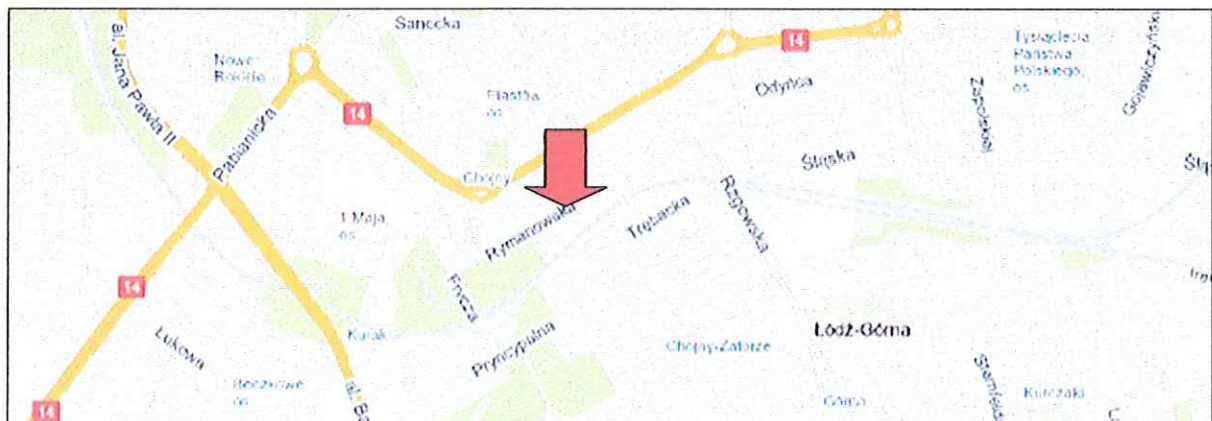


OPERAT SZACUNKOWY

z określenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego dz. nr ew. 198/5 oraz udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego dz. nr ew. 173/1, obręb G-13, wraz z prawem własności do zabudowy o charakterze komercyjnym, położonej w Łodzi przy ul. Rymanowskiej 4, dzielnica Łódź-Górna.

Dla przedmiotu wyceny prowadzone są Księgi Wieczyste nr LD1M/00107840/4, LD1M/00092885/2 przez XVI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi.



Autor operatu:

Tomasz Skrzecz, upr. 6649

Warszawa, 10 lutego 2021 r.



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości			
Województwo:	Powiat:	Gmina:	Adres:
łódzkie	Łódź	Łódź	Łódź, ul. Rymanowska 4
Krótki opis lokalizacji	Przedmiot wyceny położony jest w południowej części Łodzi przy ul. Rymanowskiej, w dzielnicy Łódź-Górna na terenach o przeznaczeniu zabudowy przemysłowo – usługowej i mieszkaniowej.		
Dostęp do nieruchomości	Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Rymanowskiej.		
Opis nieruchomości	Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem o charakterze komercyjnym.	
	Stan nieruchomości	Istniejąca.	
	Powierzchnia użytkowa [m ²]: 418,38	Powierzchnia gruntu [m ²]: 7 100 – dz. nr ew. 198/5	
	Rok budowy: lata 30-te – lata 80-te	Przewidywana data końca inwestycji (jeśli dotyczy): -	
Oznaczenie nieruchomości	Przeważająca forma władania	Prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności zabudowy.	
	Nr KW	LD1M/00107840/4, LD1M/00092885/2	
	Obręb	G-13	
	Nr działki/ek w ewidencji gruntów	198/5, udział 3/6 w dz. 173/1	
	Przeznaczenie w STU-DIUM:	tereny wielkich zespołów mieszkaniowych, południowa część dz. nr ew. 198/5 położona jest na obszarze terenów dróg i ulic publicznych	
Wartość nieruchomości	Wartość rynkowa aktualna	963 000 zł	
	Wartość odtworzeniowa	1 562 000 zł	
	Wartość gruntu	994 000 zł	
Płynność nieruchomości/okres ekspozycji na rynku	Średnia / 12 miesięcy		
Dane dot. operatu:	Cel wyceny: dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności.		
	Metoda wyceny: Zastosowano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej netto do określenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny. Wartość odtworzeniową określono stosując podejście kosztowe, metodę kosztów odtworzenia, technikę wskaźnikową. Specjalne założenia do wyceny: brak.		
Data sporządzenia operatu:	10.02.2021 r.		
Imię i nazwisko autora operatu, nr uprawnień podpis i pieczętka	Tomasz Skrzecz, upr. nr 6649		



SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY	4
1.1. Przedmiot wyceny.....	4
1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny	4
2. CEL WYCENY.....	4
3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1. Podstawa formalna	4
3.2. Podstawy materialno - prawne.....	4
3.3. Podstawy metodyczne wyceny.....	4
3.4. Źródła danych merytorycznych.....	5
4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY.....	6
5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY	6
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości	6
5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości.....	11
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM.....	15
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO.....	16
8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY	26
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ	26
9.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny.....	28
9.2. Określenie wartości dla sprzedaży wymuszonej.....	32
9.3. Określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości	33
10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM	34
11. KLAUZULE I OGRANICZENIA	35
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA	35
13. ZAŁĄCZNIKI.....	36

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę nr ew. 198/5 o powierzchni 7100 m² oraz udział 3/6 w prawie użytkowanie wieczystego gruntu stanowiącego dz. nr ew. 173/1 o pow. 798 m², obręb B-13, wraz z prawem własności kompleksu zabudowy o charakterze komercyjnym o łącznej powierzchni użytkowej 418,38 m², położonego w Łodzi przy ul. Rymanowskiej 4, dzielnica Łódź-Górna.

Dla przedmiotu wyceny prowadzone są Księgi Wieczyste nr LD1M/00107840/4, LD1M/00092885/2 przez XVI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi.

1.2. Zakres wyceny

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

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie aktualnej wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności zabudowy dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.

3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna

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

3.2. Podstawy materialno - prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 1990, z 2021 r. poz. 11)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2005.196.1628 z późn. zm.)

- Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dn. 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks Cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 1740, 2320.)
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 2204.)
- Standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności” – Komunikat Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 01.09.2017 r.

3.3. Podstawy metodyczne wyceny

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

3.4. Źródła danych merytorycznych

- Księgi Wieczyste nr LD1M/00107840/4, LD1M/00092885/2;
- Wypisy z rejestru gruntów z dnia 08.12.2020 r.;
- Wypisy z kartoteki budynków z dnia 08.12.2020 r.;
- Mapa ewidencyjna gruntów i budynków z dnia 14.12.2020 r.;
- Informacje uzyskane w Miejskim Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Łodzi;
- Informacje uzyskane od zleceniodawcy;
- Wizja lokalna oraz wywiad terenowy przeprowadzona w dniu 08.01.2020 r.;
- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi;
- Książki obiektów budowlanych;
- Informacje o cenach transakcyjnych nieruchomości;
- Informacje z lokalnych biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami;
- Informacje z agencji nieruchomości na temat cen nieruchomości niezabudowanych i zabudowanych na analizowanym terenie oraz stawek czynszowych za najem pomieszczeń magazynowo – produkcyjnych i biurowych;
- Analiza rynku stawek najmu powierzchni komercyjnych;

4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY

1. Data sporządzenia wyceny	- 10.02.2021 r.
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	- 10.02.2021 r.
3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny	- 10.02.2021 r.
4. Data oględzin wycenianej nieruchomości	- 08.01.2021 r.

5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Stan prawny przedmiotu wyceny określono na podstawie następujących dokumentów:

- Księga Wieczysta nr LD1M/00107840/4 prowadzona przez XVI WKW dla Łodzi –Śródmieścia w Łodzi:

Typ księgi: grunt oddany w użytkowanie wieczyste, budynek i urządzenie stanowiące odrębną nieruchomości.

DZIAŁ I-O Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne

1. Numer działki: 198/5.

Obręb ewidencyjny (numer): G-13.

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica): łódzkie, M. Łódź, Łódź M, , Łódź-Górna.

Ulica: Rymanowska nr 4.

Sposób korzystania: Ba - tereny przemysłowe.

Obszar całej nieruchomości: 0,7100 ha.

Budynki

1. Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica): łódzkie, M. Łódź, Łódź M, , Łódź-Górna.

Ulica: Rymanowska nr 4.

Przeznaczenie budynku: budynki.

Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość): tak.

Przyłączenie - numer księgi wieczystej, z której odłączono budynek Lp. 1. /00101337/.

Urządzenia

1. Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica): łódzkie, M. Łódź, Łódź M, , Łódź-Górna.

Opis: urządzenie.

Przyłączenie - numer księgi wieczystej, z której odłączono urządzenie: / 00101337 /.

Komentarz do migracji: W łamie 8 przy wniosku nr 20231/94 ujawniono - decyzję o podziale z dnia 24 listopada 1994r. Gg.ii.7231/3705-5/131/94 (k.12) oraz postanowienie z dnia 24 marca 1995r. Gg.ii.7231/3705-5/131-1/95 (k.11) - wpisano dnia 19 kwietnia 1995r.

Dział I- SP Spis praw związanych własnością

1. Numer prawa: 1.

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomości i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności.

Rodzaj prawa: prawo związane z prawem użytkowania wieczystego nieruchomości.

2. Prawo użytkowania wieczystego.

Okres użytkowania: 2089-12-05.

Sposób korzystania: działka oddana w użytkowanie wieczyste oraz stanowiące odrębną nieruchomość budynki i urządzenie znajdujące się na gruncie.

Dział II Własność

Właściciele

1. Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): 1 / 1/1 / ---.

Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny): Gmina Miejska Łódź.

Użytkownicy wieczystości

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomości i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności

1. Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): 3 / 1/1 / ---.

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

Dział III Prawa, Roszczenia, Ograniczenia

Brak wpisów.

Dział IV Hipoteka

1. Numer hipoteki (roszczenia): 4.

Napis: Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomości i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna łączna.

Suma, waluta: 7 500 000,00, zł.

Wierzytelność i stosunek prawny: zabezpieczenie spłaty kredytu, odsetek, prowizji, opłat oraz innych kosztów, umowa kredytowa z dnia 21 września 2015r NR 2015/342/DDF.

Księga współobciążona: LD1M/00092885/2.

Wierzyciel hipoteczny: Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, Warszawa.

2. Numer hipoteki (roszczenia): 5.

Napis: Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomości i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna łączna.

Suma, waluta: 111 285 423,00, EUR.

Wierzytelność i stosunek prawny: Wierzytelność wynikająca z umowy, zabezpieczenie spłaty wierzytelności pieniężnej banku wynikającej z par. 29.2 (parallel debt (covenant to pay the security agent)) umowy kredytów z dnia 12 lipca 2018 roku (zabezpieczonej wierzytelności), łącznie z odsetkami, kosztami, wydatkami oraz wszystkimi innymi dodatkowymi roszczeniami w zakresie dozwolonym przez prawo, zgodnie z treścią § 3 aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu, umowa kredytów z dnia 12 lipca 2018R

Inne informacje:

Hipoteka obciąża również nieruchomości, dla których prowadzone są księgi wieczyste: KR1P/331269/7, LU1I/248556/0, LD1M/92885/2, OP1O/117990/4, OP1O/112308/2, PO2P/35922/4, PO2P/158081/4, PO2P/257742/0, KA1S/30874/5, TR1T/101810/5, TR1T/123081/5, PT1T/34513/5, OL1O/19863/6, OL1O/45353/9, GL1G/00084766/6, GL1G/00121403/6, GL1G/00103076/2, GL1G/84767/3, TB1S/45540/4, TB1S/45533/2, TB1S/47784/0, TB1S/53829/3, TB1S/57958/4, TB1S/52870/8, CZ1Z/33483/1.

Wierzyciel hipoteczny: MBANK Spółka Akcyjna, Warszawa.

- Księga Wieczysta nr LD1M/00092885/2 prowadzona przez XVI WKW dla Łodzi –Śródmieścia w Łodzi:

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

DZIAŁ I-O Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne

1. Numer działki: 173/1.

Położenie (miejscowość, dzielnica): Łódź m, , Łódź-Górna.

Ulica: Tuszyńska.

Sposób korzystania: działki zbudowane.

Obszar całej nieruchomości: 0,0798 ha.

Budynki

1. Położenie (miejscowość, dzielnica): Łódź m, , Łódź-Górna.

Ulica: Tuszyńska 69A.

Przeznaczenie budynku: budynki.

Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość): tak.

Komentarz do migracji:

W łamie 8 wpis - po odłączeniu z księgi rep. Hip. 135259 hip. 477 na podstawie wniosku z dnia 11 czerwca 1992 r. Nr dz kw 6894/92 i mapy k-5 z pominięciem wpisów z działów iii i iv księgi rep. Hip. 135259, wpisano dnia 16 września 1993 r.;

Z nr 1 i 1 wu odłączono do kw nr 129140 działkę nr: 173/2 o pow. 7652 m², do kw nr 129142 działkę nr 173/4 o pow. 3404 m², pochodzące z podziału działki nr 173. Pozostała część pod bieżącym nr 2 i 2 wu. Na podstawie wniosków z dnia 17 czerwca 1997 r. Nr dz. Kw. 8256-8257/97 i decyzji w przedmiocie podziału z dnia 21 marca 1997 r., znak gu. I. II. 7231/947-5/16/97 (k. 5 i 6 w kw 129140) - wpisano dnia 24 marca 1998 r.

Dział I- SP Spis praw związanych własnością

1. Numer prawa: 1.

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności.

Rodzaj prawa: prawo związane z prawem użytkowania wieczystego nieruchomości.

2. Prawo użytkowania wieczystego.

Okres użytkowania: 2089-12-05.

Sposób korzystania: działki ziemi w użytkowaniu wieczystym oraz stanowiące odrębną nieruchomość budynki.

Dział II Własność

Właściciele

1. Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): 1 / 1/1 / ---.

Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny): Gmina Miejska Łódź.

Użytkownicy wieczystości

1. Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): 5 / 3/6 ---.

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

2. Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) 6 / 1/4 ---

Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko) Łukasz Marek Gajewski

3. Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) 7 / 1/4 ---

Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko) Krzysztof Marian Gajewski

Dział III Prawa, Roszczenia, Ograniczenia

Brak wpisów.

