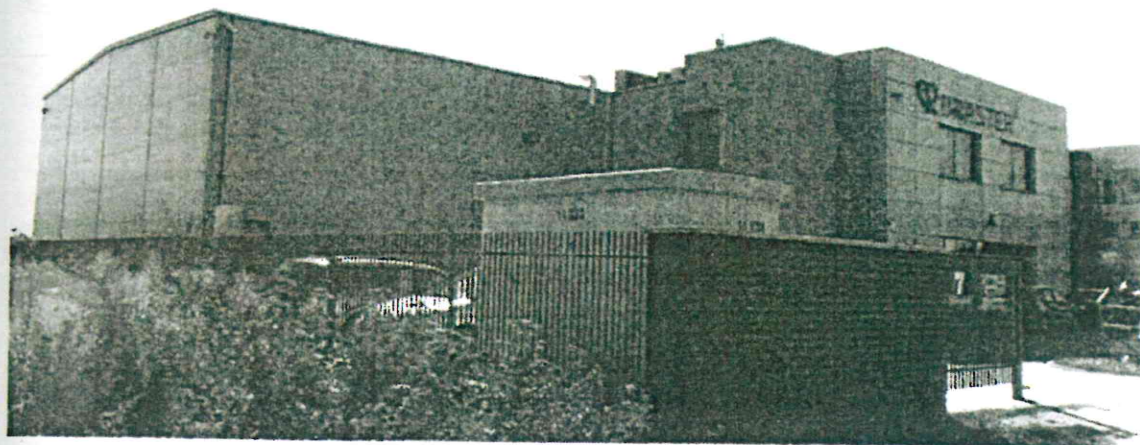


Załącznik

ODPIS

## OPERAT SZACUNKOWY

dotyczący określenia wartości rynkowej zabudowanej  
działki nr 260/3 o pow. 2708 m<sup>2</sup> budynkiem hali produkcyjnej  
wraz z częścią biurową  
położoną w miejscowości PGR Szeligi,  
gm. Ożarów Mazowiecki,  
powiat warszawski zachodni,  
ul. Cichy Ogród 7



Paloma Cieszkowska  
rzecznik majatkowy  
uprawnienia nr 3335  
[paloma.c@wp.pl](mailto:paloma.c@wp.pl)  
tel. 502-629-065

Anna Pogorzelska  
rzecznik majatkowy  
uprawnienia nr 3090  
[anna.pogorzelska3@wp.pl](mailto:anna.pogorzelska3@wp.pl)  
tel. 607-305-842



Warszawa 10.09.2018

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Rodzaj nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem hali produkcyjnej wraz z częścią biurową
Miejscowość, obręb, gmina, województwo	m. PGR Szeligi, obręb 0031 gm. Ożarów Mazowiecki, woj. mazowieckie
Powiat	warszawski zachodni
Ulica, nr działki	ul. Cichy Ogród 7, działka nr 260/3
Powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]	2708
Powierzchnia budynku [m <sup>2</sup> ]	1 673,80
Nr księgi wieczystej	WA1P/00092002/2
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytowej banku.
Wartość rynkowa nieruchomości przy założeniu typowych instalacji dla tego typu obiektów	6 113 000 zł słownie: sześć milionów sto trzynaście sześć tysięcy złotych
Wartość księgowa (koszt nabycia) uwzględniająca amortyzację specjalistycznych instalacji (ponadstandardowych) na trwale związanych z budynkiem	3 284 000 zł słownie: trzy miliony dwieście osiemdziesiąt cztery tysiące złotych
Wartość ogółem	9 397 000 zł słownie: dziewięć milionów trzysta dziewięćdziesiąt siedem tysięcy złotych
Data sporządzenia operatu szacunkowego	10.09.2018

Paloma Cieszkowska  
rzecznik majątkowy  
uprawnienia nr 3335  
[paloma.c@wp.pl](mailto:paloma.c@wp.pl)  
tel. 502-629-065



Anna Pogorzelska  
rzecznik majątkowy  
uprawnienia nr 3090  
[anna.pogorzelska3@wp.pl](mailto:anna.pogorzelska3@wp.pl)  
tel. 607-305-842





## 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. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO .....</b>	<b>4</b>
3.1. Podstawowe akty prawne wyceny .....	4
3.2. Przepisy uzupełniające .....	4
3.3. Źródła danych merytorycznych .....	5
<b>4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO .....</b>	<b>5</b>
<b>5. OKREŚLENIE STANU PRAWNEGO NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>5</b>
5.1. Księga wieczysta .....	5
5.2. Ewidencja gruntów .....	6
5.3. Pozwolenie na użytkowanie .....	6
5.4. Przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ....	6
<b>6. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY .....</b>	<b>7</b>
6.1. Lokalizacja ogólna .....	7
6.2. Lokalizacja szczegółowa .....	8
6.3. Opis działki .....	9
6.4. Opis budynku .....	10
<b>7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU .....</b>	<b>13</b>
7.1. Ogólna sytuacja gospodarcza Polski .....	13
7.2. Analiza rynku obiektów komercyjnych .....	14
7.3. Analiza rynku obiektów magazynowych / produkcyjnych – aglomeracja warszawska .....	17
7.4. Analiza rynku centrów logistycznych na terenie Polski .....	20
<b>8. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY .....</b>	<b>20</b>
8.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości .....	20
8.2. Wybór podejścia i metody szacowania wartości rynkowej .....	20
<b>9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>21</b>
9.1. Opis procedury szacowania .....	21
9.2. Określenie cech rynkowych, ich oceny i wag .....	22
9.3. Zbiór danych porównawczych .....	23
9.4. Określenie zakresu współczynników korygujących dla nieruchomości .....	24
9.5. Określenie wartości rynkowej nieruchomości .....	25
<b>10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM .....</b>	<b>26</b>
<b>11. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE .....</b>	<b>26</b>
<b>12. ZAŁĄCZNIKI .....</b>	<b>27</b>

 3  


## 1. Przedmiot i zakres wyceny

Niniejsze opracowanie zostało przygotowane Palomę Cieszkowską rzeczoznawcę majątkowego uprawnień nr 3335 i Annę Pogorzelską rzeczoznawcę majątkowego uprawnień nr 3090 na podstawie zlecenia BRASTER SA. Opracowanie zostało przygotowane w oparciu o informacje, dokumenty źródłowe przygotowane przez Zleceńdawcę oraz materiały i informacje zewnętrzne niezbędne w procesie określenia wartości nieruchomości.

### 1.1. Przedmiot wyceny

Miejscowość, obręb, powiat i gmina	PGR Szeligi, obręb 0031, powiat warszawski zachodni, gm. Ożarów Maz.
Województwo, ulica, nr działki	woj. mazowieckie, ul. Cichy Ogród 7, dz. nr 260/3
Powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]	2708
Powierzchnia hali produkcyjnej wraz z częścią biurową [m <sup>2</sup> ]	1 673,80
Nr księgi wieczystej	WA1P/00092002/2

### 1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości w przypadku sprzedaży w normalnych warunkach rynkowych i uwzględnienie kosztu nabycia, pomniejszonego o amortyzację, wysokiej klasy specjalistycznych instalacji i urządzeń na trwałe związanych z budynkiem, zainstalowanych dla potrzeb produkcyjnych Zlecającego.

## 2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytowej banku.

## 3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

### 3.1. Podstawowe akty prawne wyceny

Za podstawę wyceny posłużyły następujące akty prawne:

- ⇒ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2018r. poz. 121.)
- ⇒ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207, poz. 2109 z późn. zmianami)
- ⇒ Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997r. Prawo Bankowe (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r. poz. 1876 z późn. zm.)
- ⇒ Standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności” (Dz. U. Obwieszczenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 września 2017 r. nr 1, poz. 59)

### 3.2. Przepisy uzupełniające

Przy wycenie, jako przepisy uzupełniające zastosowano następujące przepisy prawne:

- ⇒ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 1025 z późn. zmianami)
- ⇒ Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz. U. z 2017r., poz. 1007 z późn. zm)





- ⇒ Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997r. – Prawo bankowe (tekst jednolity Dz. U. z 2017 poz. 1876 z późn. zmianami)
- ⇒ Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo Budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1202, z późn. zmianami)
- ⇒ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 17 lipca 2015 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 poz. 1422)
- ⇒ Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z dn. 2.06.2017 poz. 1073 z późn. zmianami)
- ⇒ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r., w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opublikowane w Dz. U. nr 164 z 2003r.
- ⇒ Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych wydane przez PFSRM.

### 3.3. Źródła danych merytorycznych

Za podstawę wyceny posłużyły następujące źródła danych merytorycznych:

- ⇒ Wydruk elektroniczny księgi wieczystej nr WA1P/00092002/2 z dn. 06.09.2018r.
- ⇒ Wypis i wyrys z rejestru gruntów dn. 28.08.2018r.
- ⇒ Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dn. 05.03.2013r.
- ⇒ Decyzja nr 590/16 z dn. 28.09.2016r. udzielająca pozwolenia na użytkowanie obiektu produkcyjnego powstałego po przebudowie i zmianie sposobu użytkowania budynku magazynowego, usytuowanego na działce nr ewid. 260/3 obręb 0031 PGR Szeligi, przy ul. Cichy Ogród 7 w Szeligach gm. Ożarów Mazowiecki dla inwestora BRASTER SA
- ⇒ Rzuty budynku
- ⇒ Zestawienie kosztów nabycia instalacji wykonane przez Braster SA z uwzględnieniem amortyzacji na dzień 31.08.2018r.
- ⇒ Informacje z banku danych prowadzonych przez starostwa powiatowe aglomeracji warszawskiej o dokonanych transakcjach sprzedaży
- ⇒ Inne informacje zewnętrzne na temat cen transakcyjnych na terenie gm. Ożarów Maz.
- ⇒ Własna baza danych

## 4. Daty istotne dla operatu szacunkowego

Data sporządzenia wyceny:	10.09.2018
Data, na którą określono wartość nieruchomości:	10.09.2018
Data, na którą uwzględniono w wycenie stan nieruchomości:	10.09.2018
Data wizji lokalnej nieruchomości:	28.08.2018

Zgodnie z art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami oszacowanie jest miarodajne przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników o których mowa w art. 154.

## 5. Określenie stanu prawnego nieruchomości

### 5.1. Księga wieczysta

Księga wieczysta nr WA1P/00092002/2 prowadzona Sąd Rejonowy w Pruszkowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych wydruk elektroniczny z dn. 06.09.2018r.



**Dział I**

Województwo mazowieckie, powiat warszawski zachodni, gmina Ożarów Mazowiecki, miejscowość PGR Szeligi, obręb 0031, ul. Cichy Ogród 7

Numer działki 260/3

Powierzchnia 0,2708 ha

**Dział I-SP**

Wpisów brak

**Dział II**

BRASTER Spółka Akcyjna

**Dział III**

Użytkowanie gruntu (działki nr 260/3) zgodnie z par. 3 aktu notarialnego Rep. A nr 2282/2006 będącego podstawą wpisu na rzecz spółki Polskie Sieci Elektroenergetyczne SA z siedzibą w Warszawie, regon 006227683. Wpis przeniesiono z urzędu wobec odłączenia działki nr 260/3 z kw nr WA1P/00039134/7.

Nieodpłatna, ustanowiona na czas nieoznaczony służebność przesyłu na rzecz RWE STOEN OPERATOR Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością polegająca na prawie wybudowania na przedmiotowej nieruchomości wieloodejściowego złącza kablowego niskiego napięcia oraz złącza pomiarowego o wymiarach 2351 mm x 794 mm x 255 mm, swobodnego dostępu w każdym czasie do nieruchomości w celu wykonywania wszelkich czynności związanych z przeprowadzaniem i instalacją złącza, a także w celu dokonywania wszelkich napraw, remontów, konserwacji i modernizacji istniejących urządzeń energetycznych oraz ich rozbudowy, z obowiązkiem przedsiębiorcy przywrócenia nieruchomości do pierwotnego stanu (zakres wykonywania służebności ograniczony został do części nieruchomości zaznaczonej kolorem czerwonym na szkicu stanowiącym załącznik do oświadczenia o ustanowieniu służebności - k. 47)

Nieodpłatna, ustanowiona na czas nieoznaczony na rzecz spółki pod firmą RWE STOEN OPERATOR Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie lub jej następców prawnych służebność przesyłu na warunkach określonych w oświadczeniu złożonym przed notariuszem Romanem Tokarczykiem w Warszawie dnia 5.03.2015r. Rep. A nr 1015/2015.

**Dział IV**

Hipoteka umowna 3 910 000 zł (słownie: trzy miliony dziewięćset dziesięć tysięcy złotych) na rzecz Banku Spółdzielczego w Łosicach.

## **5.2. Ewidencja gruntów**

Działka o numerze ewid. 260/3 i pow. 0,2708 ha położona w PGR Szeligi (obręb 0031), jednostka ewidencyjna Ożarów Mazowiecki - wieś, woj. mazowieckie, powiat warszawski zachodni. Księga wieczysta nr **WA1P/00092002/2**. Właściciel – BRASTER Spółka Akcyjna.

## **5.3. Pozwolenie na użytkowanie**

Decyzja nr 590/16 z dn. 28.09.2016r. udzielająca pozwolenia na użytkowanie obiektu produkcyjnego powstałego po przebudowie i zmianie sposobu użytkowania budynku magazynowego, usytuowanego na działce nr ewid. 260/3 obręb 0031 PGR Szeligi, przy ul. Cichy Ogród 7 w Szeligach gm. Ożarów Mazowiecki dla inwestora BRASTER SA.

## **5.4. Przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego**

Przedmiotowa nieruchomość położona jest na obszarze, dla którego jest obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gm. Ożarów Mazowiecki, dla części wsi Szeligi, zatwierdzony Uchwałą nr 280/05 Rady Miejskiej w Ożarowie Maz. w dn. 03.02.2005r.

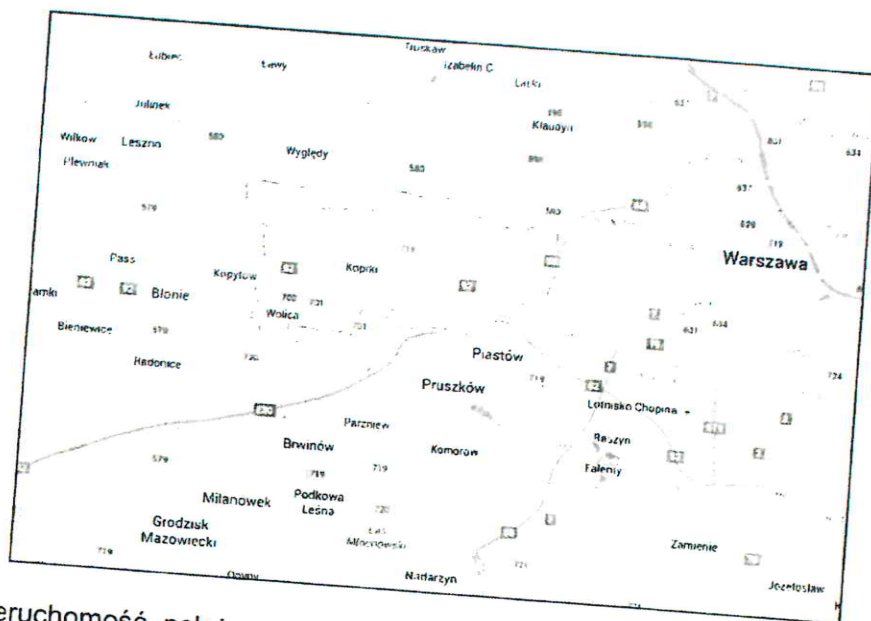




W mpzp działka nr 260/3 przeznaczona jest pod zabudowę produkcyjno-usługową, symbol planu PU.

## 6. Opis przedmiotu wyceny

### 6.1. Lokalizacja ogólna



Szacowana nieruchomość położona jest w gminie Ożarów Mazowiecki. Gmina Ożarów Mazowiecki położona jest w centralnej części województwa mazowieckiego, w powiecie warszawskim zachodnim. Od wschodu gmina z miastem stołecznym Warszawą i w całości położona jest w odległości ok. 10-15 km od jego centrum. Ożarów Mazowiecki sąsiaduje z następującymi gminami: od północy z gminą Leszno i Stare Babice, od wschodu z m.st. Warszawa, od południa z m. Piastów, Pruszków i gminą Brwinów, od zachodu z gminą Błonie i Leszno. Gmina Ożarów Mazowiecki zajmuje powierzchnię 7127 ha i jest zamieszkała przez prawie 23 tys. mieszkańców (według danych GUS na koniec 2014r.). Samo miasto Ożarów Mazowiecki zajmuje powierzchnię 813 ha i jest zamieszkane przez prawie 11 tys. mieszkańców (według danych GUS na koniec 2014r.). Strukturę gminy tworzą miasto Ożarów Mazowiecki oraz 31 miejscowości wiejskich: Bronisze, Domaniewek I, Duchnice, Gołaszew, Jawczyce, Józefów, Kaputy, Orły, Konotopa, Koparki, Kręcki, Macierzysz, Michałówek, Mory, Myszczyń, Ołtarzew, Ożarów Wieś, Pilaszów, Piotrkówek Duży, Piotrkówek Mały, Płochocin i Płochocin Osiedle, Pogroszew, Pogroszew Kolonia, Strzykuły, Święcice, Szeligi, Umiastów, Wieruchów, Wolica i Wolskie. Dotychczas Ożarów Mazowiecki miało położenie w obszarze Równiny Błońskiej, czyli w obszarze ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej o bardzo dobrych glebach i wysokim stopniu rozwoju rolnictwa. Użytki rolne zajmowały 83% powierzchni gminy (w tym na terenie wiejskim gminy 86%, a w mieście 55%). Strategiczne położenie gminy w najważniejszym w Polsce rejonie upraw warzyw oraz infrastruktura komunikacyjna zadecydowały o współczesnym profilu funkcjonalnym gminy, który można określić jako przemysłowo-rolny. W ostatnich latach na terenie gminy ma miejsce dynamiczny rozwój funkcji mieszkaniowej, co spowodowane jest sąsiedztwem i stosunkowo niewielką odległością od centrum Warszawy oraz sąsiedztwem z zurbanizowanymi i urbanizowanymi terenami Piastowa i Pruszkowa.

