

wierzytelność i stosunek prawny: kapitał kredytu, odsetki, prowizje, opłaty, inne koszty i świadczenia uboczne, umowa kredytu nr 875/2021/00002521/00 z dnia 18 maja 2021 roku

pierwszeństwo: roszczenie o przeniesienie niniejszej hipoteki wpisanej pod numerem szóstym na opróżnione miejsce hipoteczne powstałe po wygaśnięciu i wykreśleniu hipoteki wpisanej pod numerem piątym, na którym wpisana jest hipoteka umowna do kwoty 4 020 000 zł na zabezpieczenie kredytu udzielonego na podstawie umowy nr 875/2019/00001890/00 z dnia 24 kwietnia 2019 roku zmienionej aneksem z dnia 16 kwietnia 2021 roku na rzecz ING Bank Śląski S.A. w Katowicach, a następnie przeniesienie niniejszej hipoteki z miejsca o numerze piątym na miejsce określone numerem czwartym po wygaśnięciu i wykreśleniu wpisanej tam hipoteki umownej do kwoty 4 020 000 zł na rzecz ING Bank Śląski S.A. w Katowicach

wierzyciel hipoteczny: ING Bank Śląski S.A. w Katowicach

4. hipoteka przymusowa:

suma: 359563,91 (trzysta pięćdziesiąt dziewięć tysięcy pięćset sześćdziesiąt trzy 91/100) zł

wierzytelność i stosunek prawny: wierzytelność stwierdzona tytułem wykonawczym, oświadczenie o poddaniu się egzekucji rep. a nr 16396/2020 wraz z klauzula wykonalności sygn. akt I CO 1605/21

wierzyciel hipoteczny: ATP-INVESTMENTS Sp. z o.o., Warszawa

5. hipoteka przymusowa:

suma: 3297880,71 (trzy miliony dwieście dziewięćdziesiąt siedem tysięcy osiemset osiemdziesiąt 71/100) zł

wierzytelność i stosunek prawny: wierzytelność stwierdzona tytułem wykonawczym, decyzja nr 550271DZPDZ22/000317

wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych III Oddział w Warszawie, Warszawa

6. hipoteka przymusowa:

suma: 300000,00 (trzysta tysięcy) zł

wierzytelność i stosunek prawny: wierzytelność stwierdzona tytułem wykonawczym, akt notarialny Rep. A nr 2331/2021 wraz z postanowieniem sądu o nadaniu klauzuli wykonalności sygn. akt I CO 3107/22

wierzyciel hipoteczny: ATP-INVESTMENTS Sp. z o.o., Warszawa

7. hipoteka przymusowa:

suma: 16561,15 (szesnaście tysięcy pięćset sześćdziesiąt jeden 15/100) zł

wierzytelność i stosunek prawny: wierzytelność stwierdzona tytułem wykonawczym, tytuł wykonawczy nr WFB3161.32/880402/2022/7

wierzyciel hipoteczny: Gmina Miasto Pruszków, Pruszków



Zgodnie ze standardem Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny KSWS dot. określania wartości ograniczonych praw rzeczowych hipotekę jako niezbywalne ograniczone prawo rzeczowe ujawnia się w operacie szacunkowym. Rzeczoznawca majątkowy podając wynik wyceny zamieszcza uwagę, że określona wartość nie została pomniejszona o istniejące obciążenie hipoteczne. Tak więc określona wartość nie uwzględnia obciążeń hipotecznych ujawnionych w księdze wieczystej.

## **5.2. Oznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (m.p.z.p.)**

Teren na którym znajduje się przedmiot objęty jest obowiązującym na dzień wyceny miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Uchwałą nr XIII/114/2011 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 27 października 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Gąsin Mieszkaniowy” w Pruszkowie – Obszar I, przedmiot wyceny znajduje się na terenie oznaczonym symbolem MN (karta terenu 3MN) – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

Dla terenu, w tym 3MN ustala się:

§ 17. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, w skład których wchodzi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 7MN, 8MN, 23 9MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 45MN:

2. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu miejscowego powyższymi symbolami ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: funkcja mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jako zabudowa wolno stojąca, bliźniacza i szeregowa,

b) dopuszczalne: funkcja usługowa nieuciążliwa towarzysząca funkcji podstawowej w formie lokalu usługowego wbudowanego,

**c) dla terenu 3MN dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy usługowo – produkcyjnej z prawem do przebudowy, z zachowaniem określonych w planie parametrów i wskaźników zabudowy,**

d) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca gromadzenia odpadów, konieczne zaplecze techniczne i miejsca postojowe realizowane w postaci garaży wbudowanych lub miejsc parkingowych na terenie,

e) wykluczone: lokalizowanie obiektów i urządzeń, wymienionych w §8 ust. 11 niniejszej uchwały oraz lokalizowanie nowych obiektów o funkcjach produkcyjnych i przemysłowych;

2) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

a) minimalna powierzchnia nowo tworzonych działek budowlanych: - dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – 500 m<sup>2</sup> na jeden lokal mieszkalny, - dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej (jeden budynek w zabudowie bliźniaczej) – 500 m<sup>2</sup> na jeden lokal mieszkalny, - dla zabudowy szeregowej (na jeden segment): segment środkowy 250 m<sup>2</sup>, segment skrajny 400 m<sup>2</sup> na jeden lokal mieszkalny,

b) minimalna szerokość frontu działek budowlanych: - dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – 16 m, - dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej (jeden budynek w zabudowie

bliźniaczej) – 14 m, - dla zabudowy szeregowej (na jeden segment): segment środkowy 9 m, segment skrajny 14m,

c) zachowanie kąta położenia granicy działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego dróg w przedziale 75° – 105°;

3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – dla zabudowy wolno stojącej 40%, dla zabudowy bliźniaczej 50%, dla zabudowy szeregowej 60%,

b) maksymalna wysokość zabudowy – 11 m, zgodnie z §10 ust.7 p.1, 24

c) maksymalna ilość kondygnacji – 3 (2 z poddaszem użytkowym), d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50% dla zabudowy wolno stojącej, 30% dla zabudowy bliźniaczej i 25% dla zabudowy szeregowej,

e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – dla zabudowy wolno stojącej 1,0; dla zabudowy bliźniaczej 1,3; dla zabudowy szeregowej 1,5;

4) materiał i kolorystyka elewacji: tynki w gamie kolorów od białego do kremowego oraz kamień i drewno w barwach naturalnych; zakazuje się stosowania jaskrawej ceramiki i okładzin;

5) kolor dachu: odcienie klasycznej dachówki ceramicznej (czerwieni) z dopuszczeniem stonowanych odcieni grafitu i brązów – nie dotyczy dachów o kącie nachylenia poniżej 15°; dopuszcza się wszystkie formy dachów o maksymalnym kącie nachylenia dachu 42°;

6) lokalizacja zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu umiejscowionymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, a w przypadku, kiedy na rysunku planu miejscowego nie ustala się umiejscowionej linii zabudowy, zgodnie z przepisami § 10 ust.3, z zastrzeżeniem § 10 ust.4;

7) dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działek jako zabudowy bliźniaczej lub szeregowej. Dopuszcza się etapową (niejednoczesną) budowę i rozbudowę budynków, przy tej granicy jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym lub szeregowym; dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów w odległości 1,5m od granicy;

8) zasady rozmieszczania nośników reklamowych – zgodnie z ustaleniami §9 ust. 6;

9) realizacja ogrodzeń – zgodnie z ustaleniami §10 ust. 10;

10) zasady lokalizowania małych obiektów handlowych (kiosków) – zgodnie z §9 ust. 5;

11) zakazuje się lokalizowania obiektów kubaturowych, nie związanych z podstawową funkcją terenu;

12) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) nakazuje się objęcie szczególną ochroną istniejącej zieleni, zgodnie z ustaleniami §8 ust. 2,

b) dopuszcza się wycinkę drzew zniszczonych i zagrażających bezpieczeństwu ludzi, zgodnie z warunkami określonymi w §8 ust. 3,

c) nakazuje się ochronę istniejących zasobów wód powierzchniowych i podziemnych, zgodnie z ustaleniami §8 ust. 6, 7, 8,

d) ustala się obowiązek ochrony przed hałasem i promieniowaniem, zgodnie z przepisami §8 ust. 12;

13) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- a) zachowuje się istniejącą zabudowę działek z zabudową mieszkaniową i usługową, która nie stanowi samowoli budowlanej, zgodnie z ustaleniami §10 ust.12,
- b) nakazuje się dostosowanie lokalizacji nowych budynków na działkach do istniejącego drzewostanu i ukształtowania terenu,
- c) ustala się realizację garaży i budynków gospodarczych zgodnie z §10 ust.7 pkt. 3, 25
- d) ustala się ograniczenia w użytkowaniu terenów położonych w pasie uciążliwości linii kolejowej – dotyczy terenu 31MN,
- e) ustala się ograniczenia zabudowy terenów położonych w pasie eksploatacyjnym szerokości 11m dla kolektora klasy „B” – dotyczy terenów 14MN, 15MN, 26MN, 27MN i 30MN, ograniczenia zabudowy przestają obowiązywać w przypadku przeniesienia przebiegu kolektora poza wymienione tereny,
- f) strefa ochrony konserwatorskiej - stanowiska archeologiczne zgodnie z 14 ust. 3 i 4: w zakresie stanowiska nr AZP 58-64/6 znajdującego się na terenie 4MN, 5MN i 8MN,
- g) ustala się obowiązek nasadzeń zieleni izolacyjnej wysokiej wzdłuż ul. Błońskiej – dotyczy terenów 11MN, 12MN, 27MN i 31MN;