Dział IV Hipoteka

1. Numer hipoteki (roszczenia): 1.

Napis: Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomości

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna łączna.

Suma, waluta: 7 500 000,00, zł.

Wierzytelność i stosunek prawny: zabezpieczenie spłaty kredytu, odsetek, prowizji, opłat oraz innych kosztów, umowa kredytowa z dnia 21 września 2015r NR 2015/342/DDF.

Księga współobciążona: LD1M/00107840/4.

Wierzyciel hipoteczny: Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, Warszawa.

2. Numer hipoteki (roszczenia): 2.

Napis: Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomości

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna łączna.

Suma, waluta: 111 285 423,00, EUR.

Wierzytelność i stosunek prawny: wierzytelność wynikająca z umowy, zabezpieczenie spłaty wierzytelności pieniężnej banku wynikającej z par. 29.2 (parallel debt (covenant to pay the security agent)) umowy kredytów z dnia 12 lipca 2018 roku (zabezpieczonej wierzytelności), łącznie z odsetkami, kosztami, wydatkami oraz wszystkimi innymi dodatkowymi roszczeniami w zakresie dozwolonym przez prawo, zgodnie z treścią § 3 aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu, umowa kredytów z dnia 12 lipca 2018R

Inne informacje: Hipoteka obciąża również nieruchomości, dla których prowadzone są księgi wieczyste: KR1P/331269/7, LU1I/248556/0, LD1M/107840/4, OP1O/117990/4, OP1O/112308/2, PO2P/35922/4, PO2P/158081/4, PO2P/257742/0, KA1S/30874/5, TR1T/101810/5, TR1T/123081/5, PT1T/34513/5, OL1O/19863/6, OL1O/45353/9, GL1G/00084766/6, GL1G/00121403/6, GL1G/00103076/2, GL1G/84767/3, TB1S/45540/4, TB1S/45533/2, TB1S/47784/0, TB1S/53829/3, TB1S/57958/4, TB1S/52870/8, CZ1Z/33483/1.

Wierzyciel hipoteczny: MBANK Spółka Akcyjna, Warszawa.

- Wpisy z rejestru gruntów z dnia 08.12.2021 r.

Województwo: łódzkie.

Powiat: miasto Łódź.

Jednostka ewidencyjna: Łódź-Górna.

Nr działki	Nr obrębu	Adres działki	Opis użytku	Pow. ewid. [ha]	Tytuł własności
198/5	G-13	Rymanowska 4	Tereny przemysłowe	0,7100	LD1M/00107840/4

173/1	G-13	bocznicza kolejowa	Tereny kolejowe	0,0798	LD1M/00092885/2
SUMA				0,7898	

5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości

Lokalizacja nieruchomości

Przedmiot wyceny położony jest w południowej części Łodzi przy ul. Rymanowskiej 4 w dzielnicy Górna na terenach o przeznaczeniu zabudowy przemysłowo – usługowej oraz mieszkaniowej. W promieniu około 200 m od przedmiotu wyceny przebiega ul. Paderewskiego, stanowiąca miejski odcinek drogi krajowej nr 14. Ulica Rymanowska w kierunku wschodnim od przedmiotu wyceny krzyżuje się z ul. Tuszyńską, a ta w odległości około 450 m krzyżuje się z ul. Paderewskiego. W odległości około 900 m ul. Paderewskiego krzyżuje się z ul. Rzgowską, a ta w odległości około 4,5 km od przedmiotu wyceny w kierunku południowym, przechodzi w drogę krajową nr 91 i w odległości około 11 km krzyżuje się z drogą ekspresową S8. Ścisłe centrum miasta oddalone jest od przedmiotu wyceny o około 5 km. Najbliższy wjazd na autostradę A1 oddalony jest od przedmiotu wyceny o około 10 km, a najbliższy wjazd na autostradę A2 o około 22 km.

Najbliższe otoczenie stanowią tereny zabudowy usługowo – przemysłowej, mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, szkoła oraz obiekty rekreacyjno – sportowe. W bliskim sąsiedztwie przedmiotu wyceny zlokalizowane są również ogródki działkowe. Działka nr ew. 198/5 wzdłuż południowej granicy przylega do terenów kolejowych, na których usytuowana jest m.in. linia kolejowa łącząca dworce „Łódź Kaliska” oraz „Łódź Widzew”.

Sieć przystanków komunikacji publicznej w obrębie przedmiotu wyceny jest dobrze rozwinięta. Najbliższe przystanki komunikacji miejskiej zlokalizowane są w promieniu około 700 m od przedmiotu wyceny, wzdłuż ul. Rzgowskiej, ul. Paderewskiego. Najbliższe przystanki tramwajowe, zlokalizowane są w promieniu około 500 m wzdłuż ul. przy ul. Paderewskiego. Dodatkowo w odległości około 1,3 km od przedmiotu wyceny zlokalizowany jest najbliższy przystanek PKP „Łódź Chojny”.

W związku z powyższą lokalizacją ogólną przedmiotu wyceny na tle miasta i dzielnicy określono jako średnio korzystną.

Opis przedmiotu wyceny



Źródło: <http://gis2.mapa.lodz.pl/MPZP/default.aspx>

Przedmiot wyceny stanowi dz. nr ew. 198/5 o pow. 7 100 m² oraz udział w działce nr ew. 173/1. Działka nr ew. 173/1 zabudowana jest częścią bocznicą kolejowej. Działka nr ew. 198/5 stanowi gruntu o nieregularnym kształcie, umożliwiającym racjonalne zagospodarowanie terenu. Działka nr ew. 198/5 wzdłuż północnej granicy przylega bezpośrednio do ul. Rymanowskiej o nawierzchni nieutwardzonej. Teren dz. 198/5 ogrodzony ogrodzeniem z pręseł betonowych oraz częściowo wzdłuż południowej granicy ogrodzeniem z pręseł stalowych i blachy. Dodatkowo znaczna część zachodniej granicy nieogrodzona, budynki sąsiednie posadowione są bezpośrednio na granicy działek. Teren dz. 198/5 w znacznej części utwardzony, częściowo nawierzchnią betonową, częściowo płytami betonowymi. Dodatkowo w południowej części działki zlokalizowana jest bocznicą kolejową, która tworzy jedną bocznicę kolejową z torami usytuowanymi na dz. nr ew. 173/1.

Działka nr 198/5 zabudowana jest budynkiem biurowo-socjalnym, budynkiem wiaty magazynowej konstrukcji stalowej oraz budynkiem magazynowym. Ponadto na działce znajdują się kontenerowe obiekty nietrwale związane z gruntem. W północnej części działki nr 198/5 zlokalizowana jest również najazdowa waga samochodowa o nośności 60t, a w południowo-wschodnim narożniku działki umiejscowione są prasonożyce - maszyna trwale związana z gruntem, służąca do prasowania i cięcia złomu.

Badanie dostępu do drogi publicznej

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej stanowiącej drogę gminną o nawierzchni gruntowej – ul. Rymanowskiej.

Opis zabudowy

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

Budynek 1 – biurowo – socjalny

Budynek jednokondygnacyjny, wykonany na planie prostokąta, w zabudowie wolnostojącej, wybudowany w technologii tradycyjnej.

Opis materiałowo - konstrukcyjny:

- stopy fundamentowe i ławy żelbetowe,
- ściany murowane z cegły,
- stropodach płaski, kryty papą
- tynki zewnętrzne cementowo-wapienne,
- stolarka okienna PCV,
- stolarka drzwiowa płytowa i płycinowa,
- tynki wewnętrzne cementowo-wapienne, malowane farbami emulsyjnymi i olejnymi, płytki ceramiczne,
- wykończenie podłóg- płytki ceramiczne, panele podłogowe.

Instalacje w budynku:

- elektryczna,
- wodociągowa,
- kanalizacji sanitarnej do sieci,
- ciepłej wody z bojlera elektrycznego,
- ogrzewanie z grzejników elektrycznych,
- teletechniczna,
- odgromowa,
- monitoring.

Parametry powierzchniowe obiektu:

Powierzchnia użytkowa: 56,97 m²

Powierzchnia najmu: 56,97 m²

Powierzchnia do podatku: 56,97 m²

Powierzchnię użytkową budynku określono na podstawie przeprowadzonej uproszczonej inwentaryzacji obiektu.

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

Tabela 1

Pomieszczenie	Pow. [m²]
Magazyn	3.15
Biuro	10.79
WC	4.36
Biuro	4.49
Wiatrołap	2.36
Korytarz	5.25
Biuro	10.13

Biuro	16.44
SUMA	56.97
ŁĄCZNA P.U.	56.97
ŁĄCZNA POW. DO PODATKU	56.97
ŁĄCZNA POW. NAJMU	56.97

Budynek 2 - wiata magazynowa

Budynek jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, konstrukcji stalowej, wzniesiony na planie prostokąta, w zabudowie wolnostojącej.

Opis materiałowo - konstrukcyjny:

- stopy fundamentowe żelbetowe,
- konstrukcja budynku stalowa ryglowa,
- ściany obłożone blachą trapezową ocynkowaną
- dach konstrukcji stalowej (belki i płatwie stalowe), kryty blachą trapezową
- posadzka utwardzona betonowa,
- wrota bram stalowe, dwuskrzydłowe,
- instalacje w budynku: instalacja elektryczna.

Obiekt znajduje się w ogólnym korzystnym stanie technicznym. Obiekt nieocieplony, widoczne są nieznaczne ubytki w pokryciu ścian i łączeniu pokryć bocznych.

Parametry powierzchniowe obiektu:

Powierzchnia użytkowa:	300,31 m ²
Powierzchnia najmu:	300,31 m ²
Powierzchnia do podatku:	300,31 m ²

Powierzchnię użytkową budynku określono na podstawie przeprowadzonej uproszczonej inwentaryzacji obiektu.

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

Tabela 2

Pomieszczenie	Pow. [m²]
Wiata	300.31
SUMA	300.31
ŁĄCZNA P.U.	300.31
ŁĄCZNA POW. DO PODATKU	300.31
ŁĄCZNA POW. NAJMU	300.31

Budynek 3 – budynek magazynowy

Budynek jednokondygnacyjny, na planie prostokąta, w zabudowie wolnostojącej, wykonany w technologii tradycyjnej.

Opis materiałowo - konstrukcyjny:

- fundamenty betonowe,
- ściany murowane z cegły ceramicznej,
- dach konstrukcji drewnianej (belki i dźwigary drewniane), kryty papą na pełnym deskowaniu,
- tynki wewnętrzne cementowo-wapienne, białkowane,
- posadzki betonowe,
- stolarka okienna stalowa,
- drzwi wejściowe stalowe.
- instalacje w budynku: elektryczna.

Budynek znajduje się w ogólnym słabym stanie technicznym, gospodarka remontowa prowadzona nie-dostatecznie.

Parametry powierzchniowe obiektu:

Powierzchnia użytkowa: 61,10 m²

Powierzchnia najmu: 61,10 m²

Powierzchnia do podatku: 61,10 m²

Powierzchnię użytkową budynku określono na podstawie przeprowadzonej uproszczonej inwentaryzacji obiektu.

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

Tabela 3

Pomieszczenie	Pow. [m²]
Magazyn	61.10
SUMA	61.10
ŁĄCZNA P.U.	61.10
ŁĄCZNA POW. DO PODATKU	61.10
ŁĄCZNA POW. NAJMU	61.10

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Obszar, na którym leży przedmiotowa nieruchomość nie jest objęty ustaleniami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonego przez Radę Miejskiej w Łodzi Uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. przedmiot wyceny leży na terenach:

- działka nr ew. 173/1 oraz północna część dz. nr ew. 198/5 położone są na obszarze oznaczonym w studium symbolem „M1” – tereny wielkich zespołów mieszkaniowych,
- południowa część dz. nr ew. 198/5 położona jest na obszarze terenów dróg i ulic publicznych.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

W procesie wyceny przeanalizowano:

- Obszar – miasto Łódź i aglomeracja łódzka;
- Obszar – rynek stawek czynszu najmu powierzchni biurowo – usługowych, produkcyjnych i magazynowych;
- Rynek sprzedaży nieruchomości niezabudowanych;
- Okres analizy cen transakcyjnych oraz stawek najmu: od 2018 r. do dnia wyceny

Łódź to miasto wojewódzkie w środkowej Polsce, położone na Wysoczyźnie Łódzkiej, siedziba władz województwa łódzkiego, ważny ośrodek akademicki (6 uczelni państwowych oraz 19 prywatnych), a także kulturalny. Łódź stanowi trzecie pod względem liczby mieszkańców miasto w Polsce (ok. 786 tys. osób). Miasto posiada centralne położenie w skali kraju.

Położone w sercu kontynentu miasto od lat aktywnie uczestniczy w strukturach europejskich. Łódź zawarła umowy partnerskie z 16 miastami na całym świecie (m.in. Stuttgart, Lyon, Wilno, Tampere, Tel Awiw, Tianjin), a od 1991 roku jest członkiem Eurocities - organizacji skupiającej duże miasta europejskie. Władze Łodzi zainicjowały również szereg działań zmierzających w stronę usprawnienia komunikacji z podmiotami zagranicznymi i nawiązania nowych kontaktów biznesowych.

Zalety Łodzi jako centrum biznesu dostrzegają międzynarodowe firmy doradcze, takie jak: Colliers International, KPMG oraz Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową, wg raportu którego, opublikowanego pod koniec 2009 roku, województwo łódzkie utrzymało 1 miejsce pod względem atrakcyjności inwestycyjnej dla działalności usługowej, 2 miejsce dla działalności zaawansowanej technologicznie i 3 miejsce dla działalności przemysłowej. Wg rankingu magazynu Forbes, ogłoszonego w 2010 r., Łódź zajęła 3 miejsce na liście największych miast w Polsce najatrakcyjniejszych dla biznesu. Łódź - kolebka polskiego kapitalizmu, po latach stagnacji na dobre staje się miastem, w którym warto rozpocząć nowe przedsięwzięcia biznesowe.

W ramach wdrażania strategii rozwoju gospodarczego Łodzi i poprawy jakości zasobów ludzkich, zainicjowano projekt „Młodzi w Łodzi”, którego głównym założeniem jest zachęcenie dobrze wykształconych młodych ludzi do związania swojej przyszłości z miastem, do współpracy zaangażowano łódzkie uczelnie wyższe oraz wiodących w regionie pracodawców.