Gmina Ożarów Mazowiecki charakteryzuje się pasmowym układem przestrzennym przedzielonym korytarzami komunikacyjnymi w układzie wschód-zachód. Droga krajowa Trasa Poznańska, stanowi główną oś gminy rozdzielającą jej obszar na pasmo północne i pasmo południowe. Trasa Poznańska umożliwia powiązania krajowe i regionalne oraz



lokalne. Drugorzędną rolę w transporcie publicznym pełni kolej (linia kolejowa Warszawa – Poznań – Kunowice E-20 dalekobieżna i podmiejska), która w odległości od 400m do 800m na południe przebiega równolegle do Trasy Poznańskiej. Podstawowym środkiem komunikacji publicznej na terenie miasta i gminy pozostają linie autobusowe ZTM Warszawa, a także, wzrastający w ostatnich latach, transport indywidualny. Sprawia to, że zwiększa się wiążącymi gminę w skali ponadlokalnej są przebiegające przez tereny wiejskie gminy i teren wojewódzkie.

## 6.2. Lokalizacja szczegółowa

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w południowo-wschodniej części gminy Ożarów Mazowiecki, w miejscowości PGR Szeligi, powiecie warszawskim zachodnim, województwie mazowieckim. W bliskiej odległości „Węzła Konotopa” – węzeł dróg szybkiego ruchu, w którym kończy swój bieg autostrada A2, gdzie przechodzi ona w Ekspresową obwodnicę Warszawy – drogi S8 i S2.



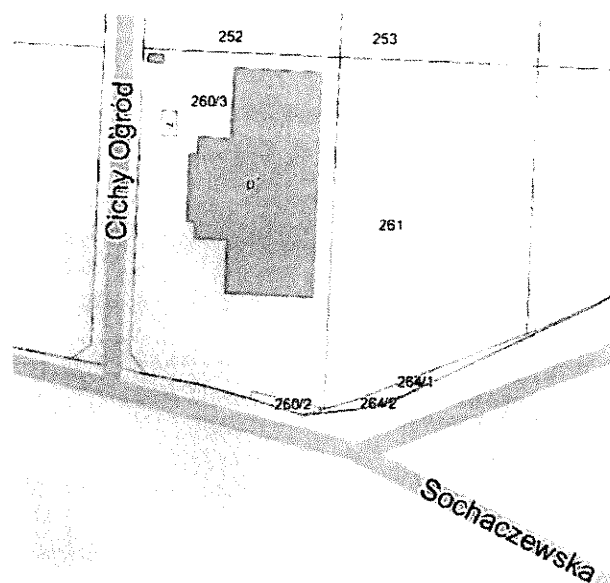
Źródło: ozarowmazowiecki.e-mapa.net/

- Nieruchomość usytuowana w strefie usługowo-przemysłowej, na północ od ul. Sochaczewskiej, w bezpośrednim sąsiedztwie trasy szybkiego ruchu S8 w pobliżu Węzła Konotopa (połączenie tras S8 i S2 z bezkolizyjnymi przejazdami).
- W najbliższym otoczeniu, zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego, znajduje się zabudowa magazynowa, produkcyjna i usługowa na południe od ul. Sochaczewskiej. W dalszej odległości znajduje się Centrum Dystrybucyjno-Magazynowego Logistic Park Warsaw West o pow. ponad 44,2 tys.m<sup>2</sup>, należące do firmy Panattoni.
- Na północ osiedle wielorodzinne Zen Garden, na zachód zabudowa jednorodzinna.
- Ulica Cichy Ogród szutrowa położona prostopadle na północ do ul. Sochaczewskiej.





### 6.3. Opis działki



Działka gruntu o nr ew. 260/3 o powierzchni 2708 m<sup>2</sup> położona jest bezpośrednio przy skrzyżowaniu ul. Cichy Ogród z ul. Sochaczewską, posiada następujące cechy:

- ⇒ działka w kształcie foremnego prostokąta o wymiarach ok. 68 x 40 m,
- ⇒ dłuższym bokiem położona wzdłuż ulicy Cichy Ogród,
- ⇒ wjazd na teren nieruchomości dwoma bramami od strony ul. Cichy Ogród (droga szutrowa) i ul. Sochaczewskiej (droga asfaltowa),
- ⇒ zabudowana budynkiem produkcyjnym z częścią biurową o pow. zab. ok. 950 m<sup>2</sup>,
- ⇒ działka ogrodzona i zagospodarowana,
- ⇒ zagospodarowana podjazdy, parkingi i chodnik z kostki Bauma,
- ⇒ w południowo-zachodniej części działki posadowiony jest słup energetyczny
- ⇒ uzbrojenie:
  - woda – z wodociągu miejskiego, bez wpływu na otaczające bezpośrednio środowisko
  - kanalizacja sanitarna – podłączona do sieci miejskiej

- instalacja gazowa
- oświetlenie i zasilanie elektryczne – zasilanie z sieci miejskiej, bez wpływu na otaczające bezpośrednio środowisko
- śmieci gromadzone w kontenerach w wydzielonym śmietniku. Wywożone wozami asenizacyjnymi na podstawie umów z koncesjonowanymi firmami. Poza śmieciami komunalnymi powstałymi przy pracach biurowych oraz drobnych pracach magazynowych nie gromadzone są inne odpady. Odpady powstałe w czasie korzystania z magazynów bieżąco wywożone przez koncesjonowane firmy.

#### 6.4. Opis budynku

Zestawienie powierzchni budynku wykonano na podstawie rzutów.

##### parter hala

0.01 komunikacja	233,30 m <sup>2</sup>
0.02 myjka	28,40 m <sup>2</sup>
0.03 magazyn	27,80 m <sup>2</sup>
0.04 magazyn	27,80 m <sup>2</sup>
0.05 hol	11,60 m <sup>2</sup>
0.06 rozd. elektryczna	12,80 m <sup>2</sup>
0.07 biuro	14,90 m <sup>2</sup>
0.08 magazyn	33,20 m <sup>2</sup>
0.09 laminowanie	66,40 m <sup>2</sup>
0.10 sitodruk	72,00 m <sup>2</sup>
0.11 kondycjonowanie	37,00 m <sup>2</sup>
0.12 suszarnia	37,00 m <sup>2</sup>
0.13 śluza	14,00 m <sup>2</sup>
0.14 przygotowalnia	34,80 m <sup>2</sup>
0.15 pom. procesowe	34,00 m <sup>2</sup>
0.16 kotłownia	28,40 m <sup>2</sup>
0.17 toaleta	7,30 m <sup>2</sup>
0.18 magazyn	36,90 m <sup>2</sup>
0.19 hol	14,10 m <sup>2</sup>
suma	<b>771,70 m<sup>2</sup></b>

##### piętro hala

1.01 szatnia męska	12,00 m <sup>2</sup>
1.02 toaleta męska	15,30 m <sup>2</sup>
1.03 toaleta damska	18,80 m <sup>2</sup>
1.04 szatnia damska	10,90 m <sup>2</sup>
1.05 komunikacja	30,20 m <sup>2</sup>
1.07 pomieszczenie socjalne	17,50 m <sup>2</sup>
1.08 laboratorium	76,40 m <sup>2</sup>
1.09 magazyn	102,10 m <sup>2</sup>
1.10 konfekcjonowanie	125,10 m <sup>2</sup>
1.11 magazyn podręczny	34,00 m <sup>2</sup>
1.12 centrala klimatyzacji	40,00 m <sup>2</sup>
1.13 komunikacja	64,00 m <sup>2</sup>
suma	<b>546,30 m<sup>2</sup></b>



**biuro parter**

sekretariat	62,60 m <sup>2</sup>
pom. biurowe	20,30 m <sup>2</sup>
komunikacja	9,20 m <sup>2</sup>
serwerownia	4,60 m <sup>2</sup>
kuchnia	4,60 m <sup>2</sup>
archiwum	4,60 m <sup>2</sup>
magazyn	11,50 m <sup>2</sup>
wc	7,40 m <sup>2</sup>
suma	124,80 m <sup>2</sup>

**biuro piętro**

komunikacja	21,30 m <sup>2</sup>
laboratorium	17,20 m <sup>2</sup>
laboratorium	37,20 m <sup>2</sup>
sala konferencyjna	26,50 m <sup>2</sup>
pomieszczenie biurowe	12,60 m <sup>2</sup>
wc	2,30 m <sup>2</sup>
	117,10 m <sup>2</sup>

**piwnica użytkowa doświetlona oknami**

pracowania	75,00 m <sup>2</sup>
suszarnia	17,25 m <sup>2</sup>
magazyn	17,25 m <sup>2</sup>
pomieszczenie	4,40 m <sup>2</sup>
suma	113,90 m <sup>2</sup>

Powierzchnia hali produkcyjnej z częścią biurową wynosi: 1 673,80 m<sup>2</sup>.

Projekt budowlany przebudowy i zmiany sposobu użytkowania hali magazynowej na halę produkcyjną wykonany przez WEKKA PROJEKT Pracownia Architektoniczna Tomasz Wekka.

Zmiany wprowadzono do projektu hali magazynowej z częścią biurową, który uzyskał pozwolenie na budowę w 2009r. i po zrealizowaniu uzyskał pozwolenie na użytkowanie w 2016r. Przebudowa uwzględniła również projekt antresoli w hali magazynowej, zatwierdzonej decyzją w 2012r.

Zmiana projektowa dotyczyła sposobu użytkowania tzn. zamiast funkcji magazynowej przebudowano i dostosowano obiekt do produkcji ciekłokrystalicznych testerów termograficznych do wczesnego wykrywania nowotworów piersi i kobiet. Zaadaptowano i wykończono całą powierzchnię hali wraz z antresolą na potrzeby produkcji, potrzeby socjalno-sanitarne oraz wykończono i wyposażono część biurową. Zmiany dotyczyły wprowadzenia na powierzchnię hali i antresoli pomieszczeń związanych z produkcją, wprowadzenia pomieszczeń socjalno-sanitarnych, pochyli o spadku 8% niwelując różnice w poziomach posadzek. Wykonano doświetlenie poprzez przeszklenie i świetlików dachowych.

Wykonano wysokiej klasy specjalistyczne instalacje na trwałe związane z budynkiem dla potrzeb produkcyjnych Braster SA, m.in.:

- klimatyzacja indywidualna dla każdego pomieszczenia w części biurowej,



- klimatyzacja przemysłowa dla całej hali produkcyjnej z precyzyjnym utrzymaniem temperatury i wilgotności,
- instalacja sprężonego powietrza, doprowadzane sprężone powietrze jest dostatecznej ilości, pod odpowiednim ciśnieniem, suche i pozbawione wszelkich zanieczyszczeń wraz z technologią pomieszczenia sprężarek. W pomieszczeniu sprężarkowni zainstalowano urządzenia służące do przygotowania odpowiedniej ilości powietrza pod odpowiednim ciśnieniem (sprężarki), urządzenia uzdatniające – oczyszczające powietrze oraz rozdzielacz sprężonego powietrza z niezbędną armaturą,
- zainstalowano agregat prądotwórczy.

Koszt specjalistycznych instalacji zgodnie z zestawieniem udostępnionym przez Braster SA wynosił 3 919 925 zł. Zestawienie zakresu prac wraz z poniesionymi kosztami (cena nabycia) oraz wartości księgowej netto na dzień 31.08.2018r. specjalistycznych instalacji zaprojektowanych i zainstalowanych dla potrzeb produkcyjnych Braster SA., które na trwale związane są z budynkiem położonym w PGR Szeligi gm. Ożarów Mazowiecki przy ul. Cichy Ogród 7, przedstawiono poniżej:

Zakres wykonanych prac specjalistycznych instalacji	Cena nabycia (zł)	Wartość księgowa netto 31.08.2018
Rozdzielnia 500 KW	170 500	143 504
Trafo z linią zasilającą	332 800	280 107
Instalacja oświetleniowa	109 200	91 910
Instalacja elektryczna	482 500	406 104
Wentylacja i klimatyzacja 3 centrale	1 155 000	972 125
System zasilania awaryjnego z agregatem 240 kW	152 000	127 933
Instalacja sprężonego powietrza	50 500	42 504
System BMS - Zarządzania budynkiem	161 000	117 798
Układ automatyki wraz z licencjami - Master	278 000	233 983
Czujniki gazu	41 600	35 013
Kontrola dostępu	26 000	21 883
CCTV	57 200	48 143
Rejestracja czasu pracy	8 800	7 407
POŻ i sygnalizacja dźwiękowa	95 500	80 379
Kompletacja elementów instal wodnej	219 000	184 325
Montaż instalacji gazowej i CO	110 000	92 583
Montaż instalacji wodno-kanalizacyjnej	437 025	367 829
Topielniki 3 szt. poj. 3l	19 500	18 360
Kłapy ppoz w małym clean-roomie	13 800	11 615
<b>Łącznie</b>	<b>3 919 925</b>	<b>3 283 508</b>

Wysokiej klasy specjalistyczne instalacje zostały zaprojektowane i zainstalowane dla potrzeb produkcyjnych Braster SA. W związku z powyższym urządzenia i instalacje odbiegają standardem od typowego wyposażenia hal produkcyjnych.

Wartość rynkowa nieruchomości uwzględnia dodatkowo koszt nabycia pomniejszony o amortyzację specjalistycznych instalacji na trwale związanych z budynkiem, takich jak: klimatyzacja przemysłowa, instalacja sprężonego powietrza, specjalistyczna instalacja bezpieczeństwa wykrywająca trujące opary, instalacja awaryjnego zasilania hali agregat prądotwórczy.



Prace budowlane i wykończenie obiektu zostały wykonane w bardzo wysokim standardzie. Posadzki w hali żywica i terakota. W części biurowej kamień naturalny granit.

Obiekt całkowicie wykończony z pozwoleniem na użytkowanie w dn. 28.09.2016r.

## 7. Analiza i charakterystyka rynku

### 7.1. Ogólna sytuacja gospodarcza Polski

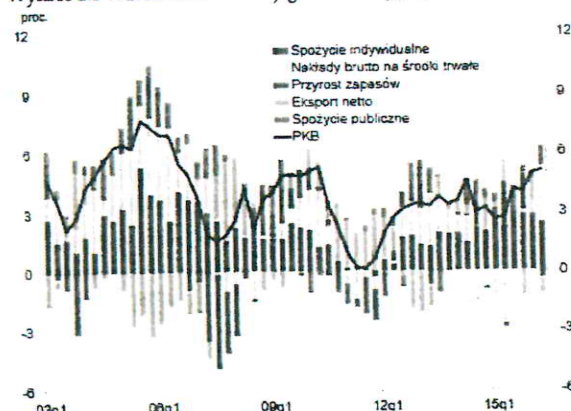
Dynamika cen konsumpcyjnych w Polsce utrzymuje się na umiarkowanym poziomie (w styczniu br. wyniosła 1,9% r/r. Sprzyja temu nadal ograniczona –mimo stopniowego wzrostu –wewnętrzna presja popytowa. Jednocześnie niska pozostaje dynamika cen importu, do czego przyczynia się umiarkowana inflacja u najważniejszych partnerów handlowych Polski i mocniejszy niż przed rokiem kurs złotego. Towarzyszy temu słabnąca dynamika cen energii. Natomiast głównym czynnikiem oddziałującym w kierunku wzrostu cen jest wysoka, choć obniżająca się, dynamika cen żywności. Inflacja bazowa pozostaje niska mimo przyspieszenia wzrostu konsumpcji. Utrzymywaniu się inflacji bazowej na niskim poziomie sprzyja dalszy spadek cen towarów nieżywnościowych (-0,7% r/r w grudniu ub.r.), któremu w ostatnich miesiącach towarzyszy stabilna dynamika cen usług (2,6% r/r). Roczna dynamika cen energii była w 2017 r. wyraźnie wyższa niż w poprzednich latach, choć w ostatnich miesiącach stopniowo się obniżała, głównie w efekcie spadku rocznej dynamiki cen paliw. Do obniżenia się rocznej dynamiki cen paliw przyczyniało się przede

wszystkim wygasanie statystycznych efektów bazy związanych z wysokim wzrostem cen ropy naftowej pod koniec 2016 r. Ograniczająco na dynamikę cen paliw oddziaływało także umocnienie się kursu złotego. Spadkowi dynamiki cen paliw towarzyszył natomiast wzrost rocznej dynamiki cen opału.

W Polsce utrzymuje się dobra koniunktura, a wzrost gospodarczy w II połowie ub.r. wyraźnie przyspieszył (do 5,1% r/r w IV kw. ub.r.). Istotnym czynnikiem wzrostu pozostaje rosnący popyt konsumpcyjny wspierany przez zwiększające się zatrudnienie i przyspieszenie wzrostu płac, bardzo dobre

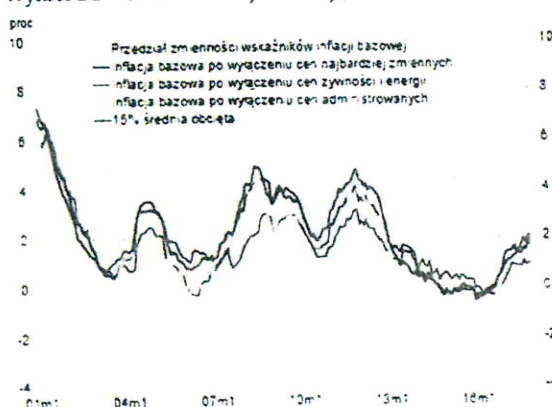
nastroje konsumentów oraz wypłaty świadczeń. Jednocześnie w IV kw. nastąpiło wyraźne ożywienie inwestycji. Przyspieszenie wzrostu inwestycji dotyczyło głównie inwestycji publicznych, choć wzrosły prawdopodobnie także nakłady na środki trwałe przedsiębiorstw. Wzrost aktywności gospodarczej był wspierany także przez rosnący eksport, czemu sprzyjało utrzymywanie się dobrej koniunktury w otoczeniu polskiej gospodarki.

Wykres 2.6 Wzrost PKB wraz z jego strukturą (r/r)



Źródło: dane GUS, obliczenia NBP.

Wykres 2.2 Wskaźniki inflacji bazowej (r/r)



Źródło: dane GUS i NBP, obliczenia NBP.

