

## OPERAT SZACUNKOWY

nieruchomości gruntowej niezabudowanej  
- działki nr 568/1 o powierzchni 0,4150 ha  
- położonej w Wierzbicach, obr. 0027 Wierzbice, AM-1,  
gm. Kobierzyce, powiat wrocławski, woj. dolnośląskie.



Wycenę wykonał:



Zgorzelec, 14 kwiecień 2018r.

## SPIS TREŚCI

1.	Przedmiot i zakres wyceny.....	4
1.1.	Przedmiot wyceny.....	4
1.2.	Zakres wyceny.....	4
2.	Cel wyceny.....	4
3.	Podstawy opracowania operatu.....	4
3.1.	Podstawa formalna.....	4
3.2.	Podstawy materialno-prawne.....	4
3.3.	Podstawy metodologiczne.....	4
3.4.	Źródła danych merytorycznych.....	4
4.	Określenie dat istotnych dla wyceny.....	4
5.	Opis przedmiotu wyceny.....	5
5.1.	Dane wycenianej nieruchomości.....	5
5.1.1.	Stan prawny wg księgi wieczystej.....	5
5.1.2.	Oznaczenie nieruchomości wg ewidencji gruntów.....	5
5.2.	Stan nieruchomości.....	6
5.2.1.	Lokalizacja, otoczenie i czynniki środowiskowe.....	6
5.2.2.	Opis nieruchomości.....	6
6.	Określenie przeznaczenia nieruchomości.....	8
7.	Charakterystyka i analiza rynku nieruchomości.....	9
7.1.	Rynek powierzchni magazynowych i przemysłowych w Polsce w 2017r.....	9
7.2.	Charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości.....	9
7.3.	Analiza lokalnego rynku nieruchomości.....	10
8.	Sposób wyceny.....	12
8.1.	Uwarunkowania prawne.....	12
8.2.	Metodyka wyceny.....	12
9.	Określenie wartości nieruchomości.....	13
10.	Wynik końcowy z uzasadnieniem.....	14
11.	Klauzule i zastrzeżenia.....	15
12.	Załączniki.....	15

### WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<b>Określenie nieruchomości</b>	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana - działka nr 568/1 o powierzchni 0,4150 ha - położona w Wierzbicach, obr. 0027 Wierzbice, AM-1, gm. Kobierzycze, powiat wrocławski, woj. dolnośląskie. Dla przedmiotowej nieruchomości Wydział IV Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Krzyków prowadzi KW WR1K/00305750/0.
<b>Opis nieruchomości</b>	<p><b>Lokalizacja i otoczenie</b> Wyceniana nieruchomość położona jest we wschodniej, peryferyjnej części wsi Wierzbice, przy ul. Kobierzyckiej, w odległości ok. 1km od najbliższych budynków mieszkalnych wsi Wierzbice. Ul. Kobierzycka to ślepa zakończona lokalna gminna droga asfaltowa o dobrej nawierzchni prowadząca od skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 346 do wycenianej nieruchomości. Odległość od drogi wojewódzkiej wynosi 400m (w linii prostej), 600m (droga dojazdu), od drogi krajowej nr 8 – ok. 200m, 1,2km (droga dojazdu). Bezpośrednie otoczenie wycenianej nieruchomości to działka zabudowana halą produkcyjno-magazynową, niezabudowane działki użytkowane rolniczo, w odległości 300m znajduje się zakład produkcyjny LEONI Kabel Polska Sp. z o.o., kompleks zabudowy produkcyjno-magazynowej o powierzchni zabudowy ok. 28000m<sup>2</sup>.</p> <p><b>Opis działki</b> - działka nr 568/1 – o powierzchni 0,4150ha, niezabudowana, kształt nieregularny mocno wydłużony, wymiary ok. 350m x 10m, przy końcach działka poszerzona, oznaczenie klasoużytku gruntu wg ewidencji gruntów: R – grunty orne, dr - drogi. Działka od strony zachodniej graniczy z pasem drogowym ul. Kobierzyckiej, od strony południowej przylega do działki zabudowanej halą produkcyjno-magazynową oraz do działek niezabudowanych, z pozostałych stron graniczy z działkami niezabudowanymi. Teren działki płaski, na poziomie przebiegającej nieopodal ul. Kobierzyckiej.</p> <p>Zagospodarowanie działki: - teren częściowo ogrodzony – od strony działki zabudowanej halą produkcyjno-magazynową, - działka jest częściowo urządzoną drogą wewnętrzną, na odcinku ok. 80m od ul. Kobierzyckiej pokryta asfaltem, następnie na odcinku ok. 60m jest wytyczona za pomocą krawężników i pokryta szutrem.</p> <p>Wyposażenie działki w media: - sieć energetyczna, sieć wodociągowa – w bezpośrednim zasięgu.</p> <p>Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – asfaltowa lokalna droga gminna (ul. Kobierzycka).</p> <p><b>Przeznaczenie terenu</b> – teren jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, teren na którym znajduje się wyceniana nieruchomość posiada oznaczenie: - symbol: 6UP - funkcja produkcyjno-usługowa.</p>
<b>Zakres wyceny</b>	Wycenie podlega wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej - działki nr 568/1.
<b>Cel wyceny</b>	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb likwidacji w drodze sprzedaży w prowadzonym postępowaniu upadłościowym.
<b>Zastosowane podejście</b>	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami.
<b>Wartość nieruchomości</b>	<p style="text-align: center;"><b><u>WRN = 400 350 zł</u></b></p> <p style="text-align: center;">słownie złotych: czterysta tysięcy trzysta pięćdziesiąt.</p>
<b>Data określenia wartości</b>	<p style="text-align: center;">wg stanu z dnia 26 luty 2018r. wg cen z dnia 26 luty 2018r.</p>
<b>Pieczęć i podpis autora</b>	 <i>[Podpis]</i>

## 1. Przedmiot i zakres wyceny.

### 1.1. Przedmiot wyceny.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana - działka nr 568/1 o powierzchni 0,4150 ha - położona w Wierzbicach, obr. 0027 Wierzbice, AM-1, gm. Kobierzycze, powiat wrocławski, woj. dolnośląskie. Dla przedmiotowej nieruchomości Wydział IV Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Krzyków prowadzi KW WR1K/00305750/0.

### 1.2. Zakres wyceny.

Wycenie podlega wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej - działki nr 568/1.

## 2. Cel wyceny.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb likwidacji w drodze sprzedaży w prowadzonym postępowaniu upadłościowym.

## 3. Podstawy opracowania operatu.

### 3.1. Podstawa formalna.

Zlecenie z dnia 15.02.2018r. od podmiotu zamawiającego wycenę – ATS. S.A. w upadłości likwidacyjnej, ul. Oławska 12 Wierzbice, 55-040 Kobierzycze,  
- zleceniobiorca wyceny - rzeczoznawca majątkowy Radosław Klasa, nr uprawnień zawodowych 5889.

### 3.2. Podstawy materialno-prawne.

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 49 poz. 408 z 2003 r. z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 102, poz. 651 z 2010 r. z późniejszymi zmianami).
3. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. „Prawo upadłościowe i naprawcze” (Dz.U. Nr 60 poz. 535 z 2003r. ).
4. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z 2004 r. z późniejszymi zmianami ).
5. Uchwała nr XX/99/2000 Rady Gminy Kobierzycze z dnia 24 lutego 2000 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbice – część wschodnia.

### 3.3. Podstawy metodologiczne.

1. Literatura fachowa w zakresie wyceny nieruchomości.
2. Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych – wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w Warszawie.

### 3.4. Źródła danych merytorycznych.

1. Wizja lokalna nieruchomości oraz wywiad terenowy przeprowadzone w dniu 26.02.2018r.
2. Kopia mapy ewidencyjnej, wypis z rejestru gruntów.
3. Badanie KW nr WR1K/00305750/0 z dnia 26.02.2018r.
4. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa.
5. Informacje uzyskane w Wydziale Geodezji i Katastru Starostwa Powiatowego we Wrocławiu - akty notarialne, rejestr cen i wartości nieruchomości, ewidencja gruntów.
6. Informacje uzyskane w biurach pośrednictwa obrotu nieruchomościami.
7. Raport z rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce za 2017r. – wydawnictwo „Savills”.
8. Witryny internetowe: [www.ekw.ms.gov.pl](http://www.ekw.ms.gov.pl), [www.geoportal.gov.pl](http://www.geoportal.gov.pl), [www.google.maps.pl](http://www.google.maps.pl).

## 4. Określenie dat istotnych dla wyceny.

Data oględzin	26.02.2018r.
Data określenia stanu nieruchomości	26.02.2018r.
Data określenia wartości rynkowej	26.02.2018r.
Data sporządzenia operatu szacunkowego	14.04.2018r.