Łódź to ważny punkt na mapie Polski. Oprócz strategicznego węzła komunikacyjnego, stanowi duży ośrodek akademicki z 23 uczelniami wyższymi oraz 30 instytucjami i jednostkami naukowo-badawczymi. Powołanie do życia Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej pobudziło lokalną gospodarkę i ściągnęło do miasta wielu krajowych i zagranicznych inwestorów. Łódź jest także niekwestionowaną stolicą filmową Polski, wyróżnia się, jako inicjator międzynarodowych imprez kulturalnych i miejsce spotkań artystów z całego świata.

Swoją niepowtarzalny klimat zawdzięcza włókienniczej przeszłości, po której pozostały fabryczne kompleksy, odżywające dziś na nowo - jako nowoczesne biura i powierzchnie mieszkalne (m.in. lofty 'U Scheiblera' biurowce: Jaracza 47 Prestige czy Textoriał Park).

Łódź to idealne miejsce dla każdego pracodawcy. Ponad 30% osób poszukujących stałego zatrudnienia to ludzie młodzi, poniżej 35 roku życia. Wśród nich znajdziemy blisko 3000 specjalistów z wykształceniem wyższym oraz wielu fachowców niższego szczebla. Rozbudowana oferta edukacyjna zapewnia stały napływ wysoko wykwalifikowanych pracowników, a ogólna specyfikacja regionu wpływa na konkurencyjne koszty pracy.

Łódź to miejsce wielu inwestycji. W centrum miasta rozbudowuje się zaplecze biurowo-hotelowe, natomiast na przedmieściach powstają bazy produkcyjno-logistyczne największych światowych koncernów (Indesit, BSH, Gillette, Rossman, Panattoni). Plany na najbliższe lata obejmują rewitalizację infrastruktury miejskiej.

Rynek lokalny

Łódź daje możliwości dla wszelkich przedsięwzięć gospodarczych w oparciu o lokalny potencjał. Oferuje przy tym liczne obiekty do adaptacji oraz w większości uzbrojone tereny. Na rynku nieruchomości komercyjnych szczególne zainteresowanie budzą sektory: dużych powierzchni przemysłowo – magazynowo – biurowych oraz gruntów inwestycyjnych.

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

Aglomeracja łódzka cieszy się dużą popularnością wśród operatorów sieci handlowych, głównie z uwagi na potencjał inwestycyjny uwarunkowany korzystną lokalizacją, bliskością węzłów komunikacyjnych jak również względnie niskim poziomem rozproszenia handlu na mapie miasta.

Najwyższe stawki czynszu najmu obowiązują w obiektach reprezentujących najlepszą powierzchnię magazynowo - biurową są ustalane indywidualnie dla każdego najemcy. Ich wysokość jest wypadkową branży, tzw. „good will” najemcy, reputacji reprezentowanej marki, wielkości wynajmowanej powierzchni.

Łódź postrzegana jest jako atrakcyjny rynek przez operatorów sieci handlowych funkcjonujących na terenie Polski.

Analiza cen transakcyjnych

W celu określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości przeprowadzono badanie cen transakcyjnych dotyczących obiektów związanych z branżą obiektów komercyjnych z terenu Łodzi. W wyniku analizy danych cen transakcyjnych nie odnotowano transakcji dotyczącej nieruchomości o zbliżonej charakterystyce co przedmiot wyceny. Analiza zgromadzonych danych pozwala na wysnucie wniosku, iż sprzedaże wolnorynkowe dotyczące obiektów komercyjnych zdarzają się sporadycznie, a jeśli już są zawierane dotyczą budynków o bardzo różnych parametrach techniczno – użytkowych. Ceny takich nieruchomości kształtują się na bardzo różnym poziomie, który zależy m.in. od czynników takich jak: lokalizacja ogólna i szczegółowa, stan techniczny budynków i ich standard wykończenia, powierzchnia użytkowa, a także od szeregu indywidualnych cech, które posiada każda nieruchomość. Ze względu na brak dostatecznych danych (m.in. powierzchni użytkowej) zastosowanie podejścia porównawczego jest niemożliwie.

Z uwagi, że do wyceny nie można było zastosować podejścia porównawczego do wyceny zastosowano podejście dochodowe. W tym celu dokonano analizy stawek czynszu najmu powierzchni biurowo – usługowych i magazynowo – produkcyjnych oraz placów składowych.

Stawki czynszów

Czynsze nieruchomości o przeznaczeniu magazynowo – produkcyjnymi z zapleczem socjalnym oraz powierzchni biurowo – usługowych zależą od takich czynników jak:

- stan techniczny budynku
- lokalizacja względem węzłów komunikacyjnych
- standard wyposażenia
- ilość miejsc parkingowych (możliwość parkowania)
- wielkość powierzchni użytkowej
- zaplecze magazynowe.

Najwyższe stawki czynszów, za wynajem powierzchni z przeznaczeniem na prowadzenie działalności magazynowo - produkcyjnej z terenu miasta Łodzi osiągają obiekty o dogodnej dostępności komunikacyjnej oraz dobrym standardzie wykończenia.

Z uzyskanych informacji w agencjach pośredniczących w obrocie nieruchomościami a także biur zarządców nieruchomości w segmencie powierzchni magazynowych, stawki czynszu kształtują się na poziomie: od 10 - 25 zł/m², natomiast w segmencie powierzchni biurowo – usługowych na poziomie od 20-60 zł/m². Ceny zależą od lokalizacji obiektu, dostępności komunikacyjnej, wyposażenia w media, zapasu terenu na place parkingowe, standardu obiektu oraz wielkości powierzchni przeznaczonej do najmu. Czym nowszy budynek, lepszy dojazd, możliwość parkowania, warunki do przystosowania pomieszczeń do własnego profilu działalności, tym stawka za wynajem jest wyższa. W przypadku powierzchni magazynowo – produkcyjnych istotny jest fakt występowania dodatkowej powierzchni socjalno – sanitarnej.

Poniżej przedstawiono przykładowe stawki transakcyjne za wynajem powierzchni biurowo - usługowe na analizowanym terenie:

Tabela 4

Lokalizacja	Czynsz najmu [zł/m ²]	Powierzchnia [m ²]	Opis dodatkowy
Łódź, ul. Wysoka	26	73,87	Biuro
Łódź, ul. Rokicińska	28,90	315	Biuro
Łódź, ul. Papiernicza	22-24 plus opłaty eksplo- atacyjne		Biuro
Łódź, ul. Rewolucji 1905 r.	34,00	50,00	Biuro
Łódź, ul. Milionowa	29	146	Usługi
Łódź, ul. Milionowa	26	153,12	Usługowo - han- dlowa
Łódź, ul. Milionowa	40,00	600,00	Biurowa
Łódź, ul. Rewolucji 1905 r.	34	50,00	Biuro, klasy B
Łódź, ul. Kościuszki	50,00	115,00	Usługowo - han- dlowa
Łódź, ul. Kościuszki	60,00	100,00	Usługowo - han- dlowa
Łódź, ul. Kościuszki	55,00	86,00	Usługowo - han- dlowa
Łódź, ul. Kościuszki	55,30	85,00	Usługowo - han- dlowa
Łódź, ul. Kościuszki	35,00	40,95	Usługowo - han- dlowa
Łódź, ul. Kościuszki	36,00	197,00	Usługowo - biuro- wa
Łódź, ul. Kościuszki	36	200,90	Biuro
Łódź, ul. Inżynierska	43,00	173,00	Biurowa
Łódź, ul. Piłsudskiego	50,00	300,00	Biurowa
Łódź, ul. Sienkiewicza	50,00	220,00	Biurowa
Łódź, ul. Rzgowska	50,00	200,00	Usługowo - biuro- wa
Łódź, ul. Inżynierska	46,00	80,00	Biurowa
Łódź, ul. Obywatelska	33,00	120,00	Biurowa
Łódź, ul. Obywatelska	38,00	39,50	Biurowa
Łódź, ul. Obywatelska	32,00	148,00	Biurowa
Łódź, ul. Obywatelska	39,97	68,00	Biurowa
Łódź, ul. Ustronna	26,15	1481	Biurowa

Łódź, ul. Senatorska	32,48	200,00	Biurowa
Łódź, ul. Wersalska	27,64	320,00	szwalnia

Poniżej przedstawiono przykładowe stawki transakcyjne za wynajem powierzchni magazynowo - przemysłowych na analizowanym terenie:

Tabela 5

Adres	Powierzchnia [m ²]	Rodzaj działalności	Stawka czynszu [zł]
Łódź, ul Dąbrowskiego/Kilińskiego	1350	stan techn: bardzo dobry, dużo miejsc parkingowych, plac manewrowy dla TIR-ów, teren dozorowany, budynki nowoczesne, internet	17,00
Łódź, ul Rokicińska	130	magazyn, biuro	21,54
Łódź, ul Rokicińska	505	magazyn	16,00
Łódź, ul Rokicińska	264	magazyn	16,00
Łódź, ul Ustronna	1 100	magazyn	15,00
Łódź, ul Ustronna	1 447	Magazyn + biura	19,68
Łódź, ul Ustronna	889	magazyn	15,39
Łódź, ul Dąbrowskiego/Kilińskiego	142	stan techn: bardzo dobry, dużo miejsc parkingowych, plac manewrowy dla TIR-ów, teren dozorowany, budynki nowoczesne, internet	17,14
Łódź, ul. Traktorowa 111	1083	powierzchnia magazynowo – produkcyjna z zapleczem socjalno – biurowym	17,31
Łódź, Widzew	42000	Powierzchnia magazynowo - biurowa	23,00
Łódź, ul. Kurczaki	1565	Magazyn	20,00
Łódź, ul. Traktorowa 111	216	powierzchnia magazynowa z zapleczem socjalno – biurowym	15,93
Łódź, ul. Traktorowa 111	1140	powierzchnia magazynowo - produkcyjna z zapleczem socjalno – biurowym	17,31
Łódź, ul. Wólczańska	2000	magazyn	23,00
Łódź, ul. Obywatelska	400,00	magazyn	18,00

Łódź, ul. Brukowa	216 m ² na parterze oraz 84 m ² na piętrze budynku	produkcyjno – socjalna	15,00
Łódź, ul. Brukowa	528 m ²	pow. magazynowo – biurowo – socjalna, dodatkowo na nieruchomości wiaty stalowe i hala namiotowa	24,63
Łódź, ul. Obywatelska	157,50	magazyn z biurem	15,00
Łódź, ul. Senatorska	414,00	magazyn z biurem	19,15
Łódź, ul. Senatorska	87,00	magazyn z biurem	14,59

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


Tabela 6

Położenie	Rodzaj powierzchni	Powierzchnia [m ²]	Stawka zł/m ²
Legnica, ul. Kilińskiego	skład, parking	100	1,80
Gliwice, ul. Pszczyńska	plac utwardzony	100	2,60
Gliwice, ul. Pszczyńska	dzierżawa gruntu	1600	3,00
Gliwice, ul. Pszczyńska	plac utwardzony	750	3,20
Gliwice, ul. Pszczyńska	plac utwardzony	600	2,34
Białogard, ul. Kołobrzaska	plac utwardzony	3267	2,25
Białystok, ul. I Armii Wojska Polskiego	plac utwardzony	500	2,65
Piaseczno, ul. Puławska	plac utwardzony	235	4,43
Mysłowice, ul. Fabryczna	plac	1000	2,50
Kosakowo, ul. Rumska	plac	10019	3,00
Kosakowo, ul. Rumska	plac	8938	3,00
Oława, ul. 3-go Maja	plac	300	2,20
Olsztyn, ul. Sielska	plac parkingowy	1080	3,00
Wrocław, ul. Tyska	plac	12000	3,20

Wrocław, ul. Tyska	plac	10498	2,91
Zgierz, ul. Twarda	plac	505	2,00
Wrocław, ul. Szczecińska	plac	100	4,20
Wrocław, ul. Szczecińska	plac	155	4,20
Wrocław, ul. Szczecińska	plac	155	4,20
Konin, Maliniec	plac	4390	2,50
Poznań, ul. Główna	plac	1420	2,50
Poznań, Gołęcin	plac	779	4,88
Łódź, Widzew	plac	600	3,00
Łódź, Górna	plac	500	2,50
Łódź, Widzew	plac	2 000	2,20

Przeanalizowano również oferty najmu powierzchni komercyjnych z terenu miasta Łodzi, prezentowane na portalach internetowych. Poniżej przedstawiono kilka z nich:

Tabela 7

		Łódź Górna	www.otodom.pl
<p>LOKALIZACJA: świetna lokalizacja nieruchomości między ul Wróblewskiego a ul. Obywatelską tuż przy głównej arterii Łodzi ul Jana Pawła II. Jednocześnie wjazd od ul. Wieniawskiego umożliwia sprawną komunikację w mieście.</p> <p>PRZEZNACZENIE</p> <p>Biura w ofercie znajdują się lokale biurowe wykończone klimatyzowane , posiadają również lokale do adaptacji istnieje możliwość adaptacji pod klienta . Na obecną chwilę dostępne metraże od 20 m2 do 40 m2 . Metraże można ze sobą dowolnie łączyć.</p> <p>Hale produkcyjne i magazynowe posiadamy 3 hale wielkości 900 m2(36/25) , 222 m2(18/12) oraz 600 m2 (24/25) . Największa hala posiada dwie suwnice mniejsze mają możliwość założenia suwnicy. Drogi utwardzone umożliwiają dojazd aut ciężarowych . Hale ogrzewane instalacja na 230V oraz na siłę.</p> <p>Lokale użytkowe oraz warsztaty posiadamy ciąg lokali warsztatowych oraz użytkowych na parterze ogrzewanych .</p> <p>WINDA – w budynku głównym znajdują się dwie windy . Największa hala uzbrojona jest w dwie suwnice.</p> <p>PARKING - na terenie nieruchomości utwardzony z wyznaczonymi miejscami parkingowymi.</p> <p>DOSTĘP – 24 h</p> <p>MEDIA: woda, energia elektryczna, siła, ogrzewanie miejskie, Internet</p> <p>OPŁATY:</p>			

Hala produkcyjna -21 zł/m²
 Biura - 25 zł/m²
 Warsztaty – 20 zł/m²
 Media wg zużycia.