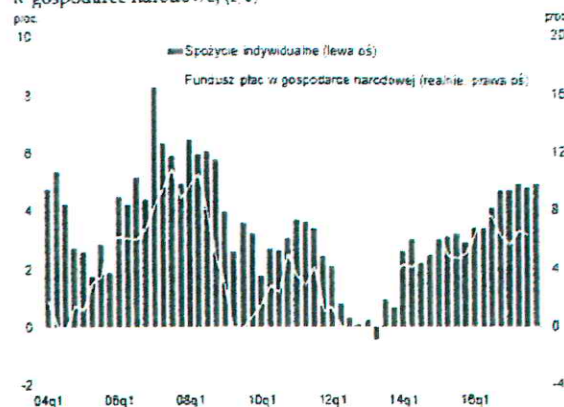


Jednocześnie –wobec przyspieszenia popytu krajowego –wzrosła dynamika importu i eksport netto miał w IV kw. ujemny wkład do wzrostu PKB.

Popyt konsumpcyjny pozostaje istotnym czynnikiem wzrostu PKB. W II połowie ub.r. wzrost spożycia indywidualnego utrzymał się na poziomie zbliżonym do poprzedniego półrocza (wyniósł 4,8% r/r w III i 4,9% w IV kw. ub.r.; wykres 2.7). Wzrostowi konsumpcji sprzyja zwiększanie się dochodów do dyspozycji gospodarstw domowych wynikające z dalszego wzrostu zatrudnienia i przyspieszenia wzrostu wynagrodzeń oraz wypłat świadczeń z programu „Rodzina 500 plus”. Na wzrost konsumpcji pozytywnie wpływają również bardzo dobre nastroje konsumentów. Ograniczająco na realną dynamikę spożycia indywidualnego oddziałuje natomiast wyższa niż w poprzednich latach dynamika cen konsumpcyjnych.

(Opracowano na podstawie materiałów analitycznych NBP, marzec 2018)

Wykres 2.7 Dynamika spożycia indywidualnego i funduszu płac w gospodarce narodowej (r/r)

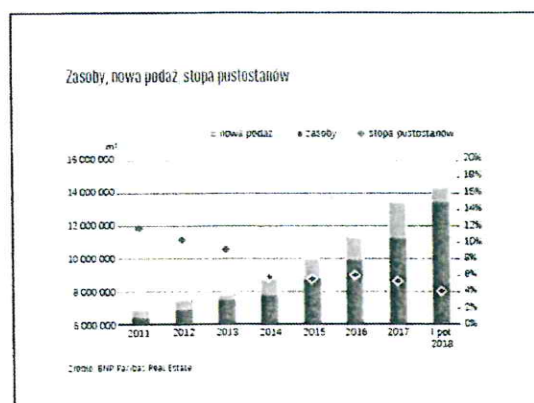


Źródło: dane GUS, obliczenia NBP.

## 7.2. Analiza rynku obiektów komercyjnych

Rynek nowoczesnych powierzchni magazynowych rozwija się niezwykle szybko. Tempo wzrostu jest zaskakująco wysokie, a rekordowe wyniki pobijane z kwartału na kwartał. Według najnowszego raportu BNP Paribas Real Estate Poland „At a Glance. Rynek powierzchni przemysłowych i magazynowych w Polsce Q1 2018”, na przestrzeni pierwszego półrocza bieżącego roku rynek powierzchni przemysłowych i magazynowych powiększył się o kolejne 5,5%, co pozwoliło mu osiągnąć wielkość 14,2 mln m<sup>2</sup>. Kolejny już raz rekordowo niska okazał się współczynnik pustostanów, który pod koniec czerwca wyniósł skromne 4,0%. Ponadto w budowie znajduje się ok o 2,2 mln m<sup>2</sup> powierzchni.

Na przestrzeni pierwszych sześciu miesięcy br. zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej powiększyły się o 741 800 m<sup>2</sup>. Prym wiodł region Polski Centralnej, gdzie oddano do użytku blisko 260 000 m<sup>2</sup> powierzchni, co stanowi 35% nowej podaży w całym kraju. Wolumen nowej podaży w okresie styczeń-czerwiec 2018 r. był o 7% mniejszy niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. To właśnie w tej części kraju oddano do użytku największe obiekty: magazyn typu built-to-suit (BTS) dedykowany firmie B/S/H (79 000 m<sup>2</sup>) oraz kolejną fazę projektu P3 Piotrków (60 200 m<sup>2</sup>). Największą powierzchnię magazynową, poza rejonem Polski Centralnej, oddano do użytkowania na Górnym Śląsku (124 700 m<sup>2</sup>) oraz w strefie Warszawa II (121 870 m<sup>2</sup>). Polska Centralna notuje również największy wolumen powierzchni w budowie.



Imponujący wolumen nowej powierzchni dostarczonej na rynek w 2017 r. nie odstraszył developerów do rozpoczynania kolejnych inwestycji. Obecnie w trakcie realizacji znajduje się rekordowa wielkość powierzchni magazynowej i logistycznej (2.246.200 m<sup>2</sup>). Największa część – niemal 1/3 = t, 628000 m<sup>2</sup>, budowanych zasobów przypadnie na rejon Centralnej



Polski. Z kolei na Górnym Śląsku, po ukończeniu aktualnie realizowanych obiektów o łącznej powierzchni 310.000 m<sup>2</sup>, powiększy się o ok. 13%.

Największe z budowanych obecnie w Polsce obiektów to Panattoni BTS Amazon Gliwice (146 000 m<sup>2</sup>), Hilwood Zalando w Głuchowie (126.000 m<sup>2</sup>) i BTS Leroy Marlin (124.000 m<sup>2</sup>). Deweloperzy decydują się na lokowanie swoich obiektów w regionach niekojarzonych dotąd z projektami magazynowymi. Wpływ na to ma dostępność siły roboczej w regionach i coraz większa trudność ze znalezieniem pracowników w sąsiedztwie dużych ośrodków miejskich. Kluczowa w wyborze lokalizacji jest również infrastruktura transportowa, czego przykładem jest wysoka dynamika rozwoju rynku w ciągu powstającej drogi ekspresowej S3.

Podobnie jak w poprzednim kwartale, najwyższy wskaźnik powierzchni niewynajętej odnotowano w strefie Warszawa I, obejmującej nieruchomości magazynowo – logistyczne usytuowane w granicach administracyjnych stolicy. Na koniec pierwszego półrocza br. stopa pustostanów wyniosła tam 10,5%.

Najniższy wskaźnik pustostanów wśród głównych rynków magazynowych, wynoszący zaledwie 0,4%, zanotowano w regionie Polski Centralnej. Duży udział w zasobach rynku stanowią tam w całości wynajęte projekty typu BTS.

Z podobnego powodu niewielka dostępność powierzchni występuje także na mniejszych rynkach. W regionach takich jak Trójmiasto, Bydgoszcz/Toruń, Szczecin czy Polska Zachodnia nie oferowano praktycznie żadnej wolnej powierzchni magazynowej w istniejących budynkach.

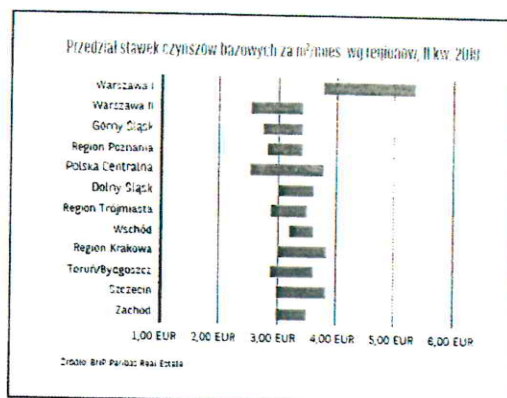
Pomimo najwyższego wskaźnika niewynajętej powierzchni, to magazyny zlokalizowane na terenie Warszawy pozostają niezmiennie najdroższymi obiektami na rynku. Stawki czynszu sięgają tam od 3,70 do 5,35 euro miesięcznie za m kw., podczas gdy w pozostałych regionach nie przekraczają one 4 euro za metr kwadratowy.

Mimo silnej konkurencji pomiędzy czołowymi graczami na rynku, w ostatnich miesiącach obserwujemy presję na wzrost stawek czynszów.

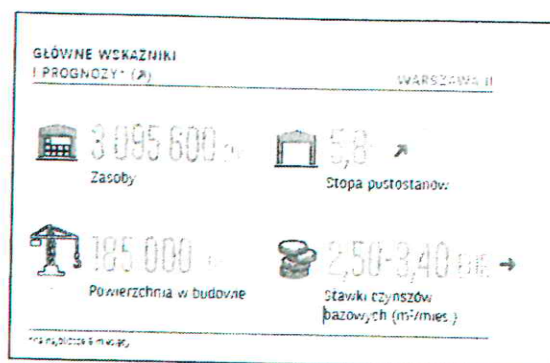
Trend ten jest spowodowany głównie przez zwiększenie kosztów budowy i ograniczoną dostępność siły roboczej. Należy pamiętać, że wysoka aktywność w sektorze budowlanym wiąże się z brakiem rąk do pracy, co ma wpływ na terminy dostarczania do użytkowania kolejnych obiektów. Generalni wykonawcy, motywowani presją płacową ze strony pracowników, niskim poziomem bezrobocia i kolejnymi podwyżkami kosztów materiałów, podnoszą też ceny swoich usług. Te finalnie znajdują odzwierciedlenie w stawkach czynszu najmu. Wysoki poziom nowej podaży hamuje do pewnego stopnia gwałtowny wzrost kosztów najmu. Mimo tego, pierwsze 6 miesięcy 2018r. przyniosły wyraźny wzrost stawek czynszu, obserwowany zwłaszcza w regionach z najmniejszym udziałem niewynajętej powierzchni, takich jak Polska Centralna czy Toruń i Bydgoszcz.

Szacowany obiekt położony jest w Strefie aglomeracji warszawskiej określanej jako Warszawa II. Jest to największy rynek magazynowy w Polsce skupiający 21,8% całkowitych zasobów w kraju. W pierwszej połowie 2018 r. całkowity zasób w tej strefie powiększył się o kolejne 121.900 m<sup>2</sup>, a kolejne 185.000 m<sup>2</sup> jest w budowie. Do budynków oddanych w II kwartale należą m.in. Panattoni Park Konotopa II (42.000 m<sup>2</sup>) i Panattoni Park Nord (27.900 m<sup>2</sup>). Realizacja infrastruktury komunikacyjnej we wschodniej (S8, A2) i południowej (S8, S7 i S17) części obszaru spowoduje w kolejnych latach rozwój rynku w tych kierunkach.

Prognozy



## Prognozy dla strefy Warszawa II wg raportu BNP Paribas Real Estate Poland „At a Glance”

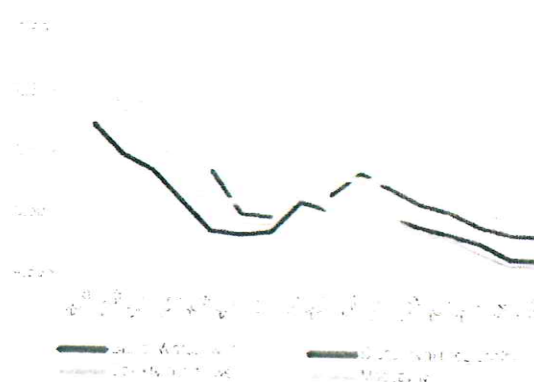


Stopy zwrotu z nieruchomości komercyjnych, wg Raportu z 2018r Colliers kształtują się następująco:

### Stopy zwrotu z najlepszych nieruchomości

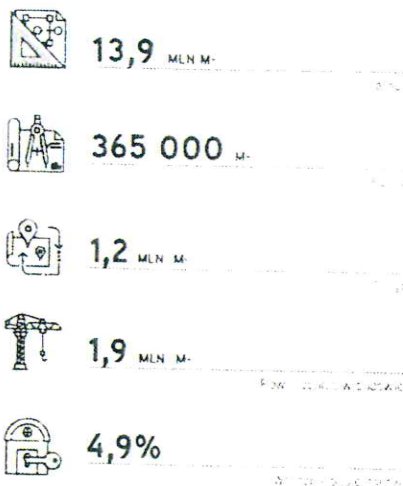
Biurowe - Warszawa	ok. 10,0%
Biurowe - miasteczka satelitarne	ok. 10,0%
Obiekty handlowe	ok. 10,0%
Magazyny	ok. 10,0%

Stopy zwrotu z najlepszych nieruchomości w poszczególnych sektorach (2002 - 2017)



Obłożenie z nieruchomości logistycznych, wg Raportu z I kw. 2018r Colliers kształtują się następująco:

### DANE RYNKOWE I KW. 2018





### Rynek lokalny

Na rynku lokalnym – okolic Warszawy obserwuje się znaczący obrót nieruchomościami komercyjnymi, w wielu segmentach tego rynku. Zakres cen w obrocie wynosi od około 1000 zł/m<sup>2</sup> nawet do ponad 6.000 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku, w której jest zawarta cena gruntu. Stawki najmu wynoszą odpowiednio od około 12 zł do nawet 30 zł/m<sup>2</sup>.

Należy zauważyć, że najwyższe ceny i stawki czynszu dotyczą nieruchomości o bardzo dobrych lokalizacjach i wysokim standardzie.

#### Prognozy za Colliers International

Polska pozostaje postrzegana jako uznany rynek nieruchomości, stopniowo osiągający status rynku dojrzałego ("core market"). Dzieje się to dzięki coraz większej płynności i różnorodności produktów inwestycyjnych oraz zwiększającej się liczbie inwestorów o różnych strategiach nabywania oraz sprzedaży aktywów.

Oczekuje się, że rynek zachowa swoją dynamikę dzięki wzrostowi PKB opartemu na konsumpcji i mocnym średnioterminowym perspektywom makroekonomicznym dla Europy Środkowo-Wschodniej.

Oczekuje się, że trendy obserwowane w I półroczu 2018 będą kontynuowane do końca 2018, włączając dalszy wzrost płynności oraz popytu na transakcje portfelowe i korporacyjne, a także wzrost zainteresowania mniej popularnymi dotychczas miastami.

Zakładając, że regulacje prawne dotyczące REIT na użytek rynku komercyjnego zostaną wprowadzone w roku 2018, uwolnienie stłumionego dotychczas popytu ze strony krajowych podmiotów będzie mogło nadać nowy wymiar płynności polskiego rynku inwestycyjnego. W krajach Europy Środkowo-Wschodniej, poza Polską, krajowy kapitał pochodzący z CEE odpowiada za 34% aktywności inwestycyjnej. Podobny trend może mieć szansę pojawić się w Polsce.

Oczekuje się, iż stopy zwrotu pozostaną stabilne, gdyż ryzyko wzrostu stóp procentowych w Europie Środkowo-Wschodniej jest bardziej odległe. Utrzymuje się wciąż znacząca różnica pomiędzy poziomem stóp procentowych a stopami zwrotów z inwestycji w nieruchomości komercyjne (yield gap), a rynki notują stały napływ kapitału.

### 7.3. Analiza rynku obiektów magazynowych / produkcyjnych – aglomeracja warszawska

- **Rodzaj rynku:** rynek nieruchomości magazynowo-produkcyjnych z zapleczem biurowym
- **Obszar rynku:** obszar powiatów aglomeracji warszawskiej ze szczególnym uwzględnieniem obszaru powiatu warszawskiego zachodniego, legionowskiego, otwockiego, pruszkowskiego, piaseczyńskiego, wołomińskiego
- **Okres monitorowania cen:** okres monitorowania: 2016; 2017 i 2018

#### Rynkowa klasyfikacja stref magazynowych / produkcyjnych w Warszawie i okolicach

Warszawski rynek wynajmu powierzchni magazynowych dzieli się wyraźnie na trzy strefy lokalizacyjne, które różnią się poziomem czynszów i typem najemców.

**Strefa pierwsza** znajduje się w obrębie wielkiej Warszawy w odległości około 12 km od centrum (Okęcie, Służewiec, Żerań, Targówek). Charakteryzuje się najwyższymi czynszami. Wynajmowane powierzchnie nie przekraczają zwykle 2 tysięcy m<sup>2</sup> i są przeznaczone na dystrybucję towarów bezpośrednio do sklepów i firm lub lekką produkcję.

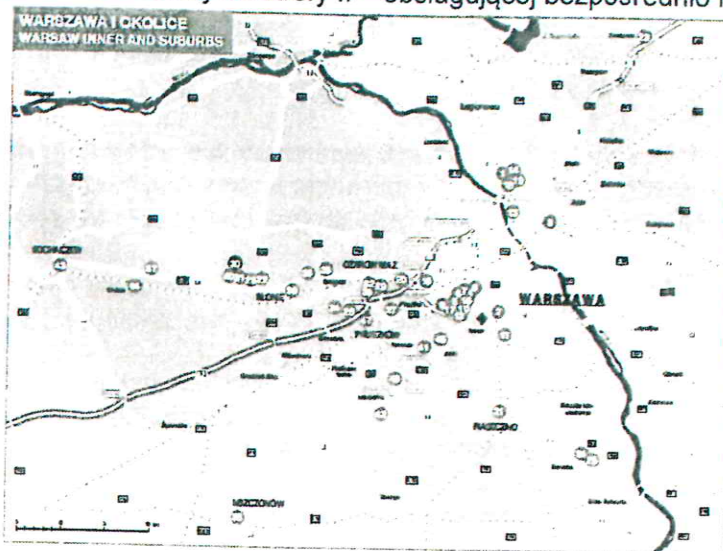
**Druga strefa** to obiekty usytuowane w odległości około 12-30 km od centrum stolicy, np. Ożarów Mazowiecki, Piaseczno i Błonie, Nadarzyn, Pruszków. Klienci sytuują tu zwykle regionalne i ogólnopolskie centra dystrybucyjne i logistyczne. Wynajmowana powierzchnia mieści się w przedziale 3-8 tysięcy m<sup>2</sup>.

**Trzecia strefa** obejmuje obiekty położone około 30-50 km od Warszawy – np. Mszczonów lub Teresie czy Sochaczewie. Tutaj najmniejsze dostępne powierzchnie magazynowe



zaczynają się od 10 tysięcy m<sup>2</sup>. lokalizowane są tu ogólnopolskie i międzynarodowe centra dystrybucyjne, zwykle z dostępem do bocznic kolejowych.

Szacowana nieruchomość należy do strefy II – obsługującej bezpośrednio rynek warszawski.



Obszar powiatu warszawsko-zachodniego zaliczany jest do drugiej strefy warszawskiej i w ostatnich latach bardzo się rozwinął. W zachodniej części aglomeracji warszawskiej w ostatnich latach obszar starych terenów usługowo - przemysłowych oraz rolnych przekształca się w nowoczesną strefę produkcyjno - magazynową. Z uwagi na specyfikę rynku oraz pojedyncze transakcje podobnymi nieruchomościami do wyceny rozszerzono badanie rynku o tereny znajdujące się w II strefie magazynowej aglomeracji, bezpośrednio sąsiadujące z powiatem warszawsko-zachodnim, na terenie którego znajduje się wyceniana nieruchomość.

