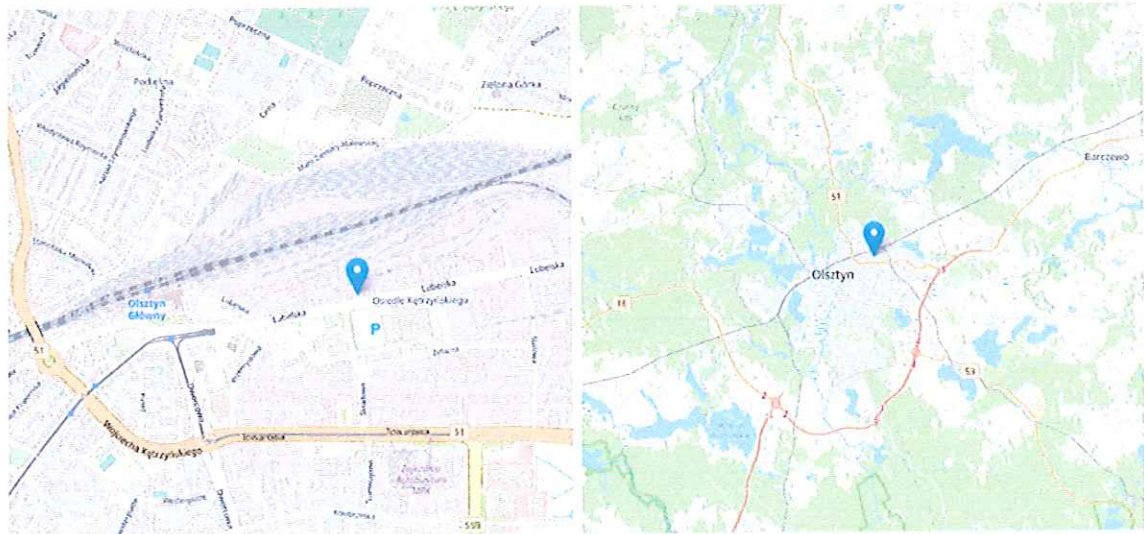


OPERAT SZACUNKOWY

z określenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego dz. ew. nr **6,11,13/1,17** obręb 159 Olsztyn wraz z prawem własności budynków o funkcji magazynowej, położonej w miejscowości **Olsztyn** przy ul. **Lubelskiej 19 i 23**, powiat olsztyński, województwo warmińsko-mazurskie

Dla przedmiotu wyceny założone są księgi wieczyste nr **OL10/00045353/9** i **OL10/00019863/6** prowadzone przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olsztynie



AUTOR OPERATU:

Beata Jarząbek, upr. nr 3725

Warszawa, 02 lutego 2021 roku



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

PRZEDMIOT OPERATU SZACUNKOWEGO

ADRES

Województwo	Powiat	Gmina	Dzielnica	
warmińskomazurskie	M. Olsztyn	Olsztyn	-	
Miejscowość	Ulica	Nr domu	Nr lokalu	
Olsztyn	Lubelska	19 i 23	-	

KRÓTKI OPIS LOKALIZACJI

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Olsztyn przy ul. Lubelskiej 19,23, powiat olsztyński, woj. warmińsko – mazurski. Nieruchomość położona jest około 500 m od wjazdu na drogę krajową nr 16, drodze wylotowej w kierunku Mrągowa. Droga krajowa nr 16 – stanowi jeden z najważniejszych szlaków komunikacyjnych w województwie warmińsko – mazurskim. Centrum miasta oddalone jest o około 3,5 km.

DOSTĘP DO NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Lubelskiej

OPIS NIERUCHOMOŚCI

Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość budynkowa zabudowana budynkami magazynowymi		Stan nieruchomości
			używany
Powierzchnia użytkowa w m2	1361,77	Powierzchnia gruntu w m2	6494
Rok budowy	Lata 80 XX w.	Przewidywana data końca inwestycji (jeśli dotyczy)	----

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Przeważająca forma władania	użytkowanie wieczyste	Nr KW	OL10/00045353/9 i OL10/00019863/6
Obręb / Numer arkusza map/y	159, 76	Nr działki/ek w ewidencji gruntu	6, 11, 13/1, 17
Przeznaczenie w MPZP/studium	obszar usług, przemysłu i składów oraz innej aktywności gospodarczej		

WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

Wartość rynkowa aktualna	1 458 000 zł
Wartość odtworzeniowa	3 643 000 zł
Wartość gruntu	1 418 000 zł
Wartość wymuszonej sprzedaży	1 054 000 zł
Płynności nieruchomości /okres ekspozycji na rynku	Średnia – 12-18 miesięcy

DANE DOT. OPERATU

Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej wiązki praw do nieruchomości w celu zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.
Metoda wyceny	Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej dochodu netto
Specjalne założenia do wyceny	brak
Data sporządzenia operatu	02.02.2021
Imię i nazwisko autora operatu	Beata Jarzqbek
Nr uprawnień	3725



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	5
3.1. Podstawa formalna	5
3.2. Podstawy materialno - prawne	5
3.3. Podstawy metodyczne wyceny	5
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 przedmiotu wyceny.....	13
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM	20
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO	20
8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY	33
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ.....	36
9.1. Określenie wartości rynkowej prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynków w stanie na dzień wyceny	36
9.2. Określenie wartości nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej	44
9.3. Określenie wartości odtworzeniowej przedmiotowej nieruchomości	45
9.3.1 Określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu niezabudowanego.....	45
9.3.2. Określenie wartości rynkowej prawa własności gruntu niezabudowanego na potrzeby obliczenia opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu.....	48
10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM.....	49
11. KLAUZULE I OGRANICZENIA	50
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA	51
13. ZAŁĄCZNIKI	51

1. PRZEDMIOT ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest oprawa użytkowania wieczystego działek ewidencyjnych nr 6, 11, 13/1 i 17 o łącznej powierzchni 6494 m² wraz z prawem własności budowli i urządzeń.

Numer działki	Obręb	Forma władania	Numer księgi wieczystej	Powierzchnia działki [m ²]
6	159 Olsztyn	użytkowanie wieczyste	OL1O/00045353/9	464
11		użytkowanie wieczyste		2778
17		użytkowanie wieczyste		2129
Powierzchnia gruntu				5371
13/1	159 Olsztyn	użytkowanie wieczyste	OL1O/00019863/6	1123
Powierzchnia gruntu				1123
Powierzchnia przedmiotowej nieruchomości				6494

Działki ew. nr **6, 11, 17** zabudowana są:

- ☉ budynkiem magazynowy z łącznikiem o powierzchni 871,15 m² o konstrukcji szkieletowej składającej się z ram żelbetowych prefabrykowanych, hala jednonawowa, składająca się z 8 segmentów;
- ☉ budynkiem magazynowy o powierzchni 466,62 m², parterowym, wolnostojącym o konstrukcji stalowej.

Działka nr **13/1** zabudowana jest:

- ☉ budynkiem wagi i portierni o powierzchni 24 m², parterowym, niepodpiwniczonym o konstrukcji murowanej.

Nieruchomość położona jest w Olsztynie przy ul. Lubelskiej 19 i 23, obręb 159, powiat olsztyński, województwo warmińsko-mazurskie.

Dla przedmiotu wyceny założone są księgi wieczyste nr OL1O/00045353/9 i OL1O/00019863/6 prowadzone przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olsztynie.

1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynków, budowli i urządzeń w stanie na dzień wyceny, określenie wartości w warunkach sprzedaży wymuszonej oraz określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynków w stanie na dzień wyceny dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy dla aktualnego sposobu użytkowania.

3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie firmy - **Cognor SA z siedzibą w Poraju, ul. Zielona 26, 42-360 Poraj.**

3.2. Podstawy materialno - prawne

- ☞ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 65);
- ☞ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2004 nr 207 poz. 2109 z późn. zm.);
- ☞ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 23 października 2019 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2019 poz. 2250);
- ☞ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 1145, 1495);
- ☞ 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;
- ☞ Standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych nr 1 „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności” (Dz. U. Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 września 2017 r., poz. 59);
- ☞ Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 2204).

3.3. Podstawy metodyczne wyceny

- ☞ Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych;
- ☞ Mieczysław Prystupa – „Wycena mienia”, Centrum Informacji Menedżera, Warszawa 2000 r.;
- ☞ „Wartość rynkowa nieruchomości”, Ewa Kucharska - Stasiak, Wyd. TWIGGER, Warszawa 2000;
- ☞ „Wycena nieruchomości – zasady i procedury”, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2005;
- ☞ „Określanie wartości rynkowej nieruchomości”, pod red. Sabiny Żróbek, Wyd. UW-M, Olsztyn 2002.

3.4. Źródła danych merytorycznych

- ☞ Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 30.12.2020 r. ;
- ☞ Księgi wieczyste Nr OL1O/00045353/9 i OL1O/00019863/6 prowadzone przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olsztynie.
- ☞ Wypis z rejestru gruntów z dnia 16.12.2020 r.,
- ☞ Wypis z kartoteki budynków z dnia 16.10.2018 r.,
- ☞ Wrys z mapy ewidencyjnej z dnia 16.12.2020 r.
- ☞ Deklaracja na podatek od nieruchomości,
- ☞ Książki obiektów budowlanych;
- ☞ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- ☞ Informacje i dane uzyskane od właściciela nieruchomości;
- ☞ Informacje z Agencji Nieruchomości na temat cen nieruchomości niezabudowanych na analizowanym terenie oraz stawek czynszowych za najem;
- ☞ Własna baza danych o cenach transakcyjnych sprzedaży nieruchomości gruntowych;
- ☞ System informacji przestrzennej.

4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY

1. Data sporządzenia wyceny	- 02.02.2021 r.
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	- 02.02.2021 r.
3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny	- 02.02.2021 r.
4. Data oględzin wycenianej nieruchomości	- 30.12.2020 r.

5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

- ☞ Dla nieruchomości, stanowiącej działki ew. nr 6, 11 i 17 założona jest księga wieczysta nr OL1O/00045353/9 prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olsztynie:

Tabela 1

Księga Wieczysta nr OL1O/00045353/9 (stan na 29.01.2021 r. około 13.54 na podstawie systemu elektronicznego: https://przegladarka-kw.ms.gov.pl/)	
Typ księgi	GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYZYSTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ
	Dział I – „Oznaczenie nieruchomości”
Położenie	OLSZTYN

OPERAT SZACUNKOWY

Olsztyn, ul. Lubelska 19 i 23, województwo warmińsko-mazurskie (dz. ew. nr 6, 11, 13/1, 17)

Działki ewidencyjne	
Działka	6
Ulica	LUBELSKA
Sposób korzystania	NIERUCHOMOŚĆ MIEJSKA
Działka	11
Ulica	LUBELSKA
Sposób korzystania	NIERUCHOMOŚĆ MIEJSKA
Działka	17
Ulica	LUBELSKA
Sposób korzystania	NIERUCHOMOŚĆ MIEJSKA
Obszar całej nieruchomości	5371,00 M2
Budynki	
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)	OLSZTYN
Nazwa ulicy	LUBELSKA
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK MAGAZYNOWY
Odrębność	Tak
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	OLSZTYN
Nazwa ulicy	LUBELSKA
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK MAGAZYNOWY
Odrębność	Tak
Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością”	
Prawo użytkowania wieczystego	
Okres użytkowania	2096-12-06
Sposób korzystania	DZIAŁKA GRUNTU W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM DO DNIA 06.12.2096 R. I STANOWIĄCE ODRĘBNY OD GRUNTU PRZEDMIOT WŁASNOŚCI DWA BUDYNKI MAGAZYNOWE
Dział II – „Własność”	
Właściciele	
Wielkość udziału	1/1
Skarb Państwa	GMINA OLSZTYN
Użytkownik wieczysty	
Wielkość udziału	1/1
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną	COGNOR SPÓŁKA AKCYJNA, PORAJ, 012859760, 0000211496
Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia”	
Brak wpisów	
Dział IV – „Hipoteka”	
L.p.	3
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ
Rodzaj hipoteki	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA
Suma	111285423,00 (STO JEDENAŚCIE MILIONÓW DWIEŚCIE OSIEMDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY CZTERYSTA DWADZIEŚCIA TRZY EUR
Wierzytelność i stosunek prawny	WIERZYTELNOŚCI PIENIĘŻNE BANKU WYNIKAJĄCE 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 REP. A NR 1689/2018 Z DNIA 27 SIERPNIA 2018 ROKU, STANOWIĄCEGO PODSTAWIĘ WPISU
Księga współobciążona, Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	OL10 / 00019863 / 6 3
Inne informacje	NINIEJSZA HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA WSPÓŁOCIAŻA RÓWNIEŻ NIERUCHOMOŚCI OBJĘTE KSIĘGAMI WIECZYSTYMI NUMER: - KR1P/00331269/7 PROWADZONĄ PRZEZ SĄD REJONOWY DLA KRAKOWA-PODGÓRZA W KRAKOWIE IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH, - LU1I/00248556/0 PROWADZONĄ PRZEZ SĄD REJONOWY LUBLIN-WSCHÓD W LUBLINIE Z SIEDZIBĄ W ŚWIDNIKU V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH, - LD1M/00107840/4, LD1M/00092885/2 PROWADZONE PRZEZ SĄD REJONOWY DLA ŁODZI-ŚRÓDMIEŚCIA W ŁODZI XVI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH,

- OP1O/00117990/4, OP1O/00112308/2 PROWADZONE PRZEZ SĄD REJONOWY W OPOLU VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH,
 - PO2P/00035922/4, PO2P/00158081/4, PO2P/00257742/0 PROWADZONE PRZEZ SĄD REJONOWY POZNAŃ STARE-MIASTO W POZNANIU VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH,
 - KA1S/00030874/5, KA1S/00032262/6 PROWADZONE PRZEZ SĄD REJONOWY W SOSNOWCU VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH,
 - TR1T/00101810/5, TR1T/00123081/5 PROWADZONE PRZEZ SĄD REJONOWY W TARNOWIE VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH,
 - PT1T/00034513/5 PROWADZONĄ PRZEZ SĄD REJONOWY W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH,
 - GL1G/00084766/6, GL1G/00121403/6, GL1G/00103076/2, GL1G/00084767/3 PROWADZONE PRZEZ SĄD REJONOWY W GLIWICACH VIII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH,
 - TB1S/00045540/4, TB1S/00045533/2, TB1S/00047784/0, TB1S/00053829/3, TB1S/00057958/4, TB1S/00052870/8 PROWADZONE PRZEZ SĄD REJONOWY W STALOWEJ WOLI V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH,
 - CZ1Z/00033483/1 PROWADZONĄ PRZEZ SĄD REJONOWY W ZAWIERCIU W WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH.

Wierzyciel hipoteczny

MBANK SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 001254524, 0000025237

☞ Dla nieruchomości, stanowiącej działkę ew. nr 13/1 założona jest księga wieczysta nr OL1O/00019863/6 prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olsztynie:

Tabela 2

Księga Wieczysta nr OL1O/00019863/6(stan na 29.01.2021 r. około 13.54 na podstawie systemu elektronicznego: <https://przegladarka-kw.ms.gov.pl/>)

Typ księgi	GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZyste I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ
Dział I – „Oznaczenie nieruchomości”	
Działki ewidencyjne	
Działka	13/1
Obręb ewidencyjny (numer)	159
Położenie	OLSZTYN
Ulica	LUBELSKA 23
Obszar całej nieruchomości	0,1123 HA
Budynki	
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)	OLSZTYN
Nazwa ulicy	LUBELSKA 23
Powierzchnia użytkowa budynku	24,0000 M2
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK PRZY WADZE
Odrębność	Tak
Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością”	
Numer prawa	1
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ
Treść prawa	PRAWO PODŁĄCZENIA SIĘ DO PRZYŁĄCZY SIECI WODOCIĄGOWEJ, KANALIZACYJNEJ, SANITARNEJ ORAZ ELEKTRYCZNEJ ZNAJDUJĄCYCH SIĘ W BUDYNKU NIEMIESZKALNYM WRAZ Z PRAWEM WSTĘPU NA NIERUCHOMOŚĆ OBCIĄŻONĄ W CELU ZREALIZOWANIA PRZYŁĄCZY Z WŁASNYM OPIAMIAROWANIEM.
Księga powiązana	Numer księgi wieczystej OL1O / 00056068 / 4
	Kolejny numer wpisu 1
Prawo użytkowania wieczystego	
Okres użytkowania	2096-12-06
Sposób korzystania	DZIAŁKA GRUNTU W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM DO DNIA 6.12.2096R. I STANOWIĄCY ODRĘBNY OD GRUNTU PRZEDMIOT WŁASNOŚCI BUDYNEK PRZY

WADZE O POW.24 M2;	
Dział II – „Własność”	
Właściciele	
Wielkość udziału	1/1
Skarb Państwa	GMINA OLSZTYN
Użytkownik wieczysty	
Wielkość udziału	1/1
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną	COGNOR SPÓŁKA AKCYJNA, PORAJ, 012859760, 0000211496
Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia”	
Brak wpisów	
Dział IV – „Hipoteka”	
Lp.	3
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ
Rodzaj hipoteki	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA
Suma	111285423,00 (STO JEDENAŚCIE MILIONÓW DWIEŚCIE OSIEMDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY CZTERYSTA DWADZIEŚCIA TRZY EUR
Wierzytelność i stosunek prawny	WIERZYTELNOŚCI PIENIĘŻNE BANKU WYNIKAJĄCE 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 REP. A NR 1689/2018 Z DNIA 27 SIERPNIA 2018 ROKU, STANOWIĄCEGO PODSTAWIĘ WPISU
Księga współobciążona, Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	OL1O / 00045353 / 9 3
Inne informacje	NINIEJSZA HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA WSPÓŁOBciążA RÓWNIEŻ NIERUCHOMOŚCI OBJĘTE KSIĘGAMI WIECZYSTYMI NUMER: - KR1P/00331269/7 PROWADZONĄ PRZEZ SĄD REJONOWY DLA KRAKOWA-PODGÓRZA W KRAKOWIE IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH, - LU1I/00248556/0 PROWADZONĄ PRZEZ SĄD REJONOWY LUBLIN-WSCHÓD W LUBLINIE Z SIEDZIBĄ W ŚWIDNIKU V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH, - LD1M/00107840/4, LD1M/00092885/2 PROWADZONE PRZEZ SĄD REJONOWY DLA ŁÓDZI-ŚRÓDMIEŚCIA W ŁÓDZI XVI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH, - OP1O/00117990/4, OP1O/00112308/2 PROWADZONE PRZEZ SĄD REJONOWY W OPOLU VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH, - PO2P/00035922/4, PO2P/00158081/4, PO2P/00257742/0 PROWADZONE PRZEZ SĄD REJONOWY POZNAŃ STARE-MIASTO W POZNANIU VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH, - KA1S/00030874/5, KA1S/00032262/6 PROWADZONE PRZEZ SĄD REJONOWY W SOSNOWCU VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH, - TR1T/00101810/5, TR1T/00123081/5 PROWADZONE PRZEZ SĄD REJONOWY W TARNOWIE VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH, - PT1T/00034513/5 PROWADZONĄ PRZEZ SĄD REJONOWY W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH, - GL1G/00084766/6, GL1G/00121403/6, GL1G/00103076/2, GL1G/00084767/3 PROWADZONE PRZEZ SĄD REJONOWY W GLIWICACH VIII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH, - TB1S/00045540/4, TB1S/00045533/2, TB1S/00047784/0, TB1S/00053829/3, TB1S/00057958/4, TB1S/00052870/8 PROWADZONE PRZEZ SĄD REJONOWY W STALOWEJ WOLI V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH, - CZ1Z/00033483/1 PROWADZONĄ PRZEZ SĄD REJONOWY W ZAWIERCIU W WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH.
Wierzyciel hipoteczny	MBANK SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 001254524, 0000025237

 **Wypis z rejestru gruntów z dnia 16.12.2020 r.**

Województwo: warmińsko - mazurskie
Powiat: m. Olsztyn

Jednostka ewidencyjna: 286201_1, M. Olsztyn
 Obręb ewidencyjny: 286201_1.0159, Olsztyn 159
 Nr jednostki rejestrowej: G21

Własność: udział 1/1 Gmina Olsztyn
 Użytkowanie wieczyste: udział 1/1 COGNOR Spółka Akcyjna

Tabela 3

Arkusz	Nr działki	Adres	Pow. [ha]	Użytki i klasa bonitacji		Nr KW
				Rodzaj	Pow. [ha]	
-	6	Lubelska	0,0464	Bp	0,0464	OL1O/00045353/9
-	11	Lubelska	0,2778	Bi	0,2778	OL1O/00045353/9
Działka zabudowana budynkami 11;1, 11;2						
Powierzchnia działek					0,3242 ha	

Wypis z rejestru gruntów z dnia 16.12.2020 r.