## 5. Opis przedmiotu wyceny.

### 5.1. Dane wycenianej nieruchomości.

#### 5.1.1. Stan prawny wg księgi wieczystej.

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa posiada urzędzoną Księgę Wieczystą nr KW WR1K/00305750/0, prowadzoną w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Krzyków przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych. Badania księgi wieczystej dokonano dnia 26.02.2018r. korzystając z elektronicznego systemu wglądu do ksiąg wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości: [www.ekw.ms.gov.pl](http://www.ekw.ms.gov.pl).

#### Księga wieczysta nr WR1K/00305750/0:

##### **Oznaczenie księgi wieczystej:**

*Typ księgi:* Nieruchomość gruntowa.

*Stan w czasie założenia:* założenie księgi wieczystej w wyniku odłączenia części nieruchomości z innej księgi wieczystej.

*Chwila zapisania:* 29.04.2013r., *chwila ujawnienia:* 29.04.2013r.

##### **Dział I-O – oznaczenie nieruchomości:**

###### Położenie

*Województwo:* dolnośląskie, *powiat:* wrocławski, *gmina:* Kobierzycze, *miejsowość:* Wierzbice.

###### Działka ewidencyjna

*Nr działki:* 568/1, *sposób korzystania:* R – grunty orne, *obszar:* 0,4150 ha.

##### **Dział I-SP – spis praw związanych z własnością:**

Brak wpisów.

##### **Dział II- własność:**

###### *Właściciel:*

- ATS Spółka Akcyjna Wierzbice – udział 1/1.

##### **Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia:**

*Rodzaj wpisu:* ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością.

*Treść wpisu:* bezterminowa i nieodpłatna służebność gruntowa, polegająca na prawie przejazdu, przechodu oraz przeprowadzenia infrastruktury.

*Rodzaj wpisu:* inny wpis.

*Treść wpisu:* umowa dzierżawy na okres 30 lat, XTYPE Spółka Akcyjna Wierzbice.

*Rodzaj wpisu:* ostrzeżenie.

*Treść wpisu:* wiele ostrzeżeń, szczegółowy wykaz w załączniku do operatu szacunkowego „Protokół badania księgi wieczystej”.

##### **Dział IV – hipoteka:**

Wiele hipotek, szczegółowy wykaz w załączniku do operatu szacunkowego „Protokół badania księgi wieczystej”.

#### 5.1.2. Oznaczenie nieruchomości wg ewidencji gruntów.

Województwo	dolnośląskie
Powiat	wrocławski
Jednostka ewidencyjna	022305_2, Kobierzycze
Obręb	0027 Wierzbice
Arkusze mapy	I
Numer działki	568/1
Położenie gruntów	Wierzbice
Opisy użytków	RIIIa – grunty orne – 0,1725 ha RIIIb – grunty orne – 0,0218 ha RIVb – grunty orne – 0,0597 ha dr – drogi – 0,1610 ha
Powierzchnia	0,4150 ha
Właściciel	ATS Spółka Akcyjna Wierzbice – udział 1/1.
Nr księgi wieczystej	WR1K/00305750/0

##### Uwagi:

- zapisy działu I i II KW WR1K/00305750/0 nie są zgodne z danymi z ewidencji gruntów w zakresie opisu użytków gruntowych.



## 5.2. Stan nieruchomości.

### 5.2.1. Lokalizacja, otoczenie i czynniki środowiskowe.

Wyceniana nieruchomość położona jest w Wierzbicach, gm. Kobierzyce, pow. wrocławski, woj. dolnośląskie.

Rys. 1,2. Lokalizacja miejscowości w której znajduje się wyceniana nieruchomość w Polsce i woj. dolnośląskim.



**Powiat wrocławski** położony jest w środkowo-wschodniej części województwa dolnośląskiego, w bezpośrednim sąsiedztwie Miasta Wrocławia. Graniczy z powiatami ziemskimi: dzierżoniowskim, oleśnickim, oławskim, strzelińskim, średzkim, świdnickim i trzebnickim. Zajmuje powierzchnię 1118 km<sup>2</sup> i jest trzecim co do wielkości powiatem w województwie. Powiat obejmuje trzy gminy miejsko-wiejskie: Kąty Wrocławskie, Sobótka i Siechnice oraz 6 gmin wiejskich: Czernica, Długołęka, Jordanów Śląski, Kobierzyce, Mietków i Żórawina. Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego z 2014 r. składa się na nie łącznie 214 sołectw i 231 miejscowości (w tym 3 miasta: Kąty Wrocławskie, Siechnice i Sobótka).

Powiat wrocławski charakteryzuje się stosunkowo wysokim stopniem rozwoju gospodarczego, zarówno w kontekście ilości funkcjonujących przedsiębiorstw, jak i dużych inwestycji. Z danych zastanych wynika, iż podmiotów gospodarki narodowej w rejestrze REGON w styczniu 2016 roku było w powiecie łącznie 17428 (w tym spółek handlowych 1930) czyli o prawie 1000 więcej niż w roku 2014. Warto jednak podkreślić, iż dynamika rozwoju inwestycji nie obejmuje w sposób równomierny całego obszaru powiatu, ale różni się w odniesieniu do poszczególnych gmin. Stopa bezrobocia w powiecie wrocławskim według GUS na koniec grudnia 2017r. wyniosła 2,1% (w województwie dolnośląskim 6,1%, w Polsce 6,8%).

**Gmina Kobierzyce** leży we wschodniej części Równiny Wrocławskiej. Jest jedną z dziewięciu gmin Powiatu Wrocławskiego, od południa graniczącą z Wrocławiem. Właśnie położenie jest jednym z wielkich atutów Kobierzyc. Oprócz bliskości stolicy regionu, znajduje się tutaj skrzyżowanie głównych szlaków komunikacyjnych ważnych nie tylko dla regionu czy kraju, ale i Europy. Dodatkowo gmina słynie z najbardziej urodzajnych gleb na Dolnym Śląsku. Dzięki temu, Gmina Kobierzyce znalazła się w środku pasa najbardziej rozwiniętych regionów Polski pod względem gęstości zaludnienia, uprzemysłowienia i zamożności mieszkańców. Rozciąga się on od Krakowa i Katowic na południowym wschodzie kraju, poprzez Opole, Wrocław aż po Poznań. Kapitalne znacznie ma zwłaszcza położenie w bliskości ważnych szlaków drogowych. Przez teren gminy przebiegają:

- droga krajowa nr 8 /E-67/ (Warszawa - Wrocław - Kudowa Zdrój - Wiedeń);
- droga krajowa nr 35 /E-261/ (Poznań - Wrocław - Jelenia Góra - Praga);
- autostrada A 4 /E-40/ (Berlin - Wrocław - Gliwice - Kraków);
- droga ekspresowa S 8 - Autostradowa Obwodnica Wrocławia, która łączy miejscowości z północy gminy z trasą w kierunku Oleśnicy, a docelowo Warszawy. Dzięki temu Gmina Kobierzyce ma świetne połączenie nie tylko z Wrocławiem, czy z Warszawą, ale również z europejskimi stolicami: Berlinem, Pragą i Wiedniem. Ponadto bezpośrednie sąsiedztwo z Wrocławiem daje także dodatkowe możliwości transportowe i komunikacyjne - jest tutaj dostęp zarówno do lotniska jak i portu rzecznego.

**Wierzbice** - wieś w środkowej części gminy Kobierzyce, ludność: ok. 780 osób. Położona przy drodze wojewódzkiej nr 346 oraz 1,5km od drogi krajowej nr 8 z Wrocławia do Kłodzka i granicy z Czechami. Zabudowa wsi przedwojenna mieszkalno-gospodarcza oraz współczesna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