Na obszarze powiatu warszawskiego zachodniego, którego rozwój bezpośrednio jest związany z oddziaływaniem Warszawy, w analizowanym okresie czasu, odnotowano kilka transakcji nieruchomościami o charakterze komercyjnym, dlatego też poszerzono analizę rynku na obszary całego rynku w pobliżu Warszawy tj. miejscowości o zbliżonych cechach takich jak:

- lokalizacja względem aglomeracji warszawskiej i dojazdu do stolicy
- dostępności do infrastruktury miejskiej
- zbliżony poziom podaży gruntów niezabudowanych i ich podobny poziom cenowy

### Rynek magazynowo / produkcyjny w Warszawie i okolicach

- Magazyny do wynajęcia w Warszawie i jej okolicach oferują już ponad 2,5 miliona metrów kwadratowych nowoczesnej powierzchni przemysłowej i logistycznej, czyniąc aglomerację warszawską jednym z największych rynków magazynowych w Polsce i całej Europie Środkowo-Wschodniej.
- Bliskość atrakcyjnego rynku zbytu stolicy, strategiczne centralne położenie oraz ciągłe inwestycje w infrastrukturę drogową sprawiły, że region ten stał się również głównym krajowym ośrodkiem logistycznym.
- Wynajmując magazyn w Warszawie i jej okolicach, najemcy zyskują dostęp do bogatego rynku konsumenckiego, wykwalifikowanej siły roboczej oraz najbardziej rozwiniętego w Polsce zaplecza do obsługi logistycznej. Aglomeracja warszawska jest jednym z największych krajowych węzłów transportowych, który składa się z 6 dróg krajowych, 8 linii kolejowych znaczenia państwowego oraz głównego portu lotniczego w kraju.
- Przez region przebiegają również 3 z 10 transeuropejskich korytarzy transportowych (Helsinki – Warszawa, Berlin – Moskwa, Gdańsk – Ostrawa).



- Z uwagi na powyższe rejon aglomeracji warszawskiej jest rynkiem atrakcyjnym dla inwestorów, dlatego też na bieżąco do eksploatacji trafiają nowe zasoby magazynowe.
- Obszar ten jest szczególnie wrażliwy na okresy koniunktury i dekonunktury panujące na rynku głównie z uwagi na małe zaplecze finansowe firm, co daje wyraz również na rynku w obrocie i wynajmie tego typu nieruchomości.
- W ostatnim czasie sytuacja, w zakresie cen podobnych nieruchomości, ustabilizowała się. Wydłużyły się okresy negocjacyjne, powróciła względna równowaga pozycji sprzedających i kupujących. Największy popyt i najmniejsza podaż dotyczy najbardziej atrakcyjnych terenów możliwych do rozsądnego i atrakcyjnego zagospodarowania.
- Od kilku lat we wszystkich rejonach aglomeracji warszawskiej obserwuje się tendencję, iż wraz ze wzrostem procesów urbanizacyjnych następuje wzrost zainteresowania przez potencjalnych nabywców.
- Dla potrzeb określenia wartości rynkowej przedmiotu opracowania, rzeczoznawca dokonał analizy transakcji nieruchomości magazynowo - usługowych z zapleczem biurowym dokonanych w badanym okresie. Z uwagi na ograniczoną ilość odnotowanych transakcji na rynku lokalnym, rzeczoznawca dokonał analizy całego rynku wchodzącego w skład aglomeracji warszawskiej.
- Dla celów określenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny rzeczoznawca dokonał analizy transakcji nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami magazynowymi. Najwięcej ilości transakcji dotyczyła budynków o powierzchni do 3000m<sup>2</sup> p.u.
- Do wyliczeń przyjęto transakcje nieruchomości gruntowych zabudowanych obiektami magazynowymi, których cena jednostkowa zł/m<sup>2</sup> bud. znajduje się na średnim poziomie cen. Z bazy danych odrzucono transakcje nie noszących cech wolnorynkowych oraz transakcje minimalne oraz maksymalne.
- Na podstawie dokonanej analizy transakcji nieruchomości gruntowych zabudowanych obiektami magazynowymi na terenie aglomeracji warszawskiej **w badanym okresie czasu nie zauważono wzrostu cen, występowały nieznaczne zniżki**, uwarunkowane są stanem rynku, a nie cechami fizycznymi jakimi charakteryzowały się sprzedane nieruchomości. Z uwagi na stan rynku w wycenie założono, że trend równa się zero.

Poniżej zaprezentowano wybrane transakcje z aglomeracji warszawskiej:

p.	Data	Gmina, powiat	Miejscowość	Pow. gruntu [m <sup>2</sup> ]	Pow. budynków [m <sup>2</sup> ]	Cena [zł]	Cena [zł/m <sup>2</sup> ]
1	2 gru 16	gm. Wiązowna, powiat otwocki	Emów	1 501	673,50	2 500 000	3 712
2	26 paź 16	gm. Lesznów, pow. piaseczyński	Kolonia Mrokowska	7 247	1 237,98	4 350 000	3 514
3	29 maj 18	gm. Nieporęt powiat legionowski	Stanisławów Pierwszy	19 185	6 948,40	23 957 730	3 448
4	28 mar 17	gm. Ożarów Maz., pow. warszawski zach.	Ołtarzew	13 800	3 047,10	10 501 000	3 446
5	26 sie 16	gm. Raszyn, powiat pruszkowski	Janki	6 800	1 486,80	5 000 000	3 363
6	5 kwi 17	gm. Lesznów, pow. piaseczyński	Kolonia Lesznów	2 712	945,36	2 800 000	2 962
7	2 sie 16	gm. i powiat Piaseczno	Piaseczno	1 826	2 387,60	7 000 000	2 932
8	14 paź 16	gm. i powiat Pruszków	Pruszków	6 053	2 373,30	6 920 000	2 916
9	6 paź 16	gm. Wiązowna, powiat otwocki,	Wiązowna	4 537	851,40	2 460 000	2 889
10	23 paź 17	gm. Ożarów Maz., powiat warszawski zach.	Macierzysz	8 700	3 558,58	10 150 000	2 852
11	13 cze 17	gm. Michałowice, powiat pruszkowski	Sokołów	5 712	2 210,41	5 535 000	2 504
12	13 kwi 17	gm. Lesznów, pow. piaseczyński	Wola Mrokowska	10 856	7 151,69	16 992 948	2 376
13	4 kwi 17	gm. Konstancin Jeziorna, pow. piaseczyński	Konstancin Jeziorna	1 399	800,00	1 900 000	2 375
14	15 wrz 17	gm. Radzymin, pow. wołomiński	Cegielnia	9 048	1 324,66	2 890 000	2 182
15	28 lut 17	gm. Marki, pow. wołomiński	Marki	3 366	783,00	1 700 000	2 171
16	12 sty 17	gm. Lesznów, pow. piaseczyński	Władysławów	10 599	2 792,96	6 017 000	2 154
17	25 sie 17	gm. Ożarów Maz., pow. warszawski-zach.	Jawczyce	6 994	3 996,00	8 075 000	2 021



## 7.4. Analiza rynku centrów logistycznych na terenie Polski

Poniżej zaprezentowano wybrane transakcje centów logistycznych z terenu całej Polski:

Data	Miejscowość	Nazwa projektu	Pow. budynków m <sup>2</sup>	Stopa kapitalizacji	Cena [Eur]
2018	Warsaw	Good Point II	50,391	n/d	25,200,000
2018	Wrocław	PNT (forward purchase) Wrocław Region	54,000	n/a	37,000,000
2017	Warsaw	Panattoni Park Konotopa	46,760	7.00%	31,700,000
2017	Warsaw	Good Point Puławska	43,500	n/s	10,000,000
2018	Warsaw	Ideal Idea IV	18,500	6.40%	27,000,000
2017	Warsaw	Raben Stryków	70,974	sub 7%	33,807,339
2017	Warsaw	Raben Piaseczno	27,750	sub 7%	13,218,272
2017	Kutno	DC Kellogs	27,238	sub 7%	12,974,389
2017	Opole	Metsa Krapkowice	27,000	ca. 7.00%	13,500,000
2018	Poznań	Segro Logistics Park Poznań, Komorniki	24,800	7+%	20,000,000
2018	Warsaw	Panattoni Park Warsaw West V	70,000	n/a	41,000,000

Opracowano na podstawie CBRE

## 8. Określenie sposobu wyceny

### 8.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości w przypadku sprzedaży w normalnych warunkach rynkowych.

### 8.2. Wybór podejścia i metody szacowania wartości rynkowej

Procedura szacowania została przeprowadzona zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego stanowiącym jeden z aktów wykonawczych do Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z dn. 15.01.2018 poz. 121). Wartość rynkowa nieruchomości jest określana „Przy zastosowaniu podejścia porównawczego albo dochodowego” (art. 152.3 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami). W związku z wejściem w życie Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw, definicja została zmieniona i ujednolicona z definicją zawartą w rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, zmieniających rozporządzenie (UE) nr 648/2012. Nowe brzmienie zgodnie z art. 151 Ustawy: „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 rozeznanem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”. W celu określenia wartości rynkowej założono, iż zbycie nieruchomości następuje w dniu wyceny. Nieruchomość wystawiona została na sprzedaż na nieograniczonym rynku przez czas wystarczający dla jego zbadania, wykonania odpowiedniego marketingu i wynegocjowania ceny sprzedaży. Ustalona wartość nieruchomości odzwierciedla stan rynku w dniu wyceny i odpowiada cenie, jaką można by uzyskać przy zawarciu umowy sprzedaży. Przyjęto, iż w



okresie ekspozycji nieruchomości na rynku oraz w okresie negocjowania umowy ceny nie uległy zmianie.

Wybór drogi szacowania – podejścia oraz metody i techniki szacowania (art. 154 Ustawy) - dokonywany jest w zależności od:

- 1) celu wyceny,
- 2) rodzaju i położenia nieruchomości,
- 3) przeznaczenia w planie miejscowym,
- 4) stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- 5) stanu zagospodarowania nieruchomości,
- 6) zakresu posiadanych informacji – cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Mając na uwadze powyższe podstawy prawne i metodyczne, a przede wszystkim stan aktualny nieruchomości i cel wyceny, w niniejszym opracowaniu została określona aktualna wartość rynkowa w/g poziomu cen z daty wyceny.

**W niniejszym operacie zastosowano podejście mieszane w tym:**

- **podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej do oszacowania wartości hali produkcyjnej z zapleczem biurowo-socjalnym z typowym wyposażeniem**
- **oraz podejście kosztowe (cena nabycia przez Braster z uwzględnieniem amortyzacji księgowej), dla specjalistycznych urządzeń i instalacji, które na trwale związane są z budynkiem na podstawie danych udostępnionych przez Zlecającego.**

## 9. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

### 9.1. Opis procedury szacowania

W podejściu porównawczym metodzie korygowania ceny średniej określono wartość hali produkcyjnej z częścią biurową wraz z gruntem oraz wartość samego gruntu.

Przeprowadzono następującą procedurę szacowania:

- Określono rynek lokalny, na którym usytuowana jest wyceniana nieruchomość:
  - rodzaj rynku: rynek nieruchomości magazynowo-produkcyjnych z zapleczem biurowym
  - obszar rynku: obszar powiatów aglomeracji warszawskiej ze szczególnym uwzględnieniem obszaru powiatu warszawskiego zachodniego,
  - okres badania cen transakcyjnych: 2016r., 2017r., 2018r.
- Zestawienie transakcji wybranych z tak określonego rynku lokalnego.
- Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen wraz z określeniem wag cech rynkowych.
- Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- Opisanie nieruchomości i jej cechy rynkowe o cenie minimalnej  $C_{min}$  i opisano nieruchomości i jej cechy rynkowe o cenie maksymalnej  $C_{max}$ .
- Określenie ceny średniej  $C_{sr}$  ze zbioru transakcji przyjętych do analizy szczegółowej.
- Określenie zakresu sumy współczynników korygujących
- $< C_{min} / C_{sr} ; C_{max} / C_{sr} >$ .
- Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W = C_{sr} \cdot \sum_{i=1}^n U_i \cdot x_i^E$$

gdzie:

- $C_{sr}$  cena transakcyjna obliczona jako średnia arytmetyczna cen z próbki reprezentatywnej;
- $U$  współczynniki korygujące odpowiadające rynkowym cechom nieruchomości, dla  $i (1;n)$ ;
- $E$  współczynnik korekty;



n liczba cech rynkowych.

Zakres współczynników korygujących określany jest jako przedział:

$[C_{min} / C_{sr}, C_{max} / C_{sr}]$

gdzie:

$C_{min}$  - cena transakcyjna minimalna z próbki reprezentatywnej

$C_{max}$  - cena transakcyjna maksymalna z próbki reprezentatywnej

Ceny minimalne, maksymalne i średnie określone na podstawie próbki oddają charakter całego rynku.

## 9.2. Określenie cech rynkowych, ich oceny i wag

Określona wartość odnosi się do standardowego wyposażenia hali produkcyjnej w instalacje typowe dla podobnych obiektów o porównywalnej funkcji z wyłączeniem specjalistycznej produkcji, tak jak ma to miejsce w przedmiocie wyceny. Cechy rynkowe nieruchomości, które w sposób zasadniczy wpływają na ich ceny mają z reguły lokalny charakter i w różnym stopniu wpływają na decyzje osób kupujących nieruchomości. Na podstawie analizy transakcji kupna-sprzedaży podobnych nieruchomości zabudowanych oraz informacji uzyskanych ze znanych warszawskich agencji obrotu nieruchomościami na podstawie zachowań rynkowych potencjalnych klientów ustalono, że na ceny w/w nieruchomości w II obrocie mają głównie niżej określone cechy wartości rynkowej:

lp.	cecha rynkowa	udział %
1.	Położenie nieruchomości	20%
2.	Rodzaj konstrukcji budynków	10%
3.	Stan techniczny i standard budynków	25%
4.	Rodzaj powierzchni	15%
5.	Możliwość dojazdu	10%
6.	Powierzchnia działki	10%
7.	Powierzchnia budynków	10%
		100%

Dla potrzeb szacowania wartości nieruchomości w ramach ustalonych cech rynkowych przyjęto następującą skalę ocen:

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena	opis
1.	Położenie nieruchomości	Średnie (0)	Nieruchomość położona jest poza głównymi trasami komunikacyjnymi powiatu w dalszej odległości od Warszawy
		Dobre (1)	Nieruchomość położona jest przy głównych trasach komunikacyjnych powiatu w niedalekiej odległości od centrum Warszawy.
		<b>B. dobre (2)</b>	Nieruchomość położona jest przy głównych trasach komunikacyjnych w bliskiej odległości od centrum Warszawy.
2.	Rodzaj konstrukcji	Średnia (0)	Obiekty wybudowane w technologii szkieletowej
		Dobra (1)	Obiekty wybudowane w technologii tradycyjnej
		<b>B. dobra (2)</b>	Obiekty wybudowane w technologii mieszanej
3.	Stan techniczny budynku	Średni (0)	Budynek w zadowalającym stanie technicznym
		Dobry (1)	Budynek w dobrym stanie technicznym
		<b>B. dobry (2)</b>	Budynek w bardzo dobrym stanie technicznym



4.	Rodzaj powierzchni	Średni (0)	Tylko funkcja magazynowa
		Dobry (1)	Powierzchnia magazynowo-usługowa z częścią biurową optymalną do obsługi magazynu czy produkcji.
		B. dobry (2)	Powierzchnia magazyn./usług./prod. 50%. Pow. biurowa 50 %
5.	Możliwość dojazdu	Średnia (0)	Dojazd drogą na której występują uciążliwości dla ruchu samochodów ciężarowych (wąskie, kręte, częściowo nie utwardzone)
		Dobra (1)	Dojazd drogą na której nie występują częściowe uciążliwości dla ruchu samochodów ciężarowych
		B. dobra (2)	Dojazd drogą na której nie występują uciążliwości dla ruchu samochodów ciężarowych
6.	Powierzchnia działki	Średnia (0)	działki o powierzchni większej niż 8000 m <sup>2</sup>
		Dobra (1)	działki o powierzchni > 3000 m <sup>2</sup> < 8000 m <sup>2</sup>
		B. dobra (2)	działki o powierzchni mniejszej niż 3000 m <sup>2</sup>
7.	Powierzchnia budynków	Średnia (0)	Budynki o pow. większej niż 5000 m <sup>2</sup>
		Dobra (1)	Budynki o pow. od 5000 do 2500 m <sup>2</sup>
		B. dobra (2)	Budynki o pow. do 2500 m <sup>2</sup>

### 9.3. Zbiór danych porównawczych

Na podstawie dokonanej analizy transakcji nieruchomości gruntowych zabudowanych obiektami magazynowymi na terenie aglomeracji warszawskiej **w badanym okresie czasu nie zauważono wzrostu cen, występowały nieznaczne zniżki**, uwarunkowane są stanem rynku, a nie cechami fizycznymi jakimi charakteryzowały się sprzedane nieruchomości. Z uwagi na stan rynku w wycenie założono, że trend równa się zero.  
Do wyliczeń przyjęto następujące transakcje\*:

Lp.	Data transakcji	Gmina, powiat	Miejscowość	Ulica	Pow. gruntu [m <sup>2</sup> ]	Pow. budynków [m <sup>2</sup> ]	Cena [zł]	Cena [zł/m <sup>2</sup> ]
1	2016-12-02	gm. Wiązowna, pow. otwocki	Emów	ul. Wiązowska	1 501	673,50	2 500 000	3 712
2	2016-10-26	gm. Lesznowola, pow. piaseczyński	Kolonia Mrokowska	ul. Ogrodowa	7 247	1 237,98	4 350 000	3 514
3	2018-05-29	gm. Nieporęt, pow. legionowski	Stanisławów Pierwszy	ul. Strużańska	19 185	6 948,40	23 957 730	3 448
4	2017-03-28	gm. Ożarów Maz., pow. warszawski zach.	Oltażew	ul. Gołaszewska	13 800	3 047,10	10 501 000	3 446
5	2016-08-26	gm. Raszyn, pow. pruszkowski	Janki	Al. Krakowska	6 800	1 486,80	5 000 000	3 363
6	2017-04-05	gm. Lesznowola, pow. piaseczyński	Kolonia Lesznowola	ul. Słoneczna	2 712	945,36	2 800 000	2 962
7	2016-08-02	gm. i pow. piaseczyński	Piaseczno	ul. Geodetów	1 826	2 387,60	7 000 000	2 932
8	2016-10-14	gm. i pow. pruszkowski	Pruszków	ul. Wiejska	6 053	2 373,30	6 920 000	2 916
9	2016-10-06	gm. Wiązowna, pow. otwocki	Wiązowna Kościelna	ul. Nadrzeczna	4 537	851,40	2 460 000	2 889
10	2017-10-23	gm. Ożarów Maz., pow. warszawski zach.	Macierzysz	ul. Sławęcińska,	8 700	3 558,58	10 150 000	2 852
11	2017-06-13	gm. Michałowice, pow. pruszkowski	Sokołów	ul. Sokołowska	5 712	2 210,41	5 535 000	2 504