Województwo: warmińsko - mazurskie
 Powiat: m. Olsztyn
 Jednostka ewidencyjna: 286201_1, M. Olsztyn
 Obręb ewidencyjny: 286201_1.0076, Olsztyn 76
 Nr jednostki rejestrowej: G9

Własność: udział 1/1 Gmina Olsztyn
 Użytkowanie wieczyste: udział 1/1 COGNOR Spółka Akcyjna

Tabela 4

Arkusz	Nr działki	Adres	Pow. [ha]	Użytki i klasa bonitacji		Nr KW
				Rodzaj	Pow. [ha]	
-	17	Lubelska	0,2129	Bi	0,2129	OL1O/00045353/9
Działka zabudowana budynkami 17;1						
Powierzchnia działek					0,2129 ha	

Wypis z rejestru gruntów z dnia 16.12.2020 r.

Województwo: warmińsko - mazurskie
 Powiat: m. Olsztyn
 Jednostka ewidencyjna: 286201_1, M. Olsztyn
 Obręb ewidencyjny: 286201_1.0159, Olsztyn 159
 Nr jednostki rejestrowej: G64

Własność: udział 1/1 Gmina Olsztyn
 Użytkowanie wieczyste: udział 1/1 COGNOR Spółka Akcyjna

Tabela 5

Arkusz	Nr działki	Adres	Pow. [ha]	Użytki i klasa bonitacji		Nr KW
				Rodzaj	Pow. [ha]	
-	13/1	Lubelska	0,1123	B	0,1123	OL1O/00019863/6
Działka zabudowana budynkami: 13/1;1, 13/2;2						

Powierzchnia działek 0,1123 ha

➔ **Wypis z kartoteki budynków z dnia 16.12.2020 r.**

Województwo: warmińsko - mazurskie

Powiat: m. Olsztyn

Jednostka ewidencyjna: 286201_1, M. Olsztyn

Obręb ewidencyjny: 286201_1.0159, Olsztyn 159

Pozycja kartoteki budynków: 286201_1.0159.G21

Jednostka rejestrowa gruntów: G21

Budynki: 2

Tabela 6

Nr ewidenc. budynku	Działka	Adres lub położenie	Rodzaj wg KŚT	Klasa wg PKCB	Główna funkcja	Kondygn. Nad./pod.	Pow. zab./ (m ²)
11;1	286201_1.0 159.11	Olsztyn, ul. Lubelska Olsztyn, ul. Lubelska 21	Zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	Zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	Inny budynek magazynowy	1/-	908
Jednostka rejestrowa: B3							
11;2	286201_1.0 159.11	Olsztyn, ul. Lubelska	Pozostałe budynki niemieszkalne	Pozostałe budynki niemieszkalne	Stacja transformatorowa	1/-	24
Jednostka rejestrowa: B3							

➔ **Wypis z kartoteki budynków z dnia 16.12.2020 r.**

Województwo: warmińsko - mazurskie

Powiat: m. Olsztyn

Jednostka ewidencyjna: 286201_1, M. Olsztyn

Obręb ewidencyjny: 286201_1.0076, Olsztyn 76

Pozycja kartoteki budynków: 286201_1.0159.G9

Jednostka rejestrowa gruntów: G9

Budynki: 1

Tabela 7

Nr ewidenc. budynku	Działka	Adres lub położenie	Rodzaj wg KŚT	Klasa wg PKCB	Główna funkcja	Kondygn. Nad./pod.	Pow. zab./ (m ²)
17;1	286201_1.0 076.17	Olsztyn, ul. Lubelska Olsztyn, ul. Lubelska 23	Zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	Zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	Inny budynek magazynowy	2/-	482
Jednostka rejestrowa: B5							

➔ **Wypis z kartoteki budynków z dnia 16.12.2020 r.**

Województwo: warmińsko - mazurskie

Powiat: m. Olsztyn

Jednostka ewidencyjna: 286201_1, M. Olsztyn

Obręb ewidencyjny: 286201_1.0159, Olsztyn 159

Pozycja kartoteki budynków: 286201_1.0159.G64

Jednostka rejestrowa gruntów: G64

Budynki: 2

Tabela 8

Nr ewidenc. budynku	Działka	Adres lub położenie	Rodzaj wg KŚT	Klasa wg PKCB	Główna funkcja	Kondygn. Nad./pod.	Pow. zabud. (m ²)
13/1;1	286201_1.0 159.13/1	Olsztyn, ul. Lubelska	Zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	Zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	Inny budynek magazynowy	1/-	17
Jednostka rejestrowa: B43							
13/1;2	286201_1.0 159.13/1;2	Olsztyn, ul. Lubelska	Pozostałe budynki niemieszkalne	Pozostałe budynki niemieszkalne	Stacja transformatorowa	1/-	35
Jednostka rejestrowa: B43							

Dane w rejestrze gruntów są zgodne z danymi w księdze wieczystej nr OL10/00045353/9 i OL10/00019863/6.

Rzeczoznawcy majątkowemu nie udostępniono decyzji, pozwoleń dotyczących budynków. Zostały one wybudowane pod koniec lat 80-tych, uznano więc, że zostały wybudowane zgodnie z przepisami prawa. Analiza posadowienia budynków i budowli wskazuje, że nie naruszają one granic działek.

Dla przedmiotowych obiektów są prowadzone książki obiektów budowlanych.

☞ Umowy cywilno-prawne

Nieruchomość obecnie nie jest objęta umowami najmu.

Z uwagi na możliwość wypowiedzenia umowy nie uwzględniono jej w procesie wyceny.

☞ Badanie dostępu do drogi publicznej

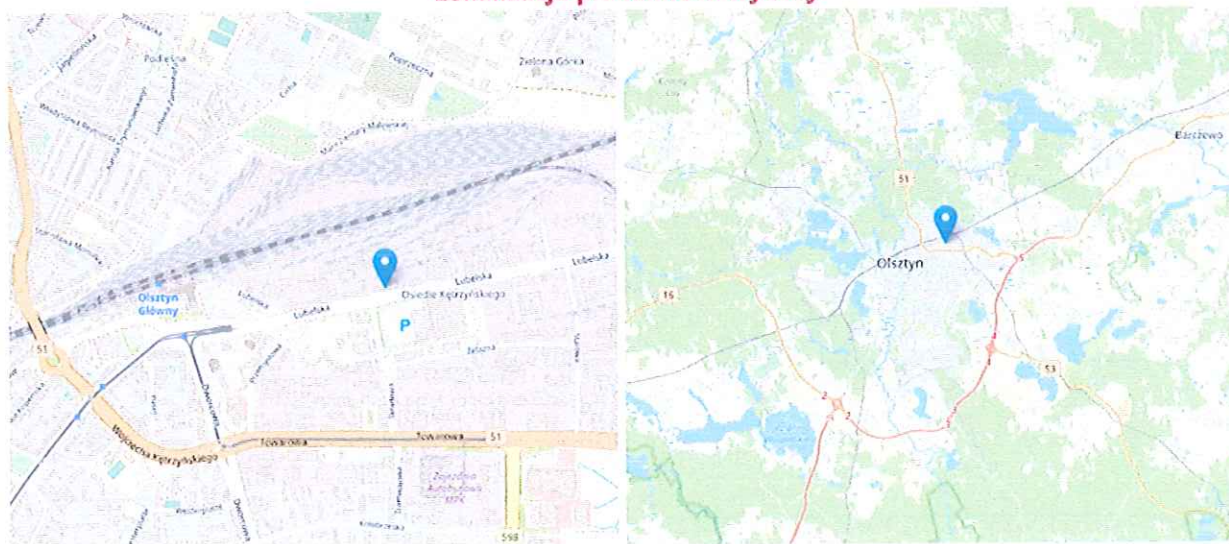
Nieruchomość ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Lubelskiej.

5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny

Opis lokalizacji i otoczenia nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Olsztyn przy ul. Lubelskiej 19,23, powiat olsztyński, woj. warmińsko – mazurski. Miejscowość Olsztyn jest głównym ośrodkiem gospodarczym, edukacyjnym i kulturowym, siedzibą władz i instytucji regionu, a także węzłem kolejowym i drogowym. Miasto centralne aglomeracji olsztyńskiej. Nieruchomość położona jest około 500 m od wjazdu na drogę krajową nr 16, drodze wylotowej w kierunku Mrągowa. Droga krajowa nr 16 – stanowi jeden z najważniejszych szlaków komunikacyjnych w województwie warmińsko – mazurskim. Centrum miasta oddalone jest o około 3,5 km. W bliskim sąsiedztwie znajduje się dworzec kolejowy Olsztyn Główny oraz dworzec autobusowy, budynki o funkcji produkcyjnej, magazynowej, usługowej i handlowej (m.in. Makro, OBI i inne), stacja paliw.

Lokalizacja przedmiotu wyceny



Źródło: <https://www.openstreetmap.org>

Lokalizację nieruchomości można uznać za średnio korzystną (dla nieruchomości o funkcji komercyjnej) ze względu na położenie przy drodze lokalnej, ale w bliskim sąsiedztwie drogi krajowej. Brak utrudnień w dojeździe do przedmiotowej nieruchomości. Lokalizacja umożliwia prowadzenie działalności gospodarczej oraz adaptację istniejącej zabudowy do innych projektów gospodarczych.

Opis nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest oprawa użytkowania wieczystego działek ewidencyjnych nr 6, 11, 13/1 i 17 o łącznej powierzchni 6494 m² wraz z prawem własności budowli i urządzeń.

Tabela 9

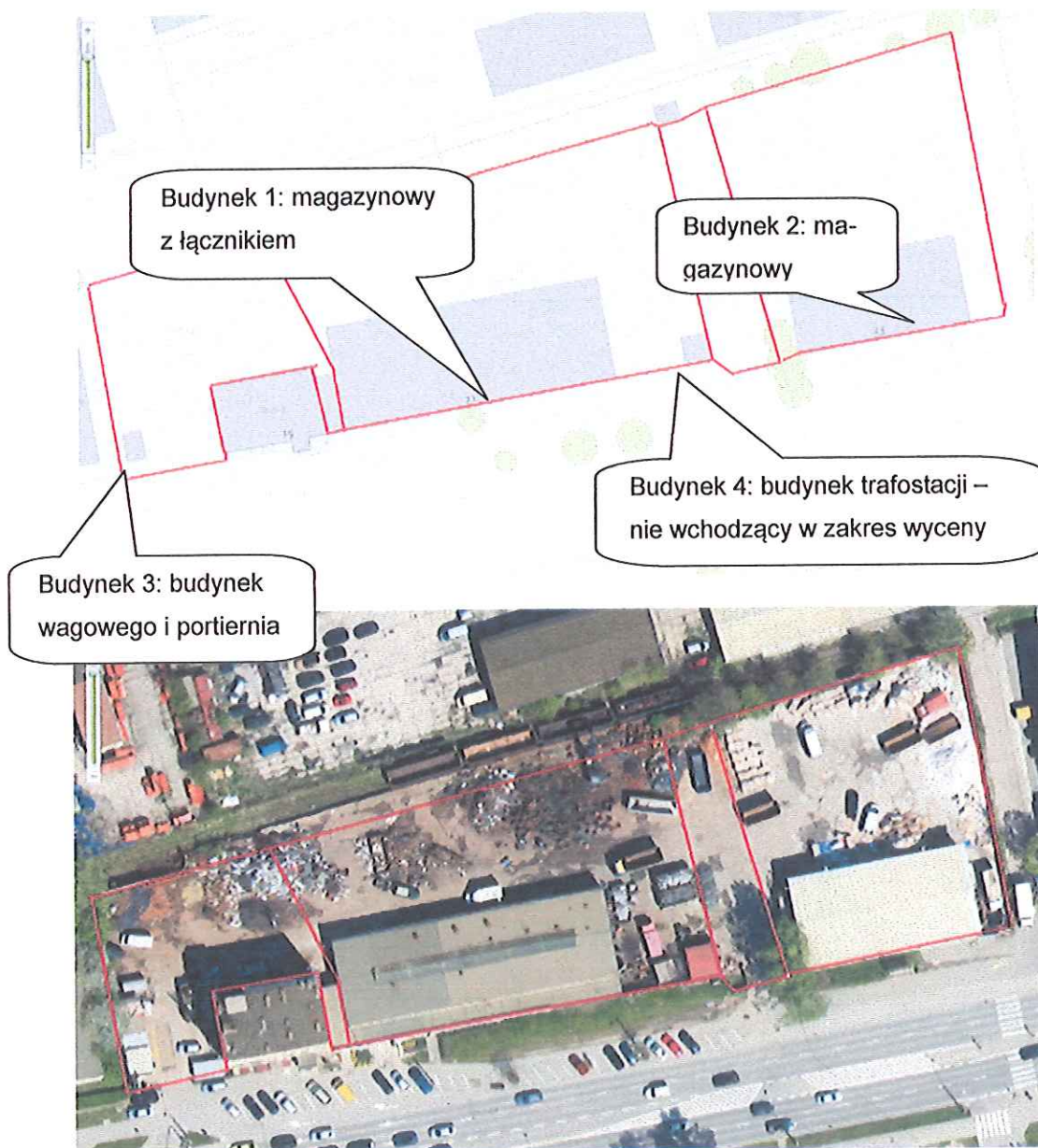
Numer działki	Obręb	Forma władania	Numer księgi wieczystej	Powierzchnia działki [m ²]
6	159 Olsztyn	użytkowanie wieczyste	OL10/00045353/9	464
11		użytkowanie wieczyste		2778
17		użytkowanie wieczyste		2129
Powierzchnia gruntu				5371

13/1	159 Olsztyn	użytkowanie wieczyste	OL10/00019863/6	1123
Powierzchnia gruntu				1123
Powierzchnia przedmiotowej nieruchomości				6494

Całość o nieregularnym, ale dość zwartym, wydłużonym kształcie. Teren płaski, bez wyraźnych niwelacji, umożliwiający racjonalne zagospodarowanie. Od strony frontowej przedmiotu wyceny znajduje się niewielki parking. Na działce znajduje się budynek magazynowy z łącznikiem, budynek magazynowy, budynek wagowy z portiernią oraz budynek trafostacji (nie stanowiący własności Cognor SA i nie wchodzący w związku z tym w zakres wyceny). W stanie na dzień wyceny nieruchomość jest ogrodzona z przęseł betonowych z dwiema bramami wjazdowymi stalowymi od frontu – oraz ogrodzona blachą falistą z pozostałych stron.

Nieruchomość posiada przyłącza elektryczne, gazowe, wodne, kanalizacja.

Widok przedmiotowych działek



Źródło: <https://msipmo.olsztyn.eu/imap/>

Opis budynku nr 1: budynek magazynowy z łącznikiem - działka nr 11

Obiekt usytuowany równolegle do ulicy Lubelskiej. Hala jednonawowa, składająca się z 8 segmentów. Wewnątrz przedzielona ściankami, połączona łącznikiem z częścią administracyjną wzdłuż jego ściany podłużnej. Budynek wykorzystywany jako magazyn metali kolorowych i surowców wtórnych. W łączniku dobudowanym na całej długości ściany od strony ulicy Lubelskiej znalazły się dwa lokale użytkowe o podwyższonym standardzie wykończenia wnętrza.

Opis konstrukcyjny:

- ⊖ Fundamenty: stopy fundamentowe żelbetowe wylewane z betonu żwirowego posadowione na warstwie suchego betonu. Ławy fundamentowe żelbetowe, wylewane z betonu żwirowego na warstwie suchego betonu.
- ⊖ Konstrukcja: szkielet składa się ram żelbetowych prefabrykowanych o rozpiętości modularnej 15,0 m, składających się ze słupów zamocowanych w szklankach wylewanych żelbetowych stóp fundamentowych, słupy górą zwieńczone dźwigarami strunobetonowymi. Usztywnienie ram stanowią prefabrykowane żelbetowe elementy ścienne i dachowe.
- ⊖ Ściany: słupy żelbetowe prefabrykowane, podwaliny z typowych belek prefabrykowanych żelbetowych płyt ściennych ocieplonych, narożniki ze cegły wapienno-piaskowej na zaprawie cementowej. Ściany wewnętrzne z cegły wapienno-piaskowej.
- ⊖ Dach: dźwigary strunobetonowe, płyty dachowe typowe prefabrykowane, żelbetowe, żebrze. Pokrycie z papy asfaltowej na lepiku asfaltowym, ocieplony styropianem.
- ⊖ Ślusarka: okna stalowe typowe, wrota stalowe zawiasowe, dwudzielne.

- ☞ Posadzki: betonowe, wylewane z betonu żwirowego
- ☞ Wykończenie wewnętrzne: płyty ścienne z gotową fakturą, pozostałe tynk kat. II cementowo-wapienny malowany farbami klejowymi i olejnymi.
- ☞ Elewacje: malowanie farbami emulsyjnymi. Obróbki blacharskie, rury spustowe i rynny blachy stalowej ocynkowanej.

Instalacje:

- ☞ Instalacja wod.-kan.,
- ☞ Instalacja odgromowa,
- ☞ Instalacja elektryczna

Dane powierzchniowe:

- ☞ Powierzchnia zabudowy hali: 773,50 m²
- ☞ Powierzchnia zabudowy łącznika: 174,85 m²
- ☞ Powierzchnia użytkowa łącznie: 871,15 m²
- ☞ Powierzchnia użytkowa łącznika: 163,80 m²
- ☞ Kubatura łącznie: 4360 m³
- ☞ Rok budowy: 1989

Powierzchnie określono na podstawie danych udostępnionych przez Zleceniodawcę oraz książki obiektu budowlanego.

Widok standardu wykończenia powierzchni magazynowej w budynku



Widok standardu wykończenia powierzchni lokali użytkowych



Opis budynku nr 2: budynek magazynowy - działka nr 17



Budynek parterowy, wolnostojący o konstrukcji stalowej o funkcji magazynowej.

Opis konstrukcyjny:

- ☛ Stropodach dwuspadowy, wykonany ze stalowych kratownic rurowych, pokryty płytami panwiowymi, przymocowanymi do łąt z kształowników stalowych.

- ⊖ Pokrycie dachowe z płyt panwiowych.
- ⊖ Ściany zewnętrzne gr. 38 cm wykonane z gazobetonu oraz cegły wapienno-piaskowej na zaprawie cementowo-wapiennej.
- ⊖ Konstrukcję nośną ścian zewnętrznych stanowi siatka stalowych słupków 5,0m x 15,0 m.
- ⊖ Ściana wewnętrzna gr. 25 cm wykonana z cegły ceramicznej i wapienno-piaskowej na zaprawie cementowo-wapiennej.
- ⊖ Obiekt nie posiada stropów między kondygnacyjnych.
- ⊖ Fundamenty stanowią ławy żelbetowe monolityczne oraz stropy żelbetowe. kielichowe pod słupy stalowe.

Instalacje:

- ⊖ Instalacja siłowa
- ⊖ Instalacja elektryczna

Dane powierzchniowe:

Powierzchnie użytkowe poszczególnych pomieszczeń budynku określono na podstawie książki obiektu budowlanego, przedstawionej przez właściciela.

- ⊖ Powierzchnia zabudowy: 489,90 m²
- ⊖ Powierzchnia użytkowa: 466,62 m²
- ⊖ Kubatura: 2532,00 m³
- ⊖ Rok budowy: 1985

Tabela 10

L.p	Pomieszczenie	Powierzchnia użytkowa
1	Pomieszczenie magazynowe	185,57
2	Pomieszczenie magazynowe	281,05
Razem		466,62

Widok standardu wykończenia powierzchni magazynowej w budynku



Opis budynku nr 3: budynek wagowego i portierni

Budynek parterowy, niepodpiwniczony o konstrukcji murowanej, elewacja wykończona tynkiem. Budynek przeznaczony i użytkowany jako budynek wagowego i portierni.

Instalacje:

☛ Instalacja elektryczna

Dane powierzchniowe:

Powierzchnia użytkowa: 24 m²

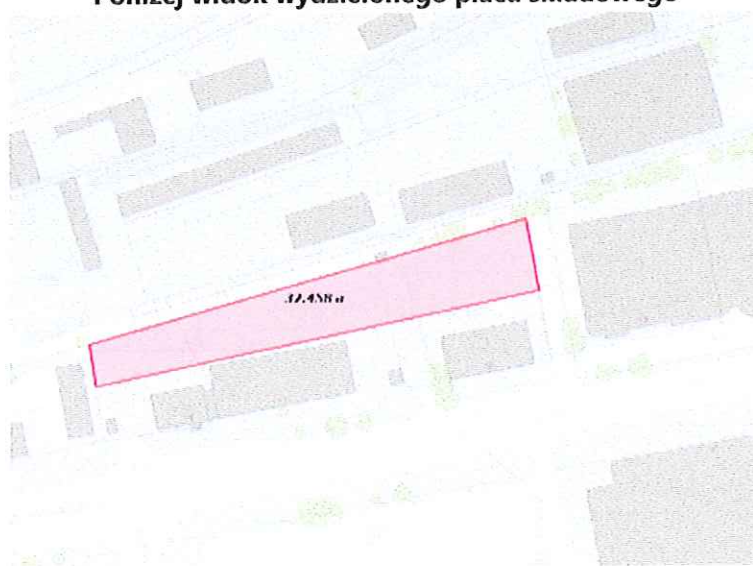
Powierzchnie użytkowe poszczególnych pomieszczeń budynku określono na podstawie własnej inwentaryzacji uproszczonej.

Budowle

Place składowe i manewrowe, waga samochodowa najazdowa.