Łódź, Górna

www.otodom.pl

LOKALIZACJA: Łódź Górna, okolice ul. Kilińskiego, Dąbrowskiego
 POWIERZCHNIA: produkcyjno-magazynowa 760m² położona na parterze. Rampa.
 Hala składa się z dwóch pomieszczeń. Wysokość do 8m. Siła.
 Jedna brama wjazdowa. Alarm. Toaleta w magazynie.
 Bezpłatne miejsca parkingowe na terenie nieruchomości.
 Teren ogrodzony, dozorowany całodobowo. Monitoring.
 MEDIA: woda, energia elektryczna, siła, telefon, Internet
OPLATY: czynsz najmu: 13zł/m² netto + opłaty za energię elektryczną i ogrzewanie według zużycia..



Łódź, Górna

www.otodom.pl

Świetnie zlokalizowany, funkcjonalny magazyn z doskonałym dojazdem dla samochodów ciężarowych, położony w odległości zaledwie 10 minut jazdy od autostrady A1 (węzeł Łódź Górna) i tylko 7 km od skrzyżowania Kolumny/Rzgowska (droga krajowa 1/E75).

Dane techniczne powierzchni magazynowej:

- Powierzchnia magazynowa - 506,00 m²
- Wysokość - 4,30 - 5,00 m
- Długość - 42,00 m
- Szerokość - 12,00 m
- Wymiary wrót - 4,20 m X 4,80 m
- Ogrzewanie piecem gazowym
- Moc przyłączeniowa 40 kW
- Magazyn umożliwi wjazd TIR i rozładunek wewnątrz obiektu
- Teren estetycznie i dobrze utrzymany, ogrodzony i monitorowany

Opłaty:

Czynsz najmu - 8.130 zł netto (10.000 zł brutto)

Cena najmu 1 m² p.u.: 16,07 zł netto

Prąd - wg zużycia (refaktura)

Gaz - wg zużycia (refaktura)

Podatek od nieruchomości

Depozyt: 10.000 zł

Przykładowe odległości:

- autostrada A1 (węzeł Łódź Górna) - 6,5 km/10 min

- droga krajowa 1/E75 (ul. Rzgowska) - 7 km/10 min

- droga ekspresowa S8 - 10 km/15 min

Istnieje również możliwość dodatkowego wynajmu powierzchni biurowej:

- Dwa pomieszczenia biurowe - 32,68 m² i 30,78 m²

- Dostęp do wspólnej kuchni

- Węzeł sanitarny

Czynsz najmu: 1.626 zł netto (2.000 zł brutto) + zużycie prądu i gazu (proporcjonalnie do powierzchni) ²

Cena najmu 1 m² p.u.: 25,6 zł netto

Do wyceny przyjęto następujące dane i założenia:

Koszt podatku od nieruchomości przyjęto na podstawie informacji o stawkach podatkowych uzyskanych w Urzędzie Miasta Łodzi oraz przedstawionej deklaracji na podatek od nieruchomości. W obliczeniach przyjęto koszt równy powierzchni gruntu oraz powierzchni budynku pomnożone przez aktualnie obowiązujące stawki podatku.

Czynsze:

Biorąc pod uwagę atrybuty przedmiotowej nieruchomości, w wyniku analizy ustalono stawki czynszu dla poszczególnych powierzchni budynków i placu składowego dla stanu na dzień wyceny:

- 24 zł/m² za najem powierzchni biurowej w budynku nr 1,
- 8 zł/m² za najem powierzchni magazynowej w budynku nr 2,
- 10 zł/m² za najem powierzchni magazynowej w budynku nr 3,
- 2,5 zł/m² za najem powierzchni placu składowego.

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

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

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

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

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

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

Analiza rynku nieruchomości niezabudowanych

Lokalny rynek nieruchomości jest średnio rozwinięty. W monitorowanym okresie stwierdzono kilka transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

Rynek gruntów w centrum Łodzi oraz w lokalizacjach blisko centrum na terenach wysoko zurbanizowanych jest rynkiem specyficznym, gdzie nie odnotowuje się dużej liczby transakcji. Podaż gruntów w centrum miasta również jest ograniczona.

Popyt na zakup działek niezabudowanych utrzymuje się w ostatnim okresie na poziomie ustabilizowanym. Z analizy zbioru zawartych transakcji wynika, że największym zainteresowaniem na badanym rynku lokalnym cieszyły działki o pełnym uzbrojeniu, które osiągały najwyższe ceny transakcyjne za 1 m². Ceny transakcyjne działek niezabudowanych podobnych do wycenianej, wynosiły na analizowanym terenie od ok. 100 zł/m² do ok. 200 zł/m². Rozbieżność cenowa tego typu nieruchomości na badanym rynku lokalnym wynika od lokalizacji ogólnej, otoczenia i sąsiedztwa, uzbrojenia, wielkości działki.

Zauważono, iż na przestrzeni okresu analizy nie odnotowano wzrostu cen nieruchomości niezabudowanych na analizowanym obszarze, w związku z czym do wyceny nie przyjęto trendu czasowego.

Odrzucono transakcje o charakterze nierynkowym i transakcje niewiarygodne, skrajnie odbiegające od średniej ceny rynkowej uzyskiwanej na analizowanym rynku lokalnym.

W tabeli poniżej przedstawiono kilka transakcji z rynku lokalnego wziętych do porównań.

Tabela 8

Data transakcji	Miejscowość	Ulica	Powierzchnia działki [m²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena 1 m² gruntu [zł]
12.11.2019	Łódź	Dubois	10 469	1 996 916	190.75
23.03.2020	Łódź	Transmisyjna	101 681	12 754 875	125.44
11.03.2020	Łódź	al. Piłsudskiego	13 313	2 471 848	185.67
30.04.2020	Łódź	Liściasta	9 306	1 768 140	190.00
29.04.2020	Łódź	al. Aleja Ofiar Terroryzmu 11 Września	13 140	2 020 275	153.75
06.11.2019	Ksawerów	Łaska	5 767	600 000	104.04
20.12.2019	Ksawerów	Szkolna	58 610	5 781 000	98.64
23.07.2019	Ksawerów	Miele	54 045	6 377 310	118.00
25.06.2020	Ksawerów	przy S14	79 476	12 164 195	153.05

29.03.2019	Pawlikowice	przy wjeździe na S8	40 967	5 897 889	143.97
29.03.2019	Pawlikowice	przy wjeździe na S8	53 646	7 915 467	147.55
26.09.2019	Pabianice	Smugowa	2 169	300 000	138.31
04.07.2019	Pabianice	Widzewska	6 163	795 072	129.01
10.09.2019	Konstantynów ł.	Przemysłowa	9 386	1 126 680	120.04
10.09.2019	Konstantynów ł.	Przemysłowa	5 821	698 520	120.00

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Na podstawie analizy najbardziej efektywnego wykorzystania przyjęto poniższe założenia:

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

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

- określenie powierzchni użytkowej zabudowy
- określenie poziomu pustostanów (wskaźnika obłożenia)
- obliczenie rocznego potencjalnego dochodu brutto nieruchomości (PDB)
- obliczenie rocznego efektywnego dochodu brutto nieruchomości (EDB) jako dochodu potencjalnego skorygowanego o wskaźnik obłożenia

- oszacowanie rocznych wydatków operacyjnych pozostających po stronie właściciela
- obliczenie rocznego Dochodu Operacyjnego Netto (DON)
- przeprowadzenie kalkulacji wartości rynkowej nieruchomości poprzez kapitalizację dochodu operacyjnego netto nieruchomości.

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

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

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

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

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

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

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

9.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny

Na podstawie umowy zawartej z zamawiającym, przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej dla aktualnego sposobu użytkowania nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami komercyjnymi.

W procesie wyceny przeanalizowano:

- Dostępne informacje dotyczące obowiązujących umów najmu powierzchni komercyjnych na lokalnym rynku.
- Oferty najmu powierzchni użytkowych złożone u lokalnych pośredników i w agencjach ogólnokrajowych bazujących na portalach internetowych.

W celu określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny przyjęto, że dochód będzie generować wynajmowanie łącznej powierzchni budynków 415,38 m², na którą składają się powierzchnie biurowe i magazynowe z zapleczem socjalno - sanitarnym.

Biorąc pod uwagę atrybuty przedmiotowej nieruchomości, w wyniku analizy ustalono stawki czynszu dla poszczególnych powierzchni budynków dla stanu na dzień wyceny:

- 24 zł/m² za najem powierzchni biurowej w budynku nr 1,
- 8 zł/m² za najem powierzchni magazynowej w budynku nr 2,
- 10 zł/m² za najem powierzchni magazynowej w budynku nr 3,
- 2,5 zł/m² za najem powierzchni placu składowego.

Przyjęto pustostany na poziomie 92,7 %.

Obliczenie Efektywnego Dochodu Brutto (EDB)

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

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

Tabela 9

Nr. bud.	Funkcja	Powierzchnia [m ²]	Stawka czynszu [PLN]	PDB/mieś [PLN]	PDB/rok [PLN]
1	Biurowa	56.97	24.00	1 367.28	16 407.36
2	Magazyn	300.31	8.00	2 402.48	28 829.76
3	Magazyn	61.10	10.00	611.00	7 332.00
-	Plac składowy	4000.00	2.50	10 000.00	120 000.00
SUMA		418.38		14 380.76	172 569.12

Przyjmując określony na podstawie analizy rynku wskaźnik obłożenia dla powierzchni budynku określono roczny Efektywny Dochód Brutto.

Obliczenie efektywnego dochodu brutto (EDB / rok):

Tabela 10

Nr. bud.	Funkcja	Powierzchnia [m ²]	Stawka czynszu [PLN]	PDB/mieś [PLN]	PDB/rok [PLN]	Wskaźnik obłożenia	EDB/rok [PLN]
1	Biurowa	56.97	24.00	1 367.28	16 407.36	92.7%	15 209.62
2	Magazyn	300.31	8.00	2 402.48	28 829.76	92.7%	26 725.19
3	Magazyn	61.10	10.00	611.00	7 332.00	92.7%	6 796.76
-	Plac składowy	4000.00	2.50	10 000.00	120 000.00	92.7%	111 240.00
SUMA		418.38		14 380.76	172 569.12		159 971.57

Oszacowanie stopy kapitalizacji

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

$Wk = 1/R$, gdzie:

R – stopa kapitalizacji

Na stopę kapitalizacji składają się następujące elementy

$$R = r_b + r_r + r_o$$

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

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

r_o – premia ryzyka operacyjnego

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

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

gdzie:

r_b – realna stopa procentowa,

i – nominalna stopa procentowa.

Tabela 11

Oprocentowanie długoterminowych obligacji skarbowych	Stopa inflacji uwzględniona w oprocentowaniu obligacji	Stopa realna	Ryzyko (rynkowe i operacyjne) dotyczące inwestowania w przedmiot wyceny w kontekście gospodarki kraju i świata	Ryzyko wynikające z porównania przedmiotu wyceny do rynku nieruchomości podobnych oraz najatrakcyjniejszych nieruchomości na rynku
1,70 %	2,40 %	-0,68 %	5,00 %	5,00 %
Stopa kapitalizacji				9,32 %
Stopa kapitalizacji przyjęta do obliczeń				9,32 %

Wysokość oprocentowania długoterminowych obligacji skarbowych ustalono na podstawie Listu Emisyjnego nr 5/2021 Ministra Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 22 stycznia 2021 r. w sprawie emisji emerytalnych dziesięcioletnich oszczędnościowych obligacji skarbowych oferowanych w sieci sprzedaży detalicznej, o nazwie skróconej EDO0231. Stopa procentowa wynosi 1,70 % w skali roku w pierwszym okresie odsetkowym. Stopę inflacji określono na podstawie danych NBP, w grudniu 2020 r. wyniosła ona: 2,40 %.

Określona powyżej wysokość stopy odzwierciedla zarówno ryzyko inwestowania w tego typu nieruchomości, spodziewaną inflację jak i wysokość oprocentowania bezpiecznych obligacji skarbowych, potwierdzają badania firm consultingowych oraz pośrednictwa sprzedaży i wynajmu.

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

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

Tabela 12

Zestawienie kosztów związanych z eksploatacją nieruchomości (pozostających po stronie właściciela)			
Wyszczególnienie			Kwota
Podatek od nieruchomości:			
	pow. w mkw	stawka w zł/mkw	
Grunt	7100	0.99	7 029.00 zł
Grunt - udział w dz. 173/1	399	0.99	395.01 zł
Budynki	418.38	24.84	10 392.56 zł
Budowle*			3 941.73 zł
Razem podatki			21 758.30 zł
Opłata z tytułu u.w.**			38 322.48 zł
Ubezpieczenie			500.00 zł
Koszty zarządu (2 % e.d.b.)			3 199.43 zł
Remonty bieżące, konserwacje, utrzymanie pustostanów (4 % e.d.b.)			6 398.86 zł
SUMA			70 179.07 zł

*Wysokość podatku od budowli przyjęto na podstawie deklaracji na podatek od nieruchomości.

**Przyjęto na podstawie informacji uzyskanej od Zleceniodawcy.

Określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości zabudowanej budynkami o charakterze komercyjnym w stanie na dzień wyceny

W oparciu o analizę rynku i przyjęte powyżej założenia dokonano szacowania wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w podejściu dochodowym przy użyciu metody inwestycyjnej i techniki kapitalizacji prostej dochodu netto generowanego przez nieruchomość w skali roku przy założeniu wynajmu powierzchni budynków i placu składowego.

Tabela 13

EDB / rok	159 971.57 zł
Wydatki operacyjne	70 179.07 zł
Dochód Operacyjny Netto (DON)	89 792.50 zł
Stopa kapitalizacji	9.32%
Wartość rynkowa	963 438.85 zł

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości zabudowanej budynkami o charakterze komercyjnym w stanie na dzień wyceny wynosi: $W_N = 963\,438,85\text{ zł}$.

Przyjęto po zaokrągleniu: $W_N = 963\,000\text{ zł}$.

Słownie: dziewięćset sześćdziesiąt trzy tysiące złotych.

