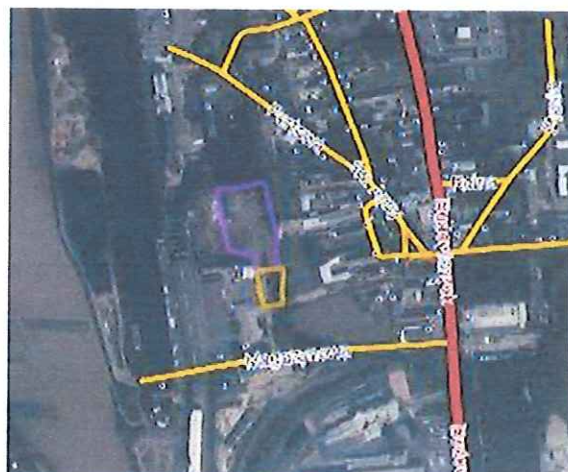


## OPERAT SZACUNKOWY

z określenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego dz. ew. nr **1243/2** wraz z prawem własności budynków o funkcji komercyjnej oraz prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr **1245/1**, obręb 0118 położonych w **Opolu przy ul. Magazynowej**, woj. opolskie

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzone są księgi wieczyste nr **OP10/00112308/2**, **OP10/00117990/4** przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Opolu



Autor operatu:

Marcin Szajko upr. 6549  
Warszawa, 25 stycznia 2021 roku





## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości			
Województwo: opolskie	Powiat Opole m.	Gmina Opole m.	Miejscowość Opole m.
	Ulica: <b>Magazynowa</b>		Nr budynku:
<b>Krótki opis lokalizacji</b>	Nieruchomość stanowiąca przedmiot wyceny położona jest 300 m od drogi wojewódzkiej nr 454, która między innymi umożliwia dojazd do drogi krajowej nr 46. Najbliższy wjazd na autostradę A4 oddalony jest od przedmiotu wyceny o ok. 20 km. Nieruchomość znajduje się na terenie dobrze zurbanizowanym, gdzie większość terenu stanowią obszary aktywności gospodarczej, w części zainwestowane obiektami magazynowo produkcyjnymi. W odległości ok. 2 km znajduje się Główny Rynek Bezpośrednie sąsiedztwo przedmiotu wyceny stanowi zabudowa komercyjna w zróżnicowanym stanie technicznym, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny niezabudowane i tereny zielone w pobliżu zbiornika wodnego rzeka Odra. W pobliżu przebiega trakt komunikacji kolejowej.		
<b>Dostęp do nieruchomości</b>	Dostęp do drogi publicznej realizowany jest poprzez służebność gruntową przez działkę nr 1246/1 zgodnie z zapisem w dziale III księgi wieczystej nr OP1O/00110383/7 pod numerem wpisu: 1 „Nieograniczona w czasie i bezpłatna służebność drogi na rzecz kaźdoczesnych właścicieli i posiadaczy działek nr 1245/1 z mapy 17 objętej KW nr 112308 oraz działki nr 1248 z mapy 17 objętej KW nr 55811 na warunkach określonych w paragrafie 4 umowy sprzedaży z dnia 09.12.2003r REP.A 7730/2003 Wskazanie innej nieruchomości – nieruchomości władnąca: 1. Numer księgi wieczystej: 00112308; działka nr 1245/1 z mapy 17 2. Numer księgi wieczystej: 00055811; działka nr 1248 z mapy 17 W dziale I-Sp KW nr OP1O/00112308/2 brak wpisu ww. służebności. Działka nr 1243/2 zapisana w KW nr OP1O/00117990/4 posiada dostęp do drogi publicznej przez działkę nr 1245/1.		
<b>Opis nieruchomości</b>	Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkami o funkcji komercyjnej	
	Pow. uż. budynków [m <sup>2</sup> ]: 998,63	Powierzchnia gruntu [m <sup>2</sup> ]: 8275	
	Rok budowy: lata 70-te		
<b>Oznaczenie nieruchomości</b>	Forma władania	Prawo użytkowania wieczystego Prawo własności	
	Nr KW	OP1O/00112308/2; OP1O/00117990/4	
	Obręb/nr arkusz map/y	0118 Zakrzew	
	Nr działki/ek w ewidencji gruntów	11245/1, 1243/2	
	Przeznaczenie w STUDIUM	strefa aktywności gospodarczej.	
<b>Wartość nieruchomości</b>	Wartość rynkowa aktualna	907 000 zł	
	Wartość odtworzeniowa	1 273 000 zł	
	Wartość wymuszonej sprzedaży	655 000 zł	
<b>Płynność nieruchomości/okres ekspozycji na rynku</b>	Średnia/12-18 miesięcy		
<b>Dane dot. operatu:</b>	<p><b>Cel wyceny:</b> dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności</p> <p><b>Metoda wyceny:</b> Zastosowano: podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej dochodu oraz podejście porównawcze metodę porównywania parami do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny.</p> <p>Wartość odtworzeniową określono w podejściu kosztowym, metodą odtworzeniową, techniką wskaźnikową.</p>		
<b>Data sporządzenia operatu:</b>	25.01.2021 r.		
<b>Imię i nazwisko autora operatu, nr uprawnień podpis i pieczęćka</b>	Marcin Szajko upr. 6549		



## SPIS TREŚCI

<b>1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY</b> .....	4
1.1. Przedmiot wyceny.....	4
1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny.....	4
<b>2. CEL WYCENY</b> .....	4
<b>3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO</b> .....	4
3.1. Podstawa formalna.....	4
3.2. Podstawy materialno - prawne.....	5
3.3. Podstawy metodyczne wyceny.....	5
3.4. Źródła danych merytorycznych.....	5
<b>4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY</b> .....	6
<b>5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY</b> .....	6
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości.....	6
5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny.....	12
<b>6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM</b> .....	20
<b>7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO</b> .....	20
<b>8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY</b> .....	31
<b>9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ</b> .....	35
9.1. Określenie wartości rynkowej w stanie na dzień wyceny.....	35
9.2. Określenie wartości rynkowej dz. nr ewid. 1245/1, 1243/2.....	40
9.3. Określenie wartości nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej.....	45
9.4. Określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości.....	47
<b>10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM</b> .....	48
<b>11. KLAUZULE I OGRANICZENIA</b> .....	48
<b>12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA</b> .....	49
<b>13. ZAŁĄCZNIKI</b> .....	49



## 1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY

---

### 1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego dz. ew. nr 1243/2 wraz z prawem własności budynków o funkcji komercyjnej oraz prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr 1245/1, obręb 0118 o łącznej powierzchni gruntu 8275 m<sup>2</sup>. Nieruchomość położona jest w Opolu przy ul. Magazynowej, woj. opolskie. Przedmiotowe działki ewidencyjne zabudowane są budynkami komercyjnymi o łącznej powierzchni 998,63 m<sup>2</sup>.