Na terenie działki znajduje się plac składowy o powierzchni około 3 000 m², który może stanowić przedmiot najmu.

Poniżej widok wydzielonego placu składowego



Źródło: <https://msipmo.olsztyn.eu/imap/>

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.

Na terenie wycenianej nieruchomości brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą nr XXXVII/660/12 Rady Miasta Olsztyna z dnia 15.05.2013 r. wykazane działki znajdują się w **obszarze usług, przemysłu i składów oraz innej aktywności gospodarczej**.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

W procesie wyceny przeanalizowano:

- Obszar – powiat olsztyński i rynki równoległe;
- Okres analizy cen transakcyjnych od 2020 r. do dnia wyceny;
- Rynek lokalny jako rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych;
- Rynek czynszów najmu powierzchni o funkcji komercyjnej.

Olsztyn – miasto na prawach powiatu, stolica województwa warmińsko - mazurskiego, siedziba władz ziemskiego powiatu olsztyńskiego. Główny ośrodek gospodarczy, edukacyjny i kulturowy, siedziba władz i instytucji regionu, a także węzeł kolejowy i drogowy. Miasto centralne aglomeracji olsztyńskiej. Olsztyn położony jest w środkowej części województwa warmińsko - mazurskiego nad rzeką Łyną, w granicach Pojezierza Olsztyńskiego, które wchodzi w skład makroregionu Pojezierza Mazurskiego i jest podprovincją Pojezierzy Wschodniobałtyckich. Od południowej strony miasto sąsiaduje z Puszcza Napiwodzko-Ramucką.



Miasto sąsiaduje z gminami: Dywity, Barczewo, Purda, Stawiguda, Gietrzwałd oraz Jonkowo. Jedynym powiatem, z którym graniczy Olsztyn, jest powiat olsztyński (ziemski).

Olsztyn leży 87 km od granicy z Rosją, 131 km od Kaliningradu i 408 km od stolicy Litwy – Wilna.

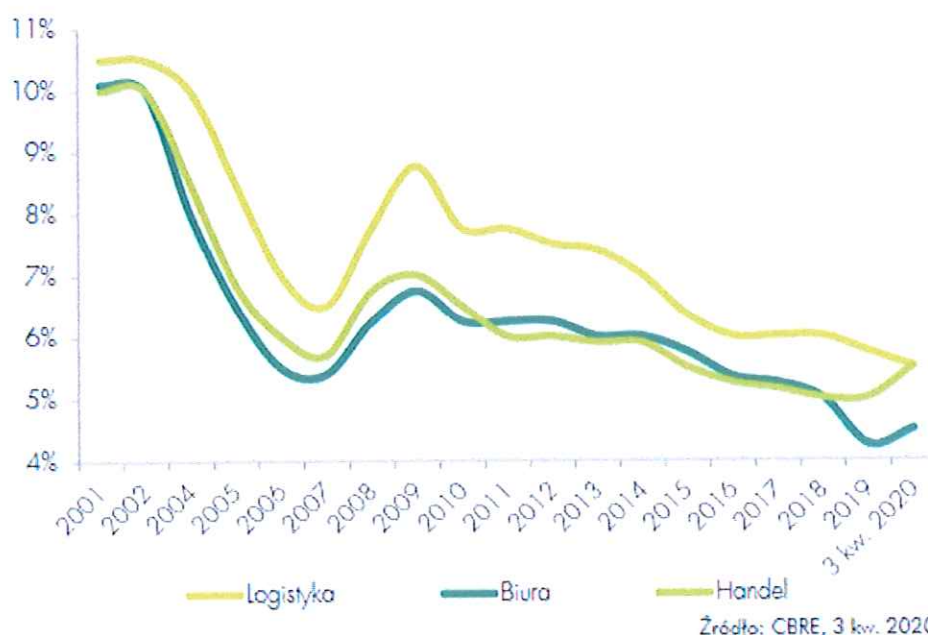
Polski rynek inwestycyjny, CBRE 3 kw. 2020

Stopy zwrotu z inwestycji

W trzecim kwartale roku wszystkie segmenty rynku utrzymały stabilne stopy kapitalizacji, aczkolwiek w sektorach biurowym oraz handlowym zanoszą się na ich korektę-dekompresję w 4 kwartale. Klasa logistyczno-magazynowa, na przekór, już od początku 2020 rokuwała dalszą kompresję. W sektorze zanotowano kompresję stóp o 25 punktów bazowych do 5,50%. Mniejsze sektory na rynku-mieszkaniowy i hotelowy- zanotowały dekompresję o 25 punktów bazowych od początku epidemii, odpowiednio ze względu na presję na wynajmujących do renegocjacji czynszów oraz spadek obłożenia. Na koniec 3 kw. 2020 stopy kapitalizacji za najlepsze budynki biurowe osiągnęły 4,50%, a za najlepsze nieruchomości handlowe 5,50%, co zaznaczyło ich dekompresję o odpowiednio 25 i 50 punktów bazowych od początku roku.

Oszacowane stopy zwrotu dla różnych typów nieruchomości w Polsce.

STAN STÓP KAPITALIZACJI NA 3 KW. 2020



Olsztyn - RYNEK NIERUCHOMOŚCI MAGAZYNOWYCH wg raportu Colliers International

Zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej na wynajem w regionie są stosunkowo ograniczone, w mieście dominują obiekty stare, często wymagające gruntownej modernizacji, nieprzystosowane do prowadzenia działalności produkcyjnej, spełniające funkcje magazynowe jedynie dla dóbr niewymagających specjalnego przechowywania. Na rynku olsztyńskim można znaleźć jedynie nowoczesne obiekty magazynowe budowane na własne potrzeby właścicieli, tzw. BTO (np. nowoczesne centrum logistyczne Michelin o powierzchni 110 tys. m² zlokalizowane w północno-wschodniej części miasta).

Większość z oferowanych magazynów niższych klas zlokalizowana jest na osiedlu Kętrzyńskiego, w tzw. przemysłowej części Olsztyna.

Warmińsko-Mazurska Specjalna Strefa Ekonomiczna to ważna lokalizacja produkcyjno - magazynowa, zajmująca obszar ok. 1 364,7 ha, podzielona na 37 podstref położonych na terenie województw warmińsko-mazurskiego i mazowieckiego. Obok dobrego uzbrojenia i korzystnego położenia główną zachętą do inwestowania na tych terenach jest pomoc publiczna udzielana inwestorom. Na podstrefę Olsztyn, której powierzchnia wynosi 248,9 ha, składają się trzy kompleksy:

- Kompleks Lubelska o powierzchni ok. 190 ha (zajęty w większości przez Michelin) – położony we wschodniej części Olsztyna, w obszarze ulic Leonharda i Lubelskiej.
- Kompleks Jesienna o powierzchni 15,5 ha – położony w północno-wschodniej części miasta przy ul. Jesiennej.
- Kompleks Track-Wschód o powierzchni 43,3 ha – położony we wschodniej części Olsztyna, w obszarze ulic Marii Zientary-Malewskiej i Lubelskiej.

Ostatnie trzy wymienione kompleksy pozostają do zagospodarowania przez potencjalnych inwestorów. Analizując inne rejony Polski, można zauważyć, że stymulowanie rozwoju Specjalnych Stref Ekonomicznych może mieć duży wpływ na rozwój gospodarczy danego regionu – najlepszym przykładem może być wspomniany wyżej Michelin. Warmińsko-Mazurska SSE jest strefą stale rozwijającą się, która poza swymi statutowymi działaniami jak budowa i utrzymanie infrastruktury, czy promocja gospodarcza, podejmuje również szereg nakładów na rzecz rozwoju przedsiębiorczości w regionie (m.in. współpraca z Warmińsko-Mazurskim Kuratorium Oświaty na rzecz promocji, rozwoju i doskonalenia szkolnictwa zawodowego oraz dostosowania oferty szkół zawodowych do potrzeb rynku). Strefa zakłada także możliwość budowy nowoczesnych hal magazynowych z przeznaczeniem na wynajem. Popyt na powierzchnię magazynową w tym regionie jest niewielki (lokalny), co przekłada się na zwiększone ryzyko inwestycji, wpływające na ograniczone zainteresowania ze strony deweloperów (wyjątkiem mogą być inwestycje typu BTS czy BTO).

Olsztyn jest głównym ośrodkiem Olsztyńskiego Okręgu Przemysłowego, którego wiodącymi gałęziami są przemysł drzewny, spożywczy, elektro-maszynowy oraz chemiczny. O sile gospodarczej Olsztyna stanowi duża liczba małych i średnich podmiotów gospodarczych oraz istniejący w mieście ośrodek akademicki. Współpraca sektora nauki z gospodarką, może przyczynić się do powstawania nowych innowacyjnych przedsiębiorstw, specjalizujących się w badaniach, produkcji i usługach na potrzeby nowoczesnej gospodarki. To z kolei może stwarzać szansę na rozwój lokalnego popytu, napędzanego przez nowopowstające firmy, szczególnie te z branży produkcyjnej. Oferowane stawki czynszu na analizowanym obszarze nie są jednolite i zaczynają się od 10 do 23 PLN/m² /miesiąc za najlepsze jakościowo powierzchnie. Czynsze transakcyjne zamykają się zazwyczaj na poziomie 10-15% niższym od stawek ofertowych.

Dodatkowo to najemca ponosi koszty związane z mediami. Właściciele obiektów magazynowych są skłonni wynajmować obiekty średnio na okres nie krótszy niż 1 rok z 6-miesięcznym okresem wypowiedzenia.

Natomiast pod koniec 2019 roku w Olsztynku (miejscowości oddalonej 29 km od Olsztyna) zostało uruchomione duże centrum logistyczne o powierzchni 130 tys. m² - Zalando Lounge. Ta inwestycja może stać się nowym bodźcem dla rozwoju rynku logistyczno-magazynowego w regionie.

Ponadto rozpoczęły się prace ziemne związane z budową odcinka drogi ekspresowej S5 Ornowo – Wirwajdy. To inwestycja, która będzie stanowić połączenie S7 z autostradą A1. Dzięki tej trasie powstanie wygodny i bezpieczny korytarz transportowy łączący Olsztyn i Ostródę z Grudziądzem, Bydgoszczą, Poznaniem i Wrocławiem. Budowa S5 przyczyni się również do aktywizacji gospodarczej i dalszego rozwoju turystycznego terenów Warmii, Kujaw i Pomorza. Budowa odcinka drogi ekspresowej S5 Ornowo - Wirwajdy jest kontynuacją obwodnicy Ostródy w ciągu drogi krajowej nr 16, która docelowo stanie się częścią drogi ekspresowej S5 na odcinku Grudziądz (A1) - Ostróda (S7). Stanowić będzie element ciągu dróg ekspresowych w północnej Polsce na linii wschód - zachód, na który złożą się: S10 Szczecin - Piła - Bydgoszcz, S5 Bydgoszcz - Grudziądz - Ostróda, S7 Ostróda - Olsztynek, S51 Olsztynek - Olsztyn, S16 Olsztyn - Elk oraz S61 Elk - Budzisko.

Analiza cen transakcyjnych na rynku lokalnym

Przeoglądając akty notarialne transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych o funkcji komercyjnej zauważono, iż znaczna część aktów notarialnych jest niewystarczająco opisana, a w szczególności brak jest opisów parametrów charakteryzujących budynki, tj. pow. użytkowa, rok budowy, co uniemożliwia zastosowanie takich transakcji do procesu wyceny.

W wyniku przeprowadzonej analizy rynku lokalnego stwierdzono, iż z odnotowanych transakcji najbardziej popularnymi były nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami o charakterze komercyjnym.

Na cenę sprzedaży nieruchomości znaczny wpływ ma lokalizacja. Na ocenę lokalizacji istotny wpływ ma możliwość dojazdu do nieruchomości, odległość do centrum miasta i sieci głównych dróg. Zbliżoną cechą nieruchomości jest otoczenie i sąsiedztwo, które w bezpośredni sposób wpływa na atrakcyjność nieruchomości w strefie zurbanizowanej, co oznacza, że za atrakcyjne otoczenie należy uznać sąsiedztwo terenów zagospodarowanych, czyli zabudowanych budynkami o podobnej funkcji lecz w dobrym stanie technicznym. Bliskość budynków komercyjnych powoduje, że teren kojarzony jest przez potencjalnych odbiorców usług ze strefą komercyjną. Sąsiedztwo terenów niezagospodarowanych lub zabudowanych budynkami w złym stanie technicznym, sprawia, że obszar nie jest już tak atrakcyjny, co bezpośrednio skutkuje niższym poziomem cen.

Poza cechami nieruchomości związanymi z położeniem nieruchomości na tle otoczenia, istotna jest również charakterystyka zabudowy. Budynki, w których istnieje możliwość podziału powierzchni dla kilku najemców oraz budynki, w których zapewniony jest wejście bezpośrednio z ulicy cieszą się większą popularnością niż budynki położone nie bezpośrednio przy ulicy. Istotne jest też rodzaj i jakość zabudowy na nieruchomości, możliwość jej wykorzystania i adaptacji do innych celów.

Rynek nieruchomości komercyjnych w Olsztynie jest średnio rozwinięty. Przegląd danych z zakresu ofert sprzedaży nieruchomości na rynku wtórnym z ostatniego okresu pozwala na stwierdzenie, że rynek uległ stagnacji.

Ceny transakcyjne obiektów o różnej funkcji wahają się w przedziale od 1 000 000 zł do ponad 10 000 000 zł.

Poniżej przedstawiono uzyskane transakcje nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami o charakterze komercyjnym:

Tabela 11

Data transakcji / wyceny	Adres	Cena transakcji netto	Powierzchnia działek m ²	Pow. użytkowa budynku	Numer działki	Funkcja wg KŚT
2019-09-12	Olsztyn, ul. Biskupa Tomasz Wilczyńskiego 4	10 188 895 zł	6569	1249,62	324	budynki handlowo-usługowe
2019-09-26	Olsztyn, ul. Bałtycka 47A	1 800 000 zł	1574		91/5	budynki biurowe
2019-10-02	Olsztyn, Aleja Wojska Polskiego 20	1 030 000 zł	2454	436,56	17/2	budynki biurowe
2018-12-18	Olsztyn, ul. Marii Zientary-Malewskiej 55	3 500 000 zł	23059		8/1	budynki biurowe, zbiorniki, silosy i budynki magazynowe
2018-08-30	Olsztyn, Aleja Marszałka Józefa Piłsudskiego 72c	3 882 900 zł	27800		49/6	budynki biurowe budynki przemysłowe
22/01/2020	Górka	1 906 500	6440			budynek przeznaczony na produkcję
'14/05/2020	Ostróda, ul. Grunwaldzka	2 180 000	3788			budynek produkcyjny i biurowy pow. użyt. 735.42m2, budynek kotłowni pow. użyt. 134,48m2, wiaty o pow. użyt 189.72m2
'02/03/2020	Biskupiec, ul. Bolesława Chrobrego	3 677 700	13968			nieruchomość zabudowana budynkiem pełniącym inne funkcje - Inne niemieszkalne dz nr 286/14 i 286/17 (użytkowanie wieczyste i własność) w cenie budynki o pow. zab. 75, 148 (2 kondyg.), 36 i 9 m2 (rok bud 2000) pozostałe byd. 1 kondyg.
'02/04/2020	Olsztyn, ul. Towarowa	2 828 434	3582			budynek handlowo-usługowy
'28/02/2020	Susz, ul. Piastowska	1 200 000	3148			budynek handlowo-usługowy
'29/05/2020	Lubawa, ul. Wyzwolenia	2 100 000	7451			budynek handlowo-usługowy
'16/04/2020	Ilawa, ul. Produkcyjna	1 968 000	2302			zbiorniki, silosy i budynki magazynowe

Znaczące rozbieżności w ocenie obiektów stanowiących przedmiot odnotowanych na rynku transakcji oraz brak odpowiedniej liczby danych transakcyjnych do zastosowania podejścia porównawczego spowodowały, iż wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości nie może być oszacowana na bazie cen transakcyjnych. Dodatkowo charakter wycenianej nieruchomości przemawia za zasadnością zastosowania podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej dochodu netto. Zarówno funkcja obiektu, jego stan techniczny, a także standard wykończenia decydują o pełnej przydatności nieruchomości dla celu,

dla którego jest aktualnie wykorzystywana (cel komercyjny) i tak byłaby ona postrzegana przez potencjalnego inwestora.

Czynsze

Podstawowym źródłem informacji o czynszach najmu nieruchomości są umowy zawarte między właścicielem, a najemcą. Są to umowy cywilno- prawne, bez konieczności stosowania formy aktu notarialnego. Trzeba mieć świadomość, że żaden podmiot nie jest zobligowany przedstawiać umów najmu, a wręcz przeciwnie – dane te są objęte szczególną ochroną. Rolą rzeczoznawcy jest aby do tych danych dotrzeć i dokonać analizy pod kątem ich wiarygodności. Jednym ze sposobów weryfikacji informacji o wysokości przeciętnych stawek czynszu jest między innymi wywiad środowiskowy, rozmowy z zarządcami oraz pośrednikami w obrocie nieruchomości.

Ponadto źródłem informacji o stawkach czynszu są oferty najmu mówiące o poziomie (biorąc po uwagę margines negocjacji) średnich stawek dla danego rynku.

Czynsze nieruchomości komercyjnych o charakterze przemysłowo - magazynowym na analizowanym obszarze kształtują się na zróżnicowanym poziomie w zależności od takich czynników jak:

- ☞ stan techniczny i jakość wykończenia pomieszczeń
- ☞ położenie względem terenów rozwoju usług i handlu
- ☞ dogodność dojazdu
- ☞ ekspozycja obiektu
- ☞ ilość miejsc parkingowych
- ☞ wielkość powierzchni użytkowej
- ☞ terenu wokół budynków, tj. placu manewrowego, możliwości dowozu towarów dużymi samochodami.

Przeprowadzając analizę poziomu stawek czynszów wynajmu powierzchni komercyjnych wzięto pod uwagę obszar Olsztyna oraz miast równoległych. Badanie rynku jest utrudnione ze względu iż większość przedsiębiorców inwestuje w zakup gruntu i wznoszenie obiektów o charakterze i układzie funkcjonalnym przystosowanym pod własny rodzaj działalności gospodarczej.

W ramach analizy lokalnego rynku w zakresie wynajmu powierzchni komercyjnych przeprowadzono wywiad z pracownikami kilku agencji nieruchomości oferujących usługi w zakresie sprzedaży i wynajmu wszystkich rodzajów nieruchomości, jak również przeprowadzono rozmowy z właścicielami nieruchomości komercyjnych na rynku lokalnym i okolic przy zachowaniu poufności danych osobowych.

Najniższy poziom osiągają stawki najmu pomieszczeń większych położonych w budynkach starszych nie za dobrze wyekspozowanych od strony ulicy dojazdowej, z ograniczoną możliwością parkowania. Czym nowszy budynek, większy stopień usługowo-handlowego charakteru otoczenia, mniejsza powierzchnia wynajmowanej powierzchni, lepszy dojazd, możliwość parkowania i ekspozycja nieruchomości, tym stawka za wynajem jest wyższa. Najbardziej atrakcyjne nieruchomości charakteryzuje: wysoki standard użytkowy (wysoka jakość elementów wykończeniowych) oraz świetna lokalizacja - w centralnych części miasta lub głównych ulicach.

W przypadku powierzchni magazynowych o średnim standardzie dostępne są w cenach 10-20 zł/m². Natomiast stawki za powierzchnie biurowe na analizowanym obszarze kształtują się od 20 zł do 50 zł/m² i

są ściśle związane od standardu budynku oraz położenia. Stawki najniższe spotkać można w obiektach o średnim stanie technicznym położonych z dala od głównych dróg w otoczeniu sąsiedztwa terenów niezagospodarowanych lub w złym stanie technicznym. Bardzo istotnym czynnikiem jest położenie w rejonach głównych szlaków komunikacyjnych. W związku z powyższym wyższe stawki czynszów za wynajem powierzchni magazynowych można spotkać nie tylko w lokalizacjach bliższych centrum miasta, ale również poza miastem, z dobrą infrastrukturą logistyczną, z możliwością szybkiego wjazdu na główne drogi krajowe, lub drogi nowobudowane.

W przypadku powierzchni użytkowych z miasta Olsztyna stawka czynszu uzależniona jest głównie od metrażu nieruchomości, możliwości adaptacyjnych, standardu wykończenia czy usytuowania w budynku. Najniższe ceny najmu osiągają pomieszczenia handlowe zaadaptowane w magazynach i halach produkcyjnych o słabym standardzie oraz słabej ekspozycji.