\*Szczegółowe dane dotyczące transakcji znajdują się w zbiorze danych autora operatu. Z uwagi na ochronę danych nie zostały one ujawnione w niniejszym opracowaniu.



$$\begin{aligned} C_{\min} &= 2\,504 \text{ zł/m}^2 & \text{Granica}_{\text{dolna}} &= C_{\min}/C_{\text{sr}} = 0,79745 \\ C_{\max} &= 3\,712 \text{ zł/m}^2 & \text{Granica}_{\text{górna}} &= C_{\max}/C_{\text{sr}} = 1,18217 \\ C_{\text{sr}} &= 3\,140 \text{ zł/m}^2 \end{aligned}$$

**Nieruchomość o cenie minimalnej - 2 504 zł/m<sup>2</sup>**

Lp.	Cechy rynkowe	Opis
1.	Położenie	Nieruchomość położona jest w miejscowości Sokołów, gmina Michałowice powiat pruszkowski, przy ul. Sokołowskiej
2.	Rodzaj konstrukcji budynków	Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem biurowo - magazynowym o pow użytkowej 2210,41 m <sup>2</sup> . Część biurowa jest murowana, piętrowa, niepodpiwniczona, część magazynowa jest stalowa, parterowa. Budynek powstał dwuetapowo: w 2002 roku powstała część biurowa z magazynem, w 2012 roku dobudowano kolejną część magazynową.
3.	Stan techniczny i standard budynków	Budynek biurowo-magazynowy standard dobry
4.	Rodzaj powierzchni	Przewaga powierzchni magazynowej
5.	Możliwość dojazdu	Odległość do S8 około 1 km
6.	Powierzchnia działki	Nieruchomość składa się z trzech działek o łącznej 5712 m <sup>2</sup>
7.	Powierzchnia budynków	Budynek 2-kondygnacyjny o pow. 2 210,41 m <sup>2</sup>

**Nieruchomość o cenie maksymalnej - 3 712 zł/m<sup>2</sup>**

Lp.	Cechy rynkowe	Opis
1.	Położenie	Nieruchomość położona jest w miejscowości Emów, gmina Wiązowna powiat otwocki, przy ul. Wiązowskiej
2.	Rodzaj konstrukcji budynków	Budynek biurowo – magazynowy, w połowie 1-kondygnacyjny, od frontu (ulicy) dwukondygnacyjny
3.	Stan techniczny i standard budynków	Budynek biurowo-magazynowy wybudowany po 2000r. standard bardzo dobry
4.	Rodzaj powierzchni	Równowaga powierzchni biurowej i magazynowej
5.	Możliwość dojazdu	Budynek położony w odległości ok. 50 m od trasy Warszawa-Lublin
6.	Powierzchnia działki	Nieruchomość składa się z jednej działki o 1 501 m <sup>2</sup>
7.	Powierzchnia budynków	Budynek 1 i 2-kondygnacyjny o pow. 673,50 m <sup>2</sup>

#### 9.4. Określenie zakresu współczynników korygujących dla nieruchomości

Poszczególnym cechom rynkowym (różnicującym) przypisano poniższe wagi cech rynkowych wraz z zakresem współczynników korygujących. Następnie na podstawie posiadanej wiedzy o rynku nieruchomości opartej posiadaną bazą danych przyjęto 3 stopniową skalę stopniowania dla każdej cechy rynkowej – „wartość cechy”, gdzie poszczególne wartości cechy oznaczają: 0 - „średnia”, 1 - „podstawowe”, 2 - „dobra”, 3 - „bardzo dobra”.



Lp	Cecha rynkowa	Waga cechy [%]	Dolna granica współczynnika korygującego	Górna granica współczynnika korygującego	Przyjęte współczynniki dla wycenianej nieruchomości	Wartość cechy
1.	Położenie nieruchomości	20%	0,15949	0,23643	0,23643	2
2.	Rodzaj konstrukcji budynków	10%	0,07975	0,11822	0,11822	2
3.	Stan techniczny i standard budynków	25%	0,19936	0,29554	0,29554	2
4.	Rodzaj powierzchni	15%	0,11962	0,17732	0,17732	2
5.	Możliwość dojazdu	10%	0,07975	0,11822	0,09898	1
6.	Powierzchnia działki	10%	0,07975	0,11822	0,11822	2
7.	Powierzchnia budynków	10%	0,07975	0,11822	0,11822	2
		100%	0,79745	1,18217	1,16293	

### 9.5. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

Wartość rynkową 1 m<sup>2</sup> powierzchni budynku produkcyjnego z częścią biurową wraz z gruntem określono zgodnie ze wzorem:

$$W = C_{sr} \times \sum_{i=1}^{i=n} U_i \times E$$

gdzie:

- C<sub>sr</sub> - cena transakcyjna obliczona jako średnia arytmetyczna cen z próbki reprezentatywnej;
- U - współczynniki korygujące odpowiadające rynkowym cechom nieruchomości, dla i (1;n);
- E - współczynnik korekty (0,9-1,1) - przyjęto 1,0
- N - liczba cech rynkowych

Wartość 1 m<sup>2</sup> powierzchni budynku produkcyjnego z częścią biurową wraz z gruntem oszacowana w podejściu porównawczym wynosi:

$$W = 3\,140 \text{ zł/m}^2 \times 1,16293 \times 1,00 = 3\,652 \text{ zł/m}^2$$

$$W = 1\,673,80 \text{ m}^2 \times 3\,652 \text{ zł/m}^2 = 6\,112\,718 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa nieruchomości składającej się z budynku hali produkcyjnej wraz z częścią biurową o pow. 1 673,80 m<sup>2</sup> przy założeniu typowych instalacji dla tego typu obiektów posadowionego na działce nr 260/3 o pow. 2708 m<sup>2</sup> w miejscowości PGR Szeligi przy ul. Cichy Ogród 7 wynosi 6 112 718 zł, w zaokrągleniu przyjęto: **6 113 000 zł**

Wartość księgowa uwzględniająca amortyzację specjalistycznych instalacji (ponadstandardowych) na trwale związanych z budynkiem na dzień 31.08.2018r. wynosi 3 283 508, w zaokrągleniu przyjęto: **3 284 000 zł**

Podsumowanie:

- budynek hali z cz. biurową z typowym wyposażeniem hali	6 113 446 zł
- ponadstandardowe wyposażenie (wartość księgowa)	3 284 000 zł
razem	9 397 000 zł



## 10. Wynik końcowy wyceny wraz z uzasadnieniem

<b>Wartość rynkowa nieruchomości przy założeniu typowych instalacji dla tego typu obiektów</b>	<b>6 113 000 zł</b>  słownie: sześć milionów sto trzynaście sześć tysięcy złotych
<b>Wartość księgowa uwzględniająca amortyzację specjalistycznych instalacji (ponadstandardowych) na trwale związanych z budynkiem</b>	<b>3 284 000 zł</b>  słownie: trzy miliony dwieście osiemdziesiąt cztery tysiące złotych
<b>Wartość ogółem</b>	<b>9 397 000 zł</b>  słownie: dziewięć milionów trzysta dziewięćdziesiąt siedem tysięcy złotych

### Uzasadnienie:

Oszacowana wartość rynkowa prawa własności zabudowanej nieruchomości została zaokrąglona do pełnych tysięcy złotych uwzględniając poziom istotności. Wnioski stanowią uzasadnienie oszacowanej wartości rynkowej przedmiotu wyceny. Wynik końcowy został skonfrontowany z wynikami analizy rynku lokalnego. Oszacowana wartość nieruchomości uwzględnia warunki rynkowe i cechy nieruchomości: tj. przede wszystkim lokalizację przy granicy z Warszawą. W wycenie wzięto pod uwagę stan techniczny, funkcjonalność i standard obiektu (nowy funkcjonalny budynek o funkcji produkcyjnej z częścią biurowo-socjalną, w bardzo dobrym standardzie wykończenia) powierzchnię gruntu i ich optymalne jego wykorzystanie, uzbrojenie i zagospodarowanie terenu.

Wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia dodatkowo, specjalistycznego urządzenia takie jak: klimatyzacja przemysłowa, instalacja sprężonego powietrza, specjalistyczna instalacja bezpieczeństwa wykrywająca trujące opary, instalacja awaryjnego zasilania hali agregat prądotwórczy. Wysokiej klasy instalacje specjalistyczne zostały zaprojektowane i zainstalowane dla potrzeb produkcyjnych Braster SA. Zainstalowane specjalistyczne urządzenia i instalacje odbiegają standardem od typowego wyposażenia hal produkcyjnych. Dlatego też oszacowanie wartości typowego wyposażenia hali produkcyjnej w instalacje zostało powiększone cenę nabycia specjalistycznych instalacji na trwale związanych z budynkiem z uwzględnieniem amortyzacji księgowej na dzień 31.08.2018r.

## 11. Klauzule i ustalenia dodatkowe

1. Niniejszy operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz zgodnie ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych, przyjętymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
2. Od dnia przekazania operatu Zleceniodawcy Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za udostępnienie osobom trzecim danych poufnych oraz danych osobowych wynikających bezpośrednio z operatu jak też danych wynikających pośrednio z niniejszego operatu.
3. Stan prawny nieruchomości określono na podstawie przekazanych przez Zleceniodawcę dokumentów i materiałów.



4. Autor operatu przyjmuje w dobrej wierze dane dotyczące stanów prawnych nieruchomości oraz inne dane przekazane przez Zleceniodawcę, niezbędne do wykonania niniejszego operatu.
5. Niniejsze opracowanie nie stanowi ekspertyzy technicznej budynku.
6. Autor operatu przyjmuje za prawdziwe informacje o cenach rynkowych nieruchomości zawarte w aktach notarialnych.
7. W ramach niniejszego opracowania nie były wykonywane analizy ani ekspertyzy dotyczące stanu technicznego elementów konstrukcji budynku. Niniejsza opinia została wystawiona wyłącznie na podstawie fragmentarycznej dokumentacji przedstawionej przez zleceniodawcę oraz oględzin obiektu dokonanych podczas wizji lokalnej i nie stanowi ekspertyzy technicznej szacowanego budynku.
8. Ocena ryzyka związanego z przyjęciem nieruchomości jako zabezpieczenia wierzytelności leży po stronie kredytodawcy.
9. Operat nie może być publikowany ani udostępniany osobom trzecim bez zgody rzeczoznawcy.
10. Operat może być wykorzystany wyłącznie przez Zleceniodawcę dla celu określonego w punkcie 2 niniejszego operatu.
11. Wykorzystywanie operatu przez osoby trzecie i do innych celów jest niedozwolone i autor nie ponosi za to odpowiedzialności.
12. Wartość nieruchomości nie uwzględnia ewentualnych obciążeń hipotecznych.
13. Dane dotyczące nieruchomości porównawczych objęte są Ustawą z dn. 29.08.1997 roku o Ochronie Danych Osobowych Dz. U. Nr 133 poz. 883, bliższe informacje na w/w nieruchomości są w posiadaniu rzeczoznawcy majątkowego.
14. W operacie szacunkowym mogą występować **zaokrąglenia** wynikające z przeprowadzania obliczeń przy pomocy arkusza kalkulacyjnego **excel** i przyjmowania lub wykazywania w operacie określonego zakresu cyfr znaczących. W ocenie rzeczoznawcy zaokrąglenia nie mają merytorycznego wpływu na oszacowaną wartość.
15. Wartość rynkowa nie uwzględnia wysokiej klasy specjalistycznych instalacji, przyjęto typowe instalacje

## 12. Załączniki

1. Interpretacja i analiza ryzyka związanego z przedmiotem zabezpieczenia
2. Lokalizacja
3. Wydruk elektroniczny księgi wieczystej nr WA1P/00092002/2 z dn. 06.09.2018r.
4. Wypis i wyrys z rejestru gruntów dn. 28.08.2018r.
5. Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dn. 05.03.2013r.
6. Decyzja nr 590/16 z dn. 28.09.2016r. udzielająca pozwolenia na użytkowanie obiektu produkcyjnego powstałego po przebudowie i zmianie sposobu użytkowania budynku magazynowego, usytuowanego na działce nr ewid. 260/3 obręb 0031 PGR Szeligi, przy ul. Cichy Ogród 7 w Szeligach gm. Ożarów Mazowiecki dla inwestora BRASTER SA
7. Rzuty budynku
8. **Zestawienie kosztów nabycia instalacji wykonane przez Braster SA z uwzględnieniem amortyzacji na dzień 31.08.2018r.**
9. Dokumentacja fotograficzna
10. Polisy ubezpieczenia OC rzeczoznawców majątkowych



## Interpretacja i analiza ryzyka związanego z przedmiotem zabezpieczenia

### I. OBSZARY RYZYKA ZWIĄZANE Z NIERUCHOMOŚCIĄ

1. Ryzyko rynku (rodzaj nieruchomości)	Rynek nieruchomości magazynowo-produkcyjno-biurowych aglomeracja warszawska - <b>przeciętne ryzyko</b> (dla tego sektora rynku)
2. Cechy fizyczne nieruchomości (powierzchnia, standard)	Budynek w bardzo wysokim stanie technicznym i standardzie wykończenia o pow. uż <b>1673,8 m<sup>2</sup></b>
3. Ryzyko prawne (informacje dotyczące stanu prawnego, dokumentacji, pozwoleń na budowę, użytkowania itp.)	Brak, prawomocne pozwolenie na użytkowanie
4. Ryzyko związane z przeznaczeniem nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	Bez ryzyka w planie zabudowa usługowo - produkcyjna
5. Ryzyko techniczne (związane ze stanem zaawansowania inwestycji, dostępnością mediów, stopniem zużycia)	Inwestycja zakończona.
6. Ryzyko inwestora indywidualnego (związanego z możliwością niewykonania prac przez inwestora indywidualnego)	Nie dotyczy
7. Ryzyko spowodowane obciążeniami publiczno-prawnymi oraz zmianami administracyjnymi	Na dzień wyceny nie stwierdzono
8. Ryzyko otoczenia i sąsiedztwa nieruchomości	Nie stwierdzono w otoczeniu zabudowa magazynowo -produkcyjna i biurowa
9. Zagrożenia środowiskowe (tereny zalewowe, skażenie środowiska itp.)	Nie występują
10. Możliwości generowania trwałych dochodów (jeśli dotyczy)	Obiekt może generować stałe dochody – może być wynajmowany

### II. Przewidywane zmiany na danym rynku nieruchomości w relacji do szacowanej nieruchomości

1. Przewidywane zmiany popytu mogące mieć wpływ na szacowaną nieruchomość (np. nowe inwestycje w miejscowości skutkujące wzrostem ilości miejsc pracy)	Typowe dla warunków aglomeracji warszawskiej. Stabilny popyt na nieruchomości na obrzeżach Warszawy.
2. Przewidywane zmiany podaży mogące mieć wpływ na szacowaną nieruchomość (np. wzrost podaży wynikający z realizacji nowych projektów w toku lub realizacji projektów planowanych)	Brak informacji odnośnie inwestycji mogących wpłynąć w istotny sposób na warunki rynkowe.
3. Ryzyko związane ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmianą funkcji nieruchomości	Nie występuje
4. Trend zmiany cen na rynku na dzień wyceny i prognozowany	Na dzień wyceny ceny stabilne. Wahania cen uzależnione od koniunktury gospodarczej - nie przewiduje się istotnych wahań cen do końca 2018 r.
5. Przewidywany okres ekspozycji na rynku	Okres ekspozycji dłuższy od typowego dla hal produkcyjnych z uwagi na niestandardowe wyposażenie obiektu (przy sprzedaży wymaga intensywnych działań marketingowych)
6. Przewidywany kierunek zmian na rynku nieruchomości (cykle koniunkturalne – krótko i długoterminowe)	Cykle koniunkturalne typowe w okresie 5-7 letnim – nieruchomości w bardzo dobrym stanie technicznym blisko granic Warszawy wykazują mniejsze wahania cen. Spadki cen możliwe przy silnym osłabieniu warunków makroekonomicznych i zaniedbaniu stanu technicznego obiektu
7. Przewidywane/prawdopodobne zmiany lokalnych trendów ekonomicznych (np. prognoza wskazująca na wzrost populacji)	Warszawa i najbliższe okolice, mało podatne na zmiany związane ze spadkiem/wzrostem populacji

### III. Ryzyko związane z oceną danej nieruchomości przez inwestorów (potencjalnych Klientów)

1. Ocena wartości nieruchomości w okresie kilku lat	Wartość powinna utrzymać się na zbliżonym poziomie
---	--



2. Ogólna atrakcyjność nieruchomości (atuty)	Nowy budynek, bardzo blisko Warszawy, dobra ekspozycja
3. Niekorzystne cechy nieruchomości	Dość wąska droga dojazdowa
4. Obciążenia nieruchomości	występują
5. Przewidywany wzrost kosztów obsługi nieruchomości	Typowy związany ze wzrostem cen mediów (wod-kan., energii, gazu, wywozu śmieci, podatków), koszty związane z utrzymaniem nieruchomości w niepogorszonym stanie
6. Ryzyko wzrostu poziomu pustostanów i opóźnienia w płatnościach (jeśli dotyczy)	Budynek zaadaptowany i wykończony na cele własne firmy w przypadku wynajmu powierzchni występuje ryzyko związane jest z doбором najemców, prowadzeniem prawidłowego administrowania nieruchomością (w tym egzekwowania należności i szybkiego reagowania w przypadku zadłużenia najemcy)
7. Ryzyko zmiany lokalnych preferencji	Ryzyko wynika z faktu, że budynek wyposażony jest w instalacje przekraczające wymagania typowego uczestnika rynku.
8. Ryzyko wynikające z przewidywanego sąsiedztwa	Nie stwierdzono
9. Kierunki rozwoju terenów przyległych (nieuciążliwe, uciążliwe; jakie)	Zabudowa usługowo-magazynowo-produkcyjna
10. Ryzyko wynikające z reputacji inwestora (jeśli dotyczy)	Nie dotyczy
11. Ryzyko wynikające np. z procesu budowlanego (jeśli dotyczy)	Budynek ukończony z pozwoleniem na użytkowanie