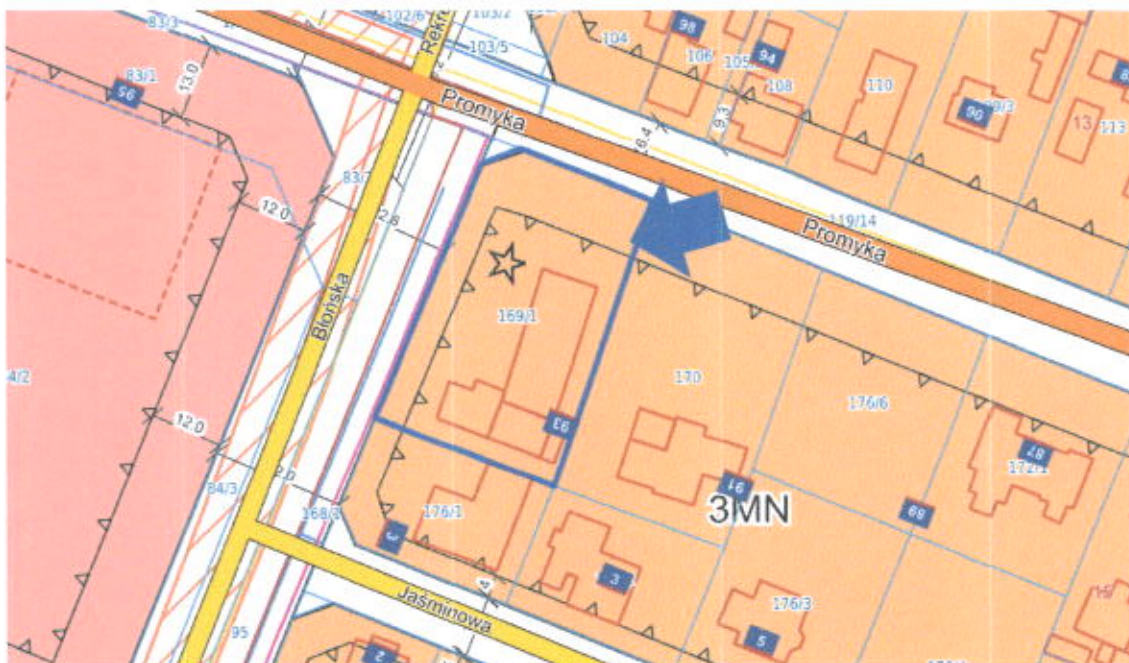
14) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) zgodnie z ustaleniami §12 ust. 5,7 i 10.
- b) wskaźniki parkingowe – zgodnie z ustaleniami §12 ust. 8 i 9;

15) zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami §13 niniejszej uchwały;

16) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów zgodnie z ustaleniami §15 niniejszej uchwały;

17) stawka procentowa – 30%.



Przedmiot wyceny zgodny jest swoją funkcją z przeznaczeniem określonym w m.p.z.p. Po analizie m.p.z.p. oraz oględzinach w terenie brak negatywnego wpływu zapisów w m.p.z.p. na oszacowaną wartość przedmiotu wyceny.

### 5.3. Lokalizacja i otoczenie

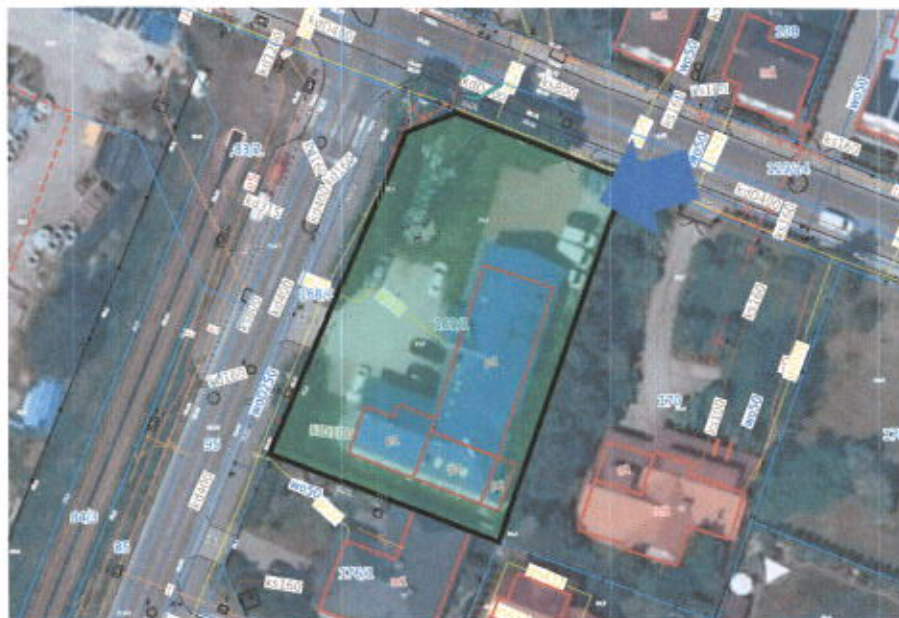
Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny jest położona przy ul. Promyka 93 w Pruszkowie z bezpośrednim do niej dostępem zarówno od ulicy Promyka jak i ulicy Błońskiej. Wskazanie położenia względem ważniejszych dróg jest istotne z punktu widzenia funkcji i przeznaczenia nieruchomości, i jej potencjału czy alternatywnego wykorzystania. Nieruchomość leży blisko tras A2 i S8 co wpływa korzystnie na aspekt komunikacji z nieruchomością.

Pruszków jest miastem liczącym około 65 tys. mieszkańców i stanowi miasto satelitę dla aglomeracji miasta stołecznego Warszawy. Do najbliższej warszawskiej dzielnicy, Ursusa jest około 9 km z dogodnym dojazdem zarówno komunikacją miejską jak i własnym środkiem transportu. Lokalizacja ta jest doskonałą alternatywą w stosunku do Warszawy dla przedsiębiorców chcących mieć wygodną i dobrze skomunikowaną siedzibę dla swojej firmy. Poza tym Pruszków jawi się również jako tańsza alternatywa do zamieszkania.

W najbliższej okolicy znajduje się zabudowa mieszkaniowa niska (budynki jednorodzinne) oraz nieco dalej, w kierunku zjazdu z autostrady A2 siedziby wielu firm, najczęściej w obiektach wielkopowierzchniowych (firmy logistyczne, centra magazynowe oraz przedsiębiorstwa produkcyjne), jak i tereny niezabudowane. W niewielkiej odległości jest również położona góra śmieciowa Pruszków (Góra Żbikowska), co nie ma większego znaczenia dla nieruchomości o charakterze biurowym w związku z tym, że od 2009 roku nie stanowi czynnego wysypiska śmieci i jest sukcesywnie rekultywowana, i stanowi swego rodzaju atrakcję pełniąc funkcję punktu widokowego na Warszawę i okolicę.

### 5.4. Stan zagospodarowania

Nieruchomość gruntowa jest zabudowana budynkiem biurowym w kształcie zbliżonym do dużej litery „L”. Oprócz budynku są dwa place manewrowe (parkingi) oraz inne utwardzenia gruntu zapewniające komunikację. Pozostałą część działki stanowi trawnik i niewielkie krzewy. Na terenie działki znajduje się posadowiony przez podmiot trzeci maszt telekomunikacyjny dający przychód właścicielowi nieruchomości.



## 5.5. Stan techniczno - użytkowy nieruchomości

Nieruchomość gruntowa będąca przedmiotem wyceny jest zabudowana niepodpiwniczonym budynkiem biurowym liczącym dwie kondygnacje. Budynek funkcjonalnie stanowi jedną bryłę, natomiast zgodnie z wypisem z rejestru gruntów stanowi cztery budynki o powierzchniach zabudowy odpowiednio 216 m<sup>2</sup>, 68 m<sup>2</sup>, 60 m<sup>2</sup>, 16 m<sup>2</sup>, w sumie 360 m<sup>2</sup>.

Trzy budynki zostały wzniesione w 1982 r. i pełniły funkcję warsztatu samochodowego. W 2000 r. dobudowano czwarty budynek.

Budynki zostały wzniesione w technologii tradycyjnej, murowanej z bloczków gazobetonowych (nadziemie). Strop żelbetowy, wylewany. Budynek przykryty dachem dwuspadowym o konstrukcji drewnianej z dociepleniem wełną mineralną. Elewacja budynku docieplona styropianem.

W 2020 r. budynek przeszedł generalny remont, wskutek czego cały budynek jest budynkiem o funkcji biurowej. Druga kondygnacja stanowi poddasze użytkowe wykończone płytami gkf.

Podłogi i schody wyłożone gresem dobrej jakości, balustrada na wewnętrznych schodach ze stali nierdzewnej, stolarka zewnętrzna aluminiowa (drzwi). Standard wykończenia i wyposażenia na tle nieruchomości uznanych za podobne – wysoki, co potwierdza dokumentacja fotograficzna (załącznik nr 2) sporządzona w trakcie oględzin.

Parametry techniczne budynku:

- powierzchnia zabudowy: 360 m<sup>2</sup>
- powierzchnia użytkowa 577,50 m<sup>2</sup>
- liczba kondygnacji naziemnych 2
- liczba kondygnacja podziemnych brak

W obszarze nieruchomości są urządzenia infrastruktury technicznej:

- instalacja wodna z własnego ujęcia (w pasie drogowym ulicy Błońskiej i Promyka jest wodociąg miejski),
- kanalizacja sanitarna (zbiornik szczelny bezodpływowy) - w pasie drogowym ulicy Promyka jest infrastruktura miejskiej kanalizacji sanitarnej,
- kanalizacja deszczowa (w pasie drogowym),
- energia elektryczna,
- przyłącze gazowe,
- c.o. i c.w. przy wykorzystaniu dwóch pieców gazowych,
- klimatyzacja pomieszczeń biurowych (zewnętrzne klimatyzatory)

## 6. SPOSÓB WYCENY NIERUCHOMOŚCI

### 6.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości

Ustawa o gospodarce nieruchomościami określa zasady wyceny wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie w planie miejscowym, a także bez względu na podmiot własności i cel wyceny, z wyłączeniem określenia wartości nieruchomości w związku z realizacją ustawy o scalaniu i wymianie gruntów.

W wyniku procesu wyceny nieruchomości określa się między innymi wartość rynkową nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu rynkowego. Zgodnie z art. 151 ust 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową nieruchomości 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.

Zgodnie z art. 152 ustawy o gospodarce nieruchomościami sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, **dochodowego** lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości wycenie podlega wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej jako przedmiot prawa własności. W niniejszym operacie szacunkowym zastosowano **podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej**. Wybór właściwego podejścia oraz metody szacowania nieruchomości dokonano uwzględniając: cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla terenu na którym się znajduje, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, czynszach i cechach nieruchomości podobnych.

**Obciążenia hipoteczne** nie mają wpływu na oszacowaną wartość mimo, że należą do ograniczonych praw rzeczowych (Kodeks cywilny).