Poniżej przedstawiono przykładowe stawki transakcyjne za wynajem powierzchni komercyjnych na analizowanym terenie Olsztyna i miast równoległych województwa warmińsko-mazurskiego:

Tabela 12

Miasto	Ulica	Rodzaj nieruchomości/branża	Powierzchnia użytkowa (m2)	Waluta	Stawka najmu NETTO (miesięcznie)	Jednostkowa stawka najmu
Lidzbark Warmiński	Piłsudskiego	usługi	300,00	EUR	2 790,00	9,30
Działdowo	Rydygiera 10	pawilon handlowy	11 554,82	PLN	37 457,00	
Elbląg	Dojazdowa 16M	magazyn	600,00	PLN	5 000,00	8,30
Elk	Kolonia 2	lokal użytkowy	250,00	PLN	2 000,00	8,00
Elk	Kolonia 2	warsztat	150,00	PLN	787,50	5,25
Elk	Kolonia 2	pomieszczenie na składowanie butli gazowych	70,00	PLN	462,00	6,60
Olecko	Nocznickiego 20	sklep	445,00	PLN	9 790,00	22,00
Olecko	Nocznickiego 20	lokal użytkowy	341,00	PLN	5 000,00	14,66
Olsztyn	Św. Wojciecha 2	lokal użytkowy	39,22	PLN	1 000,00	25,50
Olsztyn	Św. Wojciecha 2	lokal użytkowy	132,66	PLN	4 643,10	35,00
Olsztyn	Św. Wojciecha 2	lokal użytkowy	312,35	PLN	15 370,00	49,21
Olsztyn	Św. Wojciecha 2	lokal użytkowy	209,50	PLN	10 600,00	50,60
Szczytno	Wileńska	sklep	15 786,50	PLN	41 230,00	2,61
Mrągowo	Warszawska 37	sklep drogerijny	307,60	EUR		13,00
Mrągowo	Warszawska 37	sklep obuwniczy	93,37	EUR		13,00
Mrągowo	Warszawska 37	bank	100,13	EUR		16,94
Olsztyn	Sielska 5	plac parkingowy	1 080,00	PLN		3,00
Elbląg	Dojazdowa	magazyn	600,00	PLN		8,30
Olsztyn	Pieniężnego	biuro	29,60	PLN		10,80
Olsztyn	Pieniężnego	biuro	63,50	PLN		11,00
Olsztyn	Pieniężnego	lokal usługowy	228,80	PLN		15,64
Elbląg	Królewiecka/Fromborska	hala magazynowa	bd	PLN		17,50
Elbląg	Stoczniowa	hala produkcyjna	1 447,00	PLN		20,00
Olsztyn	Pieniężnego	lokal handlowo-usługowy	369,00	PLN		20,80
Olecko	Nocznickiego	bud. handlowo-usługowy	900,00	PLN		22,00
Olsztyn	Pieniężnego	biuro	179,42	PLN		23,23
Olsztyn	Pieniężnego	biuro	175,51	PLN		35,00
Giżycko	Warszawska	lokal handlowo-usługowy	62,32	PLN		37,20
Olsztyn	Pieniężnego	bank	202,50	PLN		38,56
Elbląg	Ogólna	pow. handlowa	54,50	PLN	1 117,25	20,50
Elbląg	Podgórna	pow. handlowa	34,50	PLN	1 249,59	36,22
Elbląg	Kasprzaka	pow. magazynowe	166,90	PLN	1 467,05	8,79
Elbląg	W strefie śródmiejskiej miasta	pow. magazynowe	316,90	PLN	2 776,04	8,76

Elbląg	Nowodworskiej	pow. produkcyjne	400,00	PLN	5 200,00	13,00
Elbląg	Łęczycka	pow. produkcyjne	380,00	PLN	6 460,00	17,00
Elbląg	Ogólna	pow. biurowa	25,00	PLN	312,50	12,50
Olecko	Nocznickiego 21	pow. handlowa	900,00	PLN		22,00
Szczytno	bd	pow. handlowa	1 700,00	PLN	41 230,00	24,00
Działdowo	bd	pow. handlowa	1 330,75	PLN	43 202,00	32,46
Działdowo	bd	pow. handlowa	1 746,00	PLN	37 457,00	21,45
Tereszewo	Szafarnia 51	parking	1,00	PLN	124,44	124,44
Szczytno	bd	pow. handlowa	1 700,00	PLN	41 230,00	24,00
Działdowo	bd	pow. handlowa	1 330,75	PLN	43 202,00	32,46
Działdowo	bd	pow. handlowa	1 746,00	PLN	37 457,00	21,45
Olecko	Plac Wolności 9	lokal handlowo-usługowy	101,00	PLN		21,11
Olecko	Plac Wolności 10	lokal handlowo-usługowy	125,30	PLN		21,51
Giżycko	Dąbrowskiego	lokal handlowo-usługowy	135,38	PLN		19,24
Olsztyn	Pieniężnego 8	lokal handlowo-usługowy	312,35	PLN		51,22
Olsztyn	Pieniężnego 8	lokal handlowo-usługowy	209,50	PLN		55,34
Olsztyn	Sprzętowa 3	BIURO	16,72	PLN	606,60	36,28
Olsztyn	Sprzętowa 3	BIURO	12,66	PLN	392,46	31,00
Olsztyn	Sprzętowa 3	BIURO	61,62	PLN	1910,22	31,00
Olsztyn	Sprzętowa 3	BIURO	37,99	PLN	1140,84	30,03
Olsztyn	Sprzętowa 3	BIURO	15,71	PLN	1051,05	66,90
Olsztyn	Sprzętowa 3	BIURO	59,76	PLN	2655,62	44,44
Olsztyn	Sprzętowa 3	BIURO	25,69	PLN	847,17	32,98
Olsztyn	Sprzętowa 3	BIURO	43	PLN	1075,00	25,00
Olsztyn	Sprzętowa 3	BIURO	18,7	PLN	467,75	25,01
Olsztyn	Sprzętowa 3	BIURO	22,79	PLN	774,86	34,00
Olsztyn	Sprzętowa 3	BIURO	8,12	PLN	203,00	25,00
Olsztyn	Sprzętowa 3	BIURO	10,47	PLN	366,45	35,00
Olsztyn	Sprzętowa 3	BIURO	75	PLN	937,50	12,50
Olsztyn	Sprzętowa 3	BIURO	73	PLN	2100,00	28,77
Olsztyn	Sielska 5	pow. biurowo- warsztato- wa - 522,79 m2 i parking 1100 m2		PLN	11 455,27	
Olsztyn	Sielska 5	biuro	20,00	PLN	550,00	27,50

Dodatkowo w procesie wyceny przeanalizowano **rynek wynajmu placów utwardzonych**. Ze względu na niewystarczającą liczbę dostępnych transakcji z obszaru województwa warmińsko - mazurskiego obszar analizy rozszerzono o rynki równoległe z całego kraju. Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdzono, że stawki najmu za zewnętrzne utwardzone powierzchnie składowe kształtują się w przedziale od ok. 1,0 zł/m² do ok. 5,0 zł/m², powierzchnie utwardzone słabej jakości przeznaczone pod składowanie materiałów wynajmowane są na poziomie 1,5 zł/m². Poniżej przedstawiono odnotowane stawki za wynajem placów:

Tabela 13

Położenie	Rodzaj powierzchni	Powierzchnia [m ²]	Stawka zł/m ²
Strzelce Opolskie ul. Dziewkowicka	plac utwardzony tłuczniem	2500	2,00
Legnica, ul. Kilińskiego	skład, parking	100	1,80
Gliwice, ul. Pszczyńska	dzierżawa gruntu	1600	3,00
Gliwice, ul. Pszczyńska	plac utwardzony	750	3,20

Białogard, ul. Kołobrzaska		plac utwardzony	3267	2,25
Białystok, ul. I Armii Wojska Polskiego		plac utwardzony	500	2,65
Mysłowice, ul. Fabryczna		plac	1000	2,50
Wrocław, ul. Brodzka		plac utwardzony	5000	2,00
Wrocław, ul. Brodzka		plac utwardzony	500	4,00
Kędzierzyn-Koźle, Główna		plac utwardzony (słaba jakość)	3000	1,50
Olsztyn, ul. Sielska		plac parkingowy	1080	3,00
Rzeszów, ul. Armii Ludowej		parking	2970	1,95
Lublin, ul. Zawieprzycka		plac składowy	400	4,00
Oława, ul. 3-go Maja		plac	300	2,20
Olsztyn, ul. Sielska		plac parkingowy	1080	3,00
Zgierz, ul. Śniechowskiego		plac utwardzony płytkami betonowymi	3500	2,50
Łódź, Widzew		plac	600	3,00
Łódź, Górna		plac	500	2,50
Łódź, Widzew		plac	2 000	2,20
Białogard	Kołobrzaska	plac utwardzony	3 267	2,25
Białystok	I Armii Wojska Pol- skiego	plac utwardzony	500	2,65
Białystok	1000-lecia PP	plac	600	3,53
Będzin	Kościuszki	plac	250	4,00
Brzeg	Grobli	skład, parking	300	2,00
Dąbrowa Górnicza	Koksownicza	plac	2111	2,64
Gliwice	Pszczyńska	plac utwardzony	750	3,20
Gliwice	Pszczyńska	dzierżawa gruntu	1 600	3,00
Katowice	Bazantów	plac	1000	1,29
Kędzierzyn-Koźle	Główna	plac utwardzony (sła- ba jakość)	3 000	1,50
Kosakowo	Rumska	plac	10 019	3,00
Kosakowo	Rumska	plac	8 938	3,00
Kraków	Balicka	plac	1800	1,50
Kraków	Rzepichy	plac	2000	1,50

Kraków	Mrozowa	plac	40	5,00
Legnica	Kilińskiego	skład, parking	100	1,80
Lublin	Zawieprzycka	plac składowy	400	4,00
Mysłowice	Fabryczna	plac	1 000	2,50
Olsztyn	Sielska	plac parkingowy	1 080	3,39
Oława	3-go Maja	plac	300	2,20
Rzeszów	Armii Ludowej	parking	2 970	1,95
Sosnowiec	Wopistów	plac	3300	1,00
Strzelce Opolskie	Dziewkowska	plac utwardzony tłuczniem	2 500	2,00
Świętochłowice	Metalowców	plac	1971,55	4,56
Tarnowskie Góry	Zagórska	plac	400	2,00
Ustroń	3 Maja	plac	646	4,00
Ustroń	Skłodowskiej	plac	300	2,00
Wrocław	Brodzka	plac utwardzony	5000	2,00
Wrocław	Brodzka	plac utwardzony	500	4,00
Wrocław	Tyska	plac	10498	2,91
Wrocław	Tyska	plac	12000	3,20
Wrocław	Szczecińska	plac	155	4,20
Wrocław	Szczecińska	plac	100	4,20
Zgierz		plac składowy	1 700	1,00
Zgierz	Śniechowskiego	plac utwardzony (płytami betonowymi)	3 500	2,50

Poniżej zamieszczono kilka przykładowych ofert wynajmu powierzchni magazynowych z obszaru Olsztyna:



Olsztyn,
Pow.: 630 m²,
Cena 15 zł netto/m²

www.otodom.pl

Do wynajęcia powierzchnia ok. 850 m², z oddzielną częścią biurową (mieszczącą się na piętrze) oraz częścią socjalną (szatnia, toaleta). Możliwość podziału magazynu na kilka odrębnych części:

- wyłącznie powierzchnia magazynowa o powierzchni ok. 630 m² lub 2 x po ok. 300 m². + powierzchnia socjalna
- wyłącznie powierzchnia biurowa, mieszcząca się na piętrze.

Nieruchomość zlokalizowana jest w dogodnym miejscu – w przemysłowej dzielnicy Olsztyna. W bliskiej

odległości znajduje się Dworzec Główny oraz węzeł wschodni obwodnicy Olsztyna, co pozwala na wygodną komunikację w kierunku Gdańska, Warszawy oraz Ełku.

Magazyn składa się z dwóch kondygnacji. Na parterze mieszczą się: hala magazynowa, pomieszczenie socjalne, szatnia wraz z WC, kotłownia oraz dwa pomieszczenia biurowe. Na wyższym piętrze umieszczona jest pozostała część biurowa, w której skład wchodzi dwa pokoje, pomieszczenia gospodarcze i magazynowe, WC oraz sekretariat. Magazyn posiada dwie duże bramy rozładunkowe, posadzka niepylna i jest doświetlony żarówkami jarzeniowymi. Możliwość wysokiego składowania. Do magazynu należy duży parking przed budynkiem. Istnieje możliwość wynajęcia dodatkowego placu składowego. Posadzka niepylna.

Czynsz najmu 15 zł/m²



Olsztyn, ul. Sprzętowa
Pow.: 300 m²,
Cena: 20 zł/m² PLN

www.olx.pl

Do wynajęcia świeżo odremontowana hala magazynowa o powierzchni 300 m².

Opis techniczny budynku:

Stopy fundamentowe betonowe. Konstrukcja nośna z prefabrykowanych elementów żelbetowych.

Konstrukcja wypełniona płytami żelbetowymi oraz murem z cegły wapienno-piaskowej. Elewacja tynk cementowo-wapienny nakrapiany docieplony styropianem i pokryty blachą trapezową.

Stropodach dwuspadowy o konstrukcji żelbetowej z płyt panwiowych, pokryty papą na lepiku asfaltowym, docieplony styropapą. Nowa stolarka okienna PCV oraz nowa storaka drzwiowa - brama o wymiarach: 4m/4m. Posadzka betonowa. Budynek wyposażony jest w instalacje centralnego ogrzewania.

Bezpośrednio do hali przylega rampa rozładunkowa.

Hala znajduje się w bardzo dobrej lokalizacji w dzielnicy przemysłowej Olsztyna, i co ważne, dostęp do niej jest możliwy 7 dni w tygodniu o każdej porze.

W otoczeniu hali znajduje się duży utwardzony, a w nocy oświetlony plac, co bardzo ułatwia podjazd samochodom dostawczym.

Czynsz najmu: 20 zł / m²



Olsztyn, Żelazna
Pow.: 950 m²,
Cena: 11 zł / m²

www.domimporta.pl

LOKALIZACJA

Największą zaletą obiektu jest jego lokalizacja. Ulica Żelazna znajduje się w centrum biznesowo-gospodarczej części Olsztyna. Jedyne 7 min jazdy autem dzieli tę lokalizację od centrum miasta, 5 min od obwodnicy Olsztyna, a zaledwie 3 min od Dworca Głównego. W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się: droga krajowa nr 16, sklep Makro, stacje benzynowe, myjnie, urzędy czy sklepy.

BUDYNEK

Prosty, a jednocześnie nowoczesny budynek, który pozwala na efektywne wykorzystanie znajdujących się w nim przestrzeni wewnętrznych. Ich zagospodarowanie jak i aranżacja jest dowolna, a potężny metraż obiektu daje możliwość kształtowania ich na wiele sposobów. Kolejnym atutem obiektu jest rozległy parking naziemny posiadający blisko 150 miejsc parkingowych.

LOKAL

Lokal usytuowany na pierwszym piętrze budynku. W całości stanowi on powierzchnię magazynową oraz zaplecze sanitarne. Magazyn posiada dużą windę przemysłową. Istnieje możliwość najmu w połączeniu z innymi kondygnacjami.

Na powierzchnię lokalu składa się:

Powierzchnia magazynowa: 950 m²

Czynsz najmu: 11 zł /m²

Do wyceny przyjęto następujące dane:

Biorąc pod uwagę atrybuty przedmiotowej nieruchomości zlokalizowanej w Olsztynie przy ul. Lubelskiej 19 i 23, w wyniku analizy do wyceny przyjęto powierzchnię i stawki najmu:

Tabela 14

Lp.	Funkcja	Powierzchnia	Stawka czynszu [PLN]
1.	Budynek magazynowy z łącznikiem	871,15	15,00
2.	Budynek magazynowy	466,62	9,00
3.	Budynek wagowy i portierni	24,00	- zł
4.	Plac składowy	3 000,00	2,00
		1 361,77	

Stawka najmu za powierzchnie w budynkach uwzględniają korzystną lokalizację obiektu oraz dobry i dostateczny standard wykończenie budynku oraz dość korzystną pod kątem najmu powierzchnię budynku.

Ze względu na stabilizację w wysokości czynszów za powierzchnie podobne uznano, że czynsz na takim poziomie w pełni odpowiada sytuacji na rynku i jest optymalny dla wynajmu nieruchomości.

W wycenie założono wynajem powierzchni jednemu lub kilku najemcom. Opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu przyjęto na podstawie wyliczeń przedstawionych w dalszej części operatu.

Biorąc pod uwagę raporty o rynku powierzchni komercyjnych na terenie woj. warmińsko-mazurskiego oraz lokalizację wycenianej nieruchomości, przyjęto wskaźnik obłożenia na poziomie **94 %**.

Przeciętna długość zawieranych umów na rynku nieruchomości o charakterze dualnym 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 miesiąca do trzech (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 1 miesięczny czynsz.

Informacje uzyskane od zarządców, dotyczące kosztów eksploatacji obiektów wskazują na fakt, iż w większości przypadków koszty remontów i napraw bieżących, utrzymanie pustostanów oscylują wokół **4 %** efektywnego dochodu operacyjnego brutto, natomiast koszty zarządu oscylują na poziomie **2 %** EDB.

Na podstawie analizy kosztów pozostających po stronie właściciela nieruchomości wynajmowanej ustalono, iż oprócz kosztów remontów i napraw bieżących (w tym utrzymania pustostanów), kosztami ponoszonymi przez właściciela nieruchomości są koszty opłaty za użytkowanie wieczyste, koszty ubezpieczenia obiektu oraz koszt monitoringu i ochrony.

Średni współczynnik powierzchni nie wynajętych utrzymuje się na poziomie 5-10%. Należy podkreślić, że do niskiej wartości średnich współczynników powierzchni nie wynajętych 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.

Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych

Na potrzeby niniejszej analizy określono:

- ☉ rodzaj rynku - ceny transakcyjne kupna - sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych,
- ☉ obszar rynku – miasto Olsztyn,
- ☉ okres badania cen: od 2019 r. – do dnia wyceny.

W okresie przyjętym do analizy odnotowana kilkanaście transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości podobnych do wycenianej działki. Nieruchomości położone bezpośrednio przy głównych ciągach, łatwo dostępne, z dużą ilością miejsc parkingowych osiągają najwyższe ceny transakcyjne, im dalej gorsza lokalizacja tym ceny znacznie niższe. Duży wpływ na ceny gruntów ma ich przeznaczenie – funkcja podstawowa, dominująca oraz ograniczenia wynikające z ustaleń planu miejscowego. Wpływ na ceny transakcyjne ma również uzbrojenie terenu i dostępność mediów, a ponadto zagospodarowanie terenu, wielkość powierzchni gruntu. Ważnym czynnikiem wpływającym na wartość nieruchomości gruntowej są możliwości inwestycyjne.

Poza cechami nieruchomości związanymi z położeniem działki na tle otoczenia, istotna jest również charakterystyka działki. Działki o dużej powierzchni posiadają duże możliwości inwestycyjne, jednak ich zakup wiąże się nieodłącznie z koniecznością dysponowania dużym kapitałem lub wykazaniem się dużą zdolnością kredytową. To powoduje, że grupa potencjalnych nabywców jest mocno zawężona. W przypadku małych działek grupa nabywców jest większa, a to powoduje, że nie ma tak dużej konieczności udzielania bonifikat przy sprzedaży. Taka sytuacja ma miejsce dla działek w określonym zakresie powierzchni tj. od kilkuset do kilku tysięcy metrów (2-3 tys.). Działki o przeznaczeniu i możliwościach typowo „deweloperskich”, na których można realizować duże projekty osiągają ceny z górnego poziomu rynku zwłaszcza te położone w bliskiej odległości od centrum miast.

Lokalny rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych jest średnio rozwinięty. Analizowano miasto Olsztyn pod kątem nieruchomości gruntowych przeznaczonych na cele usługowe i stwierdzono, że obszar charakteryzują średnią ilością transakcji o przeznaczeniu komercyjnym. W wyniku badania Aktów Notarialnych, odnotowano wystarczającą ilość transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych z analizowanego terenu.

Zaobserwowano, że w okresie od 2019 do dnia wyceny, ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych kształtowały się na poziomie od ok. 120 zł/m² do ok. 430 zł/m² powierzchni gruntu działki niezabudowanej. Na podstawie analizy rynku określono, iż aktualnie ceny nieruchomości

niezabudowanych są na stałym poziomie i nie wykazują tendencji wzrostowej. Przyjęto trend czasowy 0%.

Rodzaj i ilość zawartych w analizowanym okresie transakcji pozwalają na zastosowanie w wycenie podejścia porównawczego, metody porównywania parami. Wybrane transakcje kupna - sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych przedstawiono poniżej:

Tabela 15

Data transakcji	Miasto	Ulica	Powierzchnia działki [m2]	Nr działki	Cena transakcyjna	Cena 1 m2 gruntu
14.01.2020	Olsztyn	Ludwika Zamenhofa	5 125	22/3	2 213 005	431,81
14.01.2020	Olsztyn	Ludwika Zamenhofa	5 125	97	2 213 005	431,81
5.11.2019	Olsztyn	majora Jana Piwnika	2 285	34/57	270 970	118,59
5.11.2019	Olsztyn	majora Jana Piwnika	1 994	4/34	270 970	135,89
5.11.2019	Olsztyn	majora Jana Piwnika	2 285	4/36	270 970	118,59
5.11.2019	Olsztyn	majora Jana Piwnika	2 285	4/46	270 970	118,59
5.11.2019	Olsztyn	majora Jana Piwnika	2 285	4/47	270 970	118,59

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

Na podstawie umowy zawartej z zamawiającym, przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego oraz prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami o charakterze komercyjnym.