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzone są księgi wieczyste nr OP1O/00112308/2, OP1O/00117990/4 przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Opolu.

### 1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny

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

## 2. CEL WYCENY

---

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynków o funkcji komercyjnej oraz prawa własności nieruchomości gruntowej dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.

## 3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

---

### 3.1. Podstawa formalna

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie firmy **Cognor S.A. z siedzibą w Poraju, ul. Zieleną 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, ze zm.)
- ⊖ 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

---

- ⊖ „Powszechne Krajowe Zasady Wyceny”
- ⊖ Jerzy Dydenko „Szacowanie nieruchomości”, Wyd. Dom Wydawniczy ABC, 2006 r.
- ⊖ Mirosław Żak „Wycena nieruchomości”, Wyd. C.H.Beck, luty 2012 r.
- ⊖ M. Prystupa „Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu dochodowym”, Wyd. Druktur, 2008 r.
- ⊖ „Podejście kosztowe w wycenie nieruchomości – metodologia, zużycie obiektów, przykłady”, Wyd. Wacotob, wydanie II 2012 r. „Ryzyka banku w zakresie określania wartości nieruchomości dla celów kredytowych w Polsce na tle trendów w Unii Europejskiej” - praca zbiorowa pod redakcją prof. dr hab. Ewy Kucharskiej-Stasiak, Zeszyt hipoteczny 23, Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego, Warszawa, 2006 r.

### 3.4. Źródła danych merytorycznych

---

- ⊖ Księgi wieczyste nr OP1O/00112308/2, OP1O/00117990/4 prowadzone przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Opolu
- ⊖ Wypis z rejestru gruntów z dnia 01.12.2020 r.
- ⊖ Wrysu z mapy ewidencyjnej z dnia 01.12.2020 r.
- ⊖ Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 30.12.2020 r.
- ⊖ Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Opole
- ⊖ Dokumentacja udostępniona przez Zleceniodawcę
- ⊖ Analiza odpisów Aktów Notarialnych z rynku lokalnego dotycząca nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych

- ☞ Informacje z agencji nieruchomości na temat stawek czynszowych za najem powierzchni komercyjnych na rynku lokalnym
- ☞ Własna baza danych o cenach transakcyjnych sprzedaży nieruchomości gruntowych.

#### 4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY

1. Data sporządzenia wyceny	- 25.01.2021 r.
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	- 25.01.2021 r.
3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny	- 30.12.2020 r.
4. Data oględzin wycenianej nieruchomości	- 30.12.2020 r.

#### 5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

##### 5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości określono na podstawie:

- ☞ księga wieczysta nr **OP10/00112308/2** prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Opolu:

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

##### Dział I - O „Oznaczenie nieruchomości”

Działki	
Numer działki	1245/1
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lp. 1. 1 ZAKRZÓW
Sposób korzystania	TERENY PRZEMYSŁOWE
Powierzchnia całej nieruchomości	0,1541 ha

##### Dział I Sp „Spis praw związanych z własnością”

Brak wpisu.

##### Dział II „Własność”

Właściciele	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj)	Lp. 1. 3 1/1



*wspólności)*

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON, KRS)	<b>COGNOR SPÓŁKA AKCYJNA, PORAJ,</b> 01285976000000, 0000211496
Podstawa wpisu	INFORMACJA ODPOWIADAJĄCA ODPISOWI PEŁNEMU Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW, KRS: 0000211496, 2020-01-28, CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO; 142-150

**Dział III „Prawa, roszczenia i ograniczenia”**

Brak wpisu.

**Dział IV „Hipoteka”**

Numer hipoteki (roszczenia)	2
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA
Suma (słownie), waluta	<b>111285423,00</b> (STO JEDENAŚCIE MILIONÓW DWIEŚCIE OSIEMDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY CZTERYSTA DWA-DZIEŚCIA TRZY) <b>EUR</b>
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1 WIERZYTELNOŚĆ PIENIĘŻNA BANKU WOBEC SPÓŁKI WYNIKAJĄCA Z PAR. 29.2 (PARALLEL DEBT (COVENANT TO PAY THE SECURITY AGENT)) UMOWY KREDYTÓW Z DNIA 12 LIPCA 2018 ROKU (ZABEZPIECZONEJ WIERZYTELNOŚCI), ŁĄCZNIE Z ODSETKAMI, KOSZTAMI, WYDATKAMI ORAZ WSZYSTKIMI INNYMI DODATKOWYMI ROSZCZENIAMI W ZAKRESIE DOZWOLONYM PRZEZ PRAWO, ZGODNIE Z TREŚCIĄ § 3 AKTU NOTARIALNEGO STANOWIĄCEGO PODSTAWIĘ WPISU, UMOWA KREDYTÓW Z DNIA 12 LIPCA 2018 ROKU
Księga współobciążona	Lp. 1. Nr księgi wieczystej OP10 / 00117990 / 4 Nr hipoteki 4
Inne informacje	NINIJSZA HIPOTEKA ZOSTAŁA USTANOWIONA RÓWNIEŻ NA NIERUCHOMOŚCIACH, DLA KTÓRYCH PROWADZONE SĄ KSIĘGI WIECZyste: KR1P/331269/7, LU1I/248556/0, LD1M/107840/4, LD1M/92885/2, KA1S/00032262/6, KA1S/00030874/5, PO2P/35922/4, PO2P/158081/4, PO2P/257742/0, TR1T/101810/5, TR1T/123081/5, PT1T/34513/5, OL1O/19863/6, OL1O/45353/9, GL1G/00084766/6, GL1G/00121403/6, GL1G/00103076/2, GL1G/84767/3, TB1S/45540/4, TB1S/45533/2, TB1S/47784/0, TB1S/53829/3, TB1S/57958/4, TB1S/52870/8, CZ1Z/33483/1
Wierzyciel hipoteczny	Lp. 1. <b>MBANK SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 001254524,</b> 0000025237