### 5.2.2. Opis nieruchomości.

#### • Lokalizacja i otoczenie

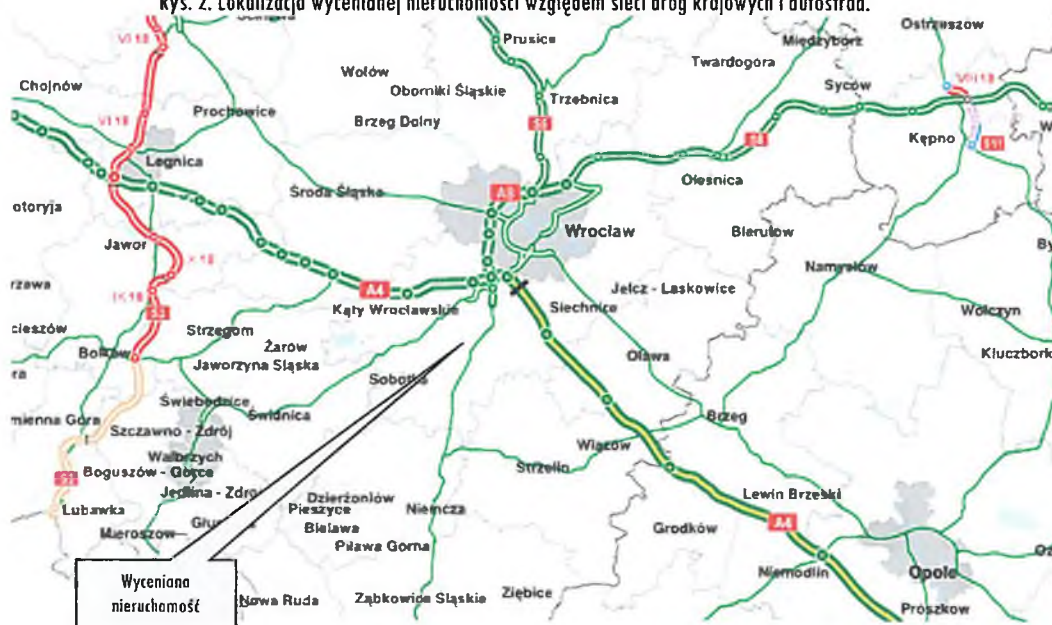
Wyceniana nieruchomość położona jest we wschodniej, peryferyjnej części wsi Wierzbice, przy ul. Kobierzyckiej, w odległości ok. 1km od najbliższych budynków mieszkalnych wsi Wierzbice. Ul. Kobierzycka to ślepo zakończona lokalna gminna droga asfaltowa o dobrej nawierzchni prowadząca od skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 346 do wycenianej nieruchomości. Odległość od drogi wojewódzkiej wynosi 400m (w linii prostej), 600m (droga dojazdu), od drogi krajowej nr 8 - ok. 200m, 1,2km (droga dojazdu).

Rys. 4. Otoczenie wycenianej nieruchomości.



Bezpośrednie otoczenie wycenianej nieruchomości to działka zabudowana halą produkcyjno-magazynową, niezabudowane działki użytkowane rolniczo, w odległości 300m znajduje się zakład produkcyjny LEONI Kabel Polska Sp. z o.o., kompleks zabudowy produkcyjno-magazynowej o powierzchni zabudowy ok. 28 000m<sup>2</sup>.

Rys. 2. Lokalizacja wycenianej nieruchomości względem sieci dróg krajowych i autostrad.



Odległości od wycenianej nieruchomości:

- 150 km od granicy z RFN (przejście autostradowe w Jędrzychowicach),
- 100 km od granicy z Republiką Czeską,
- 20 km od Wrocławia (siedziba województwa i powiatu),
- 2 km od Kobierzyc (siedziba gminy),
- 25 km od lotniska we Wrocławiu,
- 750m od najbliższej drogi krajowej – DK8,
- 12km od węzła autostradowego z A4.

• **Opis działki**

- działka nr 568/1 – o powierzchni 0,4150ha, niezabudowana, kształt nieregularny mocno wydłużony, wymiary ok. 350m x 10m, przy końcach działki poszerzona, oznaczenie klasoużytku gruntu wg ewidencji gruntów: R – grunty orne, dr - drogi. Działka od strony zachodniej



graniczy z pasem drogowym ul. Kobierzyckiej, od strony południowej przylega do działki zabudowanej halą produkcyjno-magazynową oraz do działek niezabudowanych, z pozostałych stron graniczy z działkami niezabudowanymi. Teren działki płaski, na poziomie przebiegającej nieopodal ul. Kobierzyckiej.

Zagospodarowanie działki:

- teren częściowo ogrodzony – od strony działki zabudowanej halą produkcyjno-magazynową,
- działka jest częściowo urządzonej drogą wewnętrzną, na odcinku ok. 80m od ul. Kobierzyckiej pokryta asfaltem, następnie na odcinku ok. 60m jest wytyczona za pomocą krawężników i pokryta szutrem.

Wyposażenie działki w media:

- sieć energetyczna, sieć wodociągowa – w bezpośrednim zasięgu.

Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – asfaltowa lokalna droga gminna (ul. Kobierzycka).

Rys. 5. Granice (orientacyjne) wycenianej nieruchomości.

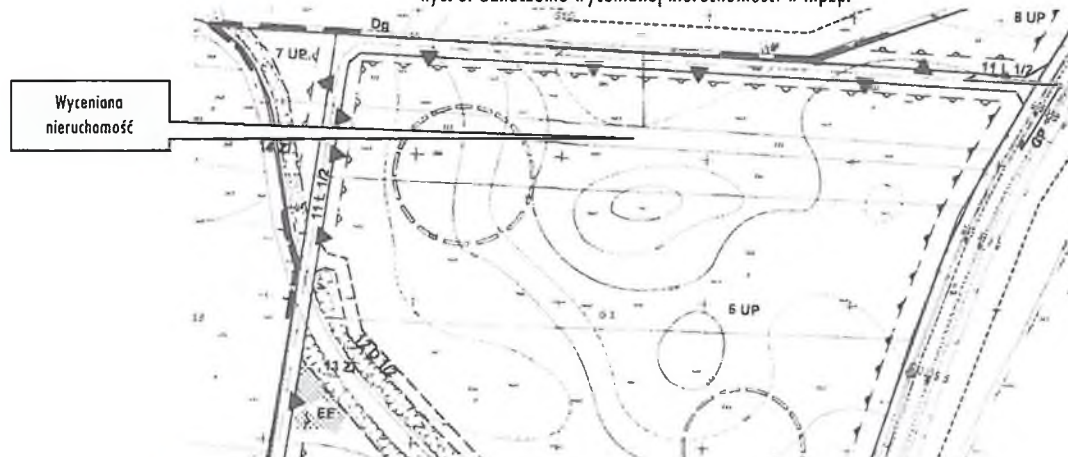


## 6. Określenie przeznaczenia nieruchomości.

Zgodnie z zapisami Uchwały nr XX/99/2000 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 24 lutego 2000 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbice – część wschodnia, w planie tym wyceniona nieruchomość posiada przeznaczenie o symbolu:

- **6UP** - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 5 UP, 6 UP, 7UP i 8 UP podstawowym przeznaczeniem jest funkcja produkcyjnousługowa; dopuszcza się lokalizację innych funkcji, które uzupełniają i wzbogacają przeznaczenie podstawowe; zakazuje się lokalizacji usług służących bezpośredniej obsłudze ludności.

Rys. 6. Oznaczenie wycenianej nieruchomości w mpzp.





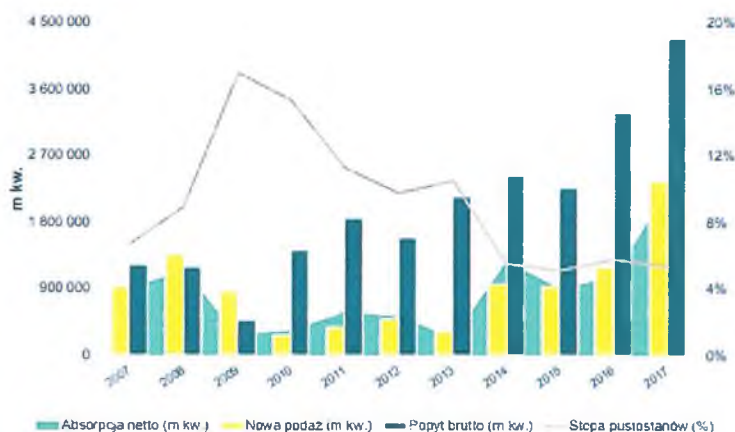
## 7. Charakterystyka i analiza rynku nieruchomości.

### 7.1. Rynek powierzchni magazynowych i przemysłowych w Polsce w 2017r.

#### Podsumowanie:

- zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej i przemysłowej w Polsce na koniec 2017 r. wyniosły blisko 13,5 mln m<sup>2</sup>,
- największymi rynkami są: Warszawa (3,7 mln m kw.), Górny Śląsk (2,4 mln m kw.), Poznań (1,9 mln m kw.), Polska Centralna (1,7 mln m kw.) i Wrocław (1,5 mln m kw.),
- w 2017 r. nowa podaż wyniosła blisko 2,4 mln m kw., czyli prawie dwukrotnie więcej niż w poprzednim roku,
- obecnie w budowie pozostaje ponad 1,4 mln m kw., z czego jedynie około 1/3 realizowane jest spekulacyjnie,
- popyt brutto w 2017 r. sięgnął 4,3 mln m kw., czyli blisko 1/3 więcej niż w 2016 r.,
- ponad dwukrotnie wyższa niż w poprzednim roku była absorpcja netto, która wyniosła 2,3 mln m kw.,
- stopa pustostanów spadła o 30 p.b. rdr. i wyniosła 5,4%. Najwyższy wskaźnik odnotowano w Krakowie (11,4%), natomiast w Polsce Centralnej współczynnik ten oscylował w okolicy 0%,
- operatorzy logistyczni oraz sieci handlowe, zarówno te tradycyjne jak i internetowe, wygenerowały blisko 60% popytu na powierzchnie magazynowo-przemysłowe,
- czynsze bazowe znajdują się w przedziale od 2,60 EUR/m kw./miesiąc do 4,00 EUR/m kw./miesiąc w przypadku modułów BIG BOX. Za niewielkie moduły (SBU) w Warszawie trzeba zapłacić nawet 5,25 EUR/m kw./miesiąc,
- czynsze efektywne kształtują się w przedziale od 2,00 EUR/m kw./miesiąc do 3,40 EUR/m kw./miesiąc za moduły BIG BOX oraz do 4,80 EUR/m kw./miesiąc w przypadku SBU.