**IV. Ogólna opinia na temat kierunku wpływu powyższych ryzyk na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości.**

**Ocena ryzyka**

małe / przeciętne / wysokie

Należy odpowiedzieć czy występuje ryzyko (niekwantyfikowane w procesie wyceny) związane z wycenianą nieruchomością. Można w tym miejscu wskazać ewentualne sugestie dla banku oraz istotne okoliczności np. w przypadku podjęcia decyzji o zbyciu nieruchomości

W hipotetycznej sytuacji, kiedy Kredytobiorca nie jest w stanie spłacać kredytu, może być zmuszony do zbycia nieruchomości. Bank przejmujący nieruchomość w drodze egzekucji także jest zainteresowany szybkim jej zbyciem, aby nie ponosić dodatkowych kosztów utrzymania. Przy takim toku zdarzeń z pewnością warunki zbycia nieruchomości nie będą rynkowe. Mając na uwadze ograniczony czas marketingu w warunkach wymuszonych ocenia się, że nieruchomość byłaby szczególnie atrakcyjnym, szybciej zbywalnym towarem przy 70% wartości rynkowej. Ocenia się, że cena bez uwzględnienia specjalistycznej instalacji na trwale z budynkiem związanej możliwa do uzyskania w warunkach wymuszonych kształtować się może na poziomie:  $6\ 113\ 000\ \text{zł} \cdot 0,70 = 4\ 279\ 200\ \text{zł}$

Warszawa, 10.09.2018

/Podpis i pieczęć rzeczoznawcy majątkowego/

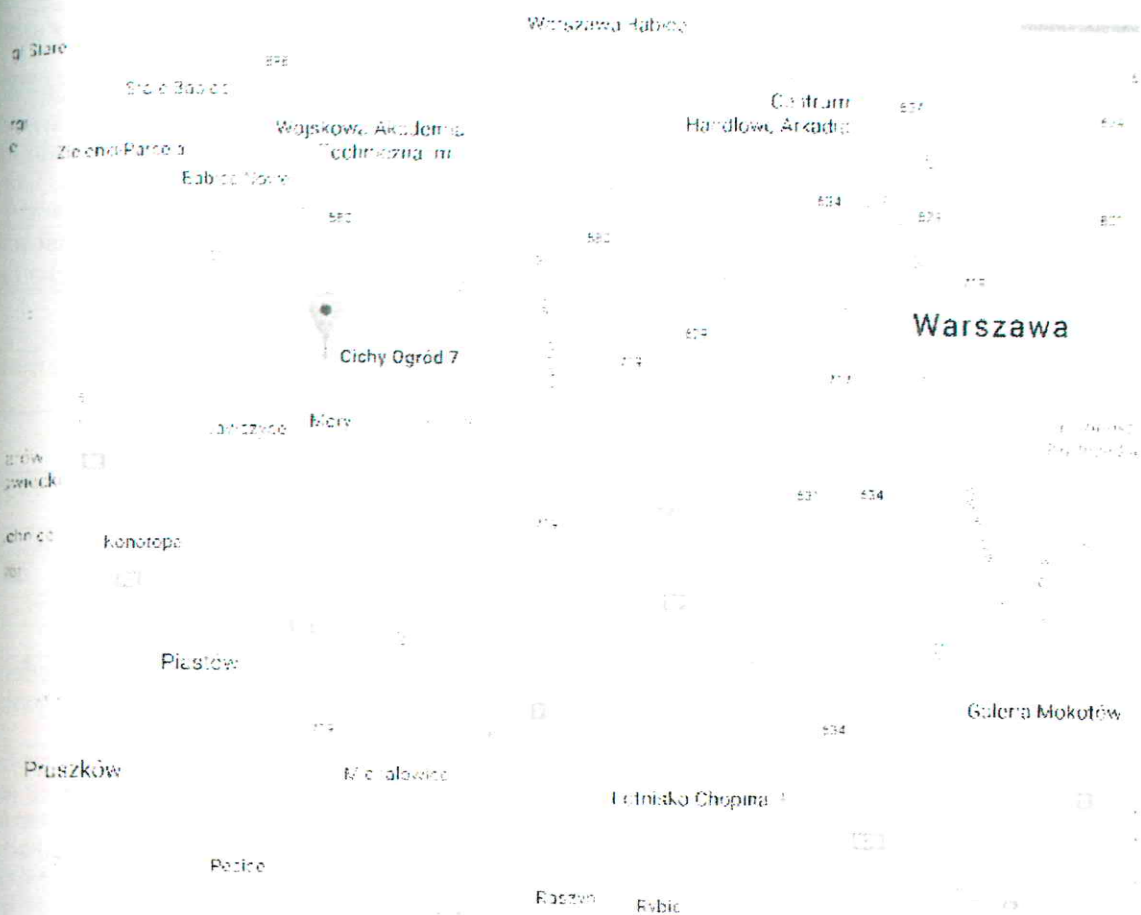


*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



## LOKALIZACJA



*[Handwritten signature]*



Okladka Dział I-O Dział I-Sp Dział II Dział III Dział IV  
OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ

Rubryka 0.1 - Informacje podstawowe	
Numer i nazwa pola	Treść pola
1. Numer księgi	WALP / 00092002 / 2
2. Oznaczenie wydziału	---
A: nazwa sądu	SĄD REJONOWY W PRUSZKOWIE
B: siedziba sądu	PRUSZKÓW
C: kod wydziału	WALP
D: numer wydziału	VI
E: nazwa wydziału	WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH
3. Typ księgi	Nieruchomość gruntowa
Rubryka 0.2 - Dane o założeniu księgi wieczystej	
Numer i nazwa pola	Treść pola
1. Stan w czasie założenia	Założenie księgi wieczystej w wyniku odłączenia części nieruchomości z innej księgi wieczystej
2. Chwila zapisania księgi	2009-03-12-11.31.11.628524
3. Chwila ujawnienia księgi	---
4. Data założenia dotychczasowej księgi wieczystej	2009-03-12-11.31.11.628524
Rubryka 0.3 - Dane o zamknięciu księgi wieczystej	
Numer i nazwa pola	Treść pola
1. Chwila zamknięcia księgi	---
2. Podstawa zamknięcia księgi	---

Rubryka 0.4 - Podstawa zmiany	
Brak wpisu	
Nr	Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów
	Brak wpisu










Województwo  
mazowieckie  
Urząd Marszałkowski

Urząd Marszałkowski  
mazowieckie  
Województwo

2018-09-06 14:23



123



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WAIP/0009200274, str. 1

Okladka	Dział I-O	Dział I-Sp	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ				
BRAK WPISÓW				

Nr Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów  
Brak wpisu











[illegible][illegible]

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów			
Nr	Numer i nazwa pola	Wpisy	Kod zad.
<b>Podrubryka - Dane o wniosku</b>			
1. Chwila wpisywu	2009-07-03 15:20:29	Treść pola	
2. Rodzaj danejnika	DZ. KW.		
3. Numer danejnika	WA1P / 00001951 / 09 / 001		
4. Czy z urzędu	NIE		
Polozenie wniosku	28-29		
5. Numer karty akt	/ /		
6. Numer księgi			
<b>Podrubryka - Chwila wpisu</b>			
1. Chwila wpisu	2009-07-11 11:31:11.628524		
Wpisujący	EWELINA LUBIENIECKA		
	REF		
<b>Podrubryka - Dane o wniosku</b>			
Numer i nazwa pola	Wpisy	Treść pola	Kod zad.
1. Chwila wpisywu	2010-06-14 10:00:00		
2. Rodzaj danejnika	DZ. KW.		
3. Numer danejnika	WA1P / 00010190 / 10 / 001		
4. Czy z urzędu	NIE		
Polozenie wniosku	43-47		
5. Numer karty akt			



**Okładka** **Dział I-O** **Dział II** **Dział III** **Dział IV**  
**DZIAŁ IV - HIPOTEKA**

**Rubryka 4.1 - Wzmianki w dziale IV**  
 Brak wpisu

**Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)**

Numer i nazwa pola	Wpis	Treść pola
1. Numer hipoteki (roszczenia)	18, 19	---

**Rubryka 4.3 - Napis**

Numer i nazwa pola	Wpis	Treść pola
1. Napis	---	---

**Rubryka 4.4 - Treść wpisu**

**Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)**

Numer i nazwa pola	Wpis	Treść pola
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)	18, 19	---
2. Suma	18, 19	3910000,00
3. Suma słownie	18, 19	TRZY MILIONY DZIEWIEŚCIĘT DZIESIĘĆ TYSIĘCY
4. Waluta sumy	18, 19	ZŁ
5. Odsetki	---	---

**Podrubryka 4.4.2 - Wierzytelność hipoteki**

6. Udział	18, 19	---
7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej	18, 19	---
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	18, 19	---

**Podrubryka 4.4.3 - Wierzytelność hipoteki**

9. Termin zapłaty	18, 19	---
10. Pierwszeństwo	18, 19	---

**Podrubryka 4.4.4 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)**

11. Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa	18, 19	---
12. Kategoria współwłaściciela	18, 19	---
13. Inne informacje	18, 19	---
14. Numer hipoteki w RZHLZ	18, 19	---
15. Rodzaj zmiany	18, 19	---

**Podrubryka 4.4.5 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną**

1. Nazwa	18, 19	---
2. Siedziba	18, 19	---
3. REGON	18, 19	---
4. Stan przekładowy	18, 19	---
5. Administrator hipoteki	18, 19	---

**Podrubryka 4.4.6 - Dane o wnioskach i chwilach wpisów**

1. Chwila wpływu	18, 19	---
2. Rodzaj dzielnika	18, 19	---
3. Numer dzielnika	18, 19	---
4. Czy z urzędu	18, 19	---
5. Numer karty akt	18, 19	---
6. Numer księgi	18, 19	---

**Podrubryka 4.4.7 - Komentarz**

1. Komentarz	18, 19	---
--------------	--------	-----

**Podrubryka 4.4.8 - Uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym**

1. Uprawnienie	18, 19	---
----------------	--------	-----

**Podrubryka 4.4.9 - Akt notarialny**

1. Tytuł aktu	18, 19	---
2. Numer rep A	18, 19	---
3. Data sporządzenia	18, 19	---
4. Inne pierwsze	18, 19	---
5. Imię drugie	18, 19	---
6. Nazwisko / pierwsze	18, 19	---
7. Drugi człon nazwiska	18, 19	---
8. Siedziba	18, 19	---

**Podrubryka 4.4.10 - Inna podstawa**

1. Wskazanie podstawy	18, 19	---
2. Sygnatura	18, 19	---
3. Data wydania	18, 19	---
4. Wydawca	18, 19	---

**Podrubryka 4.4.11 - Położenie dokumentu**

1. Położenie dokumentu	18, 19	---
2. Numer karty akt	18, 19	---
3. Numer księgi	18, 19	---

**Podrubryka 4.4.12 - Dane o wnioskach i chwilach wpisów**

1. Chwila wpływu	18, 19	---
2. Rodzaj dzielnika	18, 19	---
3. Numer dzielnika	18, 19	---
4. Czy z urzędu	18, 19	---
5. Numer karty akt	18, 19	---
6. Numer księgi	18, 19	---

**Podrubryka 4.4.13 - Komentarz**

1. Komentarz	18, 19	---
--------------	--------	-----

**Podrubryka 4.4.14 - Uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym**

1. Uprawnienie	18, 19	---
----------------	--------	-----

**Podrubryka 4.4.15 - Akt notarialny**

1. Tytuł aktu	18, 19	---
2. Numer rep A	18, 19	---
3. Data sporządzenia	18, 19	---
4. Inne pierwsze	18, 19	---
5. Imię drugie	18, 19	---
6. Nazwisko / pierwsze	18, 19	---
7. Drugi człon nazwiska	18, 19	---
8. Siedziba	18, 19	---

**Podrubryka 4.4.16 - Inna podstawa**

1. Wskazanie podstawy	18, 19	---
2. Sygnatura	18, 19	---
3. Data wydania	18, 19	---
4. Wydawca	18, 19	---

**Podrubryka 4.4.5 - Osoba fizyczna**  
 Brak wpisu

**Rubryka 4.5 - Podstawa wpisu**

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonych na końcu treści księgi.

**Rubryka 4.6 - Dane o wnioskach i chwilach wpisów**

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwilach wpisów umieszczonych na końcu treści księgi.

**Rubryka 4.7 - Komentarz**

Brak wpisu

**Rubryka 4.8 - Uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym**

Brak wpisu

**WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTYCH**

**Zestawienie rubryk - podstaw wpisów**

Nr	Dane o wniosku	Wpis	Treść pola
18	---	---	---

**Podrubryka - Akt notarialny**

1. Tytuł aktu	---	---	---
2. Numer rep A	---	---	---
3. Data sporządzenia	---	---	---
4. Inne pierwsze	---	---	---
5. Imię drugie	---	---	---
6. Nazwisko / pierwsze	---	---	---
7. Drugi człon nazwiska	---	---	---
8. Siedziba	---	---	---

**Podrubryka - Inna podstawa**

1. Wskazanie podstawy	---	---	---
2. Sygnatura	---	---	---
3. Data wydania	---	---	---
4. Wydawca	---	---	---

**Podrubryka - Położenie dokumentu**

1. Położenie dokumentu	---	---	---
2. Numer karty akt	---	---	---
3. Numer księgi	---	---	---

**Podrubryka - Dane o wnioskach i chwilach wpisów**

1. Chwila wpływu	---	---	---
2. Rodzaj dzielnika	---	---	---
3. Numer dzielnika	---	---	---
4. Czy z urzędu	---	---	---
5. Numer karty akt	---	---	---
6. Numer księgi	---	---	---

**Podrubryka - Komentarz**

1. Komentarz	---	---	---
--------------	-----	-----	-----

**Podrubryka - Uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym**

1. Uprawnienie	---	---	---
----------------	-----	-----	-----

**Podrubryka - Akt notarialny**

1. Tytuł aktu	---	---	---
2. Numer rep A	---	---	---
3. Data sporządzenia	---	---	---
4. Inne pierwsze	---	---	---
5. Imię drugie	---	---	---
6. Nazwisko / pierwsze	---	---	---
7. Drugi człon nazwiska	---	---	---
8. Siedziba	---	---	---

**Podrubryka - Inna podstawa**

1. Wskazanie podstawy	---	---	---
2. Sygnatura	---	---	---
3. Data wydania	---	---	---
4. Wydawca	---	---	---

**Podrubryka - Położenie dokumentu**

1. Położenie dokumentu	---	---	---
2. Numer karty akt	---	---	---
3. Numer księgi	---	---	---

**Podrubryka - Dane o wnioskach i chwilach wpisów**

1. Chwila wpływu	---	---	---
2. Rodzaj dzielnika	---	---	---
3. Numer dzielnika	---	---	---
4. Czy z urzędu	---	---	---
5. Numer karty akt	---	---	---
6. Numer księgi	---	---	---

**Podrubryka - Komentarz**

1. Komentarz	---	---	---
--------------	-----	-----	-----

**Podrubryka - Uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym**

1. Uprawnienie	---	---	---
----------------	-----	-----	-----

**Podrubryka - Akt notarialny**

1. Tytuł aktu	---	---	---
2. Numer rep A	---	---	---
3. Data sporządzenia	---	---	---
4. Inne pierwsze	---	---	---
5. Imię drugie	---	---	---
6. Nazwisko / pierwsze	---	---	---
7. Drugi człon nazwiska	---	---	---
8. Siedziba	---	---	---

**Podrubryka - Inna podstawa**

1. Wskazanie podstawy	---	---	---
2. Sygnatura	---	---	---
3. Data wydania	---	---	---
4. Wydawca	---	---	---

**Podrubryka - Położenie dokumentu**

1. Położenie dokumentu	---	---	---
2. Numer karty akt	---	---	---
3. Numer księgi	---	---	---

Województwo: mazowieckie  
Powiat: warszawski zachodni  
Jednostka ewidencyjna: Ożarów Mazowiecki - obszar wiejski  
Obręb ewidencyjny: 143206\_5.0031, PGR Szeligi

## WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 28.08.2018 10:48:18

Nr jednostki rejestrowej: G207

Udział	Dane osoby fizycznej / instytucji
Forma wadzenia	BRASSTER SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W SHELIGACH REGON: 141530841 NIP: 5213496848
1:1 własność	siedziba: ul. CICHY OGROD 7, 05-850 Szeligi

Działy ewidencyjne: 1

Alkusz	Nr działki	Adres lub położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek / klasa bonitacyjna	Nr KW lub inne dokumenty
				Rodzaj	Pow. [ha]
1	260/3	Szeligi, ul. CICHY OGROD 7	0.2708	Ba	0.2708
Identyfikator: 143206_5.0031: 260/3 Działka objęta formą ochrony przyrody - Rejestr zabudów: nie dotyczy Wzrost: brak danych Rejon statystyczny: 016820 UWAGA: Działka zabudowana budynkami 260/3.1					

Razem powierzchnie działek:	0.2708 ha
Słownie:	dwa tysiące siedemset osiem metrów kwadratowych

Nr działki	Informacje o danych ewidencyjnych, które nie spełniają wymogów rozporządzenia lub standardów technicznych:
260/3	nie spełnia standardów technicznych: pole powierzchni działki