Powyższe oznacza, że sam fakt obciążenia hipoteką nie wpływa jednak na obniżenie wartości rynkowej sprzedawanej nieruchomości. Obciążenie hipoteką nie ma także wpływu na obniżenie wartości rynkowej nieruchomości sprzedawanej egzekucyjnie czy w postępowaniu upadłościowym, ponieważ z chwilą przysądzenia własności nieruchomości na rzecz nabywcy licytacyjnego, hipoteka wygasa, a w jej miejsce powstaje uprawnienie wierzyciela hipotecznego do zaspokojenia z sumy uzyskanej z egzekucji/ sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

Zgodnie z Ustawą Prawo upadłościowe Art. 313 ust. 2:

*Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.*

Hipoteki wpisane w księdze wieczystej przedmiotu wyceny wygasną z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Tak więc wpisane hipoteki nie mają żadnego wpływu na oszacowaną wartość ani na proces sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

W związku z tym w dalszej części opracowania nie uwzględniono w oszacowaniu wartości obciążeń zadłużeń hipotecznych z uwagi na brak takiego wpływu.

## **6.2. Wybór podejścia i metody wyceny**

Ze względu na fakt, że nieruchomość stanowi i może stanowić źródło generowania dochodu celowym jest zastosowanie podejścia dochodowego. Mimo, że budynki obecnie mogą pełnić funkcje nie tylko biurową ale również usługową czy techniczną z uwagi na swoją historię to przyjęto na podstawie podstawowych parametrów technicznych jako pomieszczenia biurowe i w związku z tym w procesie wyceny wykorzystano informacje z rynku biurowego. Takie podejście

uzasadnionej jest tym, iż na rynku w tym obszarze jest najwięcej informacji oraz budynek będący przedmiotem wyceny fizycznie od ostatniego gruntownego remontu przeprowadzonego w 2020 r. pełni funkcję budynku biurowego. Istotą wyceny jest wskazanie wartości z uwzględnieniem potencjału nieruchomości przy wskaźnikach popytu i podaży. Rynek biurowy mimo okresu pandemii oraz bezpośrednio po tym okresie charakteryzuje się dość stabilnym popytem.

Podejście dochodowe polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości.

W podejściu dochodowym stosuje się metodę inwestycyjną lub metodę zysków i następujące techniki szacowania nieruchomości:

- technika dyskontowania strumieni pieniężnych
- technika kapitalizacji prostej.

biorąc pod uwagę takie czynniki jak:

- cel wyceny,
- opis i uwarunkowania techniczno - użytkowe przedmiotowej nieruchomości poznane podczas oględzin nieruchomości,
- dostępność oraz ilość informacji;

wycenę przeprowadzono w **podejściu dochodowym przy zastosowaniu metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej.**

Rynkowa stawka czynszu netto została ustalona w **podejściu porównawczym** na podstawie dochodu z czynszu najmu (wartości ofertowe z uwzględnieniem średniego opustu, zwykle udzielanego najemcy podpisującego umowę najmu) w obiektach porównywalnych na rynku.

Pod pojęciem dochodu z nieruchomości rozumie się dochód jaki można uzyskać z gruntu wraz z jego częściami składowymi.

Uzyskiwanie dochodu z całej nieruchomości i jego wykorzystywanie w podejściu dochodowym powoduje, że wartość rynkowa określana w tym podejściu obejmuje wartość gruntu wraz z jego częściami składowymi lub odpowiednio wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu i związanej z tym prawem własności budynków i urządzeń oraz budynków na użytkowanym gruncie.

Dochodem z nieruchomości jest czynsz oraz inne dochody pozaczynszowe takie jak dochody z parkingów, reklam, garaży itp.

Podejście dochodowe stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód w nieskończenie długim czasie, pod warunkiem, że wysokość tego dochodu jest znana lub możliwa do określenia.

Metoda inwestycyjna stosowana jest przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód z czynszów najmu lub dzierżawy, którego wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych tych czynszów.

Technika kapitalizacji prostej netto stosowana jest do określania wartości nieruchomości w postaci iloczynu stałego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania i współczynnika kapitalizacji, przy czym współczynnik kapitalizacji odzwierciedla okres, w którym powinien

nastąpić zwrot środków poniesionych na nabycie nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej z dochodów możliwych do uzyskania z tych nieruchomości podobnych.

Technikę tę stosuje się, gdy znane są wydatki operacyjne właściciela nieruchomości.

Wyboru podejścia do wyceny dokonano na podstawie art. 153 ust. 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami o treści:

*Podejście dochodowe polega na określaniu wartości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu jaki uzyska z nieruchomości. Stosuje się je przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód.*

Przyjęta procedura szacowania jest zasadna w świetle opisanej sytuacji i przytoczonych wyżej przepisów.

Przy użyciu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się jako iloczyn dochodu rocznego generowanego przez nieruchomość i współczynnika kapitalizacji:

$$V = D \times W_k$$

gdzie:

V - oznacza wartość nieruchomości,

D - oznacza dochód roczny z nieruchomości (strumień rocznych dochodów o jednakowym poziomie),

$W_k$  - współczynnik kapitalizacji ( $W_k = 1/R$ )

R - stopa kapitalizacji

Dochód roczny z nieruchomości odwzorowuje efektywny dochód brutto lub dochód operacyjny netto.

Współczynnik kapitalizacji odzwierciedla okres, w którym powinien nastąpić zwrot środków wydatkowanych na zakup nieruchomości z dochodów uzyskiwanych z tej nieruchomości (okres zwrotu kapitału).

Wysokość współczynnika kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku podobnych nieruchomości jako wzajemną relację pomiędzy ceną transakcyjną zapłaconą za nieruchomość, a dochodem możliwym do uzyskania z tej nieruchomości:

$$W_k = C/D$$

gdzie:

C - cena transakcyjna za nieruchomość podobną (pod względem charakteru, lokalizacji, standardu i stanu techniczno-użytkowego oraz pozostałych czynników wpływających na wartość)

D - dochód możliwy do uzyskania

**Technikę kapitalizacji prostej** stosuje się do wyceny nieruchomości, dla której uzasadnione jest założenie (przewidywanie), że realna wartość dochodu pozostanie w przyszłości na poziomie dochodu obecnego oraz, że poziom tego dochodu będzie stały. W modelu techniki kapitalizacji prostej mieści się, zgodnie z powyższym, założenie stabilności dochodu w dłuższej perspektywie.

Jeśli uzasadnione są założenia co do wzrostu dochodu (lub jego spadku), roczny dochód może być przyjęty na poziomie wyższym (lub niższym) od bieżącego.



W zależności od możliwości zgromadzenia danych o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych do wycenianej, dochodu z tych nieruchomości, a także wydatków operacyjnych, współczynnik kapitalizacji może być wyznaczony na podstawie efektywnego dochodu brutto lub na podstawie dochodu operacyjnego netto, a technika kapitalizacji prostej może być stosowana jako:

- a) technika kapitalizacji prostej dochodu brutto,
- b) technika kapitalizacji prostej dochodu netto,

Techniką preferowaną jako bardziej przejrzystą, czytelną i zrozumiałą dla odbiorcy operatu szacunkowego winna być technika kapitalizacji prostej netto.

Procedura postępowania przy zastosowaniu techniki kapitalizacji prostej dochodu netto obejmuje następujące czynności:

- określenie potencjalnego dochodu brutto, jaki może być osiągnięty w ciągu roku z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny,
- określenie efektywnego dochodu brutto poprzez pomniejszenie potencjalnego dochodu brutto o straty w dochodzie spowodowane typowymi dla lokalnego rynku zaległościami czynszowymi i typowym dla tego rynku poziomem pustostanów,
- określenie wydatków operacyjnych związanych z eksploatacją i funkcjonowaniem nieruchomości wycenianej. Wydatki operacyjne obejmują między innymi podatek od nieruchomości, opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu, koszty dostarczenia mediów, nakłady na konserwację i naprawy bieżące, koszty zarządzania, koszty ubezpieczenia i ochrony nieruchomości. Wydatki operacyjne nie obejmują amortyzacji. Na etapie określania dochodu operacyjnego netto nie uwzględnia się ani kosztów finansowych (odsetek do zapłacenia od zaciągniętych kredytów) ani podatku dochodowego,
- określanie dochodu operacyjnego netto jako różnicy efektywnego dochodu brutto i wydatków operacyjnych,
- analiza transakcji dla nieruchomości podobnych w celu ustalenia cen transakcyjnych i dochodów netto uzyskiwanych z tych nieruchomości,
- ustalenie stopy kapitalizacji na podstawie dochodu operacyjnego netto (lub współczynnika kapitalizacji),
- określenie wartości nieruchomości poprzez podzielenie rocznego dochodu operacyjnego netto osiąganego przez nieruchomość przez stopę kapitalizacji netto ustaloną na podstawie porównywalnych transakcji lub pomnożenie tego dochodu przez współczynnik kapitalizacji netto.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości najmu przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom jednostkowym, jakie uzyskano za wynajem powierzchni nieruchomości podobnych.

Zastosowano następującą procedurę postępowania dla podejścia porównawczego:

- utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach najmu i cechach,
- aktualizacja cen jednostkowych na datę wyceny (jeśli jest to zasadne),
- ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen,
- ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen jednostkowych najmu,
- ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych,
- wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką,

- charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
- przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań,
- obliczenie skorygowanej ceny jednostkowej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek,
- 10.obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen jednostkowej skorygowanej, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

## 7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

Dla potrzeb wyceny określono:

- rodzaj rynku : rynek nieruchomości o dominującej powierzchni biurowej
- obszar rynku: rynek lokalny, obszar miasta Pruszków i miasta Piastów oraz dzielnicy Ursus w Warszawie
- okres badania cen: rok 2024



Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem o funkcji biurowej. W związku z tym przyjęto w wycenie rynek podobnych powierzchni czyli z przeznaczeniem na biuro i szeroko rozumiane usługi administracyjno-biurowe. Warszawa jest najważniejszym ośrodkiem gospodarczym, i siedzibą licznych polskich i międzynarodowych korporacji. Na jej terenie praktycznie każda powierzchnia komercyjna jest bardziej bezpieczną inwestycją niż w innych regionach kraju. Z tego też tytułu rynek warszawski oraz miejscowości przyległych, satelickich względem Warszawy charakteryzuje się niską stopą zwrotu czyli dłuższym czasem zwrotu kapitału z inwestycji. Na taki stan rzeczy ma przede wszystkim wpływ niskiego ryzyka straty na inwestycji, wysokich kosztów zakupu gruntów oraz wysokich kosztów budowy. Do tego dochodzą wysokie oczekiwania co do jakości obiektów z uwagi, iż często nieruchomości na terenie Warszawy i przyległych miast stanowią siedziby firm lub siedziby oddziałów zagranicznych przedsiębiorstw.