#### Nowa podaż, popyt brutto, absorpcja netto i pustostany w Polsce



Źródło: Javis

#### Prognoza:

- w 2018r. przewiduje się dalszy rozwój mniejszych rynków magazynowych takich, jak Białystok czy Kielce,
- obserwowane będzie coraz więcej projektów BTS,
- dominującymi sektorami w odniesieniu do popytu pozostaną 3PL, e-commerce i handel, obserwowane będzie dalszy wzrost popytu na powierzchnie magazynowe generowany przez CBEC („cross border e-commerce”), czyli dystrybucji towarów zamawianych za granicą bezpośrednio z Polski.
- dostęp do wykwalifikowanej siły roboczej i bliskość ośrodków akademickich będą nadal czynnikami decydującymi o wyborze lokalizacji przez firmy zarówno produkcyjne, jak i logistyczne,
- pomimo stosunkowo niskiej stopy pustostanów, efektywne stawki czynszów pozostaną stabilne.

### 7.2. Charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości.

**Źródła informacji:** rejestr cen i wartości nieruchomości znajdujący się w zasobach Wydziału Geodezji i Katastru Starostwa Powiatowego we Wrocławiu.

#### a) rodzaj rynku:

- transakcje dotyczące sprzedaży prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych niezabudowanych, z urzędzonymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, przeznaczonymi pod tereny zabudowy usługowej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, powierzchnia działek min. 4000m<sup>2</sup>,

- b) **obszar rynku:**  
- powiat wrocławski ziemski,
- c) **okres badania rynku:**  
- od grudnia 2016r. do lutego 2018r.,
- d) **popyt i podaż:**  
- na badanym obszarze rynek średnio rozwinięty, średnia ilość transakcji, stwierdzono podaż ofertową podobnych nieruchomości w serwisie „Otodom” – oferty sprzedażowe dotyczą ponad 10 nieruchomości o podobnym charakterze.

### 7.3. Analiza lokalnego rynku nieruchomości.

Dokonano analizy transakcji na lokalnym rynku nieruchomości. Poszukiwano nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej pod względem położenia, stanu prawnego, przeznaczenia, sposobu korzystania i innych cech wpływających na wartość nieruchomości. Wykluczono transakcje, w których wystąpiły czynniki ograniczające:

- przymusowa sprzedaż,
- sprzedaż z odroczonym terminem płatności,
- sprzedaż w drodze przetargu, o ile ceny te odbiegały od przeciętnych cen.

Wybrano nieruchomości podobne do wycenianej, które:

- były przedmiotem obrotu rynkowego,
- znane są ich ceny transakcyjne i warunki zawarcia transakcji,
- znany jest katalog cech rynkowych, wpływających na cenę.

W wyniku analizy odnotowano 20 transakcji nieruchomości o pożądanym parametrach. Nie odnotowano ani jednej transakcji podobnym budynkiem w 2018 roku. Po odrzuceniu transakcji nieruchomościami o cechach zanadto odbiegających od nieruchomości wycenianej oraz o cenach transakcyjnych znacznie wykraczających poza ceny średnie, jako bazę transakcyjną do oszacowania wartości przedmiotowej nieruchomości przyjęto 11 transakcji, których zestawienie zawiera tab. nr 1.

Tabela nr 1. Zestawienie transakcji nieruchomości gruntowych zabudowanych na rynku lokalnym.

L. p.	data transakcji	gmina	obręb	powierzchnia m <sup>2</sup>	przeznaczenie nieruchomości	cena transakcyjna	cena jednostkowa zł/m <sup>2</sup>
1	2017-12-07	Siechnice	Żerniki Wrocławskie	4706	U tereny zabudowy usługowej, P tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów	941 200 zł	200,00
2	2017-11-08	Czernica	Dobrzykowice	5001	U tereny zabudowy usługowej, P tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów	269 169 zł	53,82
3	2017-10-27	Długoleka	Łosice	11562	U tereny zabudowy usługowej, P tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów	536 100 zł	46,37
4	2017-10-19	Żórawina	Rzeplin	3975	U tereny zabudowy usługowej, P tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów	762 030 zł	191,71
5	2017-10-19	Kąty Wrocławskie	Nowa Wieś Wrocławska	7935	U tereny zabudowy usługowej, P tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów	1 959 945 zł	247,00
6	2017-10-16	Żórawina	Rzeplin	21787	U tereny zabudowy usługowej, P tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów	1 700 000 zł	78,03
7	2017-05-23	Kobierzyce	Kobierzyce	5405	U tereny zabudowy usługowej, P tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów	637 600 zł	117,96
8	2017-02-01	Długoleka	Byków	13600	U tereny zabudowy usługowej, P tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów	1 950 000 zł	143,38
9	2016-12-29	Kąty Wrocławskie	Kąty Wrocławskie	20639	U tereny zabudowy usługowej, P tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów	3 500 000 zł	169,58
10	2016-12-21	Kobierzyce	Magnice	165036	U tereny zabudowy usługowej, P tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów	15 696 000 zł	95,11
11	2016-12-13	Żórawina	Krajków/Wojkowice	239789	U tereny zabudowy usługowej, P tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów	20 000 090 zł	83,41

Cmax	247,00
Cmin	46,37
Cśr	129,67
ΔC	200,63
współczynniki korygujące	1,905
	0,358

Ceny transakcyjne wahają się w przedziale od 247,00 zł/m<sup>2</sup> do 46,37 zł/m<sup>2</sup> w zależności od cech rynkowych mających wpływ na ceny na rynku lokalnym.

• **Określenie cech rynkowych i ich wag mających wpływ na ceny na rynku lokalnym.**

Cechy rynkowe nieruchomości gruntowych niezabudowanych wynikają ze specyfiki tego segmentu rynku. Cechy rynkowe są to takie kryteria, na podstawie których potencjalni nabywcy oceniają nieruchomość, którą zamierzają nabyć. Analiza rynku wskazuje, że istnieje kilka atrybutów (cech), które decydują o poziomie cen tego typu nieruchomości. W wyniku analizy rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych na rynku lokalnym, preferencji potencjalnych nabywców, wywiadu w biurach pośrednictwa handlu nieruchomościami oraz własnych obserwacji ustalono, że wpływ na ceny w/w nieruchomości mają następujące czynniki:

- lokalizacja i sąsiedztwo,
- dostępność komunikacyjna,
- potencjał inwestycyjny,
- dostęp do mediów,
- powierzchnia działki.

W wyniku analizy nie stwierdzono znacznego wpływu na cenę rodzaju prawa do gruntu (własność, użytkowanie wieczyste).

Każda z cech rynkowych, które się uwzględnia, wpływa na wartość nieruchomości. Wpływ ten określany jest poprzez dobór odpowiedniej wagi cechy, wyrażonej w procentach. Suma wag wynosi zawsze 100% i odnosi się do różnicy:

$$\Delta C = C_{max} - C_{min}$$

gdzie:

$C_{max}$  – zanotowana najwyższa cena w zbiorze,

$C_{min}$  – zanotowana najniższa cena w zbiorze.

Wagi poszczególnych cech określono w sposób analogiczny jak cechy rynkowe wpływające na ceny nieruchomości na lokalnym rynku. Zestawienie cech rynkowych, ich gradację, opis oraz wagi cech zawiera tabela nr 2.

Tabela nr 2. Cechy rynkowe mające istotny wpływ na ceny transakcyjne nieruchomości.