Ornactwa klas i użytków
Ba - Tereny przemysłowe

Ożarów Mazowiecki, dnia 28.08.2018

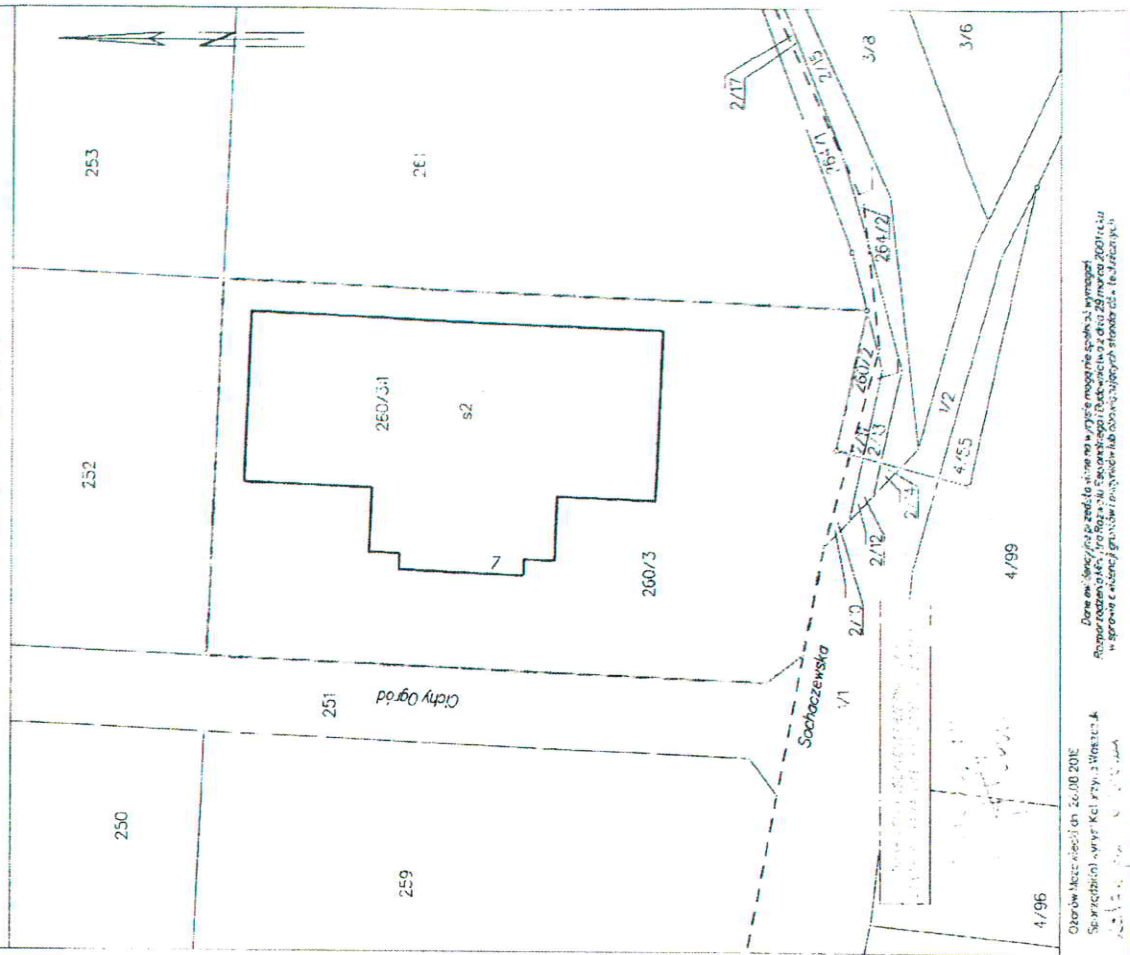
Katarzyna Waszczuk  
dnia: 28.08.2018

(sporządził: data / podpis)

(pieczęć urzędowa)

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ lub osoby upoważnanej przez organ: data / podpis)

Powiat: warszawski zachodni  
Jednostka ewidencyjna: 143206\_5.0031, PGR Szeligi  
Obręb ewidencyjny: 143206\_5.0031, PGR Szeligi  
WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ  
SKALA 1:500  
obr. PGR Szeligi 0031: dz. 260/3



Dane ewidencyjne: 143206\_5.0031: 260/3  
Rozmiar działki: 0.2708 ha  
Wzrost: brak danych  
Rejon statystyczny: 016820  
UWAGA: Działka zabudowana budynkami 260/3.1

Ożarów Mazowiecki, dnia 28.08.2018  
Katarzyna Waszczuk  
dnia: 28.08.2018



Ożarów Mazowiecki, dnia 28.09.2016r.

## DECYZJA Nr 590 /16

Działając na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 290 ze zm.), zgodnie z art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 23)

### udzielam pozwolenia

Inwestorowi –BRASTER S.A. z siedzibą przy ul. Cichy Ogród 7, 05-850 Szeligi

na użytkowanie obiektu produkcyjnego, powstałego po przebudowie i zmianie sposobu użytkowania budynku magazynowego, usytuowanego na działce nr ew. 260/3 obręb 0031 PGR Szeligi, przy ul. Cichy Ogród 7 w Szeligach, gm. Ożarów Mazowiecki.

### Uzasadnienie

W dniu 25.08.2016r. pełnomocnik inwestora – Pan Paweł Kielbaszewski, złożył w tut. Inspektoracie wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie obiektu produkcyjnego, powstałego po przebudowie i zmianie sposobu użytkowania budynku magazynowego, usytuowanego na działce nr ew. 260/3 obręb PGR Szeligi, przy ul. Cichy Ogród 7 w Szeligach, gm. Ożarów Mazowiecki, zrealizowanego w oparciu o decyzję Nr 1374/13 z dnia 15.10.2013r. Starosty Warszawskiego Zachodniego o pozwoleniu na przebudowę ze zmianą sposobu użytkowania obiektu magazynowego na obiekt produkcyjny.

Do wniosku załączono dokumenty zgodnie z przepisem art. 57 ustawy Prawo budowlane. Organy wymienione w art. 56 ustawy Prawo budowlane nie wniosły sprzeciwu lub uwag w terminie ustawowym. Przedłożona do wniosku dokumentacja oraz kontrola obowiązkowa przeprowadzona przez PINB w dniu 21.09.2016r. potwierdziły zgodność realizacji inwestycji z projektem budowlanym, warunkami pozwolenia na budowę i obowiązującymi przepisami oraz zdatność obiektu do użytkowania.

**Biorąc powyższe pod uwagę należało orzec jak w sentencji.**

**Pouczenie:** Od decyzji przysługuje odwołanie do Mazowieckiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego, ul. Czereśniowa 98, 02-456 Warszawa, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

Wobec nie wniesienia odwołania  
niniejsza decyzja jest ostateczna  
podlega wykonaniu (art. 130 KPA)

Ożarów Maz., dn.

30.09.2016r.



### Otrzymują:

1. BRASTER S.A.  
ul. Cichy Ogród 7  
05-850 Szeligi  
a/a

### Do wiadomości:

1. Wydział Architektury i Budownictwa Starostwa Powiatu Warszawskiego Zachodniego, w/m,
2. Urząd Miasta i Gminy Ożarów Mazowiecki – Ref. ds. podatku od nieruchomości  
ul. Kolejowa 2, 05-850 Ożarów Maz.

**WYPIS i WYRYS**  
**z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

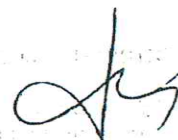
Zgodnie z art. 30 ust. 1. Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 647) oraz na podstawie Uchwały Nr 280/05 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 3 lutego 2005r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Szeligi opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 73, poz. 1934 z dnia 7 kwietnia 2005 r.

Działka ew. nr 260/3 położona w obrębie PGR Szeligi, gmina Ożarów Mazowiecki znajduje się na terenie oznaczonym i określonym w w/w planie w następujący sposób:

1. symbol terenu PU;
  2. przeznaczenie terenu: Tereny zabudowy produkcyjno – usługowej PU;
- Przez teren działki przechodzi linia elektroenergetyczna E220 kV ze strefą 34 m.  
► Działka w zasięgu linii elektroenergetycznej E110 kV ze strefą oddziaływania 19 m.

zawarte w §1 – §15, §40, §57 tekstu wyżej przywołanej uchwały.

Powyższy wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Szeligi zachowuje ważność 12 miesięcy od daty wystawienia lub do daty zmiany planu.



**Załącznik:**

1. Tekst miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Szeligi zatwierdzonego Uchwałą 280/05 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 3 lutego 2005 r. (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 73, poz. 1934 z dnia 7 kwietnia 2005 r. )
2. Wyrys z planu w skali 1:1000 wraz z legendą

**Otrzymują:**



1. AB INDUSTRY S.A.;
2. a/a







- Knowledge is distributed. Technology is distributed. Knowledge is distributed. Technology is distributed.

- |   |    |                        |
|---|----|------------------------|
|   | 1  | Amphibien: Molch       |
|  | 2  | Amphibien: Kröte       |
|  | 3  | Amphibien: Aal         |
|  | 4  | Amphibien: Salamander  |
|  | 5  | Amphibien: Frosch      |
|  | 6  | Amphibien: Echse       |
|  | 7  | Amphibien: Reptil      |
|  | 8  | Amphibien: Schildkröte |
|  | 9  | Amphibien: Säugetier   |
|  | 10 | Amphibien: Feline      |
|  | 11 | Amphibien: Canine      |
|  | 12 | Amphibien: Schwein     |
|  | 13 | Amphibien: Wollschaf   |
|  | 14 | Amphibien: Rind        |
|  | 15 | Amphibien: Pferd       |
|  | 16 | Amphibien: Ziege       |
|  | 17 | Amphibien: Geflügel    |
|  | 18 | Amphibien: Enten       |
|  | 19 | Amphibien: Schweine    |
|  | 20 | Amphibien: Schaf       |
|  | 21 | Amphibien: Rinder      |
|  | 22 | Amphibien: Pferde      |
|  | 23 | Amphibien: Ziegen      |
|  | 24 | Amphibien: Hühner      |
|  | 25 | Amphibien: Enten       |
|  | 26 | Amphibien: Schweine    |
|  | 27 | Amphibien: Schaf       |
|  | 28 | Amphibien: Rinder      |
|  | 29 | Amphibien: Pferde      |
|  | 30 | Amphibien: Ziegen      |
|  | 31 | Amphibien: Hühner      |
|  | 32 | Amphibien: Enten       |
|  | 33 | Amphibien: Schweine    |
|  | 34 | Amphibien: Schaf       |
|  | 35 | Amphibien: Rinder      |
|  | 36 | Amphibien: Pferde      |
|  | 37 | Amphibien: Ziegen      |
|  | 38 | Amphibien: Hühner      |
|  | 39 | Amphibien: Enten       |
|  | 40 | Amphibien: Schweine    |
|  | 41 | Amphibien: Schaf       |
|  | 42 | Amphibien: Rinder      |
|  | 43 | Amphibien: Pferde      |
|  | 44 | Amphibien: Ziegen      |
|  | 45 | Amphibien: Hühner      |
|  | 46 | Amphibien: Enten       |
|  | 47 | Amphibien: Schweine    |
|  | 48 | Amphibien: Schaf       |
|  | 49 | Amphibien: Rinder      |
|  | 50 | Amphibien: Pferde      |
|  | 51 | Amphibien: Ziegen      |
|  | 52 | Amphibien: Hühner      |
|  | 53 | Amphibien: Enten       |
|  | 54 | Amphibien: Schweine    |
|  | 55 | Amphibien: Schaf       |
|  | 56 | Amphibien: Rinder      |
|  | 57 | Amphibien: Pferde      |
|  | 58 | Amphibien: Ziegen      |
|  | 59 | Amphibien: Hühner      |
|  | 60 | Amphibien: Ent         |

Wieloletnie doświadczenia w tej dziedzinie pozwalają wypracować i wykonać plany i programy szkoleń, a także prowadzić ich ocenę. Od 9 do 24 września 2004 r. odbyły się szkolenia w ramach projektu „Wzrost kompetencji i jakości usług w przedsiębiorstwach usługowych”.

BR TEXO CO, I.O.O.  
CAROLYN YOUNG  
55-57 PINE  
(713) 328-1010  
www.britainof

[illegible]

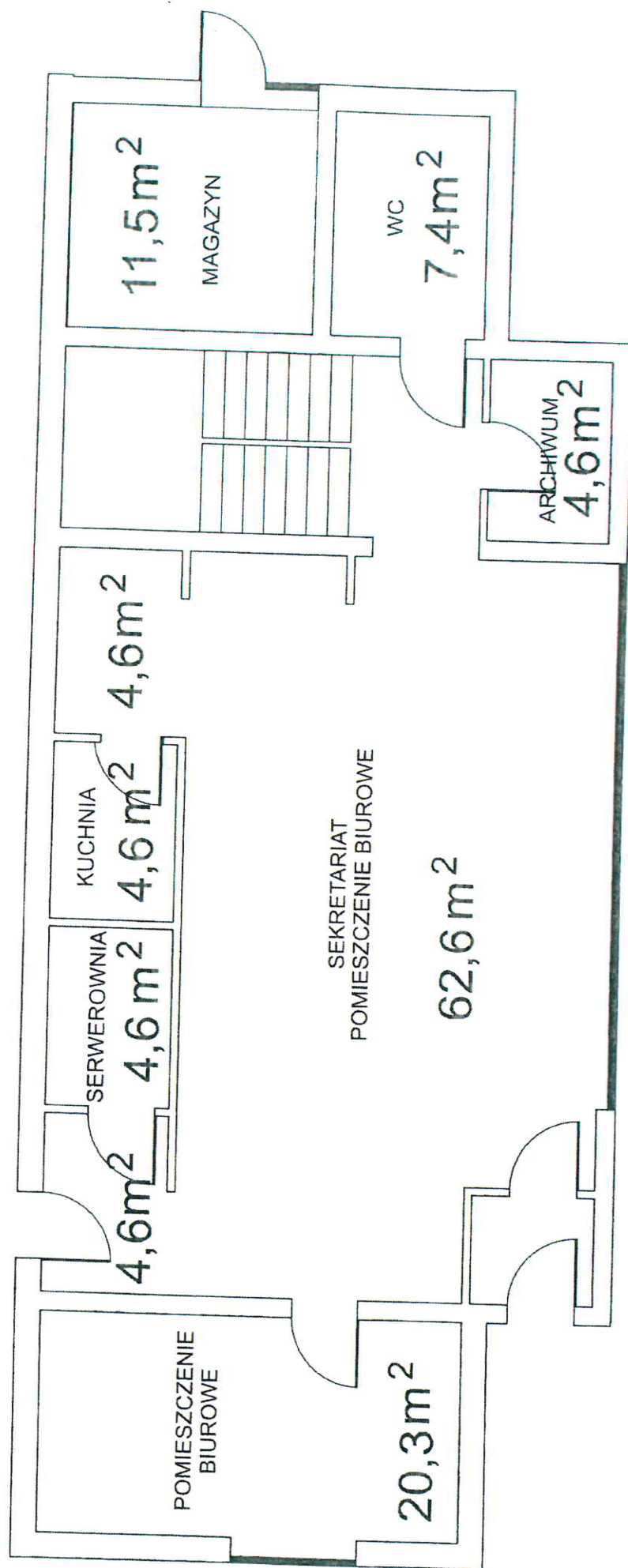


- [illegible]

1. *How did you become involved in the research project?* I was a graduate student in the Department of Psychology at the University of Illinois at Chicago. I was interested in the effects of stress on the immune system and was looking for a research project to work on. I found the project on the effects of stress on the immune system and decided to work on it.

[illegible]