## Rynek powierzchni biurowych:

Wprowadzenie hybrydowego modelu pracy, upowszechnienie nowoczesnych rozwiązań technologicznych w zakresie cyfryzacji i digitalizacji procesów biznesowych, a także wzrost świadomości w zakresie idei well-being (dbanie o zdrowie) to główne trendy, które kształtowały rynek powierzchni biurowych w Polsce od 2020 roku. Pośrednim skutkiem pandemii Covid-19 okazały się wzrosty w całkowitym popycie renowacji umów najmu, a także rosnący współczynnik powierzchni dostępnej w ramach podnajmu.

Począwszy od kwietnia 2020 roku wszystkie firmy musiały niemal równocześnie wziąć udział w globalnym teście pracy zdalnej. I choć na zachodzie model ten jest już dobrze znany i wprowadzany od kilku lat to dla wielu polskich przedsiębiorstw oznaczał wejście w nową erę. Działy kadr na nowo musiały przeanalizować strategię rozwoju firm, w której pierwszy raz w historii stosunek pracy polegał głównie na zaufaniu, a weryfikacja zadań przez menedżerów wyższego szczebla odbywała się wyłącznie podczas spotkań on-line. Nowy model był ważnym testem, który część organizacji zdała, dla części okazało się, że bez biura motywacja i jakość pracy spada.

W kontekście rozwoju rynku powierzchni biurowych dopiero kolejne lata zweryfikują czy wspominając o pandemii Covid-19 będziemy mogli mówić o niej jako o pewnego rodzaju kamieniu milowym, który na trwale zmienił sposób postrzegania biura jako miejsca do pracy. Do czasu pandemii, polski rynek powierzchni biurowych w ostatnich 5 latach rozwijał się bardzo dynamicznie, dlatego obecna sytuacja postrzegana jest jako kolejny etap dojrzałości.

Idąc za informacjami nt. rozwoju i perspektyw rozwoju rynku najmu przestrzeni biurowej, cytując raport JLL (źródło: <https://www.jll.pl/pl/trendy-i-analizy/badanie/rynek-biurowy-w-polsce>), cyt.:

*„W trzecim kwartale 2023 r. do użytku oddano blisko 120 000 m<sup>2</sup> nowych biur. Tym samym, od początku roku całkowita nowa podaż na głównych rynkach regionalnych w Polsce wyniosła 236 000 m<sup>2</sup>. Deweloperzy nie powiedzieli jeszcze ostatniego słowa – końcówka roku ma przynieść wzrost zasobów biurowych o kolejne 50 000 m<sup>2</sup>. Będzie to ostatni rok z tak dużą liczbą nowych inwestycji oddanych do użytkowania.*

*Wysoki poziom nowej podaży zbiegł się w czasie ze spowolnieniem ze strony popytowej. Chociaż całkowite wolumeny wynajętej powierzchni pozostają na dość wysokim poziomie, kluczowa jest struktura popytu. Na rynku dominują relokacje i renowacje. Popularność tych ostatnich wynika w dużej mierze z bardzo wysokich kosztów aranżacji powierzchni shell & core, a także większej elastyczności właścicieli w zakresie innych kluczowych elementów umowy najmu. Najemcy często rewidują bieżące i przyszłe zapotrzebowanie na biura, co przejawia się w zmniejszeniu poszukiwanych modułów lub utrzymaniu dotychczasowej powierzchni, nawet przy założeniu intensywnych planów rozwojowych. Ma to potwierdzenie w rosnącym wskaźniku pustostanów, który w trakcie dziewięciu miesięcy 2023 r. zwiększył się do 17,3% (wobec 15,3% na koniec 2022.r.). Trend wzrostowy będzie kontynuowany, a poziom wakatu dla ośmiu głównych rynków biurowych zbliży się do 18% na koniec 2023 r. Należy pamiętać, że liczby te nie uwzględniają oferty na podnajem. Na koniec III kw. wyniosła ona blisko 170 000 m<sup>2</sup>, z czego ok. 63 000 m<sup>2</sup> w samym Krakowie.*

*Utrzymujący się podwyższony koszt długu oraz spowodowana tym niska aktywność kupujących doprowadziły do dalszych zmian w stopach kapitalizacji. Wg stanu na koniec września 2023 r., zyski z najlepszej klasy nieruchomości w Warszawie, przy umowach wynajmu przekraczających pięć lat, były szacowane na ok. 5.75%. Stopy kapitalizacji w Krakowie, głównym rynku biurowym wśród miast regionalnych, kształtowały się na poziomie 6,75%.*

## Czynsze

Idąc za raportem stanu rynku powierzchni biurowych w Warszawie w 2023 roku przygotowanym przez ekspertów Cushman & Wakefield, cyt.:

*„Wskaźnik powierzchni niewynajętej na warszawskim rynku biurowym od początku 2022 roku utrzymuje się w trendzie spadkowym, a ograniczenie aktywności deweloperskiej będzie sprzyjać dalszej kompresji dostępnej powierzchni biurowej w 2024 roku. Dostępność powierzchni biurowej na koniec 2023 roku wyniosła 646 700 mkw. i spadła o blisko 80 000 mkw. względem analogicznego okresu w 2022 roku. Wskaźnik powierzchni niewynajętej w IV kwartale 2023 roku wyniósł 10,4%, co oznacza spadek o 1,2 pp. rok do roku i o 0,2 pp. kwartał do kwartału”*

oraz

*„Odczuwalna przez ostatnie 12 miesięcy presja na wzrost stawek czynszu na szerokim rynku była napędzana przez rekordowo wysoką waloryzację umów najmu cen towarów i usług (HICP w 2022 roku dla strefy euro -8,4% r/r) oraz przez wzrost kosztów budowy i wykończenia powierzchni. Wpływ waloryzacji umów najmu w 2024 roku będzie dalej odczuwalny i wyniesie według prognoz ok. 4-5% dla umów zawartych w euro. O ile waloryzacja dotyczy znacznej większości obowiązujących umów najmu o tyle strategia właścicieli dotycząca nowych umów najmu będzie różnić się w zależności przyjętych parametrów dla zarządzanego portfela. W 2023 roku stawki za najlepsze powierzchnie biurowe w Warszawie wyniosły 22,00-26,00 EUR/ mkw./ miesiąc w strefie Centrum oraz 13,50-16,50 EUR/ mkw./ miesiąc w lokalizacjach poza centralnych i nie uległy zmianie względem końca 2022 roku. Z obserwacji Cushman & Wakefield wynika, że projekty w budowie znajdują się obecnie pod największą presją wzrostu stawek czynszu, co wynika ze znacznej ekspozycji na wzrost kosztów zarówno budowy, jak i wykończenia powierzchni. Z kolei na kształt polityki cenowej w istniejącym zasobie w dużej mierze wpływać będą takie aspekty jak lokalizacja, wiek, standard oraz poziom obciążenia budynków znajdujących się w posiadaniu poszczególnych inwestorów.”*

Rynek najmu przestrzeni biurowej ma dobre perspektywy na rok 2024.

Pomimo pogarszającego się sentymentu wśród uczestników rynku, stawki bazowe za najlepsze powierzchnie biurowe nie uległy zmianie na przestrzeni ostatnich lat i utrzymały się, i mogą osiągnąć poziom 26 EUR/mkw./miesiąc dla ścisłego centrum w Warszawie. Z kolei w miastach regionalnych czynsze kształtowały się na poziomie 13,50 - 16,50 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc w zależności od miasta. Eksperti Cushman & Wakefield zauważają, że stawki utrzymują się na niezmiennym poziomie lub nieco wzrastają, dzięki zamknięciu części transakcji na warunkach sprzed pandemii.

### Poziom czynszów (powierzchnie biurowe)

Z uwagi na charakter nieruchomości i jego potencjał oraz ograniczenia pozyskano informacje z rynku lokalnego dotyczące stawek czynszu za wynajem podobnych powierzchni biurowych:

tabela nr 1

Lp	Lokalizacja	Pow. użytkowa [m <sup>2</sup> ]	ofertowa stawka miesięczna [zł] netto	ofertowa stawka czynszu za 1 m <sup>2</sup> [zł/m <sup>2</sup> ]
1	Pruszków, Miernicza	155	5900	38,06
2	Pruszków, Al. Jerozolimskie	270	13000	48,15
3	Pruszków, Kościelna	100	5500	55,00
4	Pruszków, Malichy	280	13000	46,43
5	Pruszków, Al. Jerozolimskie	300	13000	43,33
6	Pruszków, Wojska Polskiego	445	18746	42,13
7	Piastów, okolice Al. Jerozolimskich	1639	49000	29,90
8	Pruszków	330	12500	37,88
9	Pruszków	273	14300	52,38
10	Pruszków	340	13500	39,71
11	Warszawa Ursus Starodęby	350	21000	60,00
12	Warszawa Ursus Starodęby	158	9480	60,00
13	Warszawa Ursus, Poła Karolińskie	353	16944	48,00
14	Warszawa Ursus, Posąg 7 Panien	250	12960	51,84
15	Warszawa Ursus	700	40000	57,14

### Analiza w podejściu kosztowym

Pod pojęciem podejścia kosztowego należy rozumieć alternatywny sposób na pozyskanie nieruchomości spełniającej w tym przypadku funkcji biurowo. Tym alternatywnym sposobem może być zakup działki i wybudowanie podobnego obiektu.

Koszt pozyskania działki jest to koszt jej nabycia czyli cena gruntu w danym obszarze. W przypadku Pruszkowa oraz bliskiego Piastowa i najbliższej dzielnicy Warszawy - Ursusa ceny działek kształtują się na poziomie 500-600 zł/m<sup>2</sup>. Dla działki nr 169/1 obszaru 1488 m<sup>2</sup> daje wartość rynkową w przedziale 744 000 zł do 892 800 zł.