Cecha rynkowa	Waga cechy	Ocena cechy i jej wartość liczbowa	Opis
Lokalizacja i sąsiedztwo	25%	Korzystna (3)	Lokalizacja bezpośrednio przy ruchliwych ciągach komunikacyjnych, dobra ekspozycja obiektów, widoczność z drogi, otoczenie zabudowy przemysłowej.
		Średnia (2)	Lokalizacja do 500m od głównych ciągów komunikacyjnych, obiekty dość dobrze wyeksponowane i widoczne, brak bezpośredniego wjazdu na teren nieruchomości z głównej drogi.
		Mniej korzystna (1)	Lokalizacja w odległości powyżej 500m od głównych ciągów komunikacyjnych, niewidoczne z drogi, nie wyeksponowane.
Dostępność komunikacyjna	25%	Korzystna (3)	Lokalizacja w odległości do 5km od najbliższego wjazdu na autostradę lub drogę ekspresową, dojazd do wjazdu dogodny.
		Średnia (2)	Lokalizacja w odległości 5km - 15km od najbliższego wjazdu na autostradę lub drogę ekspresową, dojazd dogodny.
		Słaba (1)	Lokalizacja w odległości powyżej 15km od najbliższego wjazdu na autostradę lub drogę ekspresową lub krócej ale dojazd niedogodny.
Potencjał inwestycyjny	25%	Maksymalny (3)	Możliwe optymalne wykorzystaniu potencjału inwestycyjnego nieruchomości - kształt działki regularny, rzeźba terenu dogodna, brak przeszkód terenowych, brak ograniczeń planistycznych oraz prawnych, dostęp do drogi publicznej, urządzony dojazd.
		Średni (2)	Występują średnie utrudnienia w optymalnym wykorzystaniu potencjału inwestycyjnego nieruchomości.
		Pogorszony (1)	Występują znaczne utrudnienia w optymalnym wykorzystaniu potencjału inwestycyjnego nieruchomości.
Infrastruktura	15%	Korzystna (3)	Podstawowe media przy granicy działki.
		Średnia (2)	Podstawowe media w bezpośrednim zasięgu działki (do ok. 250m).
		Niekorzystna (1)	Podstawowe media w większej odległości od działki.
Powierzchnia działki	10%	Droższa (3)	Powierzchnie: 5 000 m <sup>2</sup> - 8 000 m <sup>2</sup> oraz do 500 m <sup>2</sup>
		Średnia (2)	Powierzchnie: 500 m <sup>2</sup> - 5 000 m <sup>2</sup> oraz 8 000 m <sup>2</sup> - 10 000 m <sup>2</sup>
		Tańsza (1)	Pozostałe powierzchnie

• **Analiza trendu zmian cen w czasie.**

W wyniku analizy rynku lokalnego stwierdzono, że ceny na nieruchomości gruntowe zabudowane o podobnym do wycenianej nieruchomości charakterze w badanym okresie ulegały zmianie w bardzo niewielkim stopniu. Minimalna przewaga podaży nad popytem w zakresie analizowanego rynku nieruchomości skutkowało względną stabilizacją cen transakcyjnych lub ich bardzo nieznacznym spadkiem. W związku z pomijalną wielkością spadku cen w badanym okresie w toku dalszej wyceny nie aktualizowano cen transakcyjnych na datę wyceny.

## 8. Sposób wyceny.

### 8.1. Uwarunkowania prawne.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb likwidacji w drodze sprzedaży w prowadzonym postępowaniu upadłościowym.

Zgodnie z art. 28 ust. 1a ustawy o rachunkowości nieruchomości (...) wycenia się (...) według ceny rynkowej bądź inaczej określonej wartości godziwej. Zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości wartość godziwa to kwota, za jaką dany składnik mógłby zostać wymieniony, (...), na warunkach transakcji rynkowej pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi nie powiązanimi ze sobą stronami. Wartość godziwą może odzwierciedlać cena sprzedaży pochodząca z rynku. Dla nieruchomości wartość godziwą stanowi zatem wartość rynkowa, zdefiniowana w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z celem wyceny oraz zasadami wynikającymi ze stosownych przepisów, obowiązkiem wyceniającego jest określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny, stosownie do przepisu art. 150 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (przepis [2]): *Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.*

Pojęcie wartości rynkowej zdefiniowane zostało w art. 151 ust. 1 tej ustawy jako *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, działając z rozeznaniem i postępując rozważnie oraz nie znajdując się w sytuacji przymusowej.*

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości (art. 152 ust. 3 przepisu [2]), stosuje się *podejście porównawcze* lub *podejście dochodowe* a w przypadkach szczególnych *podejście mieszane*. Biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania prawne oraz wyniki analizy rynku, wartość rynkowa określona zostanie przy zastosowaniu podejścia porównawczego. Z dostępnych w podejściu porównawczym metod szacowania zastosowana będzie metoda korygowania ceny średniej.

### 8.2. Metodyka wyceny.

Przyjęta metodyka wyceny zdefiniowana została w obowiązujących przepisach w sposób następujący:

*Podejście porównawcze* (art. 153, ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami) *polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne do wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.*

*W podejściu porównawczym (§ 4, ust. 2 rozporządzenia) stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.*

*Przy metodzie korygowania ceny średniej (§4, ust. 4 rozporządzenia) do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.*

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej:

1. Utworzenie zbioru transakcji nieruchomościami podobnymi, stanowiącego podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych (gradacja stanów cechy rynkowej).
6. Wybór do porównań ze zbioru transakcji co najmniej kilkunastu nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, ich opisem i charakterystyką.
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
8. Obliczenie ceny średniej (C<sub>sr</sub>) ze zbioru transakcji stanowiących podstawę wyceny.
9. Korekta ceny średniej (C<sub>sr</sub>) współczynnikami korygującymi uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach nieruchomości przyjętych do porównań.
10. Obliczenie wartości rynkowej jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_R = C_{sr} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

- W<sub>R</sub> – wartość rynkowa nieruchomości,
- C<sub>sr</sub> – cena średnia w próbie reprezentatywnej,
- n – liczba współczynników korygujących,
- u<sub>i</sub> – oznacza wielkości i - tego współczynnika korygującego.



11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu z wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (m<sup>2</sup> powierzchni budynku, ha gruntu).

## 9. Określenie wartości nieruchomości.

Podstawę obliczeń stanowi zbiór 11 transakcji nieruchomości niezabudowanych podobnych do wycenianej, zbiór zebrany został w tabeli nr 1, scharakteryzowany pod względem cech cenotwórczych w tabeli nr 2. Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu. Na podstawie danych zawartych w tabeli nr 1 przyjęto następujące dane wyjściowe:

Cena minimalna: Cena maksymalna:

$$C_{\min} = 46,37 \text{ zł/m}^2 \quad C_{\max} = 247,00 \text{ zł/m}^2$$

Cena średnia:

$$C_{\text{sr}} = 129,67 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 247,00 \text{ zł/m}^2 - 46,37 \text{ zł/m}^2 = 200,63 \text{ zł/m}^2$$

Zakres sumy współczynników korygujących:

- dolna granica współczynników korygujących	$C_{\min}/C_{\text{sr}} = 0,358$
- górna granica współczynników korygujących	$C_{\max}/C_{\text{sr}} = 1,905$

### Nieruchomość o najwyższej cenie jednostkowej – tabela nr 1, pozycja nr 5.

Data transakcji: 19.10.2017r. Cena jednostkowa: 247,00 zł/m<sup>2</sup>

Nieruchomość gruntowa niezabudowana przeznaczona pod budowę produkcyjno-usługową, położona w Nowej Wsi Wrocławskiej, gm. Kąty Wrocławskie, pow. wrocławski, powierzchnia gruntu: 7935 m<sup>2</sup>.

**Lokalizacja i sąsiedztwo:** korzystna (3) – nieruchomość położona przy autostradzie A4, widoczna z autostrady, w dużym kompleksie prężnie działających podmiotów gospodarczych, dobrze zagospodarowane otoczenie nieruchomości, bardzo dobra ekspozycja ewentualnych obiektów.

**Dostępność komunikacyjna:** korzystna (3) – nieruchomość położona w odległości 3km od węzła z autostradą A4 (Pietrzykowice), dogodny i bezkolizyjny dojazd do autostrady.

**Potencjał inwestycyjny:** maksymalny (3) – korzystny kształt działki, brak przeszkód terenowych, bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

**Infrastruktura:** korzystna (3) – podstawowe media przy granicy działki.

**Powierzchnia działki:** droższa (3).

### Nieruchomość o najniższej cenie jednostkowej – tabela nr 1, pozycja nr 3.

Data transakcji: 27.10.2017r. Cena jednostkowa: 46,37 zł/m<sup>2</sup>

Nieruchomość gruntowa niezabudowana przeznaczona pod budowę produkcyjno-usługową, położona w Łosicach, gm. Długołęka, pow. wrocławski, powierzchnia gruntu: 11 562 m<sup>2</sup>.

**Lokalizacja i sąsiedztwo:** niekorzystna (1) – nieruchomość położona 1,5km w linii prostej od najbliższej drogi o dużym znaczeniu komunikacyjnym, na obrzeżach małej wsi, w ustrannym miejscu, zła ekspozycja, otoczenie działek niezabudowanych i hali produkcyjnej.

**Dostępność komunikacyjna:** niekorzystna (1) – nieruchomość położona co prawda w odległości 7km od węzła z drogą ekspresową S8, ale dojazd jest bardzo utrudniony, lokalnymi drogami wiejskimi i poprzez wieś.

**Potencjał inwestycyjny:** pogorszony (1) – niekorzystny kształt działki – długi i wąski, uniemożliwiający budowę, działka wytyczona pod drogę wewnętrzną.

**Infrastruktura:** niekorzystna (1) – podstawowe media w odległości ponad 250m.

**Powierzchnia działki:** tańsza (1).

### Nieruchomość wyceniana.

Nieruchomość gruntowa niezabudowana przeznaczona pod budowę produkcyjno-usługową, położona w Wierzbicach, gm. Kobierzyce, pow. wrocławski, powierzchnia gruntu: 4 150 m<sup>2</sup>.