- ❶ księga wieczysta nr **OP10/00117990/4** prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Opolu:

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

### Dział I - O „Oznaczenie nieruchomości”

#### Działki ewidencyjne

Numer działki	1243/2
Identyfikator działki	<a href="#">166101 1.0118.AR 17.1243/2</a>
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0118, ZAKRZÓW
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 OPOLSKIE, OPOLE M., OPOLE
Ulica	PORTOWA 7
Sposób korzystania	BA - TERENY PRZEMYSŁOWE
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	OP10 / 00034963 / 0, 0,6734 HA
Powierzchnia całej nieruchomości	0,6734 ha

#### Budynki

Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 OPOLSKIE, OPOLE M., OPOLE
Identyfikator budynku	166101_1.0118.794_BUD
Identyfikator działki	Lp. 1. <a href="#">166101 1.0118.AR 17.1243/2</a>
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku	PORTOWA 7
Liczba kondygnacji	1,0
Powierzchnia użytkowa budynku	90,0000 M2
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK MAGAZYNOWY
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	TAK
Przyłączenie - numer księgi wieczystej, z której odłączono budynek	Lp. 1. OP10 / 00034963 / 0
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 OPOLSKIE, OPOLE M., OPOLE



---

*wódtwo, gmina, miejscowość*


---

Identyfikator budynku	166101_1.0118.795_BUD
-----------------------	-----------------------

---

Identyfikator działki	Lp. 1. <a href="#">166101 1.0118.AR 17.1243/2</a>
-----------------------	---

---

Nazwa ulicy numer porządkowy budynku	PORTOWA 7
--------------------------------------	-----------

---

Liczba kondygnacji	1,0
--------------------	-----

---

Powierzchnia użytkowa budynku	120,0000 M2
-------------------------------	-------------

---

Przeznaczenie budynku	BUDYNEK BIUROWY
-----------------------	-----------------

---

Odrębność ( <i>budynek stanowi odrębną nieruchomości</i> )	TAK
--	-----

---

Przyłączenie - numer księgi wieczystej, z której odłączono budynek	Lp. 1. OP1O / 00034963 / 0
--	----------------------------

---

#### Urządzenia

Położenie ( <i>numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość</i> )	Lp. 1. 1 OPOLSKIE, OPOLE M., OPOLE
---	------------------------------------

---

Identyfikator działki	Lp. 1. <a href="#">166101 1.0118.AR 17.1243/2</a>
-----------------------	---

---

Opis	JEDNOKONDYGNACYJNA WIATA STALOWA O POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ 140 m2
------	---

---

Przyłączenie - numer księgi wieczystej, z której odłączono urządzenie	Lp. 1. OP1O / 00034963 / 0
---	----------------------------

---

Położenie ( <i>numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość</i> )	Lp. 1. 1 OPOLSKIE, OPOLE M., OPOLE
---	------------------------------------

---

Identyfikator działki	Lp. 1. <a href="#">166101 1.0118.AR 17.1243/2</a>
-----------------------	---

---

Opis	JEDNOKONDYGNACYJNA WIATA STALOWA O POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ 260 m2
------	---

---

Przyłączenie - numer księgi wieczystej, z której odłączono urządzenie	Lp. 1. OP1O / 00034963 / 0
---	----------------------------

---

Położenie ( <i>numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość</i> )	Lp. 1. 1 OPOLSKIE, OPOLE M., OPOLE
---	------------------------------------

---

Identyfikator działki	Lp. 1. <a href="#">166101 1.0118.AR 17.1243/2</a>
-----------------------	---

---

Opis	JEDNOKONDYGNACYJNA WIATA STALOWA O POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ 470 m <sup>2</sup>
------	--

Przyłączenie - numer księgi wieczystej, z której odłączono urządzenie	Lp. 1. OP10 / 00034963 / 0
--	----------------------------

### Dział I Sp „Spis praw związanych z własnością”

Prawo użytkowania wieczystego	
Okres użytkowania	2089-12-05
Sposób korzystania	GRUNT ODDANY W WIECZyste UŻYTKOWANIE ZABUDOWANY BUDYNKAMI I BUDOWLAMI PRZEMYSŁOWYMI

### Dział II „Własność”

Właściciele	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1. 1 1/1
Skarb Państwa (Nazwa, siedziba)	SKARB PAŃSTWA - PREZYDENT MIASTA OPOLA, OPOLE
Rola instytucji	ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA

Użytkownicy wieczystości	
Napis	wpisy dotyczące użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1. 2 1/1
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON)	COGNOR SPÓŁKA AKCYJNA, PORAJ, 012859760

### Dział III „Prawa, roszczenia i ograniczenia”

Brak wpisu.