9.2. Określenie wartości dla sprzedaży wymuszonej

Oprócz wyceny według wartości rynkowej operat, na żądanie kredytodawcy, może zawierać także wycenę według wartości rynkowej przy sprzedaży wymuszonej, jeżeli spodziewana jest licytacja nieruchomości. Możliwość zaciągnięcia kredytu pod tzw. zabezpieczenie hipoteczne stanowi jedną z najważniejszych zalet nieruchomości jako lokaty kapitału. Jednak kredyt daje kredytodawcy przywilej roszczenia w przypadku niewypełnienia warunków spłaty długu, a dla banku możliwość odzyskania zainwestowanych środków finansowych ma istotne znaczenie. W tym wypadku może to nastąpić na etapie tzw. „szybkiej sprzedaży nieruchomości”. Związane jest to z ryzykiem płynności, co oznacza łatwość likwidacji inwestycji. Uzyskana w takich warunkach cena sprzedaży nieruchomości może być porównywalna z „wartością likwidacyjną”, a jej wysokość będzie uzależniona przede wszystkim od atrakcyjności nieruchomości oraz czynników ekonomicznych na rynku.

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

Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Sprzedaż winna nastąpić możliwie szybko, aby nie pogłębiać strat kredytodawcy. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców.

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

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

gdzie:

W_R - wartość rynkowa,

w_a - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

w_c - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Są to cechy „drugoplanowe”, możliwe do wychycenia dla klienta bardzo zainteresowanego kupnem. Cechy takie posiada każda nieruchomość. To takie właśnie specyficzne cechy nieruchomości powodują, że nabywca spośród kilku podobnych wybiera właśnie tę nieruchomość. Często jest to spowodowane indywidualnymi preferencjami potencjalnego nabywcy. Nieruchomość zlokalizowana jest w rejonie komercyjno – mieszkaniowym miasta, w pośredniej odległości od ścisłego centrum miasta i z dobrym dostępem do głównych arterii komunikacyjnych. Przy uwzględnieniu powyższych cech przedmiotowej nieruchomości określono współczynnik atrakcyjności na poziomie **85 %**.

Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku. Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami o funkcji komercyjnej jest rynkiem średnio aktywnym. Przy średniej podaży nieruchomości na rynku lokalnym i przy relatywnie malejącym poziomie cen ofertowych, współczynnik zachęty cenowej dla przedmiotowej nieruchomości określono na

poziomie 85 %.

Dla nieruchomości szacowanej przyjmuję współczynniki:

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

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

Określenie wartości dla sprzedaży wymuszonej dla stanu na dzień wyceny:

$$W_w = 963\ 000\ \text{zł} \times 0,85 \times 0,85 = 695\ 767,50\ \text{zł}$$

Po zaokrągleniu: 696 000 zł

Słownie: sześćset dziewięćdziesiąt sześć tysięcy złotych.

9.3. Określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości

Wartość odtworzeniową nieruchomości określono jako sumę:

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

Obliczenie wartości rynkowej prawa użytkownika wieczystego gruntu stanowiącego dz. nr ew. 198/5

Na podstawie przeprowadzonej analizy rynku lokalnego oraz zgromadzonych transakcji dotyczących sprzedaży gruntów niezabudowanych z analizowanego obszaru (Tabela 8) określono jednostkową wartość rynkową prawa użytkownika wieczystego gruntu stanowiącego działkę nr ew. 198/5 w stanie na dzień wyceny na poziomie 140 zł/m².

Wartość rynkowa prawa użytkownika wieczystego gruntu stanowiącego dz. nr ew. 198/5 wynosi:

$$W_{GR} = P \times C_{1\ m^2} = 7100\ m^2 \times 140\ \text{zł/m}^2 = 994\ 000,00\ \text{zł}$$

Określenie kosztu odtworzenia zabudowań

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

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

K_{ODB} - koszt odtworzenia budynku

P_u - powierzchnia użytkowa budynku

C_j - cena jednostkowa powierzchni użytkowej (m² p. u.) budynku

Z – zużycie techniczne

Na podstawie analizy rynku lokalnego można przyjąć, iż stawki roboczogodziny, wskaźniki kosztów zakupu, kosztów pośrednich, zysku oraz ceny najmu sprzętu i ceny materiałów budowlanych odpowiadają publikacjom zawartym w Katalogu cen jednostkowych robót i obiektów inwestycyjnych, III kwartał 2020 r., wydawnictwa Bistyp. Wartość odtworzeniową zabudowań określono również na podstawie analizy własnej.

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

Wartość odtworzeniowa przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny wynosi:

Tabela 14

Ozn. obiektu	Obiekt	Ilość jed. [m ²]	Cena jed. [zł]	Wartość [zł]	Zużycie	Wartość ze zużyciem [zł]
1	BCOI.1.008	56.97	2157.55	122 915.62	20%	98 332.50
2	BCOI.3.074	300.31	800.98	240 542.30	20%	192 433.84
3	BCOI.3.089	61.10	1362.30	83 236.53	40%	49 941.92
Dokumentacja i nadzór*				10 000.00		10 000.00
Roboty dodatkowe nieprzewidziane w projekcie (5%)*				22 334.72		17 035.41
Zagospodarowanie terenu i budowle*				250 000.00	20%	200 000.00
łącznie budynki i budowle						567 743.67
Wartość rynkowa prawa U.W. gruntu						994 000.00
łącna wartość odtworzeniowa nieruchomości						1 561 743.67

*analiza własna

Wartość odtworzeniowa nieruchomości w stanie na dzień wyceny po zaokrągleniu wynosi:

W_{OD} = 1 562 000 zł

Słownie: jeden milion pięćset sześćdziesiąt dwa tysiące złotych.

10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Określone w podejściu dochodowym wartość rynkowa przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny (**963 000 zł**) jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania i uwzględniającą atrybuty takie jak: położenie, typ nieruchomości, stan rynku, rodzaj prowadzonej na niej działalności oraz jej usytuowanie na rynku obiektów komercyjnych.

Wysokość przychodów i kosztów oraz pozostałych danych do określenia dochodu generowanego przez nieruchomość przyjęto na podstawie danych uzyskanych z rynku najmu nieruchomości komercyjnych, przy dodatkowym założeniu optymalnego wykorzystania mienia, uwzględniającym najefektywniejsze i najlepsze jego funkcjonowanie oraz na podstawie analizy rynku lokalnego w szczególności w

odniesieniu do stawek czynszu powierzchni komercyjnych, poziomu pustostanów i stopy kapitalizacji. Wzięto również pod uwagę dane z wywiadu środowiskowego oraz obserwacji popytu i podaży podobnych obiektów na rynku lokalnym oraz rozmowy przeprowadzone z pośrednikami. Przedmiot wyceny może być przedmiotem zabezpieczenia bankowego. Określone stawki najmu odpowiadają stawkom najmu, które są osiąganym na rynku lokalnym.

Przeanalizowano rynek lokalny miasta Łódź i aglomeracji łódzkiej. Okres monitorowania rynku od 2018 r. do dnia wyceny.

11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- 11.1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny w granicach zakreślonych stanem faktycznym i prawnym szacowanej nieruchomości oraz stanem rynku nieruchomości w dacie wyceny.
- 11.2. Określenia wartości rynkowej nieruchomości dokonano wg stanu i w poziomie cen aktualnym na dzień wyceny.
- 11.3. Określona wartość nie uwzględnia podatków i opłat oraz obciążenia hipoteką.
- 11.4. Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2. Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- 11.5. Rzeczoznawca określając wartość rynkową założył, że ocena ryzyka kredytodawcy oraz zdolności kredytowej kredytobiorcy podlegać będzie analizie i ocenie przez strony umowy kredytowej. Analiza operatu szacunkowego należy do kredytodawcy i stanowi materiał pomocniczy, nie przesądzając o przyznaniu kredytu bądź jego wysokości.
- 11.6. Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za zmianę przeznaczenia nieruchomości wynikającą ze zmiany koncepcji wykorzystania jej przez właściciela lub z uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego i jego przyszłych zapisów.
- 11.7. Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.
- 11.8. Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie dostępne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości, w tym dokumenty powierzchniowe.
- 11.9. Ze względu na ogłoszoną w dniu 11 marca 2020 roku przez Światową Organizację Zdrowia „globalną pandemię” wywołaną przez zachorowania na COVID-19 oraz z uwagi na nieznaną przyszły wpływ jaki może mieć ta choroba na rynek nieruchomości zalecana jest regularna kontrola wartości nieruchomości.

12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA

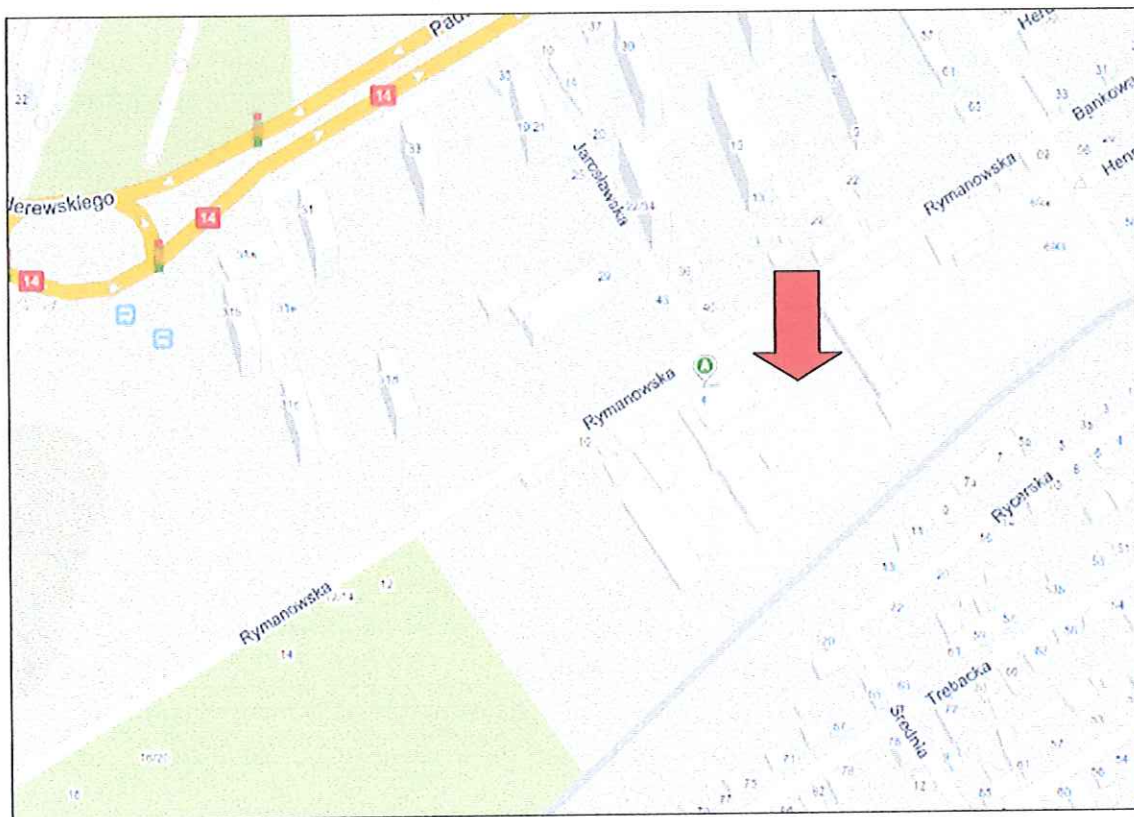


13. ZAŁĄCZNIKI

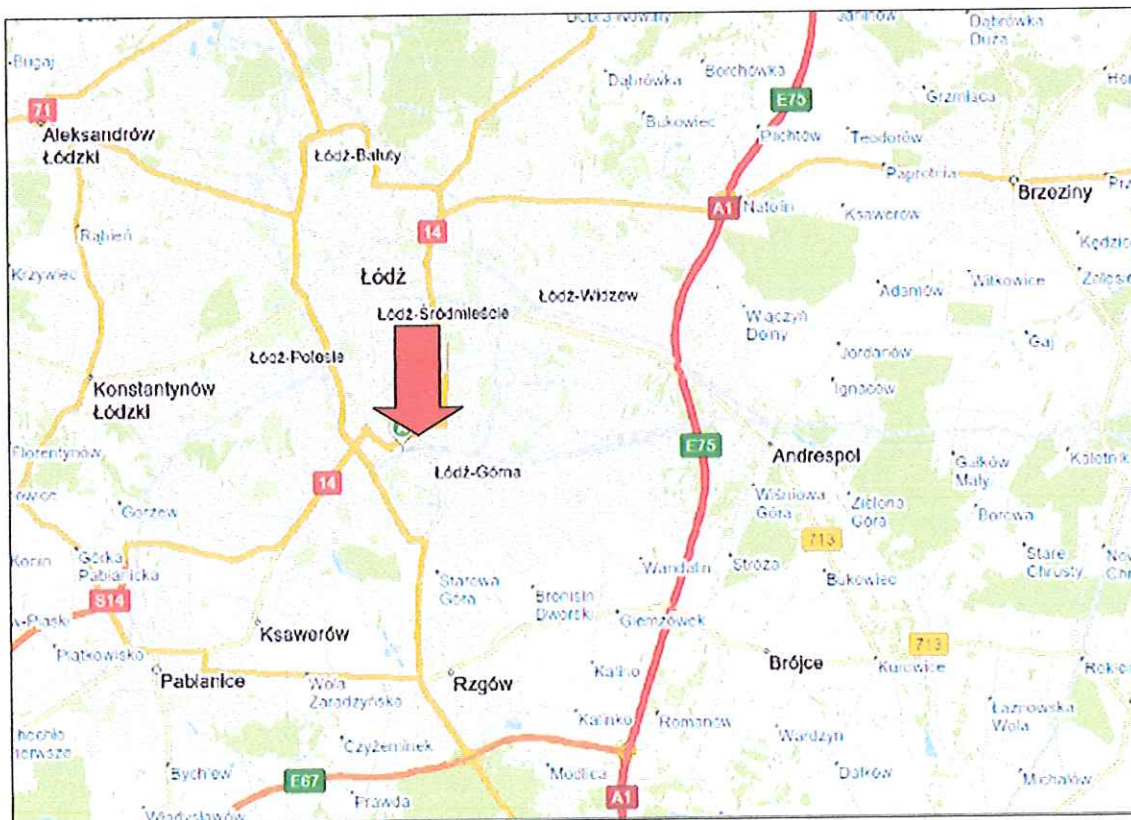
- 13.1. Mapa lokalizacyjna nieruchomości.
- 13.2. Dokumentacja fotograficzna.
- 13.3. Protokoły z badania ksiąg wieczystych.
- 13.4. Obszary ryzyka związane z wycenianą nieruchomością.
- 13.5. Polisa oc.
- 13.6. Kopie dokumentów.
- 13.7. Oświadczenie.