Analizując koszty budowy budynków biurowych związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej w skali lokalnej (mniejsze obiekty, w niskiej zabudowie o powierzchni użytkowej do 1000 m<sup>2</sup>) posłużono się cenami obiektów budowlanych zawartych w Biuletynie Ośrodka Wdrożeń Ekonomiczno - Organizacyjnych Budownictwa (Sekocenbud) IV kw. 2023 r.

W przypadku budynku biurowego o niskiej zabudowie koszt wybudowania został oszacowany na kwotę netto (bez VAT) od 5500 do 7000 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, w zależności od technologii, w jakiej został wybudowany budynek oraz jakości wykorzystanych materiałów wykończeniowych. Dla budynku będącego przedmiotem szacowania, o powierzchni użytkowej 577,50 m<sup>2</sup> daje wartość odtworzeniową dla stanu nowego od 3 176 250 zł do 4 042 000 zł.

Jednak mając na uwadze, że mimo gruntowych przebudów i remontów (ostatni w 2020 roku) budynek nie jest nowy, liczy kilkadziesiąt lat można przyjąć zużycie (techniczne i funkcjonalne) na poziomie 30%, co daje wartości odtworzeniowe w przedziale od 2 223 375 zł do 2 829 400 zł.

Określając wartość odtworzeniową nieruchomości gruntowej zabudowanej dodajemy wartość rynkową gruntu niezabudowanego (przyjmując średnią w wysokości 818 400 zł) oraz koszt odtworzenia budynku z uwzględnieniem stopnia zużycia technicznego i funkcjonalnego (przyjmując średnią 3 609 125 zł) otrzymano wartość 4 427 525 zł netto.

Realizacja tym sposobem inwestycji często jest powiększona o tzw. zysk wykonawcy. Dodatkowo należy uwzględnić koszty wyposażenia dostosowujące obiekty do docelowych funkcji. Ponadto

czas oczekiwania na gotowy budynek plus organizacja całego przedsięwzięcia może również wymagać odpowiedniego dyskonta w cenie aby wybierając pomiędzy gotowym obiektem dostępnym od razu, a pozyskaniem takiej samej nieruchomości w procesie zakupu działki i realizacji budowy.

## 8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY

### 8.1. Ustalenie cech rynkowych dla analizowanego rynku

Analizując zespół cech nieruchomości wyodrębniono te, które różnicują nieruchomości i które, jak wynika z zachowań najemców, mają najistotniejszy wpływ na wartość nieruchomości, będącej przedmiotem wyceny. W wyniku tej analizy ustalono następujące cechy rynkowe, w ramach których przyjęto następującą skalę ocen:

Lp.	Rodzaj cechy	Ocena	Opis
1.	lokalizacja ogólna	1	Z dobrym dostępem do komunikacji publicznej (dla pracowników), blisko głównych ciągów komunikacyjnych, tras szybkiego ruchu lub autostrad. Otoczenie o podobnym charakterze.
		2	W odległości kilkuset metrów od przystanków komunikacji publicznej, dość blisko głównych ciągów komunikacyjnych, tras szybkiego ruchu lub autostrad. Otoczenie o podobnym charakterze.
		3	W znacznym oddaleniu od przystanków oraz w znacznej odległości od głównych ciągów komunikacyjnych, tras szybkiego ruchu lub autostrad. Otoczenie nie sprzyjające dowolnej działalności np. osiedle mieszkalne, które ogranicza w jakimś stopniu prowadzenie działalności gospodarczej (np. emisja hałasu).
2.	standard budynku i stan techniczno - funkcjonalny budynku	1	Obiekt o wysokim standardzie, bardzo dobrze utrzymany, zastosowane nowe technologie wykończenia i wyposażenia.
		2	Obiekt dobrze utrzymany o dobrym standardzie, standardowe wykończenie, remontowany.
		3	Obiekt wymagający nakładów na wykończenie (zwykle nieruchomości w stanie deweloperskim, do własnej aranżacji).
3.	dostępność i ekspozycja nieruchomości, parking	1	Bardzo dobra ekspozycja, łatwo dostępna nieruchomość z ciągów komunikacyjnych, duży, wygodny parking przy budynku. Budynek reprezentacyjny.
		2	Średnia możliwość ekspozycji, trudniejszy dostęp z ciągów komunikacyjnych, średniej wielkości parking przy budynku. Budynek standardowy.
		3	Utrudniona ekspozycja nieruchomości, utrudniony dostęp do nieruchomości, brak parkingu przy budynku. Budynek mało reprezentacyjny.
4.	powierzchnia użytkowa	1	Powierzchnia użytkowa do 200 m <sup>2</sup> włącznie
		2	Powierzchnia użytkowa w przedziale (200 - 400> m <sup>2</sup>
		3	Powierzchnia użytkowa powyżej 400 m <sup>2</sup> włącznie

## 8.2. Zestawienie nieruchomości porównawczych

W wyniku analizy rynku lokalnego powierzchni biurowych uzyskano następujące informacje o wysokości stawek czynszowych dla nieruchomości porównawczych wraz z ich oceną wg przyjętego kryterium oceny:

tabela nr 2

Lp	Lokalizacja	Pow. użytkowa [m <sup>2</sup> ]	ofertowa stawka miesięczna [zł] netto	ofertowa stawka czynszu za 1 m <sup>2</sup> [zł/m <sup>2</sup> ]	ocena			
					lokalizacja	standard pomieszczeń i stan techniczno - funkcjonalny budynku	możliwość ekspozycji nieruchomości	Pow. użytkowa
1	Pruszków, Miernicza	155	5900	38,06	2	2	3	1
2	Pruszków, Al. Jerozolimskie	270	13000	48,15	1	2	1	2
3	Pruszków, Kościelna	100	5500	55,00	1	1	1	1
4	Pruszków, Malichy	280	13000	46,43	1	1	2	2
5	Pruszków, Al. Jerozolimskie	300	13000	43,33	1	2	1	2
6	Pruszków, Wojska Polskiego	445	18746	42,13	1	3	2	3
7	Piastów, okolice Al. Jerozolimskich	1639	49000	29,90	1	2	2	3
8	Pruszków	330	12500	37,88	3	3	2	2
9	Pruszków	273	14300	52,38	2	2	2	2
10	Pruszków	340	13500	39,71	1	1	2	2
11	Warszawa Ursus Starodęby	350	21000	60,00	1	3	1	2
12	Warszawa Ursus Starodęby	158	9480	60,00	1	3	1	1
13	Warszawa Ursus, Pola Karolińskie	353	16944	48,00	3	1	2	2
14	Warszawa Ursus, Posag 7 Panien	250	12960	51,84	1	3	1	2
15	Warszawa Ursus	700	40000	57,14	1	3	1	3

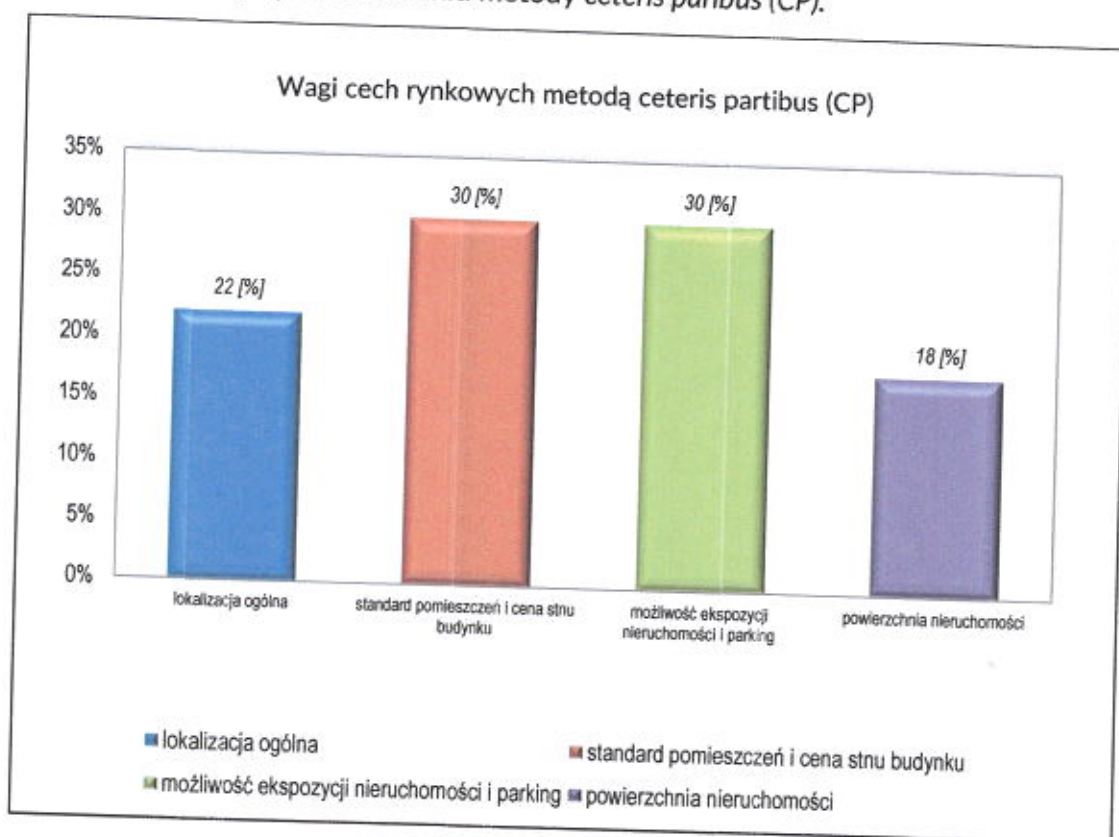
Cena minimalna $C_{min}$	29,90 zł/m <sup>2</sup>
Cena maksymalna $C_{max}$	60,00 zł/m <sup>2</sup>
Cena średnia $C_{sr}$	47,33 zł/m <sup>2</sup>
$\Delta C = C_{max} - C_{min}$	30,10 zł/m <sup>2</sup>

## 8.3. Określenie wpływu cech rynkowych na wartość wycenianej nieruchomości

Mając na uwadze ograniczenie się do analizy czynszów powierzchni biurowej na rynku lokalnym (Pruszków, Piastów i dzielnica Warszawy, Ursus) największy wpływ na wysokość czynszu ma przede wszystkim standard i stan techniczno - funkcjonalny budynku oraz ekspozycja nieruchomości i dostępne miejsca parkingowe. W przypadku nieruchomości z potencjałem biurowym lokalizacja ma równie duży wpływ. Lokalizacja rozumiana jako dostęp do głównych ciągów komunikacyjnych w ujęciu nie tylko lokalnym (głównie pod kątem pracowników) ale i krajowym (trasy szybkiego ruchu czy autostrady). Standard i stan techniczny funkcjonalny budynku ma istotny wpływ bowiem inwestorzy chcą od razu móc zarabiać na nieruchomości

(ewentualnie po niewielkich przeróbkach i dostosowaniu do swojego standardu) jak i ewentualnie móc obsługiwać klientów na nieruchomości lub traktować nieruchomość również jako reprezentacyjną siedzibę. Nieruchomości, które będą wymagać od inwestora znacznych nakładów muszą mieć niższą cenę aby konkurować z nieruchomościami w wysokim standardzie nie wymagającym nakładów inwestycyjnych. Istotną kwestią jest również dostępność do nieruchomości rozumiane jako łatwość z jej skorzystania – przede wszystkim możliwość zaparkowania, załadunku/rozładunku nawet dla większych samochodów/TIRów lub/i bezpośredniego dostępu z węzłów komunikacyjnych. Reklama rozumiana jako ekspozycja nieruchomości czyli możliwość jej dostrzeżenia lub i wykorzystania do komunikacji z klientem/partnerem biznesowym – funkcja reprezentacyjna.