### Dział IV „Hipoteka”

Numer hipoteki (roszczenia)	4
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA
Suma (słownie), waluta	<b>111285423,00</b> (STO JEDENAŚCIE MILIONÓW DWIEŚCIE OSIEMDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY CZTERYSTA DWADZIEŚCIA TRZY) EUR
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1 WIERZYTELNOŚĆ PIENIĘŻNA BANKU WOBEC SPÓŁKI WYNIKAJĄCA Z PAR. 29.2 (PARALLEL



			DEBT (COVENANT TO PAY THE SECURITY AGENT)) UMOWY KREDYTÓW Z DNIA 12 LIPCA 2018 ROKU (ZABEZPIECZONEJ WIERZYTELNOŚCI), ŁĄCZNIE Z ODSETKAMI, KOSZTAMI, WYDATKAMI ORAZ WSZYSTKIMI INNYMI DODATKOWYMI ROSZCZENIAMI W ZAKRESIE DOZWOLONYM PRZEZ PRAWO, ZGODNIE Z TREŚCIĄ § 3 AKTU NOTARIALNEGO STANOWIĄCEGO PODSTAWIĘ WPISU, UMOWA KREDYTÓW Z DNIA 12 LIPCA 2018 ROKU
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	OP10 / 00112308 / 2 2
Inne informacje			NINIJSZA HIPOTEKA ZOSTAŁA USTANOWIONA RÓWNIEŻ NA NIERUCHOMOŚCIACH, DLA KTÓRYCH PROWADZONE SĄ KSIĘGI WIECZyste: KR1P/331269/7, LU1I/248556/0, LD1M/107840/4, LD1M/92885/2, KA1S/00032262/6, KA1S/00030874/5, PO2P/35922/4, PO2P/158081/4, PO2P/257742/0, TR1T/101810/5, TR1T/123081/5, PT1T/34513/5, OL1O/19863/6, OL1O/45353/9, GL1G/00084766/6, GL1G/00121403/6, GL1G/00103076/2, GL1G/84767/3, TB1S/45540/4, TB1S/45533/2, TB1S/47784/0, TB1S/53829/3, TB1S/57958/4, TB1S/52870/8, CZ1Z/33483/1
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)		Lp. 1.	<b>MBANK SPÓŁKA AKCYJNA</b> , WARSZAWA, 001254524, 0000025237

— wypis z rejestru gruntów z dnia 01-12-2020 r.

Województwo: opolskie

Miejscowość: m. Opole

Obręb ewidencyjny: 166101\_1.0118, Zakrzów

Właściciel: COGNOR S.A.

**Tabela 1**

Ark. mapy	Nr działki	Opis użytku	Symbol klaso- użytku	Powierzchnia	
				Użytków w ha	Działki w ha
17	1245/1	Tereny przemysłowe	Ba	0.1541	0.1541
<b>RAZEM</b>				<b>0.1541</b>	<b>0.1541</b>

— wypis z rejestru gruntów z dnia 22-10-2018 r.

Województwo: opolskie

Miejscowość: m. Opole

Jednostka ewidencyjna: 166101\_1.0118, Zakrzów

Właściciel: Skarb Państwa

Użytkownik wieczysty: COGNOR S.A.

Tabela 2

Ark. mapy	Nr działki	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klaso-użytku	Powierzchnia	
					Użytków w ha	Działki w ha
17	1243/2	ul. Portowa 7	Tereny przemysłowe	Ba	0.6734	0.6734
<b>RAZEM</b>					<b>0.6734</b>	<b>0.6734</b>

Rzeczoznawcy majątkowemu nie udostępniono pozwolenia na użytkowanie budynku. Budynek został wybudowany na początku II połowy XX wieku, jest wpisany i utrwalony w krajobrazie. W wycenie założono, że został on wybudowany zgodnie z prawem. Analiza posadowienia budynków wskazuje, że nie naruszają one granic działek. Na nieruchomości nie zawarto umów najmu

## 5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny

### Opis lokalizacji

Przedmiotowa nieruchomość położona jest we północno - centralnej części Opola, przy ul. Magazynowej w obrębie 0118. Nieruchomość stanowiąca przedmiot wyceny położona jest 300 m od drogi wojewódzkiej nr 454, która między innymi umożliwia dojazd do drogi krajowej nr 46. Najbliższy wjazd na autostradę A4 oddalony jest od przedmiotu wyceny o ok. 20 km. Nieruchomość znajduje się na terenie dobrze zurbanizowanym, gdzie większość terenu stanowią obszary aktywności gospodarczej, w części zainwestowane obiektami magazynowo produkcyjnymi. W odległości ok. 2 km znajduje się Główny Rynek

Bezpośrednie sąsiedztwo przedmiotu wyceny stanowi zabudowa komercyjna w zróżnicowanym stanie technicznym, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny niezabudowane i tereny zielone w pobliżu zbiornika wodnego rzeka Odra. W pobliżu przebiega trakt komunikacji kolejowej.

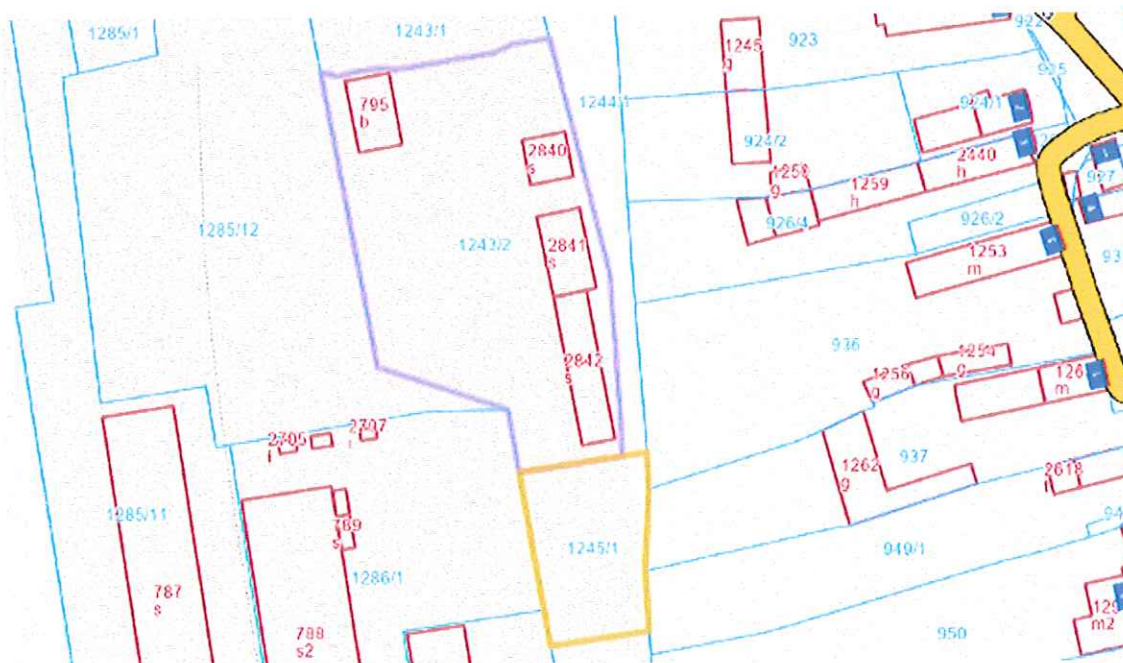
Ze względu na funkcję, jaką pełni przedmiotowa nieruchomość lokalizację należy uznać za korzystną (na tle miasta), ze względu na położenie w sąsiedztwie głównych arterii komunikacyjnych. Brak utrudnień w dojeździe do przedmiotowej nieruchomości.