Mapa lokalizacyjna nieruchomości

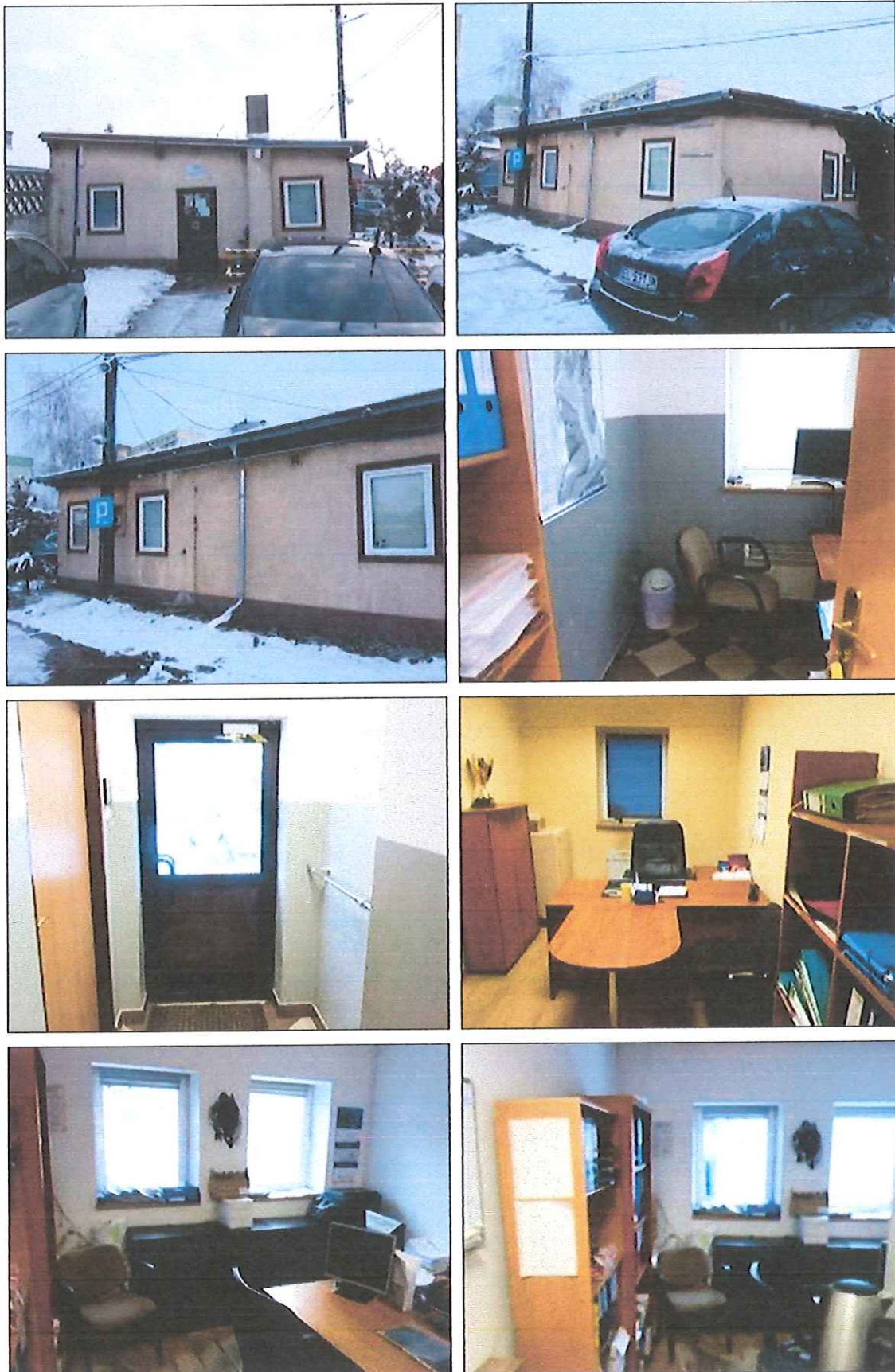
Lokalizacja szczegółowa nieruchomości



Lokalizacja nieruchomości na tle Łodzi



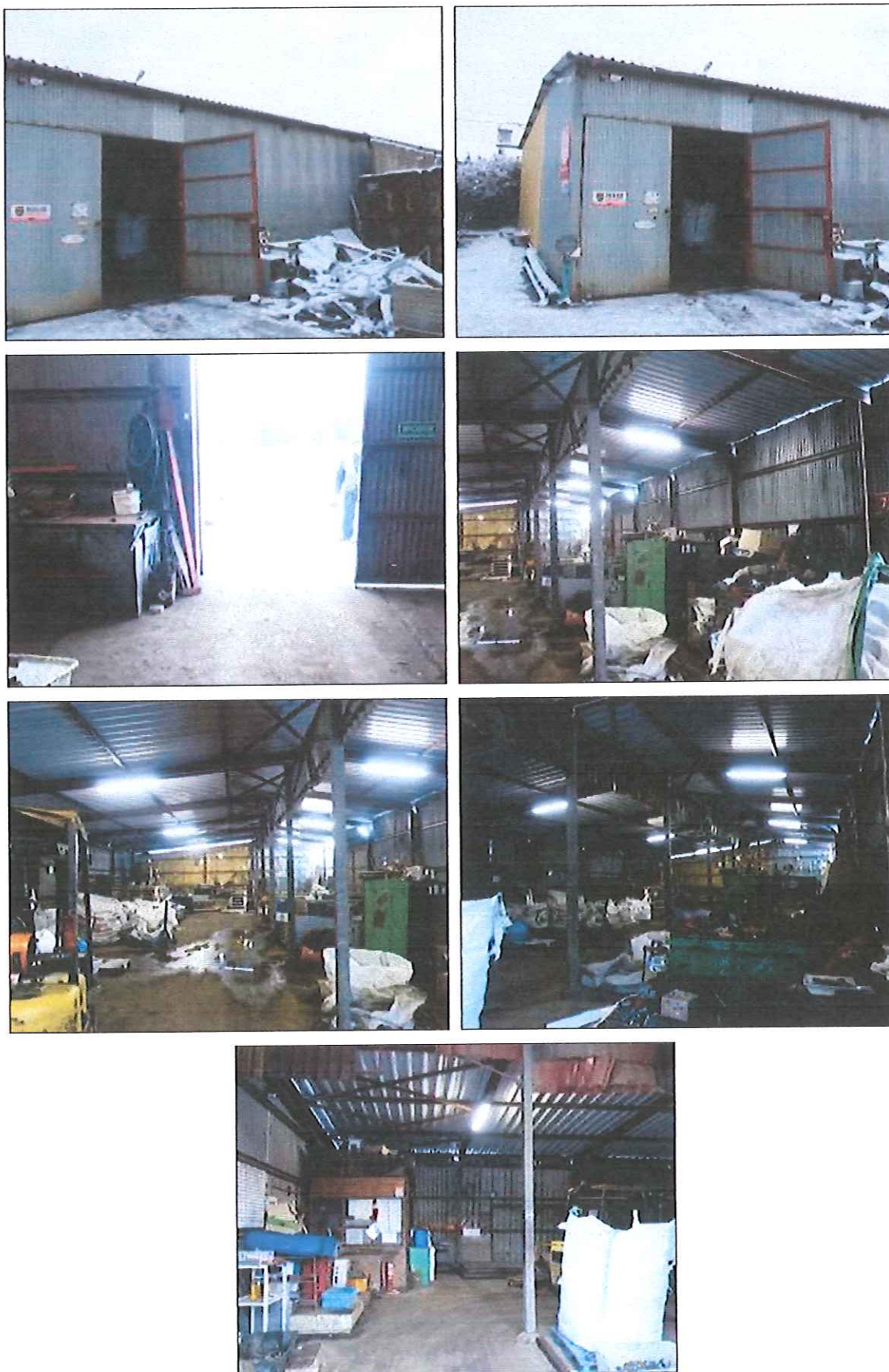
Widok budynku nr 1



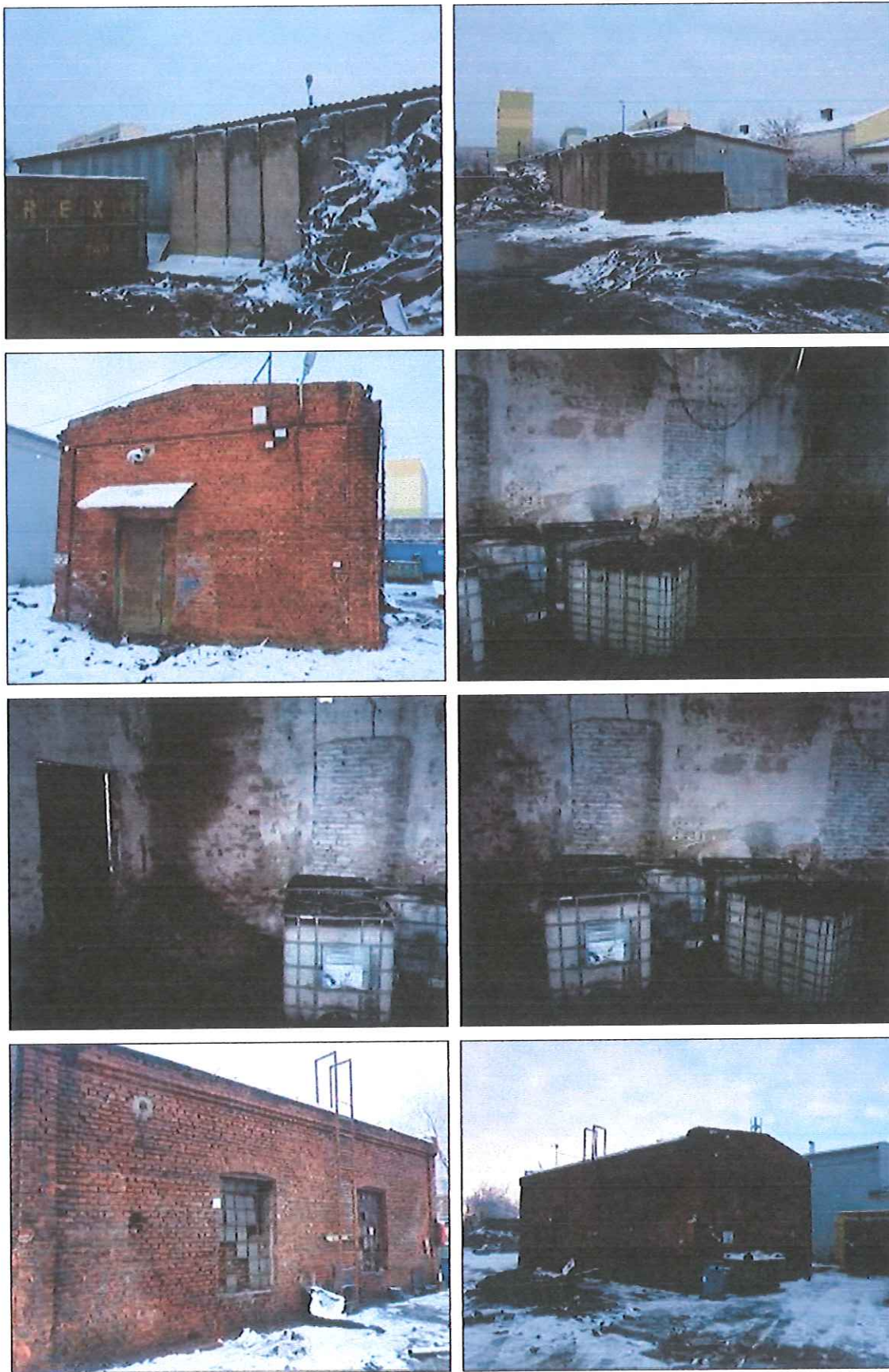
Widok budynku nr 1



Widok budynku nr 2



Widok budynku nr 3



Widok zagospodarowania terenu



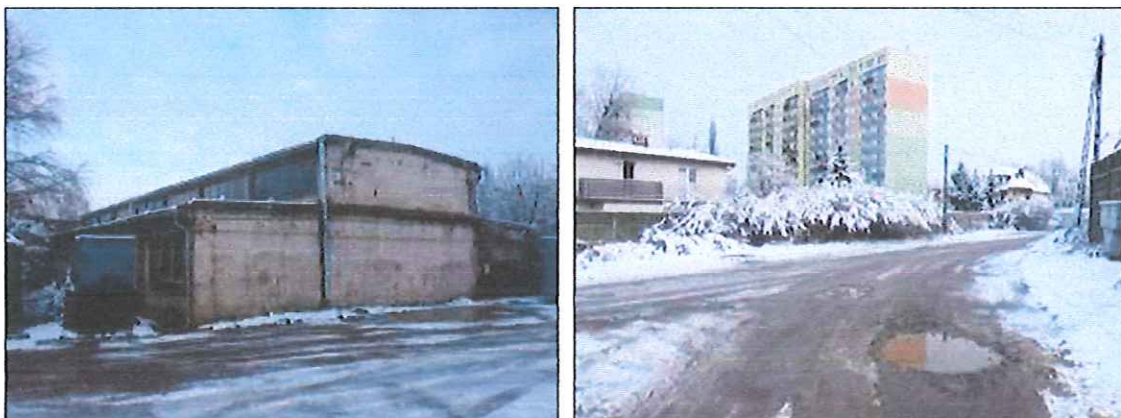
Widok zagospodarowania terenu



Widok zagospodarowania terenu



Widok otoczenia i sąsiedztwa



Widok otoczenia i sąsiedztwa



PROTOKÓŁ

z badania księgi wieczystej nr LD1M/00107840/4 prowadzonej przez XVI WKW dla Łodzi –Śródmieścia
w Łodzi

Typ księgi: grunt oddany w użytkowanie wieczyste, budynek i urządzenie stanowiące odrębną nieruchomości.

DZIAŁ I-O Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne

1. Numer działki: 198/5.

Obręb ewidencyjny (numer): G-13.

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica): łódzkie, M. Łódź, Łódź M, , Łódź-Górna.