**Lokalizacja i sąsiedztwo:** średnia (2) – nieruchomość położona w pobliżu drogi krajowej nr 8, widoczna z tej drogi, w nowo powstającym kompleksie zabudowy przemysłowo-magazynowej, średnio zagospodarowane otoczenie nieruchomości, dobra ekspozycja ewentualnych obiektów.

**Dostępność komunikacyjna:** średnia (2) – nieruchomość położona w odległości 12km od węzła z autostradą A4, dogodny i bezkolizyjny dojazd do autostrady.

**Potencjał inwestycyjny:** przyjęto ocenę liczbową cechy o wielkości „0” – parametry działki pod tym względem są gorzej oceniane niż najniżej oceniana pod względem tej cechy nieruchomość w zbiorze porównawczym: niekorzystny wydłużony kształt działki uniemożliwiający budowę, obciążenie służebnościami przejazdu, przechodu i przesyłu.

**Infrastruktura:** średnia (2) – podstawowe media w bezpośrednim zasięgu.

**Powierzchnia działki:** średnia (2).

Określenie wartości nieruchomości, zgodnie z procedurą opisaną w pkt. 8.2 operatu, przedstawiono w tabeli nr 3.

Tabela nr 3. Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości.

C <sub>min</sub> = 46,37 zł		C <sub>max</sub> = 247,00 zł		ΔC= 200,63 zł		powierzchnia m <sup>2</sup> 10715	
zakres sumy wsp. korygujących 0,358		1,905		C <sub>śr</sub> = 129,67 zł			
l.p.	cechy	skala cech	wagi	zakres min	zakres max	nieruchomość wyceniana cechy	współczynniki
1	lokalizacja i sąsiedztwo	3	0,25	0,089	0,476	2	0,283
2	dostępność komunikacyjna	3	0,25	0,089	0,476	2	0,283
3	potencjał inwestycyjny	3	0,25	0,089	0,476	0	-0,104
4	infrastruktura	3	0,15	0,054	0,286	2	0,170
5	powierzchnia działki	3	0,10	0,036	0,190	2	0,113
6	suma		1	0,358	1,905		0,744

Wartość 1m<sup>2</sup> wycenianej nieruchomości określono według wzoru:

$$W_R = C_{\text{śr}} \sum_{i=1}^n U_i \times k$$

gdzie:

W<sub>x</sub> – wartość 1m<sup>2</sup> szacowanej nieruchomości

C<sub>śr</sub> – średnia cena 1m<sup>2</sup> w próbie badanej

U<sub>i</sub> – wielkości i-tego współczynnika korygującego

n – liczba współczynników korygujących

k – współczynnik korekcyjny z zakresu 0,9 – 1,1 - stosowany gdy nieruchomość posiada wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe.

$$W_R = 129,67 \text{ zł/m}^2 \times 0,744 = 96,47 \text{ zł/m}^2$$

Wartość wycenianej nieruchomości gruntowej niezabudowanej o powierzchni 4 150 m<sup>2</sup> określono według wzoru:

$$W_{RN} = W_R \times P$$

gdzie:

W<sub>RN</sub> – wartość rynkowa nieruchomości

P – powierzchnia szacowanej części nieruchomości w m<sup>2</sup>

$$W_{RN} = 96,47 \text{ zł/m}^2 \times 4 150 \text{ m}^2 = 400 350,50 \text{ zł}$$

przyjęto: **W<sub>RN</sub> = 400 350 zł**

## 10. Wynik końcowy z uzasadnieniem.

10.1. Wartość rynkowa przedmiotu wyceny - nieruchomości gruntowej niezabudowanej - działki nr 568/1 o powierzchni 0,4150 ha - położonej w Wierzbicach, obr. 0027 Wierzbice, AM-1, gm. Kobierzyce, powiat wrocławski, woj. dolnośląskie, objętej księggą wieczystą nr KW WR1K/00305750/0, jako prawa własności, oszacowanej w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami, wg stanu z dnia 26.02.2018r. i określona wg cen na dzień 26.02.2018r. wynosi:

$$\underline{W_{RN} = 400 350 \text{ zł}}$$

słownie złotych: czterysta tysięcy trzysta pięćdziesiąt.

10.2. Oszacowana wartość odpowiada cenom transakcyjnym jakie uzyskano za podobne nieruchomości na badanym rynku. Wartość nieruchomości ma odzwierciedlenie w bazach transakcji i stanowi najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku przy aktualnym sposobie użytkowania nieruchomości.

## 11. Klauzule i zastrzeżenia.

- 11.1. Operat niniejszy opracowano zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny PFSRM.
- 11.2. Wartość nieruchomości określona została na podstawie cen netto — bez podatku VAT.
- 11.3. Autor wyceny nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do celów innych niż podano w opracowaniu.
- 11.4. Operat szacunkowy może być wykorzystany dla celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego wykonania, chyba że wystąpią zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Po upływie tego okresu operat może być wykorzystywany po potwierdzeniu jego aktualności przez autora opracowania.
- 11.5. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń z tytułu hipotek nieruchomości oraz tych które nie są rzeczoznawcy znane.
- 11.6. Rzeczoznawca nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte wycenianej nieruchomości, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej.
- 11.7. Ocena stanu technicznego budynków nie stanowi ekspertyzy budowlanej.
- 11.8. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym, skąd mogą wynikać błędy zaokrąglenia.



.....  
podpis wyceniającego

## 12. Załączniki.

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Protokół badania księgi wieczystej.
3. Wypis z rejestru gruntów.
4. Kopia mapy ewidencyjnej.
5. Kopia policy OC autora operatu.

**Załącznik nr 1 – dokumentacja fotograficzna wycenianej nieruchomości (stan na dzień oględzin).**

**Widok z drogi krajowej nr 8:**



**Ul. Kobierzcka:**



**Wewnętrzna droga dojazdowa (dz. 568/1):**



**Wyceniana działka:**





Załącznik nr 2

Protokół badania księgi wieczystej

Badania księgi wieczystej dokonano dnia 26.02.2017r. korzystając z elektronicznego systemu wglądu do ksiąg wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości: [www.ekw.ms.gov.pl](http://www.ekw.ms.gov.pl).

**Księga wieczysta nr WR1K/00305750/0:**

**Oznaczenie księgi wieczystej:**

*Typ księgi:* Nieruchomość gruntowa.

*Stan w czasie założenia:* założenie księgi wieczystej w wyniku odłączenia części nieruchomości z innej księgi wieczystej.

*Chwila zapisania:* 29.04.2013r., *chwila ujawnienia:* 29.04.2013r.

**Dział I-0 – oznaczenie nieruchomości:**

**Położenie**

*Województwo:* dolnośląskie, *powiat:* wrocławski, *gmina:* Kobierzyce, *miejsowość:* Wierzbice.

**Działka ewidencyjna**

*Nr działki:* 568/1, *sposób korzystania:* R – grunty orne, *obszar:* 0,4150 ha.

**Dział I-SP – spis praw związanych z własnością:**

Brak wpisów.

**Dział II- własność:**

**Właściciel**

- ATS Spółka Akcyjna Wierzbice – udział 1/1.

**Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia:**

*Rodzaj wpisu:* ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością.

*Treść wpisu:* bezterminowa i nieodpłatna służebność gruntowa, polegająca na prawie przejazdu, przechodu oraz przeprowadzenia infrastruktury.

*Rodzaj wpisu:* inny wpis.

*Treść wpisu:* umowa dzierżawy na okres 30 lat, XTYPE Spółka Akcyjna Wierzbice.

*Rodzaj wpisu:* ostrzeżenie.

*Treść wpisu:*

WZMIANKA O TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI W SPRAWIE KM 3869/14 NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA ATS SPÓŁKI AKCYJNEJ NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZycIELA M BANK S.A. W WARSZAWIE ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: BANKOWY TYTUŁ EGZEKUCYJNY MBANK S.A. Z DNIA 14-02-2014 R. SYGNATURA AKT BTE NR 03/DRW/14 POSTANOWIENIE SĄDU REJONOWEGO DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ Z DNIA 06-08-2014 SYGNATURA AKT V GCO 321/14

WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA ATS SPÓŁKA AKCYJNA KOLEJNEGO WIERZycIELA TJ. BANKU MILLENIUM S.A. DEPARTAMENT ZAGROŻONYCH NALEŻNOŚCI GOSPODARCZYCH W GDAŃSKU SPRAWIE KM 4740/14 NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: BANKOWEGO TYTUŁU EGZEKUCYJNEGO BANKU MILLENIUM S.A. Z DNIA 27-10-2014R., SYGNATURA AKT BTE NR 125/2014DNG ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 12-11-2014R., POSTANOWIENIA SĄDU REJONOWEGO DLA WARSZAWY PRAGI-PÓŁNOC Z DNIA 12-11-2014R. SYGNATURA AKT VII GCO 1923/14 ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 12-11-2014R.

WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA ATS SPÓŁKA AKCYJNA KOLEJNEGO WIERZycIELA TJ. KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WROCŁAWIA KRZYKÓW W SPRAWIE KM 1235/15 NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: PRAWOMOCNEGO POSTANOWIENIA O UMORZENIU EGZEKUCJI W CZĘŚCI KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WROCŁAWIA KRZYKÓW AGNIESZKI JAKUS Z DNIA 15.07.2015 ROKU, CELEM EGZEKUCJI NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ: OPŁATY STOSUNKOWEJ W KWOCIE 33.083,00 ZŁ

WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU KOLEJNEGO WIERZycIELA DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 3112/15 NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA ATS S.A. NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZycIELA MARZENY PERLAK ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SR DLA WROCŁAWIA-ŚRÓDMIEŚCIA Z DNIA 31-03-2015, SYGNATURA AKT X NP 62/15.

WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU KOLEJNEGO WIERZycIELA DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 1402/15 NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA ATS S.A.

NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZycIELA BOŻENA SZLARK ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SR DLA WROCŁAWIA-ŚRÓDMIEŚCIA WYDZIAŁ X PRACY I UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH Z DNIA 05-02-2015, SYGNATURA AKT X NP (UPR) 12/15

WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU KOLEJNEGO WIERZycIELA DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 3111/15 NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA ATS S.A.

NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZycIELA ANNY MAZUREK, ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SR DLA WROCŁAWIA-ŚRÓDMIEŚCIA Z DNIA 31-03-2015, SYGNATURA AKT X NP 67/15

WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU KOLEJNEGO WIERZycIELA DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 3564/16 NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA ATS S.A.

NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZycIELA PAWEŁ KRAWCZYK ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SR DLA WROCŁAWIA-ŚRÓDMIEŚCIA IV WYDZIAŁ PRACY I UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH Z DNIA 18-08-2015, SYGNATURA AKT IV NP 138/15

WZMIANKA O TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 4401/14 NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA ATS S.A.

NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZycIELA BANK ZACHODNI WBK S.A WE WROCŁAWIU , 50-950 WROCŁAW, UL.OFIAR OŚWIĘCIMSKICH 38/40 KTÓREGO REPREZENTUJE: RADCA PRAWNY MICHAŁ WOŹNIAK KANCELARIA PRAWNA RAVEN KRUPA & STAŃKO SPÓŁKA KOMANDYTOWA, 51-116 WROCŁAW, UL. WOŁOWSKA 8 ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: BANKOWY TYTUŁ EGZEKUCYJNY BANK ZACHODNI WBK S.A. Z DNIA 14-07-2014, SYGNATURA AKT BTE 28/M0005777/BB/07/2014 POSTANOWIENIE SR DLA WARSZAWY PRAGI-PÓŁNOC Z DNIA 01-09-2014, SYGNATURA AKT VII GCO 1367/14

WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU KOLEJNEGO WIERZycIELA DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 260/15 NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA ATS S.A.

NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZycIELA BANK ZACHODNI WBK S.A WE WROCŁAWIU , 50-950 WROCŁAW, UL.OFIAR OŚWIĘCIMSKICH 38/40 KTÓREGO REPREZENTUJE: RADCA PRAWNY MICHAŁ WOŹNIAK KANCELARIA PRAWNA RAVEN KRUPA & STAŃKO SPÓŁKA KOMANDYTOWA, 51-116 WROCŁAW, UL. WOŁOWSKA 8 ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: BANKOWY TYTUŁ EGZEKUCYJNY BAN ZACHODNI WBK S.A. Z DNIA 22-08-2014, SYGNATURA AKT BTE NR 41/M0005822/BB/08/2014 POSTANOWIENIE SR DLA WARSZAWY PRAGI-PÓŁNOC W WARSZAWIE Z DNIA 13-11-2014, SYGNATURA AKT VII GCO 1583/14

WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU KOLEJNEGO WIERZycIELA DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 287/15 NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA ATS S.A. NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZycIELA BANK ZACHODNI WBK S.A WE WROCŁAWIU , 50-950 WROCŁAW, UL.OFIAR OŚWIĘCIMSKICH 38/40 KTÓREGO REPREZENTUJE: RADCA PRAWNY MICHAŁ WOŹNIAK KANCELARIA PRAWNA RAVEN KRUPA & STAŃKO SPÓŁKA KOMANDYTOWA, 51-116 WROCŁAW, UL. WOŁOWSKA 8 ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: BANKOWY TYTUŁ EGZEKUCYJNY BANK ZACHODNI WBK S.A. Z DNIA 20-08-2014, SYGNATURA AKT BTE 40/1000809392/BB/08/2014 POSTANOWIENIE SR DLA WARSZAWY PRAGI-PÓŁNOC Z DNIA 13-11-2014, SYGNATURA AKT VII GCO 1569/14

WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU KOLEJNEGO WIERZycIELA DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 3010/16 NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA ATS S.A. NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZycIELA BANK ZACHODNI WBK S.A , 50-950 WROCŁAW, RYNEK 9/11 KTÓREGO REPREZENTUJE: RADCA PRAWNY MICHAŁ WOŹNIAK KANCELARIA PRAWNA RAVEN KRUPA & STAŃKO SPÓŁKA KOMANDYTOWA, 51-116 WROCŁAW, UL. WOŁOWSKA 8 ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM SĄD OKRĘGOWY WE WROCŁAWIU Z DNIA 25-03-2016, SYGNATURA AKT X GNC 164/16

WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU KOLEJNEGO WIERZycIELA DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 4401/14 NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA ATS S.A.

NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZycIELA BANK ZACHODNI WBK S.A WE WROCŁAWIU , 50-950 WROCŁAW, UL.OFIAR OŚWIĘCIMSKICH 38/40 KTÓREGO REPREZENTUJE: RADCA PRAWNY MICHAŁ WOŹNIAK KANCELARIA PRAWNA RAVEN KRUPA & STAŃKO SPÓŁKA KOMANDYTOWA, 51-116 WROCŁAW, UL. WOŁOWSKA 8 ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: BANKOWY TYTUŁ EGZEKUCYJNY BANK ZACHODNI WBK S.A. Z DNIA 14-07-2014, SYGNATURA AKT BTE 28/M0005777/BB/07/2014 POSTANOWIENIE SR DLA WARSZAWY PRAGI-PÓŁNOC Z DNIA 01-09-2014, SYGNATURA AKT VII GCO 1367/14

#### **Dział IV – hipoteka:**

*Rodzaj hipoteki:* hipoteka umowna łączna, *suma:* 12 992 058 zł, *wierzyciel hipoteczny:* Bank Zachodni WBK S.A. Wrocław.

*Rodzaj hipoteki:* hipoteka umowna łączna, *suma:* 5 500 200 zł, *wierzyciel hipoteczny:* RAIFFEISEN BANK POLSKA S.A. Warszawa.

*Rodzaj hipoteki:* hipoteka umowna łączna, *suma:* 15 300 000 zł, *wierzyciel hipoteczny:* Bank Millenium S.A. Warszawa.

*Rodzaj hipoteki:* hipoteka umowna łączna, *suma:* 17 000 000 zł, *wierzyciel hipoteczny:* Bank Millenium S.A. Warszawa.

*Rodzaj hipoteki:* hipoteka przymusowa łączna, *suma:* 6 257 430,35 zł, *wierzyciel hipoteczny:* BZ WBK FAKTOR spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Warszawa.

*Rodzaj hipoteki:* hipoteka przymusowa łączna, *suma:* 197 166,60 zł, *wierzyciel hipoteczny:* Skarb Państwa - Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Skarbowego we Wrocławiu.

*Rodzaj hipoteki:* hipoteka przymusowa łączna, *suma:* 18 578,40 zł, *wierzyciel hipoteczny:* Skarb Państwa - Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Skarbowego we Wrocławiu.

*Rodzaj hipoteki:* hipoteka przymusowa, *suma:* 292 960,92 zł, *wierzyciel hipoteczny:* Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział we Wrocławiu.

*Rodzaj hipoteki:* hipoteka umowna łączna, *suma:* 3 499 800 zł, *wierzyciel hipoteczny:* Bank Gospodarstwa Krajowego Warszawa.

*Rodzaj hipoteki:* hipoteka przymusowa łączna, *suma:* 33 946,43 zł, *wierzyciel hipoteczny:* Skarb Państwa - Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Skarbowego we Wrocławiu.