### Opis nieruchomości



Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego dz. ew. nr 1243/2 oraz prawo własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr 1245/1 obręb 0118 o łącznej powierzchni gruntu 8275 m<sup>2</sup>. Działki graniczą ze sobą bezpośrednio tworząc jedną funkcjonalną całość.

Działki o dość nieregularnym kształcie, usytuowane w 2 linii zabudowy. Teren działki nr 1243/3 częściowo ogrodzony płotem (wykonanym częściowo z elementów stalowych na murowanych słupach, z betonowych elementów prefabrykowanych), w zachodniej części brak ogrodzenia. W południowej części działki nr 1243/2 znajduje się szlaban oraz waga samochodowa. Działka nr 1245/1 jest nieogrodzona, stanowi częściowo drogę dojazdową, częściowo obszar porośnięty roślinnością ruderalną. Teren działek w większości utwardzone płytami betonowymi. Działka nr 1243/2 zabudowana jest budynkiem administracyjno – biurowym oraz 3 wiatami magazynowymi konstrukcji stalowej. Na działce znajduje się kontenerowa portiernia nietrwale związana z gruntem, obok której zlokalizowana jest waga samochodowa. Na nieruchomości prowadzona jest działalność gospodarcza: skup złomu.



Źródło: <http://opole.e-mapa.net/>



Źródło: <http://opole.e-mapa.net/>

Nieruchomość uzbrojona: sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej (ogólnospławnej), sieci energetycznej.

### Dostęp do drogi publicznej

Dostęp do drogi publicznej realizowany jest poprzez służebność gruntową przez działkę nr 1246/1 zgodnie z zapisem w dziale III księgi wieczystej nr OP1O/00110383/7 pod numerem wpisu: 1

„Nieograniczona w czasie i bezpłatna służebność drogi na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy działek nr 1245/1 z mapy 17 objętej KW nr 112308 oraz działki nr 1248 z mapy 17 objętej KW nr 55811 na warunkach określonych w paragrafie 4 umowy sprzedaży z dnia 09.12.2003 r. REP.A 7730/2003

Wskazanie innej nieruchomości – nieruchomość władająca:

Numer księgi wieczystej: 00112308; działka nr 1245/1 z mapy 17

Numer księgi wieczystej: 00055811; działka nr 1248 z mapy 17”

W dziale I-Sp KW nr OP1O/00112308/2 brak wpisu ww. służebności.

Działka nr 1243/2 zapisana w KW nr OP1O/00117990/4 posiada dostęp do drogi publicznej przez działkę nr 1245/1.

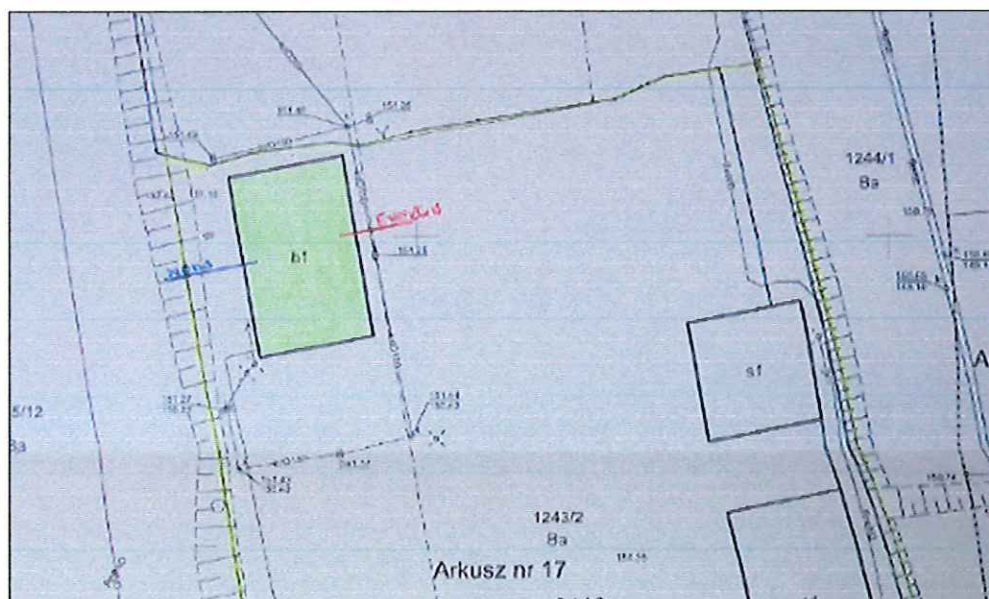


## Opis zabudowy

### 1 – Obiekt biurowo-socjalny



Budynek jednokondygnacyjny, bez podpiwniczenia wybudowany w 1970 r. Konstrukcja tradycyjna – murowana z dachem płaskim, dwuspadowym pokrytym papą. Fundamenty betonowe, ściany nośne z cegły gr 25M ocieplone styropianem GR 10 cm, posadzki ceramiczne, betonowe, wykładzina PCV, sufit podwieszony z płyt pilśniowych.



Fragment mapy zagospodarowania terenu

### Wyposażenie w instalacje

Instalacje: elektryczna, wodno-kanalizacyjna, CO z kotła na eko groszek, odprowadzenie ścieków bytowych do szamba.