Przesłanki wyboru metody i techniki

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości 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.

Charakterystyka zastosowanej metody wyceny

Ponieważ przedmiotowa nieruchomość stanowi zabezpieczenie wierzytelności, zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) – Standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych nr 1 „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności” – wycena nieruchomości lub praw, na których zabezpieczono udzielone kredyty, powinna być przeprowadzona przez rzeczoznawcę na podstawie ich **wartości rynkowej**.

Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Podstawowym Nr 1 (KSWP 1) – Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa - w celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób **optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości**. Taki sposób oznacza wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania. Przyjęty do wyceny sposób użytkowania musi być uzasadniony w operacie szacunkowym w taki sposób, aby umożliwiał właściwą interpretację otrzymanego wyniku.

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, będzie funkcja komercyjna – a więc aktualny sposób użytkowania. W związku z powyższym, określono wartość rynkową praw do nieruchomości dla sposobu użytkowania.

Do obliczenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny 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 oparciu o analizę transakcji na rynkach analogicznych oraz informacji o rentowności inwestycji, oczekiwaniach inwestorów i ryzyku inwestowania. Określona w podejściu dochodowym wartość rynkowa nieruchomości 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.

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 lokalu użytkowego
- ☞ 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.

Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Podstawowym Nr 1 - KSWP 1 - wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedazy 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 prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynków 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 o funkcji komercyjnej.

W procesie wyceny przeanalizowano:

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

Przeciętny czas trwania umowy określono na 5 lat.

W wyniku przeprowadzonej analizy rynku zamieszczonej w punkcie 7 tego operatu stwierdzono, że przyjęte stawki najmu są stawkami rynkowymi. Szczegółowe zestawienie stawek umów najmu znajduje się w tabeli poniżej:

Tabela 16

Lp.	Funkcja	Powierzchnia	Stawka czynszu [PLN]
1.	Budynek magazynowy z łącznikiem	871,15	15,00
2.	Budynek magazynowy	466,62	9,00
3.	Budynek wagowy i portierni	24,00	- zł
4.	Plac składowy	3 000,00	2,00
		1 361,77	

Zgodnie z analiza rynku przyjęto pustostany na poziomie **94 %**.

Decydując się na przyjęcie opisanych w punkcie 8 metod wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości, jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym.

Na podstawie analizy najbardziej efektywnego wykorzystania przyjęto poniższe założenia:

- ☞ nieruchomość wykorzystywana będzie komercyjnie, co przyniesie dochody z czynszu za wynajmowane pomieszczenia,
- ☞ przyjęto możliwość wynajęcia powierzchni w budynku kilku najemcom.

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

- ☉ określenie poziomu pustostanów (wskaźnika obłożenia) zależnie od funkcji powierzchni
- ☉ obliczenie rocznego potencjalnego dochodu brutto z nieruchomości (PDB)
- ☉ obliczenie rocznego efektywnego dochodu brutto z 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 z nieruchomości

Obliczenie Efektywnego Dochodu Brutto (EDB) dla nieruchomości

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

Tabela 17

LP	Funkcja	Powierzchnia	Stawka czynszu [PLN]	PDB/mies	PDB/rok
1	budynek magazynowy z łącznikiem	871,15	15,00	13 067,25	156 807,00
2	budynek magazynowy	466,62	9,00	4 199,58	50 394,96
3	budynek wagowego i portierni	24,00	0,00	0,00	0,00
4	plac składowy	3 000,00	2,00	6 000,00	72 000,00
		1 361,77		23 266,83	279 201,96

Przyjmując określone na podstawie analizy rynku wskaźniki obłożenia dla poszczególnych grup funkcyjnych powierzchni budynku określono roczny Efektywny Dochód Brutto.

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

Tabela 18

LP	Funkcja	Powierzchnia	Stawka czynszu [PLN]	PDB/mies	PDB/rok	Wskaźnik obłożenia	EDB / rok
1	budynek magazynowy z łącznikiem	871,15	15,00	13 067,25	156 807,00	94,0%	147 398,58
2	budynek magazynowy	466,62	9,00	4 199,58	50 394,96	94,0%	47 371,26
3	budynek wagowego i portierni	24,00	0,00	0,00	0,00	94,0%	0,00
4	plac składowy	3 000,00	2,00	6 000,00	72 000,00	94,0%	67 680,00
		1 361,77		23 266,83	279 201,96		262 449,84

Oszacowanie stopy kapitalizacji

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego wskazuje na możliwość znajdowania stopy kapitalizacji na dwa sposoby:

- ☞ z rynku nieruchomości (sposób preferowany),
- ☞ z rynku kapitałowego.

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

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

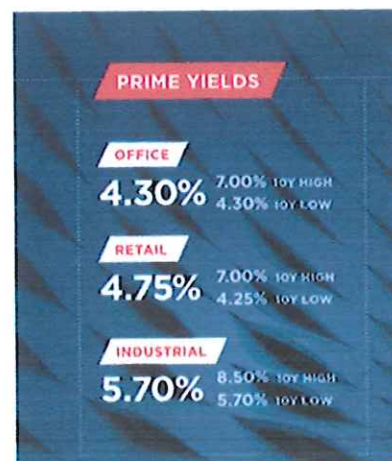
Obliczenie stopy kapitalizacji bezpośrednio z rynku kapitałowego jest niemożliwe.

Można jedynie w pewnych okolicznościach, tj. gdy przewiduje się stały poziom dochodów przez dłuższy okres czasu, określić poziom jej wartości na podstawie stopy dyskonta. Stopę dyskonta określono zatem na podstawie kosztów kapitału i poziomu ryzyka.

Stopa dyskontowa jest stopa procentowa stosowana przy sprowadzaniu sum pieniężnych z różnych okresów do okresu bieżącego. Stopa dyskontowa odzwierciedla relacje między rocznymi dochodami uzyskiwanymi z nieruchomości o podobnej charakterystyce, a nakładami jakie należy ponieść na zakup przy uwzględnieniu aktualnego stopnia ryzyka postrzeganego przez inwestorów przy inwestowaniu na rynku nieruchomości.

Według ekspertów firmy doradczej Savills nagłe spowolnienie koniunktury wywołane pandemią COVID-19 nie pozostało bez wpływu na stopy kapitalizacji. Savills szacuje, że w sektorze biurowym, w przypadku najlepszych obiektów w centrum Warszawy, dokonała się ich korekta na poziomie 25-50 punktów bazowych. Przekłada się to obecnie na stopy kapitalizacji dla najlepszych biurowców rzędu 4,5%, podczas gdy przed pandemią negocjowane były w tym sektorze transakcje ze stopą kapitalizacji 4,25%. Korekta na podobnym poziomie dokonała się również w lokalizacjach poza centrum oraz w miastach regionalnych. Do momentu odbicia gospodarki oraz konsensusu w sprawie skali zjawiska pracy z domu, stopy kapitalizacji dla najlepszych biurowców w stolicy będą poruszać się w przedziale 4,5-4,75%.

Stopy kapitalizacji dla nieruchomości handlowych wzrosły o około 25-50 punktów bazowych, a w przypadku nieruchomości magazynowych utrzymały się na dotychczasowym poziomie ok. 5% dla najlepszych obiektów dedykowanych pojedynczym, dużym najemcom. Po raz pierwszy w historii stopy kapitalizacji dla obiektów magazynowych zrównały się z poziomem szacowanym dla najlepszych obiektów

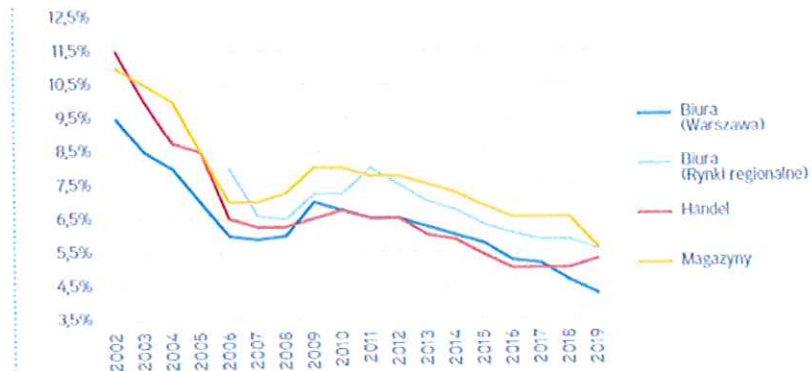


handlowych.

Według Cushman&Wakefield dla najlepszych nieruchomości biurowych stopa kapitalizacji w I kwartale 2020 roku wyniosła 4,3 %, nieruchomości handlowych 4,75 %, a dla magazynowych 5,70 %.

Zgodnie z ostatnim raportem Colliers International Polska stopy kapitalizacji dla najlepszych budynków biurowych w centrum Warszawy spadły w ciągu roku z 5,2% do 4,25%, a na głównych rynkach regionalnych z 5,9% do 5,5%. Z uwagi na mniejszą liczbę inwestorów, stopy zwrotu dla najlepszych nieruchomości handlowych nieznacznie wzrosły i obecnie wynoszą ok. 5,25%. Najlepsze nieruchomości magazynowe typu BTS, z długimi umowami najmu oraz najlepszymi najemcami, wyceniane są przy stopie kapitalizacji 4,25%. Najlepsze magazyny tradycyjne osiągają stopę zwrotu 5,6% (100 punktów bazowych mniej niż rok temu)

WYKRES:
NAJLEPSZE
STOPY ZWROTU
(2002-2019 R.)



Zródło: Colliers International

STOPY ZWROTU Z NAJLEPSZYCH NIERUCHOMOŚCI

Biura - Warszawa	4,3% ▼
Biura - Miasta Regionalne	5,6% ▼
Obiekty handlowe	5,2% ▶
Magazyny	5,6% ▼

Zródło: Colliers International

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

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

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

$$Wk = 1/R$$

gdzie:

R – stopa kapitalizacji

Na stopę kapitalizacji składają się następujące elementy

$$R = rb + rr + ro$$

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

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

ro – premia ryzyka operacyjnego

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

$$rb = (1 + i)/(1 + inflacja) - 1$$

gdzie:

rb – realna stopa procentowa

i – nominalna stopa procentowa

Analiza rentowności obligacji skarbowych o oprocentowaniu stałym, o terminie do wykupu od 5 do 15 lat na podstawie danych z rynku obligacji Catalyst wskazuje, że rentowność brutto YTM (średnia) jest na poziomie około 1,5% co można interpretować, jako spodziewaną stopę zwrotu w ujęciu nominalnym, z inwestycji w obligację skarbową przy założeniu, że zostanie ona przetrzymana do okresu wykupu, a odsetki będą reinwestowane przy stopie reinwestycji równej stopie YTM. W skrócie – stopa zwrotu wolna od ryzyka z długoterminowych obligacji skarbowych wynosi **1,5%**.

Analiza oczekiwań inflacyjnych prowadzi do wniosku, że w kilkuletniej perspektywie średnioroczna stopa spodziewanej inflacji jest na poziomie około 2,50%. Centralna ścieżka projekcji NBP zakłada, że inflacja CPI w 2020 r. wyniesie 3,3 proc.

Poniżej przedstawiono zestawienie wskaźnika inflacji z minionych lat. Do bezpośrednich obliczeń przyjęto cel inflacyjny, tj. poziom **2,5%**.

Tabela 19

2015	-0,90%	(Mon. Pol. z 2016 r. poz. 73)
2016	-0,60%	(Mon. Pol. z 2017 r. poz. 72)
2017	2,00%	(Mon. Pol. z 2018 r. poz. 106)
2018	1,60%	(Mon. Pol. z 2019 r. poz. 64)
2019	2,30%	Komunikat PREZESA GUS
2020	3,40%	Projekcje inflacji (dane NBP)
2021	2,60%	Projekcje inflacji (dane NBP)
2022	2,70%	Projekcje inflacji (dane NBP)

Źródło: www.nbp.pl/ oraz stat.gov.pl/

Przy założeniu stopa spodziewanej inflacji jest na poziomie około 2,50% poziom spodziewanej realnej stopy zwrotu z inwestycji w długoterminowe obligacje skarbowe wynosi minus – **0,98%**.

Nazwa ▲ ▼	Emitent ▲ ▼	Kurs	Oprocentowanie	YTM brutto ▲ ▼	YTM netto ▲ ▼	Zapadalność ▲ ▼	Profil
DS1029	SP	113.99	2.75%	1.08%	0.56%	8.83	TB-XC-PO
DS1030	SP	100.40	1.25%	1.21%	0.94%	9.83	TB-XC-PO
FPC0427	BGK	103.40	1.87%	1.30%	0.89%	6.33	TB-XC-PO
FPC0630	BGK	101.37	2.13%	1.96%	1.51%	9.44	TB-XC-PO
FPC0733	BGK	102.50	2.25%	2.02%	1.57%	12.57	TB-XC-PO

Źródło: <https://gpwcatalyst.pl/statystyki-skanner-rentownosci>

Ocena ryzyka inwestowania na rynku lokalnym- analiza w skali makro i mezo – analiza PKB i prognozy, liczba pracujących, stopa bezrobocia i tendencje zmian, przeciętne wynagrodzenie brutto, powierzchnia handlowa na 1000 mieszkańców.

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

W przypadku przedmiotowej nieruchomości biorąc pod uwagę powyższe stopa zwrotu dla powierzchni usługowych według raportów wynosi około 5,0-6,0% - przyjęto **7,0 %**.

Ryzyko dotyczące inwestowania w przedmiot wyceny w kontekście rynku nieruchomości podobnych

Na poziom ryzyka ma wpływ:

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

W przypadku przedmiotowej nieruchomości biorąc pod uwagę powyższe ryzyko przyjęto **4,5 %**.

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

Tabela 20

Rentowność długoterminowych obligacji skarbowych	Stopa inflacji	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
1,50%	2,50%	-0,98%	7,00%	4,5%
Stopa kapitalizacji przyjęta do obliczeń				10,52%

Przyjęta stopa kapitalizacji w wysokości **10,52%** odzwierciedla aktualną sytuację na rynku, jak również indywidualne cechy nieruchomości oraz przyjęty poziom stawki najmu. W związku z powyższym, stwierdzono iż określona stopa kapitalizacji ustalona została na poziomie właściwym i jednocześnie bezpiecznym, biorąc pod uwagę cechy nieruchomości i założoną stawkę najmu.

Oszacowanie wydatków operacyjnych pozostających po stronie właściciela i związanych z nieruchomością:

Tabela 21

Zestawienie kosztów związanych z eksploatacją nieruchomości (pozostających po stronie właściciela)
Wyszczególnienie
Podatek od nieruchomości:

	pow. w mkw	stawka w zł/mkw	
grunt	6494	0,99	6 429,06
budynki	1 361,77	24,00	32 682,48
Budowle*	202 500	2%	4 050,00
Razem podatki			43 161,54
Oплата za użytkowanie wieczyste gruntu (3% wartości gruntu)**			48 634,86
Ubezpieczenie			1 500,00
Koszty zarządu (2% EDB)			5 249,00
Remonty bieżące, konserwacje, utrzymanie pustostanów (4 % edb)			10 497,99
SUMA			109 043,40

* dane określone na podstawie wartości odtworzeniowej

**wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste określono na podstawie wzoru:

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

gdzie:

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

$W_{Gp.w.}$ – wartość prawa własności gruntu – (przyjęta na podstawie Tabeli nr 26)

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

$$O_{u.w.} = (6494 \text{ m}^2 \times 249,64 \text{ zł/m}^2) \times 0,03 = 48 634,86 \text{ zł}$$

Stawki podatku od nieruchomości przyjęto zgodnie ze stawkami podatku z Miasta Olsztyn na rok 2021 (Uchwała Nr XXVI/454/20 Rady Miasta Olsztyna z dnia 28 października 2020 r. w sprawie stawek podatku od nieruchomości na rok 2021 obowiązujących na terenie miasta Olsztyn).

Na podstawie analizy rynku lokalnego, analizy kosztów związanych z eksploatacją nieruchomości, informacji od zarządców nieruchomości, a także Urzędu Miasta Olsztyn (stawki podatkowe) określono wydatki operacyjne związane z utrzymaniem nieruchomości na poziomie 109 043,40 zł rocznie.

Określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynków w podejściu dochodowym w stanie na dzień wyceny:

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

Tabela 22

EDB / rok	262 449,84
Wydatki operacyjne	109 043,40
Dochód Operacyjny Netto (DON)	153 406,45
Stopa kapitalizacji	10,52%
Wartość rynkowa	1 458 236,19

Przyjęto wartość: $W_n = 1 458 000 \text{ zł}$

Słownie: jeden milion czterysta pięćdziesiąt osiem tysięcy złotych

9.2. Określenie wartości nieruchomości 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:

$$W_W = W_{Rn} * w_a * w_c$$

W_R - wartość rynkowa,

w_a - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

w_c - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Są to cechy „drugoplanowe”, możliwe do wychwycenia dla klienta bardzo zainteresowanego kupnem. Cechy takie posiada każda nieruchomość. To takie właśnie specyficzne cechy nieruchomości powodują, że nabywca spośród kilku podobnych wybiera właśnie tą nieruchomość. Często jest to spowodowane indywidualnymi preferencjami potencjalnego nabywcy. Przy uwzględnieniu powyższych cech przedmiotowej nieruchomości określono współczynnik atrakcyjności na poziomie **15%**.

Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku. Rynek nieruchomości zabudowanych o charakterze komercyjnym jest rynkiem średnio aktywnym. Przy stosunkowo dużej podaży nieruchomości na rynku lokalnym i przy relatywnie stabilnym poziomie cen ofertowych, współczynnik zachęty cenowej dla przedmiotowej nieruchomości określono na poziomie **15%**.

Dla nieruchomości szacowanej przyjęto współczynniki:

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

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

$$W_w = 1\,458\,236,19 \text{ zł} * 0,85 * 0,85 = 1\,053\,575,65 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu: 1 054 000 zł.

Słownie: jeden milion pięćdziesiąt cztery tysiące złotych.

9.3. Określenie wartości odtworzeniowej przedmiotowej nieruchomości

Wartość odtworzeniową nieruchomości określono jako sumę:

- ☛ „kosztu odtworzenia” gruntu nieruchomości (wartości rynkowej gruntu)
- ☛ kosztu odtworzenia budynku i budowli.

9.3.1 Określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu niezabudowanego

Do określenia prawa użytkowania wieczystego gruntu niezabudowanego zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, szczegółowych informacji od agencji obrotu nieruchomościami oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych na rynku lokalnym. Wyodrębniono następujące atrybuty mające zasadniczy wpływ na zróżnicowanie cen 1 m² powierzchni gruntu:

- ☛ Lokalizacja ogólna
- ☛ Możliwości inwestycyjne
- ☛ Rodzaj prawa do gruntu
- ☛ Dojazd do nieruchomości
- ☛ Wielkość działki

Cechy te mają następujące charakterystyki:

Tabela 23

L.p.	Rodzaj cechy	Ocena wpływu cechy na cenę jednostkową	Charakterystyka
------	--------------	--	-----------------

1.	Lokalizacja ogólna	Korzystny	Kryterium stanowi położenie nieruchomości na tle terenów zurbanizowanych, w niedalekiej odległości od obszarów koncentracji przemysłu, produkcji, aktywności gospodarczej. Z bezpośrednim dostępem do głównych arterii komunikacyjnych. Lokalizacja sprzyja prowadzeniu dużych projektów inwestycyjnych. W sąsiedztwie funkcjonują dominanty przemysłowe (tj. duże zakłady produkcyjne bądź przemysłowe o bogatych tradycjach)
		Niekorzystny	
2.	Rodzaj prawa do gruntu	Korzystny	Prawo własności gruntu
		Niekorzystny	Prawo użytkowania wieczystego gruntu
3.	Dojazd do nieruchomości	Korzystny	Dojazd bezpośredni z drogi publicznej
		Niekorzystny	Dojazd drogami o nieutwardzonej nawierzchni
4.	Możliwości inwestycyjne	Korzystny	Na działce nie występują ograniczenia w zagospodarowaniu np. w kształcie działki i ukształtowaniu terenu bądź wynikające z sąsiedztwa. Brak utrudnień w zagospodarowaniu.
		Niekorzystny	Działka o dużych utrudnieniach w zagospodarowaniu i ewentualnej zabudowie, wynikających z sąsiedztwa, kształtu działki lub uwarunkowań planistycznych.
5.	Powierzchnia działki	Korzystny	Poniżej 3 000 m ²
		Niekorzystny	Powyżej 3 000 m ²

Wagi cech rynkowych odniesiono do założenia, że wartość rynkowa nieruchomości W_x znajdzie się pomiędzy C_{\min} a C_{\max} . W zbiorze transakcji dotyczących podobnych nieruchomości określono:

cenę maksymalną $C_{\max} = 431,81 \text{ zł/m}^2$

cenę minimalną $C_{\min} = 118,59 \text{ zł/m}^2$

$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 431,81 \text{ zł/m}^2 - 118,59 \text{ zł/m}^2 = 313,22 \text{ zł/m}^2$

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono następujące wagi cech.