Wagi cech określono przy zastosowaniu metody *ceteris paribus* (CP).



Zestawienie cech rynkowych oraz przyjętych dla potrzeb wyceny wag:

22%	30%	30%	18%
lokalizacja ogólna	standard budynku i stan techniczno - funkcjonalny budynku	dostępność i ekspozycja nieruchomości, parking	powierzchnia użytkowa
1	1	1	1
2	2	2	2
3	3	3	3

Dla potrzeb wyceny określono cechy rynkowe wycenianej nieruchomości zgodnie z zestawieniem poniżej:

lokalizacja ogólna	standard budynku i stan techniczno - funkcjonalny budynku	dostępność i ekspozycja nieruchomości, parking	powierzchnia użytkowa
2 - pośrednia	1 - korzystny	2 - pośredni	3 - najmniej korzystny



#### 8.4. Określenie kwotowego wpływu cech rynkowych

Powierzchnia biurowa:

lp.	rodzaj cechy	waga cechy [%]	zakres kwotowy [zł/m <sup>2</sup> ]	
1.	lokalizacja ogólna	22%	22% z ΔC =	6,62
2.	standard budynku i stan techniczno -funkcjonalny budynku	30%	30% z ΔC =	9,03
3.	dostępność i ekspozycja nieruchomości, parking	30%	30% z ΔC =	9,03
4.	powierzchnia użytkowa	18%	18% z ΔC =	5,42
Razem		100%	30,10 zł/ m <sup>2</sup>	

#### 8.5. Obliczenia wynikające z porównania parami nieruchomości ze wszystkimi nieruchomościami

Nazwa cechy rynkowej	lokalizacja ogólna	standard pomieszczeń i cena stanu budynku	możliwość ekspozycji nieruchomości i parking	powierzchnia nieruchomości	Sumy:		
Wagi cech rynkowych	22%	30%	30%	18%	100%		
Zakresy kwotowe [zł/m <sup>2</sup> ]	6,62	9,03	9,03	5,42	30,10		
Cena jedn. aktualizowana Ca [zł/m <sup>2</sup> ]	Kwotowe poprawki ceny jednostkowej [zł/m <sup>2</sup> ]				Suma poprawek = Σp	Cena poprawiona Cp=Ca+Σp	
1	38,06	0,00	4,51	4,51	-2,71	3,6	41,66
2	48,15	-3,31	4,51	-4,51	0,00	-6,02	42,13
3	55,00	-3,31	0,00	-4,51	-2,71	-13,24	41,76
4	46,43	-3,31	0,00	0,00	0,00	-6,02	40,41
5	43,33	-3,31	4,51	-4,51	0,00	-6,02	37,31
6	42,13	-3,31	9,03	0,00	2,71	5,72	47,85
7	29,90	-3,31	4,51	0,00	2,71	1,2	31,10
8	37,88	3,31	9,03	0,00	0,00	9,63	47,51
9	52,38	0,00	4,51	0,00	0,00	1,8	54,18
10	39,71	-3,31	0,00	0,00	0,00	-6,02	33,69
11	60,00	-3,31	9,03	-4,51	0,00	-1,5	58,50
12	60,00	-3,31	9,03	-4,51	-2,71	-4,21	55,79
13	48,00	3,31	0,00	0,00	0,00	0,6	48,60
14	51,84	-3,31	9,03	-4,51	0,00	-1,5	50,34
15	57,14	-3,31	9,03	-4,51	2,71	1,21	58,35
Wynik szacowania wartości czynszu na podstawie ofert cenowych [zł/m <sup>2</sup> ]	$W_{\text{oszacowana}} = 45,95 \text{ zł/m}^2$						
Wynik szacowania wartości rynkowej czynszu [zł/m <sup>2</sup> ] - przyjęto 10% opustu z tyt. negocjacji najemcy - $WR_{\text{najmu}} = 90\% \times W_{\text{oszacowana}}$	$WR_{\text{najmu}} = 41,36 \text{ zł/m}^2$						

## 9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI W PODEJŚCIU DOCHODOWYM

Powierzchnia użytkowa budynku biurowego

$$P = 577,50 \text{ m}^2$$

Przyjęta w wyniku analizy rynku lokalnego miesięczna stawka czynszu dla pow. biurowej (przyjęta jako wartość oszacowana na podstawie ofertowych stawek czynszu pomniejszona o średnio negocjowany opust wynegocjowany przez najemców wynoszący 10%)

$$WR_S = 41,36 \text{ zł/m}^2$$

### Obliczenie dochodu operacyjnego netto ( $D_{on}$ )

Dochód operacyjny netto  $D_{on}$  stanowi różnicę dochodu efektywnego brutto  $E_{db}$  i wydatków operacyjnych  $W_o$

### Dochód efektywny brutto ( $E_{db}$ )

możliwy do osiągnięcia z nieruchomości, będącej przedmiotem wyceny składający się dochodu możliwego do uzyskania z powierzchni biurowej:

$$E_{db} = P \times S \times K_p \times 12 \text{ mies.}$$

gdzie:

P – powierzchnia użytkowa wynosząca 577,50 m<sup>2</sup>

WR<sub>S</sub> – oszacowana jednostkowa miesięczna stawka czynszu dla powierzchni biurowej 41,36 zł/m<sup>2</sup>

K<sub>p</sub> – współczynnik wykorzystania powierzchni dla powierzchni biurowej wyznaczony poniżej - przyjęto 0,83

### Poziom pustostanów

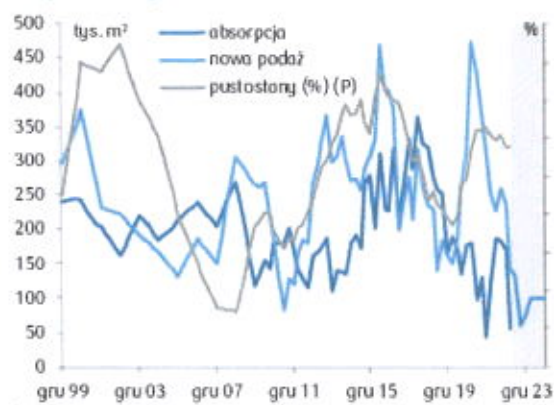
Z analizy zewnętrznych raportów wynika, że na lokalnym rynku (Warszawa obszar poza centralny - NCL) poziom pustostanów wynosił na koniec 1 kw. 2023 r. 12,70 % z tendencją wzrostową. Natomiast na rynkach regionalnych przekroczył 16%. Mając powyższe na uwadze przyjęto poziom pustostanów dla obszaru Pruszkowa 14%.

### Nowoczesna powierzchnia biurowa – pustostany, absorpcja, czynsze

	Współczynnik pustostanów 1q23 (%)	Współczynnik pustostanów 4q22 (%)	Współczynnik pustostanów 1q22 (%)	Absorpcja 1q23 (m <sup>2</sup> )	Absorpcja 1q22 (m <sup>2</sup> )	Absorpcja (4 kw.) 1q23 (m <sup>2</sup> )	Absorpcja (4 kw.) 1q22 (m <sup>2</sup> )	Czynsze efektywne (EUR)	Czynsze efektywne dynamicznie r/r
Kraków	17,44	16,02	15,60	10 836	26 004	62 050	45 303	13,80	0,00
Wrocław	17,33	15,57	15,80	-35 691	35 487	5 573	27 369	13,50	0,00
Trojmiasto	13,23	13,28	14,30	4 673	5 093	32 046	19 395	13,75	0,00
Katowice	17,13	17,15	19,80	-478	33 616	28 001	43 523	13,70	0,00
Łódź	20,51	20,99	18,40	3 573	8 031	3 217	16 312	12,50	0,00
Poznań	11,31	10,46	12,00	-5 276	4 132	6 623	36 025	14,75	0,00
Rynki regionalne (dominujące)	16,36	15,54	15,85	-22 363	112 363	137 511	189 927		
Szczecin	3,10	5,79	3,00	5 005	4 208	1 263	9 194	13,50	0,00
Rynki regionalne drugorzędne	14,42	16,65	15,90	4 969	-985	1 191	28 067	12,00	0,00
Lublin	9,28	11,71	10,10	9 974	3 223	2 454	37 261		
Rynki regionalne ogółem	15,91	15,30	15,47	-12 389	115 586	139 965	227 187		
Warszawa (CBO)	10,16	10,53	12,10	1 693	98 631	57 257	161 548	18,00	2,86
Warszawa (NCL)	12,70	12,43	12,30	-12 355	5 153	1 816	-36 139	12,50	0,00
Warszawa - dominujące rynki regionalne	11,58	11,59	12,21	-10 662	103 784	55 442	125 408		
Ogółem	13,93	13,53	13,97	-33 026	216 148	192 952	315 335		
	13,78	13,47	13,85	-23 051	219 371	195 406	352 595		

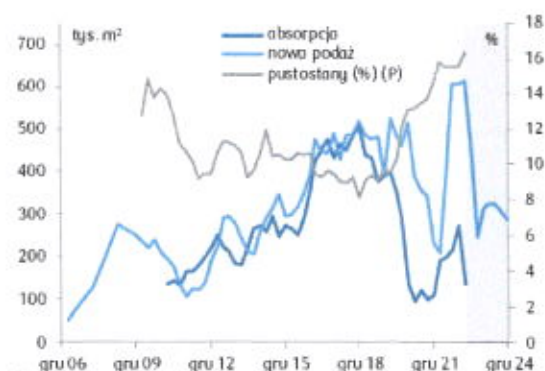
Źródło: Colliers International Polska.