Ulica: Rymanowska nr 4.

Sposób korzystania: Ba - tereny przemysłowe.

Obszar całej nieruchomości: 0,7100 ha.

Budynki

1. Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica): łódzkie, M. Łódź, Łódź M, , Łódź-Górna.

Ulica: Rymanowska nr 4.

Przeznaczenie budynku: budynki.

Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość): tak.

Przyłączenie - numer księgi wieczystej, z której odłączono budynek Lp. 1. /00101337/.

Urządzenia

1. Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica): łódzkie, M. Łódź, Łódź M, , Łódź-Górna.

Opis: urządzenie.

Przyłączenie - numer księgi wieczystej, z której odłączono urządzenie: / 00101337 /.

Komentarz do migracji: W łamie 8 przy wniosku nr 20231/94 ujawniono - decyzję o podziale z dnia 24 listopada 1994r. Gg.ii.7231/3705-5/131/94 (k.12) oraz postanowienie z dnia 24 marca 1995r. Gg.ii.7231/3705-5/131-1/95 (k.11) - wpisano dnia 19 kwietnia 1995r.

Dział I- SP Spis praw związanych własnością

1. Numer prawa: 1.

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomości i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności.

Rodzaj prawa: prawo związane z prawem użytkowania wieczystego nieruchomości.

2. Prawo użytkowania wieczystego.

Okres użytkowania: 2089-12-05.

Sposób korzystania: działka oddana w użytkowanie wieczyste oraz stanowiące odrębną nieruchomość budynku i urządzenie znajdujące się na gruncie.

Dział II Własność

Właściciele

1. Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): 1 / 1/1 / ---.

Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny): Gmina Miejska Łódź.

Użytkownicy wieczystości

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności

1. Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): 3 / 1/1 / ---.

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

Dział III Prawa, Roszczenia, Ograniczenia

Brak wpisów.

Dział IV Hipoteka

1. Numer hipoteki (roszczenia): 4.

Napis: Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna łączna.

Suma, waluta: 7 500 000,00, zł.

Wierzytelność i stosunek prawny: zabezpieczenie spłaty kredytu, odsetek, prowizji, opłat oraz innych kosztów, umowa kredytowa z dnia 21 września 2015r NR 2015/342/DDF.

Księga współobciążona: LD1M/00092885/2.

Wierzyciel hipoteczny: Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, Warszawa.

2. Numer hipoteki (roszczenia): 5.

Napis: Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna łączna.

Suma, waluta: 111 285 423,00, EUR.

Wierzytelność i stosunek prawny: Wierzytelność wynikająca z umowy, zabezpieczenie spłaty wierzytelności pieniężnej banku wynikającej z par. 29.2 (parallel debt (covenant to pay the security agent)) umowy kredytów z dnia 12 lipca 2018 roku (zabezpieczonej wierzytelności), łącznie z odsetkami, kosztami, wydatkami oraz wszystkimi innymi dodatkowymi roszczeniami w zakresie dozwolonym przez

prawo, zgodnie z treścią § 3 aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu, umowa kredytów z dnia 12 lipca 2018R

Inne informacje:

Hipoteka obciąża również nieruchomości, dla których prowadzone są księgi wieczyste: KR1P/331269/7, LU1I/248556/0, LD1M/92885/2, OP1O/117990/4, OP1O/112308/2, PO2P/35922/4, PO2P/158081/4, PO2P/257742/0, KA1S/30874/5, TR1T/101810/5, TR1T/123081/5, PT1T/34513/5, OL1O/19863/6, OL1O/45353/9, GL1G/00084766/6, GL1G/00121403/6, GL1G/00103076/2, GL1G/84767/3, TB1S/45540/4, TB1S/45533/2, TB1S/47784/0, TB1S/53829/3, TB1S/57958/4, TB1S/52870/8, CZ1Z/33483/1.

Wierzyciel hipoteczny: MBANK Spółka Akcyjna, Warszawa.



PROTOKÓŁ

z badania księgi wieczystej nr LD1M/00092885/2 prowadzonej przez XVI WKW dla Łodzi –Śródmieścia
w Łodzi

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

DZIAŁ I-O Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne

1. Numer działki: 173/1.

Położenie (miejscowość, dzielnica): Łódź m, , Łódź-Górna.

Ulica: Tuszyńska.

Sposób korzystania: działki zbudowane.

Obszar całej nieruchomości: 0,0798 ha.

Budynki

1. Położenie (miejscowość, dzielnica): Łódź m, , Łódź-Górna.

Ulica: Tuszyńska 69A.

Przeznaczenie budynku: budynki.

Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość): tak.

Komentarz do migracji:

W łamie 8 wpis - po odłączeniu z księgi rep. Hip. 135259 hip. 477 na podstawie wniosku z dnia 11 czerwca 1992 r. Nr dz kw 6894/92 i mapy k-5 z pominięciem wpisów z działów iii i iv księgi rep. Hip. 135259, wpisano dnia 16 września 1993 r.;

Z nr 1 i 1 wu odłączono do kw nr 129140 działkę nr: 173/2 o pow. 7652 m², do kw nr 129142 działkę nr 173/4 o pow. 3404 m², pochodzące z podziału działki nr 173. Pozostała część pod bieżącym nr 2 i 2 wu. Na podstawie wniosków z dnia 17 czerwca 1997 r. Nr dz. Kw. 8256-8257/97 i decyzji w przedmiocie podziału z dnia 21 marca 1997 r., znak gu. I. II. 7231/947-5/16/97 (k. 5 i 6 w kw 129140) - wpisano dnia 24 marca 1998 r.

Dział I- SP Spis praw związanych własnością

1. Numer prawa: 1.

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności.

Rodzaj prawa: prawo związane z prawem użytkowania wieczystego nieruchomości.

2. Prawo użytkowania wieczystego.

Okres użytkowania: 2089-12-05.

Sposób korzystania: działki ziemi w użytkowaniu wieczystym oraz stanowiące odrębną nieruchomość budynki.

Dział II Własność

Właściciele

1. Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): 1 / 1/1 / ---.

Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny): Gmina Miejska Łódź.

Użytkownicy wieczystości

1. Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): 5 / 3/6 ---.

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

2. Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) 6 / 1 /4 ---

Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko) Łukasz Marek Gajewski

3. Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) 7 / 1 /4 ---

Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko) Krzysztof Marian Gajewski

Dział III Prawa, Roszczenia, Ograniczenia

Brak wpisów.

Dział IV Hipoteka

1. Numer hipoteki (roszczenia): 1.

Napis: Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomości

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna łączna.

Suma, waluta: 7 500 000,00, zł.

Wierzytelność i stosunek prawny: zabezpieczenie spłaty kredytu, odsetek, prowizji, opłat oraz innych kosztów, umowa kredytowa z dnia 21 września 2015r NR 2015/342/DDF.

Księga współlobciążona: LD1M/00107840/4.

Wierzyciel hipoteczny: Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, Warszawa.

2. Numer hipoteki (roszczenia): 2.

Napis: Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomości

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna łączna.

Suma, waluta: 111 285 423,00, EUR.

Wierzytelność i stosunek prawny: wierzytelność wynikająca z umowy, zabezpieczenie spłaty wierzytelności pieniężnej banku wynikającej z par. 29.2 (parallel debt (covenant to pay the security agent)) umowy kredytów z dnia 12 lipca 2018 roku (zabezpieczonej wierzytelności), łącznie z odsetkami, kosztami, wydatkami oraz wszystkimi innymi dodatkowymi roszczeniami w zakresie dozwolonym przez

prawo, zgodnie z treścią § 3 aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu, umowa kredytów z dnia 12 lipca 2018R

Inne informacje: Hipoteka obciąża również nieruchomości, dla których prowadzone są księgi wieczyste: KR1P/331269/7, LU1I/248556/0, LD1M/107840/4, OP1O/117990/4, OP1O/112308/2, PO2P/35922/4, PO2P/158081/4, PO2P/257742/0, KA1S/30874/5, TR1T/101810/5, TR1T/123081/5, PT1T/34513/5, OL1O/19863/6, OL1O/45353/9, GL1G/00084766/6, GL1G/00121403/6, GL1G/00103076/2, GL1G/84767/3, TB1S/45540/4, TB1S/45533/2, TB1S/47784/0, TB1S/53829/3, TB1S/57958/4, TB1S/52870/8, CZ1Z/33483/1.

Wierzyciel hipoteczny: MBANK Spółka Akcyjna, Warszawa.



OBSZARY RYZYKA ZWIĄZANE Z WYCENIĄ NIERUCHOMOŚCIĄ

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

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

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

Zgodnie ze Standardem Zawodowym Rzecznawców Majątkowych Nr 1 „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności” rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek, na podstawie dostępnych źródeł informacji i znajomości rynku, wskazać obszary ryzyka związanego z nieruchomością, jako przedmiotem zabezpieczenia, w tym z przewidywanymi zmianami na danym rynku nieruchomości oraz ryzykiem związanym z oceną danej nieruchomości przez inwestorów wraz z ogólną opinią na temat wpływu powyższego na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości. Uwzględniając wymogi stawiane rzeczoznawcy majątkowemu przy sporządzaniu operatu szacunkowego, należy ujawnić poznane w trakcie szacowania nieruchomości okoliczności ograniczające jej przydatność dla zabezpieczenia wierzytelności.

Ryzyko związane z nieuregulowanym stanem prawnym.

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

Ryzyko związane z prawami, roszczeniami i ograniczeniami do nieruchomości.

Brak wpisów w działach III ksiąg wieczystych prowadzonych dla przedmiotu wyceny.

Ryzyko związane z zapisami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Na dzień wyceny obszar, na którym leży przedmiotowa nieruchomość nie jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonego przez Radę Miejskiej w Łodzi Uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. przedmiot wyceny leży na terenach:

- działka nr ew. 173/1 oraz północna część dz. nr ew. 198/5 położone są na obszarze oznaczonym w studium symbolem „M1” – tereny wielkich zespołów mieszkaniowych,
- południowa część dz. nr ew. 198/5 położona jest na obszarze terenów dróg i ulic publicznych.

Ryzyko związane ze złym stanem technicznym nieruchomości

Na podstawie informacji uzyskanych podczas wizji lokalnej rzeczoznawca majątkowy nie wnosi zastrzeżeń, aby stan techniczny nieruchomości uniemożliwiał jej dalsze funkcjonowanie i miał negatywny wpływ na przydatność jako dobre zabezpieczenie wierzycelności banku.

Ryzyko związane z brakiem dostępu do drogi publicznej

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej stanowiącej drogę gminną o nawierzchni nieutwardzonej – ul. Rymanowskiej.

Ryzyko związane z płynnością nieruchomości.

Rynek nieruchomości o charakterze komercyjnym nie jest rynkiem typowym. Trudno znaleźć nieruchomości sprzedane podobne do przedmiotowej. Na przyjętym rynku lokalnym nie odnotowano transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości podobnych.

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny charakteryzuje się średnią płynnością. Czas ekspozycji na rynku wynosi od 12 miesięcy wzwyż. Przedmiotowa nieruchomość należy do grupy nieruchomości, na które jest umiarkowany popyt. W przypadku sprzedaży z uwagi na specyfikę tego segmentu nieruchomości okres ekspozycji może być dłuższy.

Ryzyko wywłaszczenia nieruchomości

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

Ryzyko związane z sektorem rynku nieruchomości

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

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

Ocena przydatności nieruchomości jako zabezpieczenie wierzycelności

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



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1046921466



1 Okres ubezpieczenia: od 28.01.2021 r. do 27.01.2022 r.

2 Ubezpieczający: ENTRAZ TOMASZ SKRZECZ
Adres siedziby: KALISKA 42 m. 29, 99-400 ŁOWICZ
E-mail: Klient odmówił
Telefon: +48592659548
REGON: 142081310

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

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

	Suma gwarancyjna	
	Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
4 Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	25 000 EUR	25 000 EUR

Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.

Postanowienia dodatkowe
Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych

5 Składka łączna: 154,48 PLN
Składka została opłacona w całości.

6 Warunki ubezpieczenia

1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:

1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia celowo odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 865).

2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

7 Postanowienia dodatkowe
Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych

1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.

2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rozstrzygnięciem o nabieście w.

8 Oświadczenia

1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.

2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.

3. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonej mi dokumentacji Informacja o Administratorze danych osobowych.

4. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celem i postawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o możliwości podania danych do przygotowania oferty oraz o automatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.

5. Wyrażam zgodę na otrzymanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).

6. Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).

7. Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie.

8. Wyrażam zgodę na wykorzystanie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.

9. Wyrażam zgodę na przysyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przez mnie numer telefonu lub adres e-mailowy. W razie zmiany podanych przez mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się do skutecznego poinformowania PZU SA o zmianach informacji za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

10. W zakresie, w jakim podstawa przetwarzania danych osobowych jest zgodą, na PZU/PZU przemu jej wycofanie. Zgodę można odwołać w każdym czasie w odrębnie lub wysyłając e-mail na adres kazimierz.pau@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

* W polu oznacza zgodę!

Pełne nazwy spółek:
PZU SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powiatowe Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Portowa 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 52/57, 00-950 Warszawa; Alor Bank SA - Alor Bank Spółka Akcyjna, ul. Lepuszańska 38D, 02-732 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Peksi Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 53, 00-876 Warszawa.

DSP/P/1046921466/5054/pc:100000311933935/BE20

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, prz.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) 1/2

USFOCZ/19G12_01/20210111_1054/prod/pau01_223933135.3/FILE/pc:100000311933935



Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamacje, skargi lub zażalenia składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie może być złożona w formie:
 - 1) pisemnej – osobiście albo przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Festego 18A, 02-676 Warszawa (pozasądowo) lub do korespondenta (e);
 - 2) ustnej – telefonicznie na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
 - 3) elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU SA rozpatruje reklamacje, skargi lub zażalenia i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU SA przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - 1) wyznacza przybliżony termin;
 - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU SA na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałościego nośnika informacji, z tym, że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek osoby, która złożyła tę reklamację, skargę lub zażalenie.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie przysługują prawa w sensie do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - 1) roku wglądu do rozstrzygnięcia w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonych zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU SA, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dyscyplinacji

- ubezpieczeń.
9. PZU SA przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumentskich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczycielom, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Naczelnych i Powiatowych Rzeczników Konsumentów.
12. W przypadku umowy zawieranej za pośrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej sytemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU SA to: reklamacje@pzu.pl
13. Językiem stosowanym przez PZU SA w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU SA podlega nadziorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisy

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

Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumentskich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na codziły rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest dozebrać Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonemu na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być dołączone Ubezpieczonemu przed udzieleniem odczytu ubezpieczeniowego. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonemu. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

Potwierdzam dane kontaktowe
 ENTRAZ TOMASZ SKRZECZ
 E-mail: Klient.ordin@pzu.pl
 Telefon: +48692659548

Data zawarcia umowy: 11.01.2021 r.