### Dane powierzchniowe

- ☉ Pow. zabudowy – 250,34 m<sup>2</sup>
- ☉ Pow. użytkowa – 191,25 m<sup>2</sup>
- ☉ Kubatura – 827,49 m<sup>3</sup>

## **2 - Budynek magazynowy nr 1**



Budynek parterowy, niepodpiwniczonym, z dachem płaskim dwuspadowym. Budynek wybudowany w 1970 r. Budynek o konstrukcji stalowej z blachy stalowej, ocynkowanej. Brama stalowa rozwierana. Konstrukcja: słupy fundamentowe żelbetowe, słupy stalowe, ściany z blachy stalowej ocynkowanej, pokrycie dachu z blachy stalowej ocynkowanej, posadzki betonowe.



*Fragment mapy zagospodarowania terenu*

### Wyposażenie w instalacje

Instalacje: elektryczna.



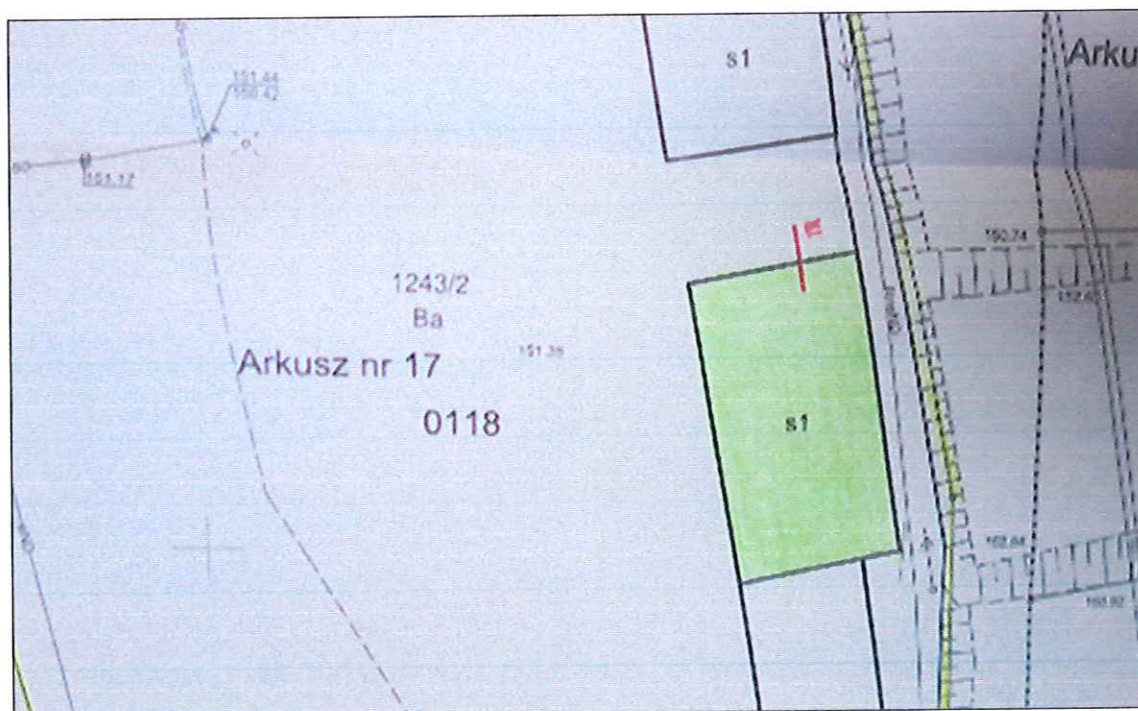
### Dane powierzchniowe

- ☉ Pow. zabudowy – 147,99 m<sup>2</sup>
- ☉ Pow. użytkowa – 147,99 m<sup>2</sup>
- ☉ Kubatura – 655,96 m<sup>3</sup>

### 3 – Budynek magazynowy nr 2



Budynek parterowy, niepodpiwniczonym, z dachem płaskim dwuspadowym. Budynek wybudowany w 1970 r. Budynek o konstrukcji stalowej z blachy stalowej, ocynkowanej. Brama stalowa rozwierana. Konstrukcja: słupy fundamentowe żelbetowe, słupy stalowe, ściany z blachy stalowej ocynkowanej, pokrycie dachu z blachy stalowej ocynkowanej, posadzki betonowe.



*Fragment mapy zagospodarowania terenu*

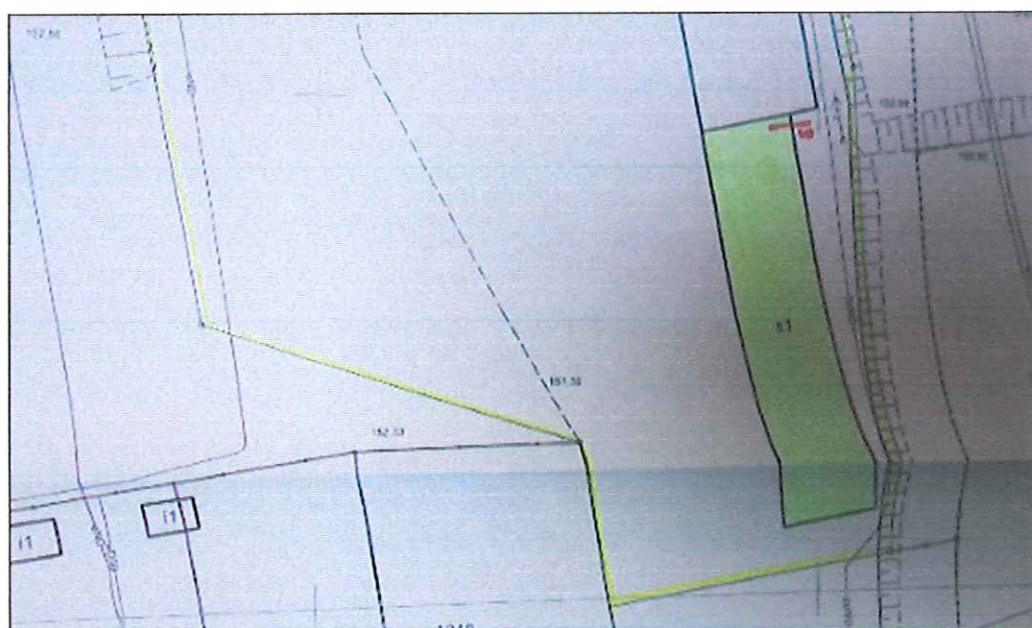
### Dane powierzchniowe

- ⊖ Pow. zabudowy – 279,07 m<sup>2</sup>
- ⊖ Pow. użytkowa – 279,07 m<sup>2</sup>
- ⊖ Kubatura – 1604,82 m<sup>3</sup>