### Najważniejsze wskaźniki - Warszawa



Źródło: Colliers International Polska, PwC.

### Najważniejsze wskaźniki - rynki regionalne



Źródło: Colliers International Polska.

### Wskaźnik zaległości czynszowych

Jest to wskaźnik mówiący o zaległościach czynszowych, które najczęściej przejawiają się nie zaplaceniem czynszów za okresy wypowiedzeń lub z tytułu upadłości. Przyjmuje się wskaźnik na poziomie 3%.

Wskaźnik zaległości czynszowych i pustostanów dla powierzchni biurowych wyniósł więc  $14\% + 3\% = 17\% \Rightarrow 0,17$

Z tego wynika, że wskaźnik pomniejszający potencjalny dochód brutto możliwy do uzyskania powierzchni biurowej z wynosi:  $K_p = 0,83$

### Roczny efektywny dochód brutto ( $E_{db}$ )

Określając roczny efektywny dochód brutto przyjęto oprócz dochodu z czynszu najmu również dochód z dzierżawy fragmentu (obszar  $150\text{ m}^2$ ) działki nr 169/1, na którym jest posadowiony maszt telekomunikacyjny. Umowa została podpisana 31 grudnia 2021 roku na okres 30 lat i zapewnia stały dochód w wysokości 1200 zł netto rocznie, co uwzględniono przy określaniu efektywnego dochodu brutto z nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.

$$E_{db} = 577,50\text{ m}^2 \times 41,36\text{ zł/m}^2 \times 0,83 \times 12\text{ miesięcy} + 1200\text{ zł} = 239\,098,58\text{ zł}$$

### Wydatki operacyjne ( $W_o$ ):

Stawki podatku od nieruchomości za 2024 rok ustalono zgodnie z załącznikiem do uchwały nr LXXXIII/766/2023 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 28 września 2023 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2024 rok oraz na podstawie deklaracji podatkowej właściciela nieruchomości złożonej za 2023 rok.

	stawka	podstawa	kwota = stawka x podstawa
Podatek od nieruchomości - budynek	25,85 zł/m <sup>2</sup>	577,50 m <sup>2</sup>	14928,38 zł
Podatek od nieruchomości - grunt	0,99 zł/m <sup>2</sup>	1488 m <sup>2</sup>	1473,12 zł
Podatek od nieruchomości - budowle	2% wartości	9667,00 zł	193,34 zł
Remonty i konserwacje (ryczałt)	15,00 zł/m <sup>2</sup>	577,50 m <sup>2</sup>	8662,50 zł
Ubezpieczenie (ryczałt)	1200 zł	-	1200 zł
	SUMA:		26 457,34 zł

$$W_o = 26\,457,34\text{ zł}$$

Dochód operacyjny netto ( $D_{on}$ ) potencjalnie do uzyskania z powierzchni biurowej:

$$D_{on} = E_{db} - W_o = 239\,098,58\text{ zł} - 26\,457,34\text{ zł} = 212\,641,24\text{ zł}$$

Przyjęto  $D_{on} = 212\ 641,24$  zł

Współczynnik kapitalizacji ( $W_k$ ):

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości:

§ 11. Przy użyciu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się jako iloraz stabilnego strumienia dochodu rocznego i stopy kapitalizacji lub jako iloczyn stabilnego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości i współczynnika kapitalizacji.

Przy użyciu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się jako iloczyn stałego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości i współczynnika kapitalizacji lub iloraz strumienia stałego dochodu rocznego i stopy kapitalizacji.

2. Stopę kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej jako wzajemne relacje między dochodami możliwymi do uzyskania z nieruchomości podobnych a cenami transakcyjnymi uzyskanymi za te nieruchomości, przy uwzględnieniu stopnia ryzyka inwestowania w wycenianą nieruchomość.

3. Współczynnik kapitalizacji odzwierciedla okres, w którym powinien nastąpić zwrot środków, poniesionych na nabycie nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, z dochodów możliwych do uzyskania z tych nieruchomości podobnych.

§ 14. 1. W przypadku niewystarczających danych z rynku nieruchomości **stopę kapitalizacji** określa się na podstawie stopy dyskontowej z uwzględnieniem przewidywanych zmian w poziomie dochodów z nieruchomości podobnych.

2. W przypadku niewystarczających danych z rynku nieruchomości stopę dyskontową określa się na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej.

§ 15. Stopę kapitalizacji i stopę dyskontową określa się z zachowaniem **zasady współmierności** do sposobu obliczania strumieni dochodów z nieruchomości.

Po przeprowadzonej analizie rynku stwierdzono brak odpowiedniej ilości danych do określenia stopy kapitalizacji na podstawie danych rynkowych.

W przypadku braku danych z rynku nieruchomości, stopę kapitalizacji określono na podstawie rentowności bezpiecznych długoterminowych obligacji Skarbu Państwa z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do przedmiotu wyceny.

Koszt kapitału oszacowano wg metody CAPM (Capital Asset Pricing Model - model pozwalający zobrazować zależność między ponoszonym ryzykiem systematycznym, inaczej nazywanym rynkowym lub niedywersyfikowalnym, a oczekiwaną stopą zwrotu z portfela aktywów finansowych (np. akcji i obligacji)). Zgodnie z założeniami tego modelu wymagana stopa zwrotu ustalana jest następująco:

$$r = R_{RF} + \beta \times MRP$$

gdzie:

$R_{RF}$  - stopa zwrotu wolna od ryzyka 5,36% (średnia rentowność 10 letnich obligacji Skarbu Państwa)

MRP – rynkowa premia za ryzyko 1,24 % (premia za ryzyko inwestowania w Polsce wg Country Risk Premium wg autorstwa NYU Stern – stan na styczeń 2024)

$\beta$  – miara ryzyka niedywersyfikowanego wynosząca 1,08 (zgodnie z publikacjami Damodaran na styczeń 2024 roku) -  $\beta$  dla operatorów nieruchomości – Real Estate (Operations & Services)

$$r = 5,36\% + 1,08 \times 1,24\% = 6,70\%$$

$$r = 6,70\% = 0,067$$

$$WR = D_{on} / r = 212\,641,24 \text{ zł} / 0,067 = 3\,173\,749,85 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość rynkową:

3 174 000 zł

słownie: trzy miliony sto siedemdziesiąt cztery tysiące zł

## 10. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY

Zgodnie ze zleceniem dodatkowo określono wartość dla tzw. wymuszonej sprzedaży. Jest to sprzedaż, która musi odbyć się w krótki okresie czyli bez zbyt długiego okresu ekspozycji nieruchomości. W polskim prawie nie ma definicji wartości dla wymuszonej sprzedaży, likwidacyjnej czy szybkiej sprzedaży. Pojęcia te funkcjonują na rynku jako szczególna kategoria wartości nieruchomości poza katalogiem wartości rynkowych. Wprowadzenie pojęcia wartości wymuszonej przyjęło się na rynku przez zapotrzebowanie grupy odbiorców do których można zaliczyć przede wszystkim wierzycieli, których należność została zabezpieczona hipotekami, zastawami itp. Grupami odbiorców zainteresowanych wartością wymuszoną są m.in. banki, komornicy, syndycy. Wartość dla wymuszonej sprzedaży jest wartością, które określa wartość aby poprawić płynność aktywów w tym przypadku zamrożonych środków pieniężnych w nieruchomości. Płynność aktywów to zdolność do szybkiej, łatwej i bez nadmiernej straty zamiany aktywów na środki pieniężne. Zgodnie z definicją płynność zależy od charakteru i rodzaju rynku na dane aktywa oraz rodzaju aktywów (np. poziomu ich wyspecjalizowania). Pełną płynność posiada jedynie pieniądź gotówkowy. Według teoretycznego stopnia płynności uporządkowane są aktywa w bilansie księgowym. Zgodnie z zasadą rosnącej płynności w polskim bilansie prezentowane są najpierw aktywa trwałe (najmniej płynne), a następnie aktywa obrotowe (najbardziej płynne). Płynność aktywów wpływa na ich rynkową cenę. Dla dwóch aktywów o takich samych charakterystykach, ale różnej płynności, różnica w cenie rynkowej może być traktowana jako cena płynności – tzw. premia za płynność (ang. liquidity premium). Poziom płynności (ang. liquidity level, level of liquidity) to potencjalnie możliwe do uzyskania w krótkim okresie środki pieniężne. Są to zasoby takich aktywów przedsiębiorstwa, które bez większych strat czasowych i finansowych można uruchomić w celu regulowania zobowiązań. W przypadku nieruchomości ich wartość rynkowa uwzględnia czas ekspozycji, który to wpływa na płynność tego aktywa stąd określa się wartość tzw. dla wymuszonej sprzedaży aby jak najszybciej dane aktywo zamienić na pieniądź gotówkowy jako aktywo o najwyższej płynności. Można zastosować zasadę konieczności skrócenia ekspozycji aktywa na rynku. Wartość wymuszona ma odpowiedzieć na pytanie, jak należy obniżyć ofertę sprzedaży aktywa aby sprzedać je szybciej niż porównywalne aktywa oferowane po cenie rynkowej (aby ofertowane aktywo było bardziej atrakcyjne dla kupujących). Można przyjąć, że bez względu na metodę dojścia do wartości sprzedaży „wymuszonej” przeciętne obniżenie wartości wynosi od 10% do 30% wartości rynkowej wyliczonej w operacie. Biorąc pod uwagę rynek na którym znajduje się przedmiot wyceny czyli rynek

sąsiadujących z Warszawą miast powiatowych oraz fakt, że nieruchomość jest atrakcyjnie położona i w bardzo dobrym standardzie w porównaniu do nieruchomości podobnych przyjęto współczynnik obniżenia wartości równy 15%:

$$W_{\text{wymuszona}} = (1-0,15) \times WR = 0,85 \times 3\,174\,000 \text{ zł} = 2\,697\,900 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość przedmiotu wyceny w warunkach wymuszonej sprzedaży:

**2 698 000 zł**

słownie: dwa miliony sześćset dziewięćdziesiąt osiem tysięcy zł

## 11. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem biurowym, oznaczonej numerem nr 169/1 i położona w obrębie ewidencyjnym nr 0015 Pruszków przy ul. Promyka 93 w Pruszkowie, oznaczonej w księdze wieczystej nr WA1P/00018539/3 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Pruszkowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, wynosi:

**3 174 000 zł**

słownie: trzy miliony sto siedemdziesiąt cztery tysiące zł

oraz wartość w warunkach wymuszonej sprzedaży:

**2 698 000 zł**

słownie: dwa miliony sześćset dziewięćdziesiąt osiem tysięcy zł

Wartość rynkowa odzwierciedla stan nieruchomości, jej cechy rynkowe (lokalizację, dostępność, ekspozycję, standard, wyposażenie i funkcjonalność) i aktualnie kształtujący się popyt oraz podaż na tego rodzaju nieruchomości, a zatem stanowi najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku lokalnym.