**Uwagi:**

- zapisy działu I i II KW są zgodne z danymi z ewidencji gruntów,



STAROSTA POWIATU WROCŁAWSKIEGO  
ul. Tadeusza Kościuszki 131  
50-440 Wrocław

Województwo: **dolnośląskie**  
Powiat: **wrocławski**  
Jednostka ewidencyjna: **Kobierzyce**  
Obręb ewidencyjny: **022305\_2.0027, Wierzbice**

(nazwa organu wydającego dokument)

## UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: **02.03.2018 12:37:02**

Nr jednostki rejestrowej: **G495**

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	ATS SPÓŁKA AKCYJNA REGON: 020080762 NIP: 8982065990 siedziba: ul. Storczykowa 5/9, 04-567 Warszawa

Działki ewidencyjne: 1

Arkusz	Nr działki	Adres lub położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
				Rodzaj	Pow [ha]	
1	568/1	Wierzbice	0.4150	RIIIa RIIIb RIVb dr	0.1725 0.0218 0.0597 0.1610	WR1K/00305750/0
Identyfikator: 022305_2.0027.568/1 Działka objęta formą ochrony przyrody: Nie Rejestr zabytków: nie dotyczy Wartość: brak danych Rejon statystyczny: 936630						
Razem powierzchnia działek:			0.4150	ha		
Słownie:			cztery tysiące sto pięćdziesiąt metrów kwadratowych			

### Oznaczenia klas i użytków

dr - Drogi  
RIIIa - Grunty orne  
RIIIb - Grunty orne  
RIVb - Grunty orne

Wrocław, dnia 02.03.2018

Anna Patrzyńska  
dnia: 02.03.2018

(sporządził: data i podpis)



Z up. Starosty  
*Magdalena Zawadzka*  
Magdalena Zawadzka  
Z-ca Kierownika  
Pracowni Ewidencji Gruntów i Budynków  
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)  
data i podpis



MAPA EWIDENCYJNA  
 SKALA 1:2000  
 Sekcje mapy: 6.145.11.13



Pewnięcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA POWIATU WROCŁAWSKIEGO
Nazwa materiału zasobu	Mapa ewidencyjna
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	R.023 2018 2102
Data wykonania kopii	01 MAR. 2018
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	GEODETA Anna Patrzyńska

Wrocław dn. 2018-03-01  
 Sporządził(a) wydruk: Anna Patrzyńska



Data zawarcia polisy 09.06.2017

Data wygaśnięcia polisy 09.06.2017

Składka do zapłaty 190,00 PLN  
składowe złotej waluty (w zł) (w zł)

Platność składki na rachunkach podanych poniżej, na rzecz iExpert.pl SA w Warszawie, profilem na konto nr 55 160 0126 0000 0000 0020 1161

(Uwaga! W treści przelewu proszę wpisać TYLKO nr polisy - to bardzo ułatwi automatyczną identyfikację)

1 rata - w kwocie: 190,00 PLN, w terminie do 19.06.2017

oraz kolejne raty - w kwocie: nie dotyczy

**NA PODSTAWIE ART. 815 KODEKSU CYWILNEGO  
PODANIE INFORMACJI WYMAGANYCH DO ZAWARCIA UMOWY UBEZPIECZENIA JEST OBOWIĄZKOWE.**

**Klauzula informacyjna**

Na podstawie ustawy o ochronie danych osobowych (Uz. 11, Nr 101 z 2002 r., poz. 926 z późn. zm.), informuję, że Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane przez Powszechny Zakład Ubezpieczeń SA z siedzibą 00-133 Warszawa, Al. Jana Pawła II 24 w celu i zakresie realizacji umowy ubezpieczenia. Ma Pani/Pan prawo dostępu do treści swoich danych osobowych oraz ich poprawienia.

**Klauzula dotycząca osób fizycznych**

Nie uciążliwym żądaniem dostępnym w celu danych osobowych, podanych w związku z zawarciem i wykonywaniem umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, w ramach marki ubezpieczyciela PZU Tytuł SA z siedzibą 00-133 Warszawa, Al. Jana Pawła II 24, (FI PZU SA z siedzibą 00-133 Warszawa, Al. Jana Pawła II 24, oraz spółki z Grupy PZU, o szczegóły należy poinformować. Proszę o dane podać dobrowolnie. Osoba(z), do zaskarżenia) poinformowana(o) o prawie dostępu do treści danych osobowych poprawienia.

**Klauzula dotycząca podmiotów instytucjonalnych**

Niniejszym nie uciążliwym żądaniem - w szczególności innymi spółkami z Grupy PZU informacja podanych w związku z zawarciem umowy ubezpieczenia w ramach marki ubezpieczyciela

Oświadczam, że zaskarżeniemu się Rozporządzeniem Ministra Finansów w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie zaopieki rzeczoznawstwa majątkowego z dnia 15 grudnia 2015r.

Oświadczam, że zaskarżeniemu się Rozporządzeniem Ministra Finansów w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej osoby sprawującej nadzór nad charakterystyką energetyczną budynku, lokali mieszkalnych lub innych budynków stanowiącej samodzielną tablicę techniczną użytkową z dnia 28 grudnia 2009r.

Godziszona powyższe zgodnie są z treścią umowy stanowiącej integralną część niniejszej polisy.

**PODMIOT OBSŁUGUJĄCY**

Informujemy, iż podmiotem obsługującym ubezpieczenia w imieniu PZU SA jest iExpert.pl SA, z siedzibą w Warszawie, Al. Jerozolimskie 99 lok 11, 02-001 Warszawa, NIP 525 85 1265, Regon 148 43 850, KRS 0000426730 (Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS), biuro ul. Żakładowy 100001 ZI

iExpert.pl SA jest agentem ubezpieczenia tymi danymi szeptami na podstawie Ustawy z dnia 21 maja 2003 r. o pośrednictwie ubezpieczeniowym (Uz. 11, z dnia 16 lipca 2003 r.) wykonującym czynności agenta ubezpieczeniowego na rzecz unijnej marki jednego zakładu ubezpieczeń w zakresie tego samego rodzaju ubezpieczeń w rozumieniu Art 11 ust. 2 cytowanej ustawy.

 Centrum Likwidacji Szkód Al. Jerozolimskie 99 lok 11, 02-001 Warszawa Tel: 22 642 52 49, 22 642 52 48 NIP 525 85 1265	Centrum Likwidacji Szkód nr tel.: 801 102 102 lub (22) 516 55 55	Jonsdau, 05.07.2017 Ławras Marek
--	---	-------------------------------------



POLISO WNIOSEK NR SRM0004599

Original

Ubezpieczenie OC przedsiębiorcy prowadzącego działalność  
w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego

UBEZPIECZYCIEL

Pracownią Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Al. Jana Pawła II 24,  
00-133 Warszawa zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla M. St. Warszawa  
XII Wydział Gospodarczy, KRS 0000009531, NIP 520-025-30-42,  
niemożność kontaktu telefonicznego: 86 252 300-7, kapitał wpłacony w całości

UBEZPIECZAJĄCY

Wojciech Mirosław Hornowski Radca Prawa Klasa  
59 300 Złotych, Szafrana 4

Regon: 02340996

Tel: 69426328

UBEZPIECZONY

Wojciech Mirosław Hornowski Radca Prawa Klasa  
59 300 Złotych, Szafrana 4

Regon: 02340996

Tel: 69426328

Okres ubezpieczenia

od dnia 25.06.2017

do dnia 24.06.2018

Zakres terytorialny

Rzeczpospolita Polska

PZU SA niniejszym potwierdza zawarcie umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego w oparciu o Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 13 grudnia 2013r., uchylony z dnia 31 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami oraz Porozumienie w sprawie ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy członków PZU SA z dnia 30 kwietnia 2016r. zgodnie z poniższymi warunkami.

Rodzaj ubezpieczenia

Ubezpieczeniem OC jest objęta odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego za szkody i uszkodzenia w związku z wykonywaniem niniejszej, której oznaczeniem jest strona, a której przedmiotem są czynności wskazane w art. 174 ust. 3 i 5 ustawy z dnia 11 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

Suma gwarancyjna

Na jedno i wszystkie zdarzenia ubezpieczeniowe

25.000,00 EUR

Rodzaj i zakres zakresu ubezpieczenia

NIE

Wylączenie płatności regresu

NIE

OC osoby sporządzającej  
certyfikaty energetyczne

NIE

Suma gwarancyjna nie dotyczy

Zakres ubezpieczenia

Obszarem ubezpieczenia obejmuje odpowiedzialność cywilną i określone wartości nieruchomości a także majągi i urządzenia trwale zamontowane z nieruchomości.  
1) spozyczone wyposażenie i ekspertyzy, niestanowiących części nieruchomości, dotychczas:  
1) ryzyka nieruchomości oraz dewalwa w zakresie tego ryzyka;  
2) efektywności inwestycji w nieruchomościach; rozdział;  
3) wartość finansowych instrumentów finansowych i placu nieruchomości;  
4) określona przedmiotem odrębnej własności lokali;  
5) wartość historycznej wartości nieruchomości;  
6) określona wartość nieruchomości na potrzeby majątkowej i osobistej;  
7) wartość nieruchomości zaklasyfikowanych do inwestycji w rozumieniu przepisów o rachunkowości;  
8) wartość nieruchomości jako składnika majątku jednostek w rozumieniu przepisów o rachunkowości.