### **4 - Budynek magazynowy nr 3**



Budynek parterowy, niepodpiwniczonym, z dachem płaskim dwuspadowym. Budynek wybudowany w 1970 r. Budynek o konstrukcji stalowej z blachy stalowej, ocynkowanej. Brama stalowa rozwierana. Konstrukcja: słupy fundamentowe żelbetowe, słupy stalowe, ściany z blachy stalowej ocynkowanej, pokrycie dachu z blachy stalowej ocynkowanej, posadzki betonowe.



*Fragment mapy zagospodarowania terenu*

### Dane powierzchniowe



- ⊖ Pow. zabudowy – 365,65 m<sup>2</sup>
- ⊖ Pow. użytkowa – 380,32 m<sup>2</sup>
- ⊖ Kubatura – 1401,64 m<sup>3</sup>

Powierzchnie przeznaczoną pod plac składowy (w przybliżeniu 2000 m<sup>2</sup>) ustalono na podstawie narzędzia pomiaru powierzchni dostępnego na portalu: <http://opole.e-mapa.net/>.



Źródło: <http://opole.e-mapa.net/>

Poniżej zestawienie powierzchni poszczególnych budynków:

Tabela 3

L.P.	Powierzchnia	Powierzchnia
1	Budynek administracyjno-biurowy	191,25
2	Budynek magazynowy nr 1	147,99
3	Budynek magazynowy nr 2	279,07
4	Budynek magazynowy nr 3	380,32
<b>RAZEM powierzchnia</b>		<b>998,63</b>

## 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 terenu ustala się na podstawie ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Na dzień wyceny obszar, na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Opole uchwalonego Uchwałą nr LXX/745/10 Rady Miasta Opola z dnia 26 sierpnia 2010 roku przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym na rysunku Studium symbolem 21AG – strefa aktywności gospodarczej.

## 7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

W procesie wyceny przeanalizowano:

- ☉ Obszar – Opole i rynki równoległe
- ☉ Obszar – rynek stawek czynszu najmu powierzchni komercyjnych
- ☉ Rynek sprzedaży nieruchomości niezabudowanych;
- ☉ Okres analizy cen transakcyjnych oraz stawek najmu: od 2018 roku. do dnia wyceny.

**Opole** zalicza się do miast będących regionalnymi centrami handlu i usług – licznej i zróżnicowanej grupy miast średniej wielkości, które zgodnie z filozofią Strategii Lizbońskiej stanowią filary rozwoju gospodarczego większych jednostek indywidualnych. Opole jako stolica województwa i centralny ośrodek aglomeracji opolskiej pełni funkcję regionalnego ośrodka usług publicznych w dziedzinie administracji, finansów, zdrowia i edukacji, jest też prężnie rozwijającym się, chłonnym rynkiem pracy oferującym zatrudnienie mieszkańcom regionu. Opole spełnia ważne funkcje metropolitalne. Wraz z powiązaną strefą zurbanizowaną tworzy aglomerację opolską zajmującą obszar o powierzchni 2125 km<sup>2</sup> (22,6% powierzchni województwa), który zamieszkuje ponad 330 tysięcy osób (31,6% ludności województwa). Aglomeracja opolska jest główną jednostką ndywidury przestrzennej Opolszczyzny wyróżniającą się na tle województwa najwyższym poziomem urbanizacji oraz koncentracją funkcji administracyjnych, przemysłowych, usługowych i mieszkalnictwa. Opole wraz z powiatem opolskim jest również największym i najbardziej dynamicznie rozwijającym się regionalnym rynkiem pracy. W mieście ma swą siedzibę 34,5% podmiotów gospodarczych działających na ndywrze podregionu opolskiego. Struktura funkcjonalno-przestrzenna Opola jako organizmu miejskiego kształtowała się przez wiele wieków, a miały na nią wpływ różnorodne czynniki. Najważniejsze z nich to: położenie miasta i ukształtowanie terenu,



czynniki przyrodnicze, zmieniające się na przestrzeni wieków dominujące funkcje miasta warunkujące jego rozwój, trwałe elementy zagospodarowania.