Wartość przedmiotu wyceny oszacowano w podejściu dochodowym przy zastosowaniu metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej. Nieruchomość jest umiarkowanie atrakcyjna ze względu na lokalizację oraz atrakcyjna ze względu na wysoki w porównaniu do nieruchomości podobnych standard, kompletność (powierzchnie biurowe, pomocnicze, parking) oraz niewielką odległość od dróg A2 i S8. W przypadku sprzedaży nieruchomości proces ten powinien być przeprowadzony przez profesjonalistów, którzy mogliby osiągnąć najlepszą cenę za nieruchomość możliwą do uzyskania w danym momencie. Taka nieruchomość powinna być odpowiednio wyeksponowana, a do tego rynek powinien być szeroko i prawidłowo poinformowany. Na potrzeby niniejszego opracowania i wniosków z analizy rynku można kontrolnie wskazać na przybliżony koszt pozyskania podobnej działki i koszt wybudowania podobnych budynków (biurowych). Tak określona wartość odtworzeniowa wynosi około 4 428 000 zł a więc zdecydowanie więcej niż oszacowana wartość rynkowa. Wysoki koszt odtworzenia wynika przede wszystkim z wysokich kosztów budowy, które bardzo wzrosły na przestrzeni ostatnich kilku lat w związku z sytuacją geopolityczną (wojna na Ukrainie), wysoką inflacją oraz w konsekwencji wysokimi kosztami usług budowlanych i materiałów budowlanych.



## 12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wycen.
2. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie oględzin nieruchomości, ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych. Przedstawione dokumenty i zawarty w nich stan prawny i techniczny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.
3. Podstawę do określenia stanu prawnego stanowiły informacje i dokumenty udostępnione przez zamawiającego oraz informacje uzyskane z jednostek administracji terenowych; zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości nieruchomości.
4. Przyjęta w operacie szacunkowym ocena stanu technicznego wycenianej nieruchomości nie stanowi jego ekspertyzy technicznej.
5. Operat szacunkowy może być wykorzystywany wyłącznie do celu, w jakim został sporządzony.
6. Operat nie stanowi analizy prawnej, stan prawny został zbadany jedynie dla potrzeb wyceny.
7. Operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
8. Rzeczoznawca oświadcza, że posiada aktualną obowiązkową polisę ubezpieczeniową - nr polisy SRM0015065 (PZU) - okres ubezpieczenia do 20 września 2024 r.
9. Operat szacunkowy zawiera 31 stron plus załączniki.
10. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie tego okresu, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.
11. Niniejszy operat został sporządzony w trzech egzemplarzach.

## SPIS ZAŁĄCZNIKÓW

Załącznik nr 1

Mapy określające położenie przedmiotu wyceny.

Załącznik nr 2

Dokumentacja fotograficzna wycenianej nieruchomości na datę oględzin.

Załącznik nr 3

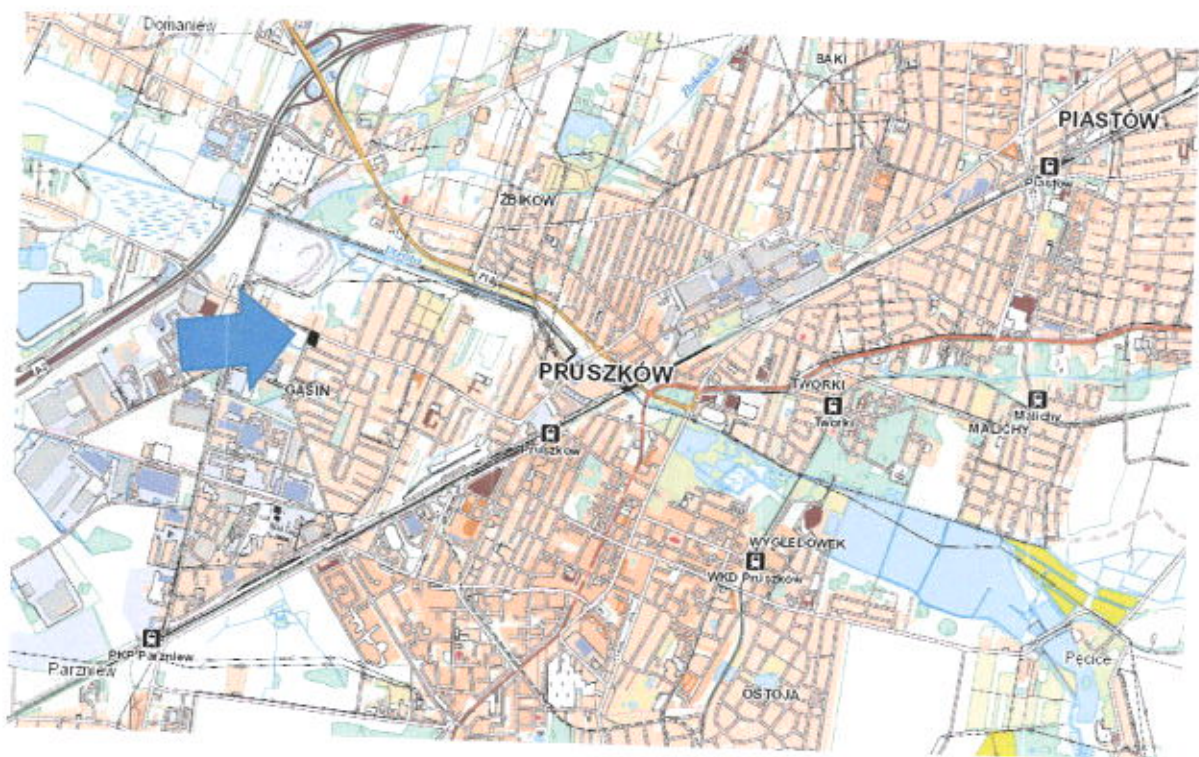
Kopia mapy ewidencyjnej i wypis z rejestru gruntów.

Załącznik nr 4

Kopia Polisy Ubezpieczeniowej OC przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.



Załącznik nr 1. Lokalizacja przedmiotu wyceny na mapach





Załącznik nr 2. Dokumentacja fotograficzna nieruchomości będącej przedmiotem wyceny – oględziny przeprowadzono 28 listopada 2023 r.











# MAPA EWIDENCYJNA



Starostwo Powiatowe w Pruszkowie, Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami  
 Skala 1 : 1000  
 Woj. mazowieckie  
 Powiat pruszkowski  
 Jednostka ewidencyjna: 142102\_1 Pruszków  
 Nr Obrębu: 142102\_1.0015 15  
 Działki: 169/1  
 Położenie: Pruszków obręb 15 dz.169/1

WGN.6642.4852.2023

Opracowano systemem GEO-MAP. Wydrukował(a) : Patrycja Dąbrowa 2023.12.07 15:00:10

Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami  
 prowadzącego  
 państwowy zasób geodezyjny  
 i kartograficzny

Identyfikator ewidencyjny

materiału zasobu

Nazwa materiału zasobu

Data wykonania kopii materiału

zasobu

Imię, nazwisko i podpis osoby

reprezentującej organ

Starosta Pruszkowski

Mapa ewidencyjna

07-12-2023

PRUSZKOWSKI  
 STAROSTA  
 PATRYCJA DĄBROWA  
 KANCELISTA

Starosta Pruszkowski  
ul. Drzymały 30  
05-800 Pruszków  
(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo : mazowieckie  
Powiat : pruszkowski  
Jednostka ewidencyjna : 142102\_1 PRUSZKÓW  
Obręb : 0015 142102\_1.0015

Nr kancelaryjny : WGN.6621.11168.2023

## WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW BEZ DANYCH OSOBOWYCH

z dnia: 07.12.2023

Jednostka rejestrowa : G.20

Numer działki	Adres działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]
169/1	PROMYKA 93	tereny przemysłowe	Ba	0,1488	0,1488

Id działki: 142102\_1.0015.169/1

### Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 142102\_1.0015.169.1\_BUD Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00  
Rodzaj wg KŚT: Budynki przemysłowe Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00  
Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00  
Liczba kondyg. nad/podcz: 1,0/ 0,0  
Pow zabud. [m2]: 216  
Adres budynku: PROMYKA 93  
Ident. działek: 142102\_1.0015.169/1

### Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 142102\_1.0015.169.2\_BUD Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00  
Rodzaj wg KŚT: Budynki przemysłowe Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00  
Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00  
Liczba kondyg. nad/podcz: 1,0/ 0,0  
Pow zabud. [m2]: 68  
Adres budynku: PROMYKA 93  
Ident. działek: 142102\_1.0015.169/1

### Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 142102\_1.0015.169.3\_BUD Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00  
Rodzaj wg KŚT: Budynki przemysłowe Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00  
Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00  
Liczba kondyg. nad/podcz: 1,0/ 0,0  
Pow zabud. [m2]: 60  
Adres budynku: PROMYKA 93  
Ident. działek: 142102\_1.0015.169/1

# CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

### **KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO IRENEUSZ KORNECKI**

**80-041 Gdańsk, ul. Dywizji Wołyńskiej 67 / -**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

#### **Nr polisy SRM0015065**

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

**na okres: 21/09/2023 - 20/09/2024**  
**na sumę gwarancyjną: 125 000 EUR**  
**słownie: sto dwadzieścia pięć tysięcy euro**  
**składka za ubezpieczenie wynosi: 839.00 PLN**

*Lidia Machalska*  
Starcy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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