Tabela 24

L.p.	CECHA RYNKOWA	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]
1	Lokalizacja ogólna	20	62,64
2	Rodzaj prawa do gruntu	10	31,32
2	Dojazd do nieruchomości	20	62,64
3	Możliwości inwestycyjne	20	62,64
4	Powierzchnia działki	30	93,97
Razem		100	313,22

Ze zbioru transakcji nieruchomości podobnych, do dalszych obliczeń wyselekcjonowano 3 najbardziej zbliżone do przedmiotu wyceny pod względem przeanalizowanych cech rynkowych wpływających na różnicowanie cen jednostkowych, które przedstawiono poniżej.

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
	A	B	C
Adres nieruchomości	Olsztyn, ul. Ludwika Zamenhofska 16a	Olsztyn, ul. maj. Jana Piwnika	Olsztyn, ul. maj. Jana Piwnika
Data transakcji	2020.01.14	2019.11.05	2019.11.05
Powierzchnia działki [m ²]	5125	2285	1994
Cena 1 m ² [zł]	431,81	118,59	135,89
Lokalizacja ogólna	niekorzystny	niekorzystny	niekorzystny
Rodzaj prawa do gruntu	korzystny	korzystny	korzystny
Dojazd do nieruchomości	korzystny	niekorzystny	niekorzystny
Możliwości inwestycyjne	korzystny	niekorzystny	niekorzystny
Powierzchnia działki	niekorzystny	korzystny	korzystny

Tabela obliczeń wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego 1 m² stanowiącej niezabudowany grunt:

Tabela 25

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Adres nieruchomości	Olsztyn, ul. Lubelska	Olsztyn, ul. Ludwika Zamenhofska 16a	Olsztyn, ul. maj. Jana Piwnika	Olsztyn, ul. maj. Jana Piwnika
Data transakcji		2020.01.14	2019.11.05	2019.11.05
Powierzchnia działki [m ²]	6494	5125	2285	1994
Cena 1 m ² [zł]		431,81	118,59	135,89
Lokalizacja ogólna	niekorzystna	niekorzystny 0,00 zł	niekorzystny 0,00 zł	niekorzystny 0,00 zł
Rodzaj prawa do gruntu	niekorzystna	korzystny -31,32 zł	korzystny -31,32 zł	korzystny -31,32 zł
Dojazd do nieruchomości	korzystna	korzystny 0,00 zł	niekorzystny 62,64 zł	niekorzystny 62,64 zł
Możliwości inwestycyjne	korzystne	korzystny 0,00 zł	niekorzystny 62,64 zł	niekorzystny 62,64 zł
Powierzchnia działki	niekorzystna	niekorzystny 0,00 zł	korzystny -93,97 zł	korzystny -93,97 zł
SUMA POPRAWEK		-31,32 zł	0,00 zł	0,00 zł
CENA 1 m ² SKORYG.		400,48 zł	118,59 zł	135,89 zł
CENA ŚREDNIA 1 m² gruntu		218,32 zł		

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu niezabudowanego wynosi:

$$W_{GUW} = 218,32 \text{ zł/m}^2 \times 6494 \text{ m}^2 = 1\,417\,776,62 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość: $W_{GUW} = 1\,418\,000 \text{ zł}$

Słownie: jeden milion czterysta osiemnaście tysięcy złotych

9.3.2. Określenie wartości rynkowej prawa własności gruntu niezabudowanego na potrzeby obliczenia opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu

Tabela obliczeń wartości rynkowej prawa własności 1 m² gruntu niezabudowanego:

Tabela 26

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Adres nieruchomości	Olsztyn, ul. Lubelska	Olsztyn, ul. Ludwika Zamenhofa 16a	Olsztyn, ul. maj. Jana Piwnika	Olsztyn, ul. maj. Jana Piwnika
Data transakcji		2020.01.14	2019.11.05	2019.11.05
Powierzchnia działki [m2]	6494	5125	2285	1994
Cena 1 m2 [zł]		431,81	118,59	135,89
Lokalizacja ogólna	niekorzystna	niekorzystny 0,00 zł	niekorzystny 0,00 zł	niekorzystny 0,00 zł
Rodzaj prawa do gruntu	korzystna	korzystny 0,00 zł	korzystny 0,00 zł	korzystny 0,00 zł
Dojazd do nieruchomości	korzystna	korzystny 0,00 zł	niekorzystny 62,64 zł	niekorzystny 62,64 zł
Możliwości inwestycyjne	korzystne	korzystny 0,00 zł	niekorzystny 62,64 zł	niekorzystny 62,64 zł
Powierzchnia działki	niekorzystna	niekorzystny 0,00 zł	korzystny -93,97 zł	korzystny -93,97 zł
SUMA POPRAWEK		0,00 zł	31,32 zł	31,32 zł
CENA 1 m ² SKORYG.		431,81 zł	149,91 zł	167,21 zł
CENA ŚREDNIA 1 m² gruntu		249,64 zł		

Wartość rynkowa prawa własności gruntu niezabudowanego na potrzeby obliczenia opłaty za użytkowanie wieczyste wynosi:

$$WGW = 249,64 \text{ zł/m}^2 \times 6494 \text{ m}^2 = 1\,621\,181,32 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość: WGW = 1 621 000 zł

Słownie: jeden milion sześćset dwadzieścia jeden tysięcy złotych.

Określenie kosztu odtworzenia zabudowań

Koszt odtworzenia określono przy użyciu techniki wskaźnikowej. Koszty odtworzenia określa się jako iloczyn ceny wskaźnikowej oraz liczby jednostek odniesienia, dla których ta cena została ustalona. Tak określoną wartość powiększa się o przeciętną wartość działki.

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

K_{ODB} - koszt odtworzenia

P_u - powierzchnia użytkowa budynku

C_j - cena jednostkowa

Z - zużycie techniczne

W_{GR} - przeciętna wartość prawa do gruntu

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 użytym do szacowania zawartym w cenniku robót i obiektów inwestycyjnych wydawnictwa BISTYP II kwartał 2020 r. oraz Sekocenbud – zeszyt 32/2020 (1950) II kwartał 2020 r. Porównano stawki roboczogodziny w robotach ogólnobudowlanych, wskaźniki kosztów zakupu, kosztów pośrednich, zysku oraz ceny najmu sprzętu przyjmowane przez lokalne przedsiębiorstwa budowlane.

Tabela 27

Ozn. obiektu	Obiekt	Ilość jed. [m ²]	Cena jed. [zł]	Wartość [zł]	Zużycie	Wartość ze zużyciem [zł]
budynek magazynowy z łącznikiem	BCOI.3.084	871,15	2833,94	2 468 786,83	40%	1 481 272,10
budynek magazynowy	BCOI.3.099	466,62	1845,79	861 282,53	45%	473 705,39
budynek wagowego i portierni	BCOI.3.066	24,00	1243,25	29 838,00	40%	17 902,80
plac składowy	analiza własna	3000,00	150,00	450 000,00	55%	202 500,00
Suma				3 809 907,36		2 175 380,29
Dokumentacja i nadzór*						50 000,00
Łączna wartość odtworzeniowa budynków i budowli						2 225 380,29
Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu						1 417 770,08
Łączna wartość odtworzeniowa nieruchomości						3 643 150,37

Przyjęto wartość odtworzeniową przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny po zaokrągleniu: **$W_{OD} = 3\ 643\ 000\ zł$**

Słownie: trzy miliony sześćset czterdzieści trzy tysiące złotych.

10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Określona w podejściu dochodowym wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynków w stanie na dzień wyceny (**1 458 000 zł**) jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania. Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania i uwzględnia wszystkie cechy nieruchomości wpływające na wartość, lokalizację, stan techniczno-funkcjonalny, sąsiedztwo.

Do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości przeanalizowano lokalny rynek nieruchomości komercyjnych z terenu województwa warmińsko - mazurskiego. Okres analizy od 2019 roku do dnia wyceny. Określona wartość rynkowa określona w podejściu dochodowym odpowiada cenom jakie zostały osiągnięte za podobne obiekty. Określona stawka najmu odpowiadają stawkom najmu, które są osiągnięte na rynku lokalnym.

Wartości w odniesieniu do 1 m² powierzchni budynków wynoszą w stanie na dzień wyceny, ok. 1 070 zł. Określona wartość nieruchomości kształtuje się na pułapie cen jednostkowych w granicach średniej spośród występujących na regionalnym rynku i zawiera się pomiędzy ceną minimalną a maksymalną. Lokalizacja oraz układ funkcjonalny i wielkość powierzchni użytkowej budynków stwarzają dobre warunki do prowadzenia działalności gospodarczej. Powierzchnie budynków, ich wysokości i długości oraz charakter poszczególnych powierzchni dają możliwość prowadzenia różnorodnej produkcji. Współczynnik obłożenia jest na dość bezpiecznym poziomie mając na uwadze rozwój lokalnego rynku oraz położenie przedmiotu wyceny na tle Olsztyna oraz odległości od dużych szlaków komunikacyjnych. Wartości nieruchomości zostały zweryfikowane z ofertami sprzedaży równie dużych obiektów.

Wartość odtworzeniową nieruchomości w stanie na dzień wyceny określono na poziomie **3 643 000 zł**.
Wartość nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej określono na poziomie **1 054 000 zł**.

Komentarz do wyniku: W związku z przewidywanym ogólnoswiatowym spowolnieniem gospodarczym spowodowanym pandemią COVID-19 i środkami podejmowanymi przez rząd w celu zapobieżenia rozprzestrzenianiu się wirusa istnieje niepewność rynkowa. Istnieje prawdopodobieństwo, że tempo wzrostu PKB i sytuacja gospodarcza w kraju będzie gorsza niż zakładano przed wybuchem pandemii. Prawdopodobne jest, że spowolnienie gospodarcze w 2020 roku będzie w pewnym stopniu korygować w dół rosnące dotychczas ceny nieruchomości. Obecna sytuacja epidemiologiczna może powodować chwilową stagnację na rynku. Zdaniem ekspertów na rynku nieruchomości odnotujemy spadek cen rzędu kilku %, do około 5% na rynku mieszkaniowym. W związku z typowymi zachowaniami konsumentów w dobie kryzysu tj. ograniczeniu w podejmowaniu decyzji inwestycyjnych należy liczyć się również z bardziej ograniczoną płynnością nieruchomości.

11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- 11.1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych.
- 11.2. Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2.
- 11.3. Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- 11.4. Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.
- 11.5. Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie niezbędne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.
- 11.6. Określona wartość nie uwzględnia podatków i opłat, w tym podatku VAT. Przedstawione w operacie wartości są wartościami netto.
- 11.7. Wartość rynkowa oszacowana jest w stanie na dzień wyceny;
- 11.8. Rzeczoznawca określając wartość rynkową założył, że ocena ryzyka kredytodawcy i zdolności kredytowej 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.

- e- 11.9. Obliczenia zostały wykonane za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel. Wyniki pośrednie i wynik końcowy mogą być obciążone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.
- e- 11.10. Powierzchnię użytkową budynku ustalono na podstawie dokumentów dostarczonych przez kredytobiorcę oraz na podstawie przeprowadzonej inwentaryzacji.
- e- 11.11. 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 przyszłą wpływ jaki może mieć ta choroba na rynek nieruchomości zalecana jest regularna kontrola wartości nieruchomości.

12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA

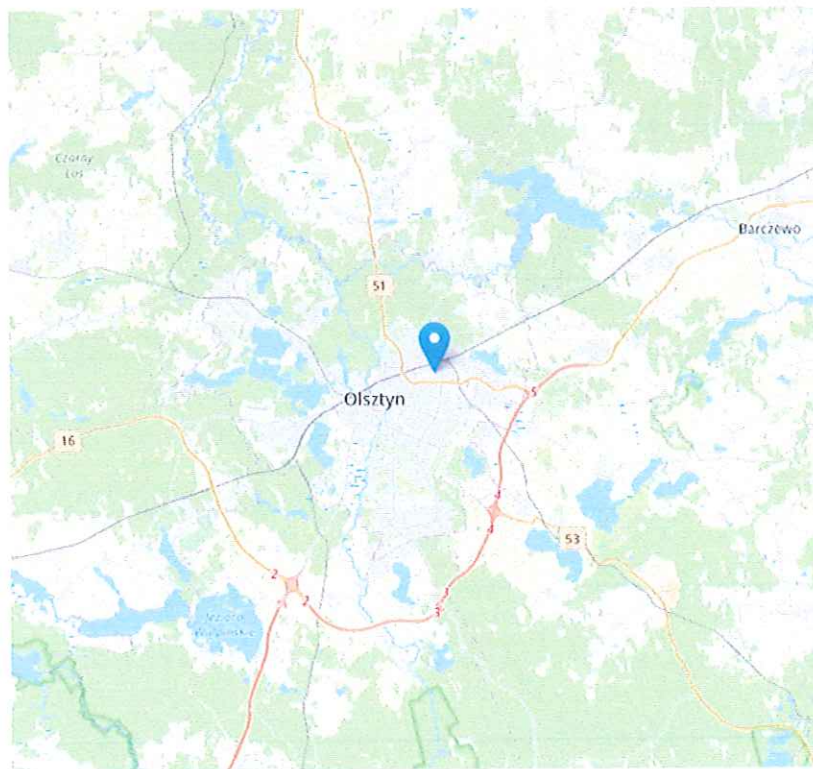


13. ZAŁĄCZNIKI

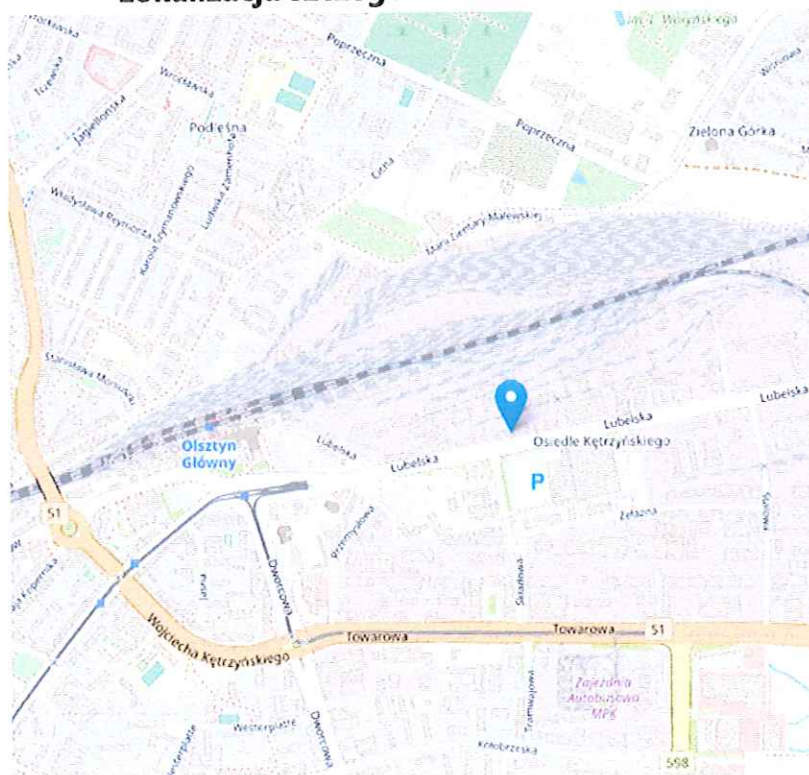
- 13.1. Mapa lokalizacyjna nieruchomości
- 13.2. Dokumentacja fotograficzna
- 13.3. Protokół z badania Ksiąg Wieczystych
- 13.4. Kopie dokumentów
- 13.5. Obszary ryzyka związane z nieruchomością
- 13.6. Oświadczenie rzeczoznawcy
- 13.7. Polisa OC

Załącznik nr 13.1. Mapa lokalizacyjna nieruchomości

Lokalizacja ogólna nieruchomości



Lokalizacja szczegółowa nieruchomości



Załącznik nr 13.2. Dokumentacja fotograficzna

Widok wycenianej nieruchomości



Widok wycenianej nieruchomości



Widok wycenianej nieruchomości



Widok wycenianej nieruchomości



Widok otoczenia i sąsiedztwa



Załącznik nr 13.3. Protokół badania księgi wieczystej

- ☛ Dla nieruchomości, stanowiącej działki ew. nr 6, 11 i 17 założona jest księga wieczysta nr OL10/00045353/9 prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olsztynie:

Księga Wieczysta nr OL10/00045353/9	
<i>(stan na 29.01.2021 r. około 13.54 na podstawie systemu elektronicznego: https://przegladarka-kw.ms.gov.pl/)</i>	
Typ księgi	GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ
Dział I – „Oznaczenie nieruchomości”	
Położenie	OLSZTYN
Działki ewidencyjne	
Działka	6
Ulica	LUBELSKA
Sposób korzystania	NIERUCHOMOŚĆ MIEJSKA
Działka	11
Ulica	LUBELSKA
Sposób korzystania	NIERUCHOMOŚĆ MIEJSKA
Działka	17
Ulica	LUBELSKA
Sposób korzystania	NIERUCHOMOŚĆ MIEJSKA
Obszar całej nieruchomości	5371,00 M2
Budynki	
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)	OLSZTYN
Nazwa ulicy	LUBELSKA
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK MAGAZYNOWY
Odrębność	Tak
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	OLSZTYN
Nazwa ulicy	LUBELSKA
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK MAGAZYNOWY
Odrębność	Tak
Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością”	
Prawo użytkowania wieczystego	
Okres użytkowania	2096-12-06
Sposób korzystania	DZIAŁKA GRUNTU W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM DO DNIA 06.12.2096 R. I STANOWIĄCE ODRĘBNY OD GRUNTU PRZEDMIOT WŁASNOŚCI DWA BUDYNKI MAGAZYNOWE
Dział II – „Własność”	
Właściciele	
Wielkość udziału	1/1
Skarb Państwa	GMINA OLSZTYN
Użytkownik wieczysty	
Wielkość udziału	1/1
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną	COGNOR SPÓŁKA AKCYJNA, PORAJ, 012859760, 0000211496
Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia”	
Brak wpisów	
Dział IV – „Hipoteka”	
Lp.	3
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ
Rodzaj hipoteki	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA
Suma	111285423,00 (STO JEDENAŚCIE MILIONÓW DWIEŚCIE OSIEMDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY CZTERYSTA DWADZIEŚCIA TRZY) EUR
Wierzytelność i stosunek prawny	WIERZYTELNOŚCI PIENIĘŻNE BANKU WYNIKAJĄCE 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 REP. A NR 1689/2018 Z DNIA 27 SIERPNIĄ 2018 ROKU, STANOWIĄCEGO PODSTAWIĘ WPISU
Księga współobciążona, Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	OL10 / 00019863 / 6 3
Inne informacje	NINIEJSZA HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA WSPÓŁOBCIĄŻA RÓWNIEŻ NIERUCHOMOŚCI OBJĘTE KSIĘGAMI WIECZYSTYMI NUMER: - KR1P/00331269/7 PROWADZONĄ PRZEZ SĄD REJONOWY DLA KRAKOWA-PODGÓRZA W KRAKOWIE IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH, - LU1I/00248556/0 PROWADZONĄ PRZEZ SĄD REJONOWY LUBLIN-WSCHÓD W LUBLINIE Z SIEDZIBĄ W ŚWIDNIKU V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH, - LD1M/00107840/4, LD1M/00092885/2 PROWADZONE PRZEZ SĄD REJONOWY DLA ŁODZI-ŚRÓDMIEŚCIA W ŁODZI XVI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH, - OP1O/00117990/4, OP1O/00112308/2 PROWADZONE PRZEZ SĄD REJONOWY W OPOLU VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH, - PO2P/00035922/4, PO2P/00158081/4, PO2P/00257742/0 PROWADZONE PRZEZ SĄD REJONOWY POZNAŃ STARE-MIASTO W POZNANIU VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH, - KA1S/00030874/5, KA1S/00032262/6 PROWADZONE PRZEZ SĄD REJONOWY W SOSNOWCU VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH, - TR1T/00101810/5, TR1T/00123081/5 PROWADZONE PRZEZ SĄD REJONOWY W TARNOWIE VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH, - PT1T/00034513/5 PROWADZONĄ PRZEZ SĄD REJONOWY W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH, - GL1G/00084766/6, GL1G/00121403/6, GL1G/00103076/2, GL1G/00084767/3 PROWADZONE PRZEZ SĄD REJONOWY W GLIWICACH VIII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH, - TB1S/00045540/4, TB1S/00045533/2, TB1S/00047784/0, TB1S/00053829/3, TB1S/00057958/4, TB1S/00052870/8 PROWADZONE PRZEZ SĄD REJONOWY W STALOWEJ WOLI V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH, - CZ1Z/00033483/1 PROWADZONĄ PRZEZ SĄD REJONOWY W ZAWIERCIU V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH.
Wierzyciel hipoteczny	MBANK SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 001254524, 0000025237

- ☛ Dla nieruchomości, stanowiącej działkę ew. nr 13/1 założona jest księga wieczysta nr OL10/00019863/6 prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olsztynie:

Księga Wieczysta nr OL10/00019863/6 (stan na 29.01.2021 r. około 13.54 na podstawie systemu elektronicznego: https://przegladarka-kw.ms.gov.pl/)	
Typ księgi	GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZyste I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ
Dział I – „Oznaczenie nieruchomości”	
Działki ewidencyjne	
Działka	13/1
Obręb ewidencyjny (numer)	159
Położenie	OLSZTYN
Ulica	LUBELSKA 23
Obszar całej nieruchomości	0,1123 HA
Budynki	
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)	OLSZTYN
Nazwa ulicy	LUBELSKA 23
Powierzchnia użytkowa budynku	24,0000 M2
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK PRZY WADZE
Odrębność	Tak
Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością”	
Numer prawa	1
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III

		INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ
Treść prawa		PRAWO PODŁĄCZENIA SIĘ DO PRZYŁĄCZY SIECI WODOCIĄGOWEJ, KANALIZACYJNEJ, SANITARNEJ ORAZ ELEKTRYCZNEJ ZNAJDUJĄCYCH SIĘ W BUDYNKU NIEMIESZKALNYM WRAZ Z PRAWEM WSTĘPU NA NIERUCHOMOŚĆ OBCIĄŻONĄ W CELU ZREALIZOWANIA PRZYŁĄCZY Z WŁASNYM OPIARIOWANIEM.
Księga powiązana	Numer księgi wieczystej	OL10 / 00056068 / 4
	Kolejny numer wpisu	1
Prawo użytkowania wieczystego		
Okres użytkowania		2096-12-06
Sposób korzystania		DZIAŁKA GRUNTU W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM DO DNIA 6.12.2096R. I STANOWIĄCY ODRĘBNY OD GRUNTU PRZEDMIOT WŁASNOŚCI BUDYNEK PRZY WADZE O POW.24 M2;
Dział II – „Własność”		
Właściciele		
Wielkość udziału Skarb Państwa		1/1 GMINA OLSZTYN
Użytkownik wieczysty		
Wielkość udziału Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną		1/1 COGNOR SPÓŁKA AKCYJNA, PORAJ, 012859760, 0000211496
Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia”		
Brak wpisów		
Dział IV – „Hipoteka”		
L.p.		3
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ
Rodzaj hipoteki		HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA
Suma		111285423,00 (STO JEDENAŚCIE MILIONÓW DWIEŚCIE OSIEMDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY CZTERYSTA DWADZIEŚCIA TRZY) EUR
Wierzytelność i stosunek prawny		WIERZYTELNOŚCI PIENIĘŻNE BANKU WYNIKAJĄCE 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 REP. A NR 1689/2018 Z DNIA 27 SIERPNIA 2018 ROKU, STANOWIĄCEGO PODSTAWIĘ WPISU
Księga współobciążona, Nr księgi wieczystej Nr hipoteki		OL10 / 00045353 / 9 3
Inne informacje		NINIEJSZA HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA WSPÓŁOCIĄŻA RÓWNIEŻ NIERUCHOMOŚCI OBJĘTE KSIĘGAMI WIECZYSTYMI NUMER: - KR1P/00331269/7 PROWADZONĄ PRZEZ SĄD REJONOWY DLA KRAKOWA-PODGÓRZA W KRAKOWIE IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH, - LU1I/00248556/0 PROWADZONĄ PRZEZ SĄD REJONOWY LUBLIN-WSCHÓD W LUBLINIE Z SIEDZIBĄ W ŚWIDNIKU V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH, - LD1M/00107840/4, LD1M/00092885/2 PROWADZONE PRZEZ SĄD REJONOWY DLA ŁODZI-ŚRÓDMIEŚCIA W ŁODZI XVI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH, - OP1O/00117990/4, OP1O/00112308/2 PROWADZONE PRZEZ SĄD REJONOWY W OPOLU VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH, - PO2P/00035922/4, PO2P/00158081/4, PO2P/00257742/0 PROWADZONE PRZEZ SĄD REJONOWY POZNAŃ STARE-MIASTO W POZNANIU VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH, - KA1S/00030874/5, KA1S/00032262/6 PROWADZONE PRZEZ SĄD REJONOWY W SOSNOWCU VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH, - TR1T/00101810/5, TR1T/00123081/5 PROWADZONE PRZEZ SĄD REJONOWY W TARNOWIE VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH, - PT1T/00034513/5 PROWADZONĄ PRZEZ SĄD REJONOWY W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH, - GL1G/00084766/6, GL1G/00121403/6, GL1G/00103076/2, GL1G/00084767/3 PROWADZONE PRZEZ SĄD REJONOWY W GLIWICACH VIII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH, - TB1S/00045540/4, TB1S/00045533/2, TB1S/00047784/0, TB1S/00053829/3,

OPERAT SZACUNKOWY

Olsztyn, ul. Lubelska 19 i 23, województwo warmińsko-mazurskie (dz. ew. nr 6, 11, 13/1, 17)

TB1S/00057958/4, TB1S/00052870/8 PROWADZONE PRZEZ SĄD REJONOWY W
STAŁOJEJ WOLI V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH,
- CZ1Z/00033483/1 PROWADZONĄ PRZEZ SĄD REJONOWY W ZAWIERCIU V
WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH.

Wierzyciel hipoteczny

MBANK SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 001254524, 0000025237



Załącznik 13.4 Kopie dokumentów

Nr kancelaryjny: GGN.6621.2.2301.2020

PREZYDENT OLSZTYNA
Pl. Jana Pawła II 1

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: warmińsko-mazurskie
Powiat: m. Olsztyn
Jednostka ewidencyjna: 286201_1, M. Olsztyn
Obręb ewidencyjny: 286201_1.0159, Olsztyn 159

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 16-12-2020 14:16:05

Nr jednostki rejestrowej: G21

Osoby: 2

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 gr. 5.0 własność	GMINA OLSZTYN siedziba: Plac Jana Pawła II 1, 10-101 Olsztyn
1/1 gr. 5.4 użytkowanie wieczyste	COGNOR SPÓŁKA AKCYJNA siedziba: ul. Zielona 26, 42-360 Poraj

Działki ewidencyjne: 2

Arkusze	Nr działki	Adres / Położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa Użytek	bonitacyjna Pow. [ha]	Nr KW lub inne dokumenty
-	6	LUBELSKA	0.0464	Bp	0.0464	OL10/00045353/9
Identyfikator: 286201_1.0159.6; Rejon statystyczny: -						
-	11	LUBELSKA	0.2778	Bi	0.2778	OL10/00045353/9
Identyfikator: 286201_1.0159.11; Rejon statystyczny: -						
UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 11;1, 11;2.						
Razem powierzchnia działek [ha]:			0.3242	ha		
Słownie:			trzy tysiące dwieście czterdzieści dwa metry kwadratowe			

Oznaczenia użytków i klas

Bi - Inne tereny zabudowane
Bp - Zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowyNie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 1 ppkt II
ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej
(Dz. U. z 2012 r. poz. 1282 ze zm.)DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Olsztyn, dnia 16.12.2020 r.

z up. PREZYDENTA OLSZTYNA


 16.12.2020 r.
 Kierownik Rejestru Katastru
Justyna Arbajter
16-12-2020

(sporządził; data i podpis)



(pieczęć urzędowa)

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ; data i podpis)

Nr kancelaryjny: GGN.6621.2.2301.2020

PREZYDENT OLSZTYNA
Pl. Jana Pawła II 1

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: warmińsko-mazurskie
Powiat: m. Olsztyn
Jednostka ewidencyjna: 286201_1, M. Olsztyn
Obręb ewidencyjny: 286201_1.0159, Olsztyn 159

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

sporządzono dnia: 16-12-2020 14:14:39

Pozycja kartoteki budynków: 286201_1.0159.G21

Jednostka rejestrowa gruntów: G21

Budynki: 2

Nr ewidenc. budynku	Działka	Adres lub położenie	Rodzaj wg KST	Klasa wg PKOB	Główna funkcja	Kondygn. nad./pod.	Pow. zab. [m ²]
11;1	286201_1.0159.11	Olsztyn, ul. Lubelska Olsztyn, ul. Lubelska 21	zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	inny budynek magazynowy	1/-	908
Jednostka rejestrowa: B3 Identyfikator: 286201_1.0159.11.1_BUD; Status: wybudowany; Inne funkcje: -; Czy jest wiatą: -; Konstrukcja ścian zewnętrznych: mur; Rok zakońc. budowy: 1989; Wiek zakońc. budowy: -; Rok zakońc. przebudowy: -; Wiek zakońc. przebudowy: -; Stopień pewności ustalenia daty zakońc. budowy: -; Stopień pewności ustalenia daty zakońc. przebudowy: -; Zakres przebudowy: -; Pow. zab. z mapy: 908 m ² ; Pow. użytkowa z projektu: -; Pow. użytkowa z obmiarów: -; Pow. użytk. lokali odrębnych: -; Pow. użytk. lokali niewyodrębnionych: -; Pow. użytk. pom. przynal. do lokali: -; Liczba ujawnionych w ewidencji lokali samodzielnych: 0; Wartość: -; Data wyceny: -; Wpis do rejestru zabytków: -; Data wpisu do rejestru zabytków: -; Stan użytkowania: -; Data oddania do użytku: -; Data rozbioru: -; Przyczyna rozbioru: -; Łączna liczba izb: -; Liczba mieszkań: -; Budynek gotowy na szybki internet: -							
11;2	286201_1.0159.11	Olsztyn, ul. Lubelska	pozostałe budynki niemieszkalne	pozostałe budynki niemieszkalne	stacja transformatorowa	1/-	24
Jednostka rejestrowa: B3 Identyfikator: 286201_1.0159.11.2_BUD; Status: wybudowany; Inne funkcje: -; Czy jest wiatą: -; Konstrukcja ścian zewnętrznych: mur; Rok zakońc. budowy: 1981; Wiek zakońc. budowy: -; Rok zakońc. przebudowy: -; Wiek zakońc. przebudowy: -; Stopień pewności ustalenia daty zakońc. budowy: -; Stopień pewności ustalenia daty zakońc. przebudowy: -; Zakres przebudowy: -; Pow. zab. z mapy: 24 m ² ; Pow. użytkowa z projektu: -; Pow. użytkowa z obmiarów: -; Pow. użytk. lokali odrębnych: -; Pow. użytk. lokali niewyodrębnionych: -; Pow. użytk. pom. przynal. do lokali: -; Liczba ujawnionych w ewidencji lokali samodzielnych: 0; Wartość: -; Data wyceny: -; Wpis do rejestru zabytków: -; Data wpisu do rejestru zabytków: -; Stan użytkowania: -; Data oddania do użytku: -; Data rozbioru: -; Przyczyna rozbioru: -; Łączna liczba izb: -; Liczba mieszkań: -; Budynek gotowy na szybki internet: -							

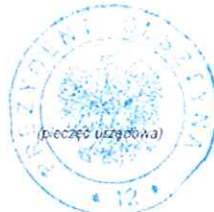
Na podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 1 ppkt h
ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej
(Dz. U. z 2012 r. poz. 1282 ze zm.).DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Olsztyn, dnia 16.12.2020 r.

z up. PREZYDENTA OLSZTYNA


2020-12-16
Kierownik Wydziału Katastru
Justyna Arbajter
2020-12-16

(sporządził, data i podpis)



(pieczęć urzędowa)

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)
data i podpis

Nr kancelaryjny: GGN.6621.2.2301.2020

PREZYDENT OLSZTYNA
Pl. Jana Pawła II 1

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: warmińsko-mazurskie
Powiat: m. Olsztyn
Jednostka ewidencyjna: 286201_1, M. Olsztyn
Obręb ewidencyjny: 286201_1.0076, Olsztyn 76

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 16-12-2020 14:16:05

Nr jednostki rejestrowej: G9

Osoby: 2

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 gr. 5.0 własność	GMINA OLSZTYN siedziba: Plac Jana Pawła II 1, 10-101 Olsztyn
1/1 gr. 5.4 użytkowanie wieczyste	COGNOR SPÓŁKA AKCYJNA siedziba: ul. Zielona 26, 42-360 Poraj

Działki ewidencyjne: 1

Arkusze	Nr działki	Adres / Położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
				Użytek	Pow. [ha]	
-	17	LUBELSKA	0.2129	Bi	0.2129	OL10/00045353/9

Identyfikator: 286201_1.0076.17; Rejon statystyczny: -
UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 17;1.

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.2129	ha
Słownie:	dwa tysiące sto dwadzieścia dziewięć metrów kwadratowych	

Oznaczenia użytków i klas

Bi - Inne tereny zabudowane

Na podstawie opłaty skarbowej na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 1 i pkt 2
ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej
(Dz. U. z 2012 r. poz. 1282 ze zm.)DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Olsztyn, dnia 16.12.2020 r.

Justyna Arbajler
16-12-2020

(sporządził: data i podpis)



(pieczęć urzędowa)

z up. PREZYDENTA OLSZTYNA

Jolanta
16-12-2020
Kierownik Filii Urzędu Księgi(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ; data i podpis)

Nr kancelaryjny: GGN.6621.2.2301.2020

Województwo: warmińsko-mazurskie

Powiat: m. Olsztyn

Jednostka ewidencyjna: 286201_1, M. Olsztyn

Obręb ewidencyjny: 286201_1.0076, Olsztyn 76

PREZYDENT OLSZTYNA
Pl. Jana Pawła II 1

(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

sporządzono dnia: 16-12-2020 14:14:39

Pozycja kartoteki budynków: 286201_1.0076.G9

Jednostka rejestrowa gruntów: G9

Budynki: 1

Nr ewidenc. budynku	Działka	Adres lub położenie	Rodzaj wg KST	Klasa wg PKOB	Główna funkcja	Kondygn. nad / pod	Pow. zab. [m ²]
17;1	286201_1.0076.17	Olsztyn, ul. Lubelska 23	zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	inny budynek magazynowy	2/-	482

Jednostka rejestrowa: B5

Identyfikator: 286201_1.0076.17.1_BUD; Status: wybudowany; Inne funkcje: -; Czy jest wiatą: -; Konstrukcja ścian zewnętrznych: mur; Rok zakońc. budowy: 1989; Wiek zakońc. budowy: -; Rok zakońc. przebudowy: -; Wiek zakońc. przebudowy: -; Stopień pewności ustalenia daty zakońc. budowy: -; Stopień pewności ustalenia daty zakońc. przebudowy: -; Zakres przebudowy: -; Pow. zab. z mapy: 482 m²; Pow. użytkowa z projektu: -; Pow. użytkowa z obmiarów: -; Pow. użytk. lokali odrębnych: -; Pow. użytk. lokali niewyodrębnionych: -; Pow. użytk. pom. przynal. do lokali: -; Liczba ujawnionych w ewidencji lokali samodzielnych: 0; Wartość: -; Data wyceny: -; Wpis do rejestru zabytków: -; Data wpisu do rejestru zabytków: -; Stan użytkowania: -; Data oddania do użytku: -; Data rozbioru: -; Przyczyna rozbioru: -; Łączna liczba izb: -; Liczba mieszkań: -; Budynek gotowy na szybki internet: -

nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 1 ppkt h ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2012 r. poz. 1282 ze zm.)

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Olsztyn, dnia 16.12.2020 r.

Justyna Arbajter
2020-12-16

(sporządził, data i podpis)



(pieczęć urzędowa)

z up. PREZYDENTA OLSZTYNA

16.12.2020-12-16

Kierownik Rejestru Katastru

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)
data i podpis

Nr kancelaryjny: GGN.6621.2.2301.2020

PREZYDENT OLSZTYNA
Pl. Jana Pawła II 1

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: **warmińsko-mazurskie**
 Powiat: **m. Olsztyn**
 Jednostka ewidencyjna: **286201_1, M. Olsztyn**
 Obręb ewidencyjny: **286201_1.0159, Olsztyn 159**

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 16-12-2020 14:16:05

Nr jednostki rejestrowej: **G64**Osoby: **2**

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 gr. 5.0 własność	GMINA OLSZTYN siedziba: Plac Jana Pawła II 1, 10-101 Olsztyn
1/1 gr. 5.4 użytkowanie wieczyste	COGNOR SPÓLKA AKCYJNA siedziba: ul. Zielona 26, 42-360 Poraj

Działki ewidencyjne: **1**

Arkusz	Nr działki	Adres / Położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
				Użytek	Pow. [ha]	
-	13/1	Olsztyn, ul. Lubelska	0.1123	Bi	0.1123	OL10/00019863/6

Identyfikator: 286201_1.0159.13/1; Rejon statystyczny: -
 UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 13/1;1, 13/1;2.

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.1123	ha
Słownie:	jeden tysiąc sto dwadzieścia trzy metry kwadratowe	

Oznaczenia użytków i klas

Bi - Inne tereny zabudowane

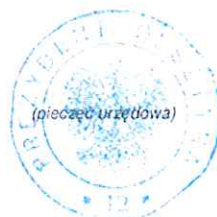
Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 1 ppkt h
 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej
 (Dz. U. z 2012 r. poz. 1282 ze zm.)

**DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
 DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ**

Olsztyn, dnia 16.12.2020 r.

Justyna Arbajter
 16-12-2020

(sporządził: data i podpis)



(pieczęć urzędowa)

up. PREZYDENTA OLSZTYNA

Julian
 16-12-2020
 Kierownik Biura Katastru

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

Nr kancelaryjny: GGN.6621.2.2301.2020

PREZYDENT OLSZTYNA
Pl. Jana Pawła II 1

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: warmińsko-mazurskie
Powiat: m. Olsztyn
Jednostka ewidencyjna: 286201_1, M. Olsztyn
Obręb ewidencyjny: 286201_1.0159, Olsztyn 159**WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW**

sporządzono dnia: 16-12-2020 14:14:39

Pozycja kartoteki budynków: 286201_1.0159.G64

Jednostka rejestrowa gruntów: G64

Budynki: 2

Nr ewidenc. budynku	Działka	Adres lub położenie	Rodzaj wg KST	Klasa wg PKOB	Główna funkcja	Kondygn. nad. / pod	Pow. zab. [m ²]
13/1;1	286201_1.0159.13.1	Olsztyn, ul. Lubelska	zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	inny budynek magazynowy	1/-	17

Jednostka rejestrowa: B43

Identyfikator: 286201_1.0159.13.1.1_BUD; Status: wybudowany; Inne funkcje: -; Czy jest wiatła: -; Konstrukcja ścian zewnętrznych: mur; Rok zakończ. budowy: 1983; Wiek zakończ. budowy: -; Rok zakończ. przebudowy: -; Wiek zakończ. przebudowy: -; Stopień pewności ustalenia daty zakończ. budowy: -; Stopień pewności ustalenia daty zakończ. przebudowy: -; Zakres przebudowy: -; Pow. zab. z mapy: 17 m2; Pow. użytkowa z projektu: -; Pow. użytkowa z obmiarów: -; Pow. użytk. lokali odrębnych: -; Pow. użytk. lokali niewyodrębnionych: -; Pow. użytk. pom. przynal. do lokali: -; Liczba ujawnionych w ewidencji lokali samodzielnych: 0; Wartość: -; Data wyceny: -; Wpis do rejestru zabytków: -; Data wpisu do rejestru zabytków: -; Stan użytkowania: -; Data oddania do użytku: -; Data rozbiórki: -; Przyczyna rozbiórki: -; Łączna liczba izb: -; Liczba mieszkań: -; Budynek gotowy na szybki internet: -

Nr ewidenc. budynku	Działka	Adres lub położenie	Rodzaj wg KST	Klasa wg PKOB	Główna funkcja	Kondygn. nad. / pod	Pow. zab. [m ²]
13/1;2	286201_1.0159.13.1	Olsztyn, ul. Lubelska	zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	inny budynek magazynowy	1/-	35

Jednostka rejestrowa: B43

Identyfikator: 286201_1.0159.13.1.2_BUD; Status: wybudowany; Inne funkcje: -; Czy jest wiatła: -; Konstrukcja ścian zewnętrznych: mur; Rok zakończ. budowy: 1984; Wiek zakończ. budowy: -; Rok zakończ. przebudowy: -; Wiek zakończ. przebudowy: -; Stopień pewności ustalenia daty zakończ. budowy: -; Stopień pewności ustalenia daty zakończ. przebudowy: -; Zakres przebudowy: -; Pow. zab. z mapy: 35 m2; Pow. użytkowa z projektu: -; Pow. użytkowa z obmiarów: -; Pow. użytk. lokali odrębnych: -; Pow. użytk. lokali niewyodrębnionych: -; Pow. użytk. pom. przynal. do lokali: -; Liczba ujawnionych w ewidencji lokali samodzielnych: 0; Wartość: -; Data wyceny: -; Wpis do rejestru zabytków: -; Data wpisu do rejestru zabytków: -; Stan użytkowania: -; Data oddania do użytku: -; Data rozbiórki: -; Przyczyna rozbiórki: -; Łączna liczba izb: -; Liczba mieszkań: -; Budynek gotowy na szybki internet: -

Ne podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 1 pphh ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2012 r. poz. 1282 ze zm.).