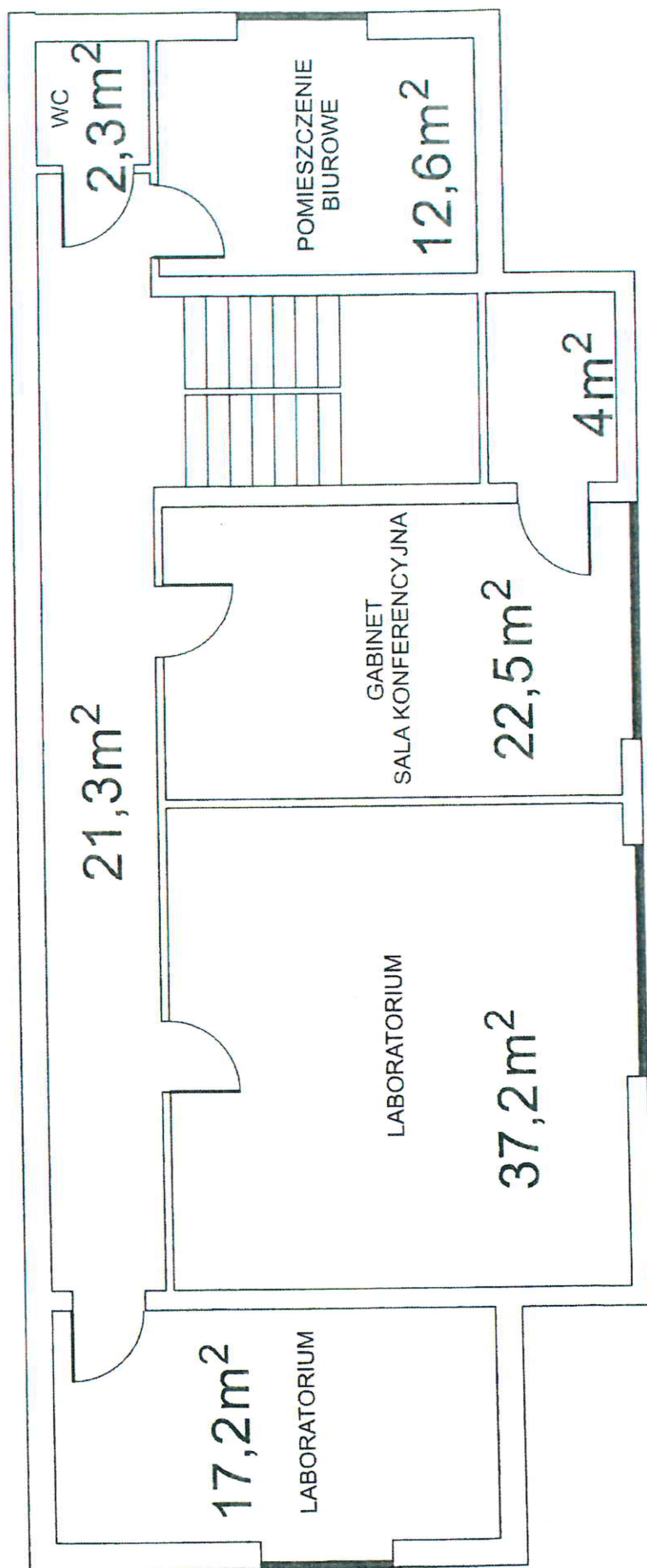




PARTER

1-1-1

10

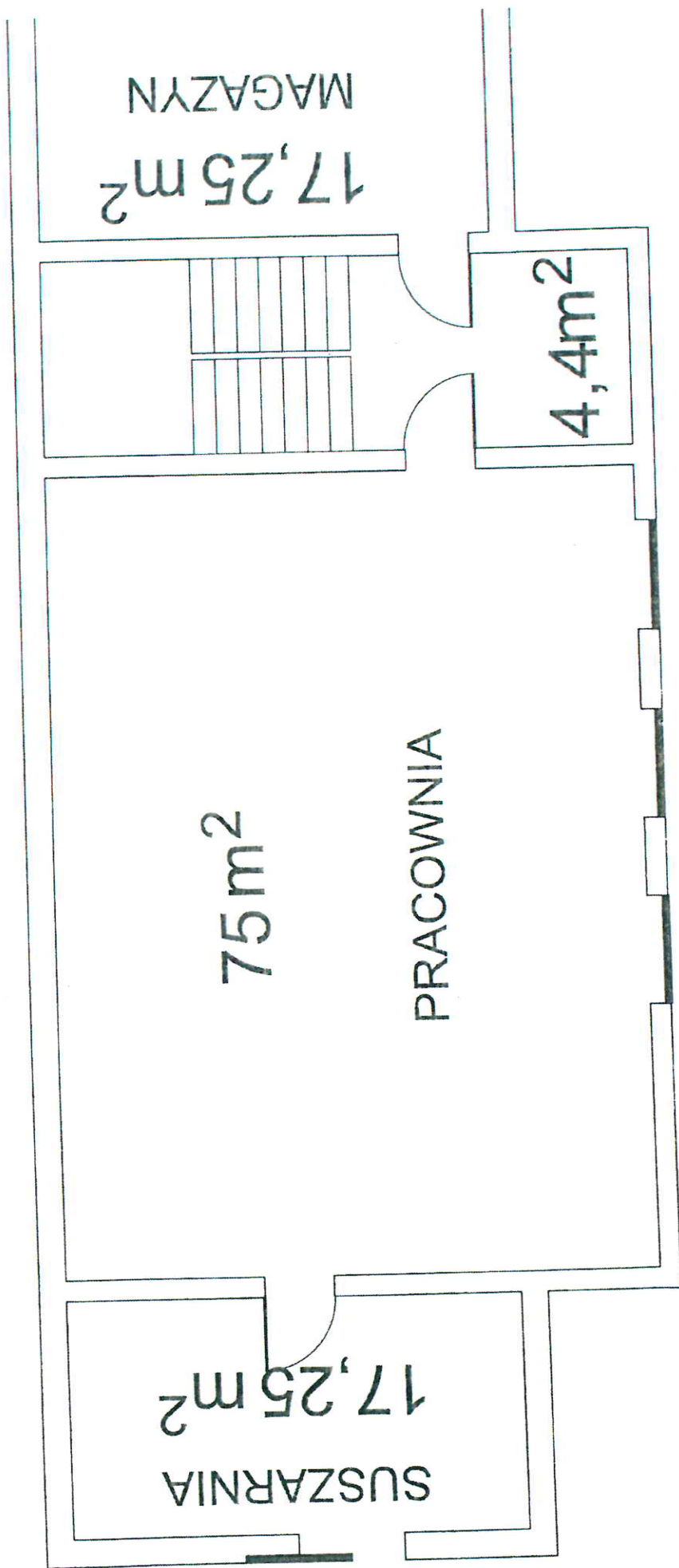


## PIĘTRO

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*





# PIWNICA

*[Handwritten signature]*

	cena (zł)	wartość księgowa netto 31.08.2018
Rozdzielnia 500 KW	170 500	143 504
Trafo z linią zasilającą	332 800	280 107
Instalacja oświetleniowa	109 200	91 910
Instalacja elektryczna	482 500	406 104
Wentylacja i klimatyzacja 3 centrale	1 155 000	972 125
System zasilania awaryjnego z agregatem 240 kW	152 000	127 933
Instalacja sprężonego powietrza	50 500	42 504
System BMS - Zarządzania budynkiem	161 000	117 798
Układ automatyki wraz z licencjami - Master	278 000	233 983
Czujniki gazu	41 600	35 013
Kontrola dostępu	26 000	21 883
CCTV	57 200	48 143
Rejestracja czasu pracy	8 800	7 407
POŻ i sygnalizacja dźwiękowa	95 500	80 379
Kompletacja elementów instal wodnej	219 000	184 325
Montaż instalacji gazowej i CO	110 000	92 583
Montaż instalacji wodno-kanalizacyjnej	437 025	367 829
Topielniki 3 szt. poj. 3l	19 500	18 360
Kłapy ppoz w małym clean-roomie	13 800	11 615
	3 919 925	3 283 508

BRASTER S.A.

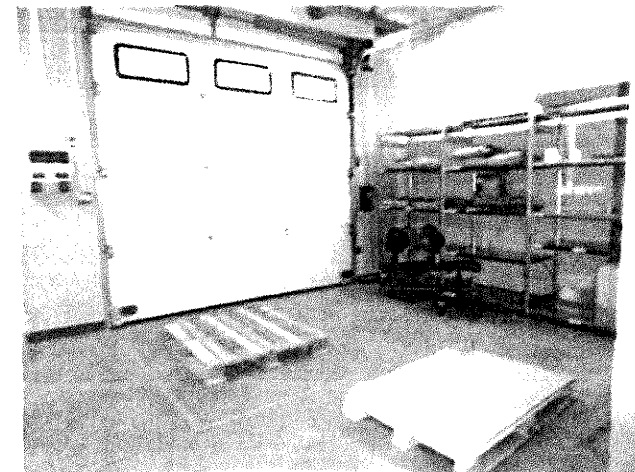
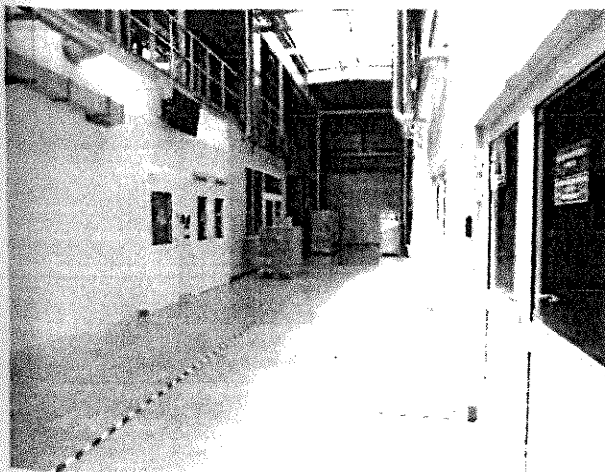
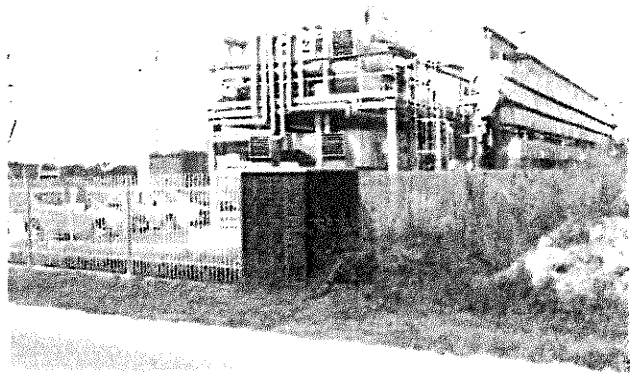
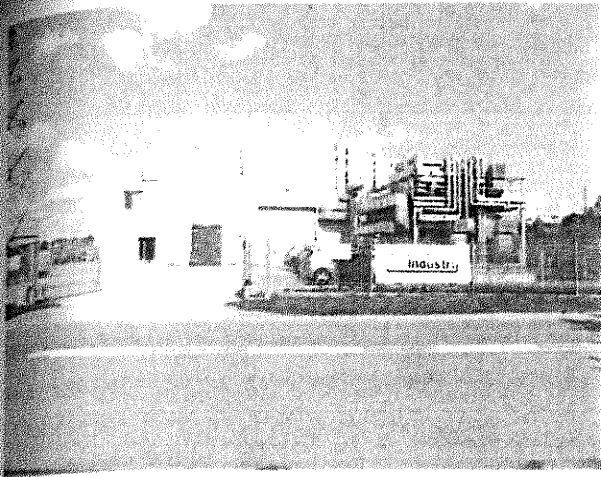
Członek Zarządu

Krzysztof Rabiński

BRASTER S.A.

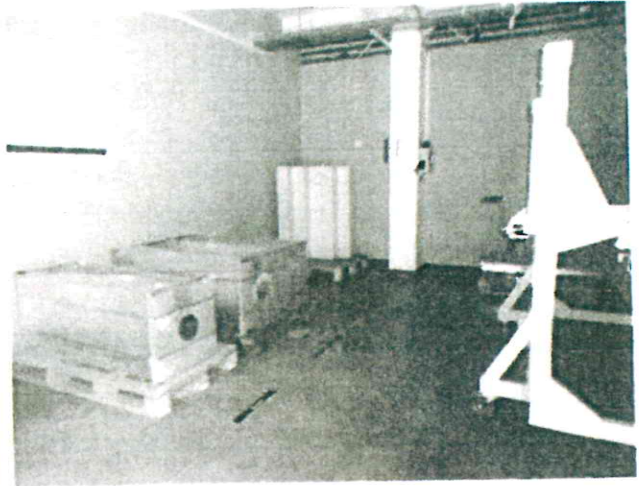
Szałigi, ul. Cichy Ogród 7  
05-350 Gżarów Mazowiecki  
NIP 521-349-68-48  
REGON 141530911





*Handwritten signature and date: 10/1*





*Handwritten signature and initials.*





# CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**DUAL Paloma Cieszkowska**

01-464 Warszawa, Arki Bożka 4 / 23

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0005774**

zgodne z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 13 grudnia 2013 r.  
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej  
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa  
majątkowego (Dz. U. z 2013 r. poz. 1620)

**na okres: 21/02/2018 - 20/02/2019**

**na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR**

**słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro**

**składka za ubezpieczenie wynosi: 228.00 PLN**

*Bartłomiej Miłkowski*  
Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna  
Al. Jerozolimskie 99/32 | 02-001 Warszawa  
KRS: 0000426530 | REGON: 140447579  
t. 22 646 42 42

iExpert.pl SA | www.iexpert.pl  
Al. Jerozolimskie 99/32 | 02-001 Warszawa  
tel.: 22 646 42 42 | fax: 22 100 26 26

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr: 0000426530  
t.NIP: 5252355248 | Kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości.

## OŚWIADCZENIA

Na podstawie art. 815 Kodeksu Cywilnego:

Podanie informacji wymaganych do zawarcia umowy ubezpieczenia jest obowiązkowe.

Data zawarcia poliso-wniosku

03/01/2018

Data wystawienia poliso-wniosku

08/01/2018

### Klasyfikacja informacyjna

Informacja na podstawie ustawy o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2016 r. Nr 0, poz. 922 z późn. zm.), informuję, że niniejsza dane osobowe będą przetwarzane przez Powiatowy Zakład Ubezpieczeń SA z siedzibą ul. 133 Warszawa, Al. Jana Pawła II 24, w Warszawie, w celu świadczenia usług ubezpieczeniowych. Nie Powszechny Zakład Ubezpieczeń SA z siedzibą ul. 133 Warszawa, Al. Jana Pawła II 24, w Warszawie, nie przetworzy danych osobowych do celów innych niż te, do których zostały one zgromadzone.

Zapoznałem się i wyrażam zgodę.

### Klasyfikacja danych osobowych

Mie wyrażam zgodę na udostępnienie danych osobowych z Grupy PZU informacji podanych w związku z zawarciem umowy ubezpieczenia w celach marketingowych.

### Klasyfikacja danych osobowych

Nie wyrażam zgody na udostępnienie moich danych osobowych, podanych w związku z zawarciem i wykonaniem umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, w celach marketingowych PZU S.A. z siedzibą ul. 133 Warszawa, Al. Jana Pawła II 24, TEP PZU SA z siedzibą ul. 133 Warszawa, Al. Jana Pawła II 24, oraz spółki z Grupy PZU, oferujące usługi finansowe. Powyższe dane podaję dobrowolnie. Oświadczam, że dostarczałem informacje o prawie dostępu do treści danych oraz ich przetwarzaniu.

### Wniosek o zawarcie umowy ubezpieczenia

Wniosek o zawarcie umowy ubezpieczenia składam na podstawie:

- Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 13 grudnia 2013 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzemiosła i rzemiosła (Dz. U. z 2013 r. poz. 1420);

- Ustawy o ubezpieczeniach obywatelskich (UFG, 1981, z dnia 22 maja 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 134, poz. 1152 z późniejszymi zmianami).

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia zapoznałem się z powyższymi warunkami oraz oświadczam, że ich treść jest mi znana, akceptuję je oraz zobowiązuje się do poinformowania o ich treści osoby ubezpieczonej.

Oświadczam, że wszystkie informacje, oświadczając podanie w niniejszym poliso-wniosku, są prawdziwe. Kwalifikuję i składam oświadczenie do Inspektora SA, że nie mam wiedzy, stanowiącej podstawę do zawarcia umowy ubezpieczenia. Jestem świadomy skutków zrzeczenia lub podania nieprawdziwych danych wynikających z przepisów kodeksu cywilnego.

### PODPISETKA OŚWIADCZENIA

Informuję, że pomimo odpowiedzialności obywatelskiej, ubezpieczenie OC w imieniu PZU SA, jest ubezpieczeniem PZU SA, z siedzibą w Warszawie, ul. 133 Warszawa, Al. Jana Pawła II 24, w Warszawie, w celu świadczenia usług ubezpieczeniowych. Region: 14017850, KRS: 000043830 (Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy KRS), kapitał zakładowy 100.000 zł.

Inspektor SA jest agentem ubezpieczeniowym działającym na podstawie Ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o pośrednictwie ubezpieczeniowym (Dz. U. z dnia 16 lipca 2003 r.) wykonującym czynności agentyczne na rzecz więcej niż jednego zakładu ubezpieczeń w zakresie tego samego rodzaju ubezpieczeń w rozumieniu Art. 11 ust. 2 cytowanej ustawy.

Centrum Alarmowe PZU SA 801 102 102 lub (+48) 22 566 55 55 w przypadku awarii lub wypadku

W imieniu PZU:



# CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**Kancelaria Rzeczoznawców Majątkowych  
Anna Pogorzelska**

01-909 Warszawa, Sokratesa 6 / 7

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0005340

Wniosek o zawarcie umowy ubezpieczenia (Wniosek) PZU S.A. z dnia 13 grudnia 2013 r.  
Wniosek o zawarcie umowy ubezpieczenia (Wniosek) PZU S.A. z dnia 13 grudnia 2013 r.  
Przedsiębiorcy PZU S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. 133 Warszawa, Al. Jana Pawła II 24, w Warszawie, w celu świadczenia usług ubezpieczeniowych.

na okres: 15/01/2018 - 14/01/2019  
na sumę gwarancyjną: 100 000 EUR  
słownie: sto tysięcy euro  
składka za ubezpieczenie wynosi: 414.00 PLN

Inspektor SA | www.maxport.pl  
Al. Wolności 39/42 | 01-003 Warszawa  
Tel: 22 566 41 42 | Fax: 22 100 26 26

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy KRS, KRS: 000043830  
NIP: 52355246 | Nipietak 140000 zł kapitału zakładowego



# Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego

POLISO-WNIOSEK NR **SRM0005340**

Oferta nr: 0463/MSP/N/2014

## DANE

**UBEZPIECZCIEL**  
Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Al. Jana Pawła II 24,  
00-133 Warszawa zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy  
XII Wydział Gospodarczy, KRS 0000009831, NIP 526-025-10-49,  
wysokość kapitału zakładowego: 86.352.300,- zł, kapitał wpłacony w całości.

## UBEZPIECZONY

**UBEZPIECZAJĄCY**  
Kancelaria Rzeczoznawców Majątkowych  
Anna Pogorzelska

Sokratesa 6/7  
01-909 Warszawa  
REGON: 140626082  
Telefon: 607305842

**Okres ubezpieczenia** od dnia: 15/01/2018 do dnia: 14/01/2019

**Zakres terytorialny** Rzeczpospolita Polska

## ZAKRES

PZU SA niniejszym potwierdza zawarcie umowy ubezpieczenia obowiązkowego odpowiedzialności cywilnej zgodnie z poniższymi warunkami:

**Zakres ubezpieczenia** PZU SA, PZU S.A. udziela ochrony na podstawie Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 13 grudnia 2013 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2013 r. poz. 1620). Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Porozumienia o odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorców członków PZU SA z dnia 18 grudnia 2017 r. oraz Ustawy o ubezpieczeniach obowiązkowych, UFG i PBUK z dnia 22 maja 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 124, poz. 1152 z późniejszymi zmianami).

## Zakres ubezpieczenia

Ubezpieczenie OC - jest ubezpieczeniem indywidualnym, opiewającym na sumę ubezpieczenia, która jest określona w polisie. Ubezpieczenie jest składową wyrażoną w związku z wykonywaniem umowy, której realizowaniem jest strona, a której przedmiotem są czynności wskazane w art. 174 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Ochrona ubezpieczeniowa obejmuje następujące czynności:

I. określanie wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością;

II. sporządzanie opracowań i ekspertyz, niekwalifikujących operatu szacunkowego, dotyczących:

- 1) rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku;
- 2) efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju;
- 3) skutków finansowych uchwalenia lub zmiany planów miejscowych;
- 4) oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokali;
- 5) bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości;
- 6) określania wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora;
- 7) wyznaczenia nieruchomości zaliczanych do inwestycji w rozumieniu przepisów o rachunkowości;
- 8) wyceny nieruchomości jako środków trwałych jednostek w rozumieniu ustawy o rachunkowości.

**Suma gwarancyjna**

**Ubezpieczenie OC**

- na jedno i wszystkie zdarzenia

100 000 EUR

**Rozszerzenia zakresu**

Wykupienie prawa do regresu

OC osoby sporządzającej certyfikaty energetyczne

TAK

nie dotyczy

## PLATNOŚĆ

**Składka do zapłaty 414.00 PLN**

głównie do tych zdarzeń, które są:

Platność składki w ratach w ilości i terminach podanych poniżej na rzecz: Expert.pl SA w Warszawie, przelewem na konto nr 55 1060 0076 0000 3310 0020 1101

Uwaga! W razie przelania przebieg wp. ad. PZU SA - to bardzo ważna informacja dotycząca

**I rata - w kwocie:**

414.00 PLN - w terminie do dnia: 18/01/2018

**oraz kolejne raty - w kwocie:** nie dotyczy - w terminach do: nie dotyczy