Oświadczam, że niniejsza umowa ubezpieczenia spełnia moje wymagania i potrzeby przy uwzględnieniu wysokości składki jaką jestem skłonny/a zapłacić. Zawieram ją w wyniku mojej świadomej decyzji.



Tommasz Skrzecz
 Peczęć i podpis ubezpieczającego

ENTRAZ TOMASZ SKRZECZ
 Ubezpieczający

Tommasz Skrzecz
 Peczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

CUK UBEZPIECZENIA
 PZU SA
 Peczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

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

DSP/P/1046921466/5054/pc:100000311933935/BE20

801 102 102 pzu.pl

PREZYDENT MIASTA ŁÓDZI wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI 50-113 Łódź, ul. Traugutta 21/23 tel. 42 637 55 01, tel. 42 272 68 56		Województwo: województwo łódzkie Powiat: miasto Łódź Jednostka ewidencyjna: ŁÓDZ-GÓRNA Obręb ewidencyjny: 106103_9.0013, G-13 Miejscowość: Łódź (idTERYT: 0057650)				
EGB 4013 15229 2020 3						
WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW						
według stanu na dzień: 2020-12-08 12 13 42						
Jednostka rejestrowa gruntów: 106103_9.0013.G3						
WŁAŚCICIELEJ WŁADAJĄCY:						
UDZIAŁ: 1/1		charakter stanu władania: własność				
GMINA MIASTO ŁÓDŹ REGON: 472057632						
UDZIAŁ: 1/2		charakter stanu władania: użytkowanie wieczyste				
grupa rejestrowa: 5.4						
ZŁOMREX METAL SPÓŁKA Z O.O. REGON: 240653130						
Siedziba: 42-297 PORAJ Zielona 26						
UDZIAŁ: 1/4		charakter stanu władania: użytkowanie wieczyste				
grupa rejestrowa: 5.1						
Gajewski Krzysztof Marian rodzice: Marian, Zofia PESEL: 74070107019						
Zam: 95 080 Tuszyn ul. Wczasowa 7						
UDZIAŁ: 1/4		charakter stanu władania: użytkowanie wieczyste				
grupa rejestrowa: 5.1						
Gajewski Łukasz Marek rodzice: Marian, Janina PESEL: 75111606450						
Zam: 91-511 Łódź Paszeczna 14/16						
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:						
Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
				użytku [ha]	działki [ha]	
173/1	BOCZNICA KOLEJOWA	Tereny kolejowe	Tk	0,0798	0,0798	LD1M.00092885/2
Identyfikator działki: 106103_9.0013.173/1				Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0,0798		

W dniu: 08.12.2020

dokument sporządzony przez: Agata Przymus

Łódź, dnia: 08.12.2020



Dokument niniejszy jest przeznaczony do
dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Z up. PREZYDENTA MIASTA

Łukasz Rogulski
KIEROWNIK ZESPÓŁU

(imię i nazwisko osoby upoważnionej)

PREZYDENT MIASTA ŁODZI wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI 90-113 Łódź, ul. Traugutta 21/23 tel. 42 637 55 01, tel. 42 272 68 56		Województwo: województwo łódzkie Powiat: miasto Łódź Jednostka ewidencyjna: ŁÓDŹ-GÓRNA Obręb ewidencyjny: 106103_9.0013, G-13 Miejscowość: Łódź (idTERYT: 0957650)				
EGB 4013.15229.2020.1						
WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW						
według stanu na dzień: 2020-12-08 12:12:47						
Jednostka rejestrowa gruntów: 106103_9.0013.G173						
WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:						
UDZIAŁ: 1/1		charakter stanu władania: własność				
GMINA MIASTO ŁÓDŹ REGON: 472057632						
UDZIAŁ: 1/1		charakter stanu władania: użytkowanie wieczyste				
grupa rejestrowa: 5.4						
COGNOR SPÓŁKA AKCYJNA REGON: 012859760						
Siedziba: 42-360 Poraj, ul. Zielona 26						
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:						
Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
				użytku [ha]	działki [ha]	
198/5	Rymanowska 4	Tereny przemysłowe	Ba	0.7100	0.7100	LD1M:00107840:4
Identyfikator działki: 106103_9.0013.198/5				Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.7100		

W dniu: 08.12.2020

dokument sporządzony przez: Agata Przyms



Łódź, dnia: 08.12.2020

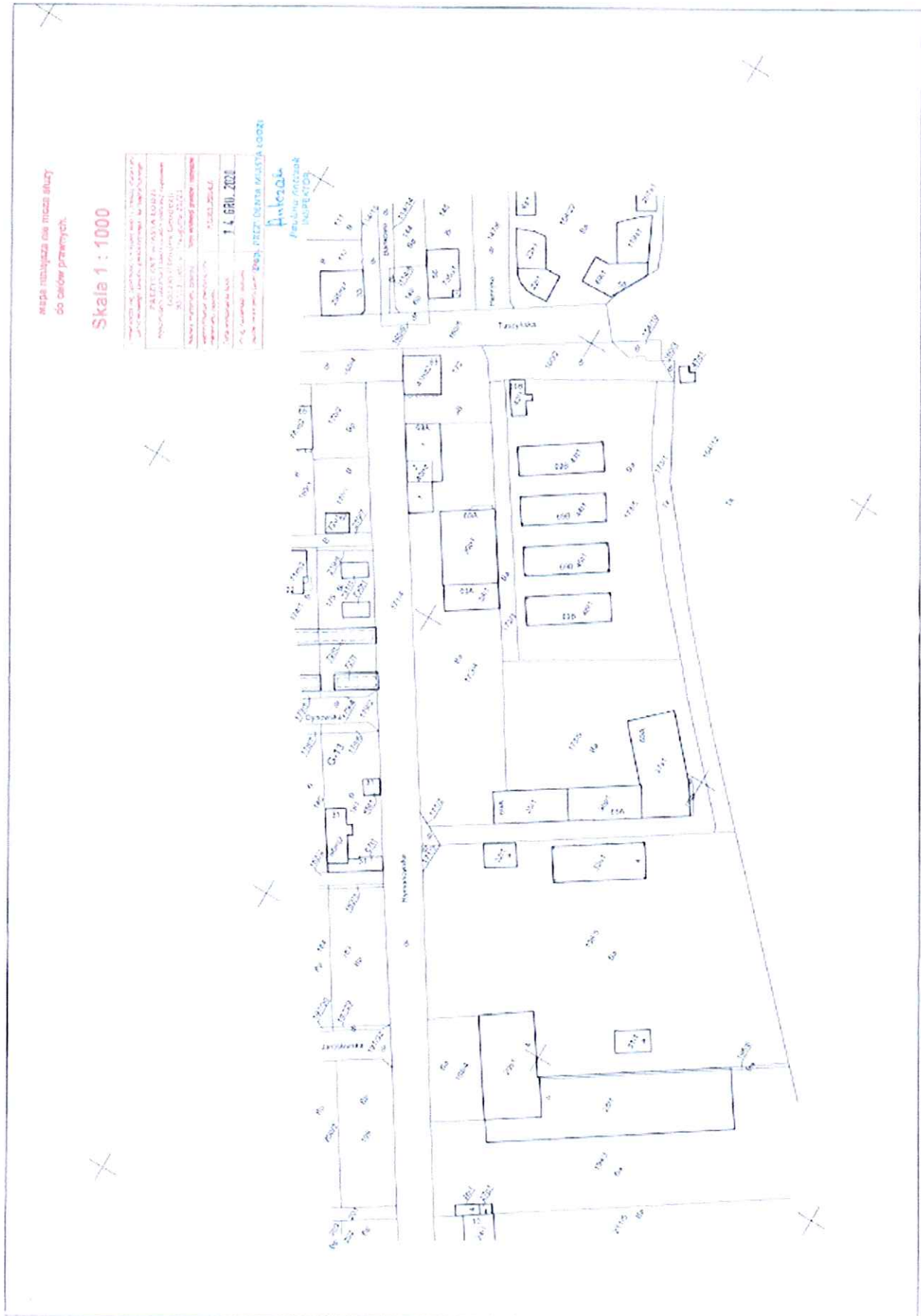
Dokument niniejszy jest przeznaczony do
dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Z up. PREZYDENTA MIASTA

Leszek Rogulski
KIEROWNIK ZESPÓŁU

[imię i nazwisko osoby (poświadczone)]

PREZYDENT MIASTA ŁÓDZI wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI 90-113 Łódź, ul. Traugutta 21/23 tel. 42 637 55 01, tel. 42 272 68 56				Województwo: województwo łódzkie Powiat: miasto Łódź Jednostka ewidencyjna: ŁÓDZ-GÓRNA Obręb ewidencyjny: 106103_9.0013, G-13 Miejscowość: Łódź (ID TERYT: 0957650)					
EGB 4013.15229.2020.2									
WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW									
według stanu na dzień: 2020-12-08 12 13 22									
Pozycja kartoteki budynków: 106103_9.0013.G173									
BUDYNKI:									
Lp.	Identyfikator			Dziaki na których położony jest budynek			Adres budynku		
				Oznaczenie					
1.	106103_9.0013.31_BUD			106103_9.0013.198/5			Rymanowska 4		
Status		Rodzaj wg KST		Klasa wg PKOB		Funkcja główna		Inne funkcje	
wybudowany		pozostałe budynki niemieszkalne (109)		pozostałe budynki niemieszkalne, gdzie indegiej nie wymienione (1274)		budynek nie określony innym atrybutem FSB			
Powierzchnia zabudowy [m ²]	Pow. użytkowa z obmiaru [m ²]	Pow. użytkowa z projektu [m ²]	Łączna pow. użytkowa			Część budynku oddana do użytk	Liczba lokali ujawnio- nych	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielných lokali ujawnio- nych [m ²]
			Lokali wyodrębnionych [m ²]	Lokali niewyodrębnio- nych [m ²]	Pomieszczeń przynależnych [m ²]				
78			0.00				0		
Rok zakończenia budowy	Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty budowy		Rok zakończenia przebudowy	Wiek zakończenia przebudowy	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy		Zakres przebudowy	Liczba kondyg Nad:Pod ziemnych
									1 / 0
Numer rejestr zabytków	Gotowy na szybki internet	Czy wata	Materiał ścian zewnątrznych	Wartość					
			mur						
JRB: B27									
Lp.	Identyfikator			Dziaki na których położony jest budynek			Adres budynku		
				Oznaczenie					
2.	106103_9.0013.32_BUD			106103_9.0013.198/5			Rymanowska 4		
Status		Rodzaj wg KST		Klasa wg PKOB		Funkcja główna		Inne funkcje	
wybudowany		pozostałe budynki niemieszkalne (109)		pozostałe budynki niemieszkalne, gdzie indegiej nie wymienione (1274)		budynek nie określony innym atrybutem FSB			
Powierzchnia zabudowy [m ²]	Pow. użytkowa z obmiaru [m ²]	Pow. użytkowa z projektu [m ²]	Łączna pow. użytkowa			Część budynku oddana do użytk	Liczba lokali ujawnio- nych	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielných lokali ujawnio- nych [m ²]
			Lokali wyodrębnionych [m ²]	Lokali niewyodrębnio- nych [m ²]	Pomieszczeń przynależnych [m ²]				
76			0.00				0		
Rok zakończenia budowy	Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty budowy		Rok zakończenia przebudowy	Wiek zakończenia przebudowy	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy		Zakres przebudowy	Liczba kondyg Nad:Pod ziemnych
									1 / 0
Numer rejestr zabytków	Gotowy na szybki internet	Czy wata	Materiał ścian zewnątrznych	Wartość					
			mur						
JRB: B27									
Lp.	Identyfikator			Dziaki na których położony jest budynek			Adres budynku		
				Oznaczenie					
3.	106103_9.0013.33_BUD			106103_9.0013.198/5			Rymanowska 4		
Status		Rodzaj wg KST		Klasa wg PKOB		Funkcja główna		Inne funkcje	
wybudowany		budynki handlowo-usługowe (103)		budynki handlowo-usługowe (1230)		inne budynki handlowo-usługowe			



Oświadczenie rzeczoznawcy dot. wykonania operatu szacunkowego dla nieruchomości:

Adres: Łódź, ul. Rymanowska 4

Nr KW: LD1M/00107840/4, LD1M/00092885/2

Niniejszym oświadczam, że:

1. nie uczestniczę i nie uczestniczyłem w obsłudze lub w procesie decyzji kredytowych lub w procesie ubezpieczenia dot. przedmiotu wyceny,
 2. wynik wyceny nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny nie rodzi u mnie rzeczywistego lub możliwego konfliktu interesów, ani nie spowoduje w przyszłości takiego konfliktu względem interesów właścicieli, współwłaścicieli, użytkowników wieczystych lub współużytkowników wieczystych nieruchomości, kupujących przedmiot wyceny, posiadaczy zależnych lub innych osób posiadających jakikolwiek tytuł prawny lub faktyczny do przedmiotu wyceny, ani nie spowoduje w przyszłości takiego konfliktu,
 3. nie jestem właścicielem, współwłaścicielem, użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym nieruchomości oraz nie posiadam żadnego innego tytułu prawnego lub faktycznego do nieruchomości lub jej części,
 4. zarówno ze sprzedającym jak i kupującym przedmiot wyceny nie wiąże mnie stosunek pokrewieństwa, powinowactwa, przysposobienia, opieki lub kurateli i nie wiążą mnie z tymi osobami jakiegokolwiek relacje, w tym w szczególności o charakterze zawodowym, gospodarczym lub osobistym.
- Jednocześnie oświadczam, iż oświadczenia i zapewnienia, o których mowa w pkt. 1- 3 dot. również moich krewnych i powinowatych do II stopnia i osób związanych ze mną z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli.



.....
Podpis