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Olsztyn, dnia 16.12.2020 r.

z up. PREZYDENTA OLSZTYNA

Justyna Arbajter
2020-12-16

(sporządziła/data podpis)



(pieczęć urzędowa)

Jolanta Siwyko
2020-12-16
Kierownik Kancelarii Kancelarii

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)
data i podpis

URZĘD MIASTA OLSZTYNA
Wydział Urbanistyki i Architektury
Plac Jana Pawła II 1
10-101 Olsztyn

Olsztyn, dnia 11.12.2020 r.

Znak sprawy: UA.6727.16.28.2020
Nr dokumentu: 120423.12.2020-W

CONGOR S.A.
42-360 Poraj, ul. Zielona 26
Oddział Złomrex we Wrocławiu
50-032 Wrocław, ul. Piłsudskiego 49-57
Filia Olsztyn
ul. Lubelska 19, 10-406 Olsztyn

ZAŚWIADCZENIE

Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Olsztyna zaświadcza, że działki nr 159-13/1, 159-6, 159-11, 76-17 w Olsztynie leżą na terenie, który nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie ustawy z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej /Dz. U z 2020 r. poz.1546,tj. /., tabela: cz. II, poz. 21, pobrano opłatę skarbową w wysokości 17zł, potwierdzenie wpłaty gotówkowej z dnia 08.12.2020 r.

Otrzymują:

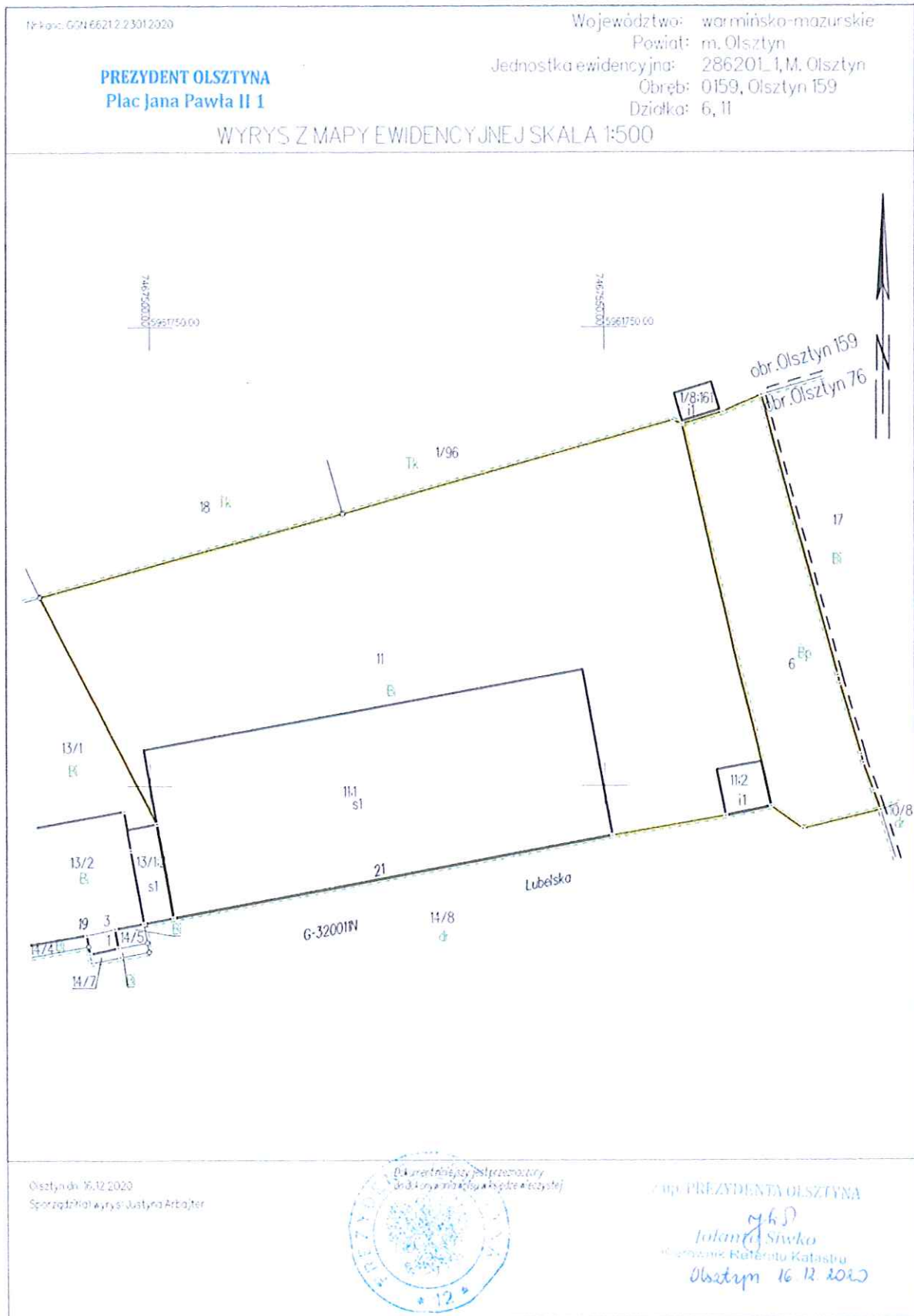
- 1) Adresat na ręce pełnomocnika Pana Karola Rafalskiego, Congor S.A. Oddział Złomrex Filia w Olsztynie, ul. Lubelska 19, 10-406 Olsztyn
- 2) aa. 2749/2020

Utworzyła: Renata Domzalska pok. 206 tel. 89 527 31 11 wew.462

KIEROWNIK REFERATU
Katarzyna Wójciszewska

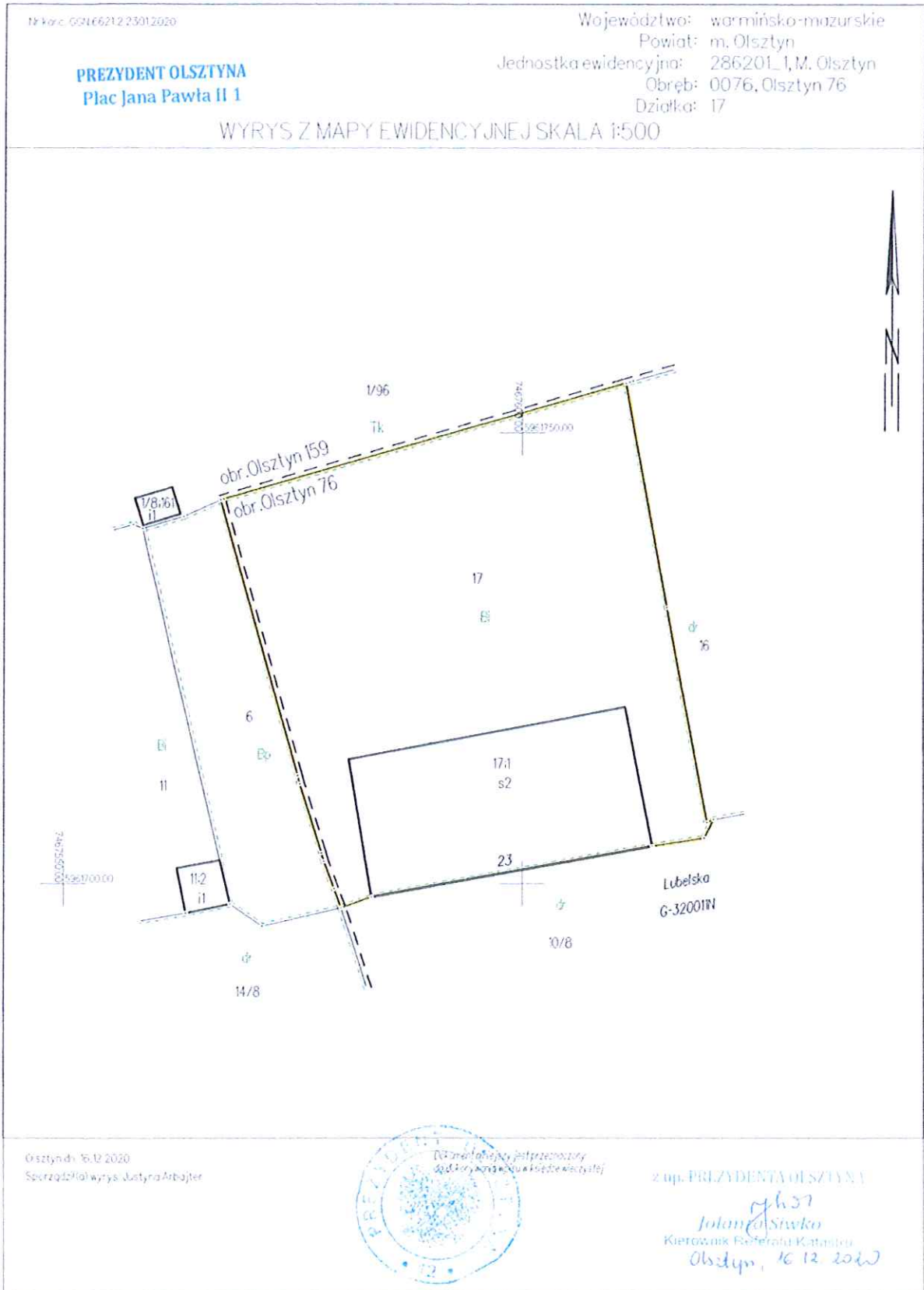
OPERAT SZACUNKOWY

Olsztyn, ul. Lubelska 19 i 23, województwo warmińsko-mazurskie (dz. ew. nr 6, 11, 13/1, 17)



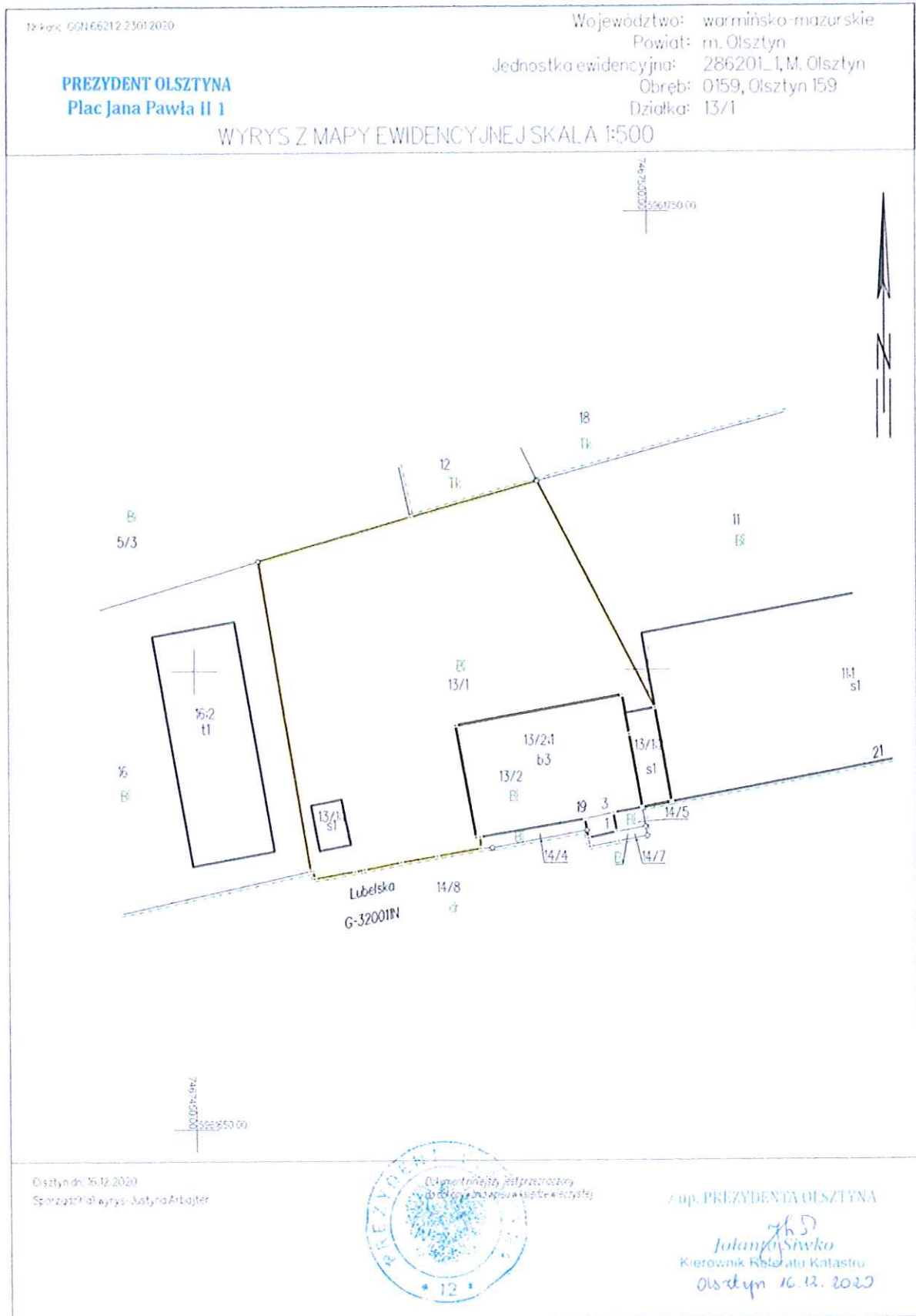
OPERAT SZACUNKOWY

Olsztyn, ul. Lubelska 19 i 23, województwo warmińsko-mazurskie (dz. ew. nr 6, 11, 13/1, 17)



OPERAT SZACUNKOWY

Olsztyn, ul. Lubelska 19 i 23, województwo warmińsko-mazurskie (dz. ew. nr 6, 11, 13/1, 17)



Załącznik 13.5. OBSZARY RYZYKA ZWIĄZANE Z WYCENIĄ NIERUCHOMOŚCIĄ

– p. 4.3 Standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych „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 nie dających się przewidzieć w momencie określania wartości nieruchomości,
- ⊖ ryzyko płynności rozumiane jako trudność sprzedaży nieruchomości za określoną cenę w standardowym czasie.

Zgodnie ze standardem zawodowym 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 nieruchomości rzeczoznawca majątkowy stwierdził, że nieruchomość posiada uregulowany stan prawny.

Ryzyko związane z prawami, roszczeniami i ograniczeniami do nieruchomości

Na podstawie zapisów w księgach wieczystych stwierdzono, brak wpisów w dziale III.

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

Na dzień wyceny obszar, na którym znajduje się nieruchomość leży w obszarze usług, przemysłu i składów oraz innej aktywności gospodarczej. Sposób użytkowania jest zgodny z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Ryzyko związane ze złym stanem technicznym nieruchomości

Na podstawie informacji uzyskanych podczas wizji lokalnej rzeczoznawca majątkowy nie wnosi zastrzeżeń, żeby stan techniczny budynków przyjętych do najmu uniemożliwiał ich dalsze funkcjonowanie. Stan techniczny naniesień określono jako średni.

Ryzyko związane z brakiem dostępu do drogi publicznej

Nieruchomość ma zapewniony dostęp do drogi publicznej – ul. Lubelskiej.

Ryzyko związane z płynnością nieruchomości

Rynek nieruchomości o charakterze komercyjnym nie jest rynkiem typowym. Trudno znaleźć nieruchomości sprzedane podobne do przedmiotowej. Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny charakteryzuje się średnią płynnością. Czas ekspozycji na rynku wynosi od 12 miesięcy wzwyż. Przedmiotowa nieruchomość należy do grupy nieruchomości, na które jest umiarkowany popyt.

Ryzyko wywłaszczenia nieruchomości

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

Ryzyko związane z sektorem rynku nieruchomości

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

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

Ocena przydatności nieruchomości jako zabezpieczenie wierzytelności

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



Załącznik 13.6. Oświadczenie rzeczoznawcy

Warszawa, dnia 02.02.2021

Oświadczenie rzeczoznawcy dot. wykonania operatu szacunkowego dla nieruchomości:

Adres*: ul. Lubelska 19 i 23 w Olsztynie, dz. ew. nr 6,11,13/1,17

Nr KW* OL10/00045353/9, OL10/00019863/6

Niniejszym oświadczam, że:

1. nie uczestniczę i nie uczestniczyłem w obsłudze lub w procesie decyzji kredytowych lub w procesie ubezpieczania dot. przedmiotu wyceny,
 2. wynik wyceny nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny nie rodzi u mnie rzeczywistego lub możliwego konfliktu interesów, ani nie spowoduje w przyszłości takiego konfliktu względem interesów właścicieli, współwłaścicieli, użytkowników wieczystych lub współużytkowników wieczystych nieruchomości, kupujących przedmiot wyceny, posiadaczy zależnych lub innych osób posiadających jakiegokolwiek 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

Załącznik 13.7. Polisa OC



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1028404026

1	Okres ubezpieczenia: od 20.02.2020 r. do 19.02.2021 r.		
2	Ubezpieczający: ESTIM CONSULTING - RUDNICCY, SPÓŁKA JAWNA Adres siedziby: HERY 72, 01-197 WARSZAWA E-mail: SEKRETARIAT@ESTIM.PL	Telefon: +48228646177	REGON: 015721162
3	Ubezpieczony: BEATA JARZĄBEK Adres zamieszkania: TOPOŁOWA 28A, 03-138 WARSZAWA E-mail: Neustalony	Telefon: Neustalony	PESEL: 76051814309
4	Zakres ubezpieczenia obowiązkowego	Suma gwarancyjna	
	4 Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
		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.

5	Składka łączna: 131,44 PLN	6	Numer rachunku bankowego do zapłaty składki
	Kwota w PLN: 131,44		44 1240 6960 3014 0110 1357 6921
	Termin płatności: 02.03.2020		W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1028404026

7	Warunki ubezpieczenia	
	1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Nr. 605).	2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczających Komunikacyjnych.

8	Oświadczenia	Umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
	1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informacje, że do	

9	<p>Postanowienia dodatkowe lub odmiennie Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.</p> <ol style="list-style-type: none"> Reklamacje, skargi lub zażalenia składane są w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta. Reklamacja, skarga lub zażalenie może być złożona w formie: <ol style="list-style-type: none"> pisemnej – osobiste albo przesyłą pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pismo, na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji); ustnej – telefonicznie na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobnie do protokołu podkaras winyty w jednostce, o której mowa w ust.1; elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl. PZU SA następuje reklamacje, skargi lub zażalenia i udziela na nie odpowiedź, bez względu na to, czy zostały złożone w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, a zastrzeżeniem ust. 4. W szczególności skomplikowanych przypadkach, umożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w formie, o której mowa w ust. 3, PZU SA przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której: <ol style="list-style-type: none"> wyjaśnia przyczynę opóźnienia; wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy; określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udziela odpowiedzi, kiedy nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia. 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. Osoba fizyczna, która złożyła reklamację przyskazuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego: <ol style="list-style-type: none"> nieuzgodnienia rzeczy w sprawie rozpatrzenia reklamacji; niewykonalności czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z ust. 4 tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU SA, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy. Reklamacje umiarkowane są w ustale o rozpatrzeniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustale o dystrybucji ubezpieczeń. 	<p>10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, o którym mowa w PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.</p> <p>11. Ubezpieczycielowi, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrotu składki o pominięciu kosztów i kosztów Rzeczniemu Finansowemu.</p> <p>12. W przypadku umowy zawieszanej za pośrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozpatrywania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozpatrywania 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 dane Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU SA to: reklamacje@pzu.pl</p> <p>13. Zgodnie z postanowieniami przez PZU SA w relacjach z konsumentem jest język polski.</p> <p>14. PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.</p> <p>Postanowienia dodatkowe do umów/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą</p> <ol style="list-style-type: none"> Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wpisane są postanowienia dodatkowe w brzmieniu: Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, w którym mowa w PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonemu na innym trwałościym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinien być doręczony Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na dowolnym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonemu. Na zgłoszenie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
----------	--	---

PRZEJĘTY WPŁAT
2020-02-18

DSP/P/1028404026/0461/pc:100000255205399/BF20

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-95, kapitał zakładowy: 85 352 300 zł wpłacony w całości, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)

1/2

OSFOCZ/18G12_01/2020217.1351/rodjpp06-131681976/PZU/Bp.10000255205399




OPERAT SZACUNKOWY

Olsztyn, ul. Lubelska 19 i 23, województwo warmińsko-mazurskie (dz. ew. nr 6, 11, 13/1, 17)

Potwierdzam dane kontaktowe
ESTIM CONSULTING - RUDNICCY, SPÓŁKA JAWNA
E-mail: SEKRETARIAT@ESTIM.PL
Telefon: +48226646177

Data zawarcia umowy: 17.02.2020 r.

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


Pieczęć i podpis ubezpieczonego


ESTIM CONSULTING - RUDNICCY, SPÓŁKA JAWNA
Ubezpieczający


Pieczęć i podpis ubezpieczonego do polisy


POŚREDNICTWO UBEZPIECZENIOWE
Województwo Mazurskie

01 493 11 111 - ul. Wolności 2A
tel./fax: 91 00, kom. 509719469
REGON 010377240, NIP 527-015-40-81
Pieczęć 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/1028404026/0461/pc:100000255205399/BE20

 801 102 102 pzu.pl

2/2