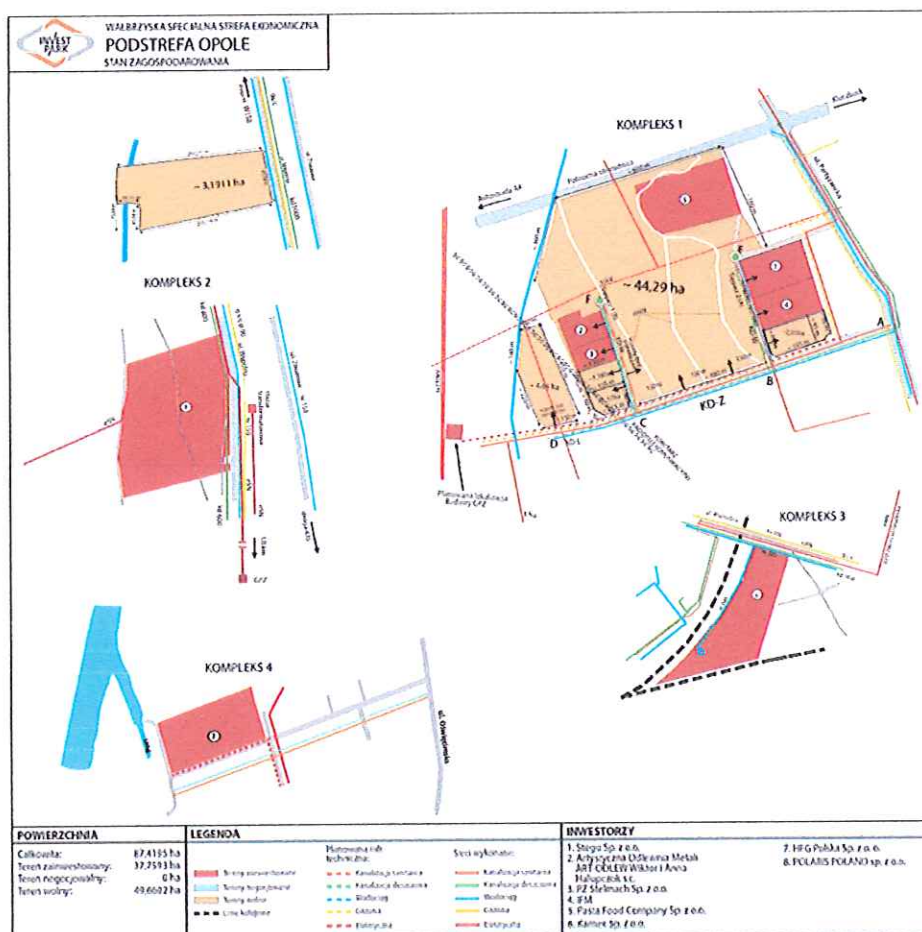
## Rynek lokalny

Miasto Opole położone jest na szlaku komunikacyjnym Niemcy-Ukraina. Autostrada A4 łączy miasto z Europą zachodnią i wschodnią. Drogi krajowe zapewniają dogodne połączenia między innymi regionami kraju.

Na terenie miasta działa Wałbrzyska Specjalna Strefa Ekonomiczna „INVEST - PARK” Sp. z o.o.. Podstrefa Opole obejmuje obszar o powierzchni 61,7 ha. Teren podstrefy jest w całości terenem niezabudowanym, co stwarza dogodne warunki do kształtowania zabudowy.

Podstrefa Opole położona jest w odległości:

- 17 km od autostrady A4,
- 70 km od przejścia granicznego w Głuchołazach,
- 140 km od przejścia granicznego w Międzyzlesiu,
- 160 km od przejścia granicznego w Kudowie Zdroju,
- 170 km od przejścia granicznego w Golińsku,
- 110 km od Międzynarodowego Portu Lotniczego we Wrocławiu.



Najwięcej terenów usługowo - przemysłowych znajduje się w północno – zachodniej części miasta, gdzie część z nich wchodzi w skład WSSE. Ponadto tereny inwestycyjne znajdują się na południowo – wschodnich obrzeżach miasta, gdzie również część terenów należy do WSSE.

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

Najwyższą aktywność gospodarczą zaobserwować można w samym mieście Opole, w pobliżu głównych arterii komunikacyjnych. Na tempo rozwoju gospodarczego duży wpływ ma także stopień przygotowania infrastruktury technicznej. Dlatego od lat prowadzone są inwestycje w tym zakresie. Obszar miasta otwiera możliwości dla wszelkich przedsięwzięć gospodarczych w oparciu o lokalny potencjał wytwórczy. Oferuje przy tym liczne obiekty do adaptacji oraz w większości uzbrojone tereny jak.

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

Na rynku lokalnym jest zainteresowanie powierzchnią nie koniecznie w najwyższym standardzie. Największe oczekiwania co do walorów użytkowych posiadają najemcy na rynku niewielkich lokali biurowych i powierzchni magazynowych. Dla przedsiębiorców nastawionych na produkcję ważna jest lokalizacja utożsamiana głównie z bliskością obszarów przemysłowych. Zainteresowaniem więc cieszą się lokalizacje poza centrum miasta, ale w otoczeniu już istniejącej enklawy budynków komercyjnych.

Na rynku lokalnym większym zainteresowaniem cieszą się tereny położone w strefach zurbanizowania przemysłowego, często zabudowane starymi budynkami i halami, które inwestor może zmodernizować na swój własny użytek.

Analizując lokalny rynek najmu nieruchomości komercyjnych na terenie miasta Opola zauważono znikomą liczbę transakcji najmu powierzchni typowo produkcyjnych. Zauważono natomiast transakcje dotyczące lokali usługowych. Biorąc pod uwagę charakter powierzchni w budynku nr 1 część budynku może być wykorzystywana jako powierzchnia usługowo – handlowa. Brak odnotowanych transakcji najmu typowych powierzchni produkcyjno – magazynowych z obszaru miasta Opole wynika z faktu, iż miasto dysponuje dużą liczbą gruntów o przeznaczeniu pod zabudowę usługową i przemysłową. Można wnioskować, że przedsiębiorcom bardziej opłaca się zakupić działkę położoną np. w specjalnej strefie ekonomicznej, gdzie po uruchomieniu produkcji zyskują ulgi podatkowe, niż wynajmując powierzchnię produkcyjną. Trzeba również wziąć pod uwagę, że przy chęci wynajęcia dużej powierzchni produkcyjnej potencjalny najemca musi ponieść znaczne koszty związane z dostosowaniem powierzchni do swojej technologii produkcji.

Przedmiotowa nieruchomość może być przedmiotem najmu. Wynajęcie powierzchni produkcyjnej zamiast wznoszenia nowego obiektu, jest o tyle korzystniejsze dla przedsiębiorcy, że zyskuje on możliwość rozpoczęcia produkcji niemal natychmiast o ile charakter funkcjonalny budynków jest dla niego odpowiedni. Proces zakupu gruntu, uzyskania pozwoleń i budowy jest na tyle czasochłonny, że inwestorzy są skłonni podejmować decyzję także o wynajmie nieruchomości na cele produkcyjne.



Lokalny rynek (miasto Opole) nie jest rynkiem na tyle dużym i transparentnym, aby dotrzeć do tego typu transakcji najmu.

W związku z powyższym analizę rynku poszerzono o sąsiednie województwa: śląskie i dolnośląskie (rynki równoległe), których charakterystyka lokalizacyjna jest podobna ze względu na położenie w osi autostrady A4.

### Analiza cen transakcyjnych

W celu określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości przeprowadzono badanie cen transakcyjnych dotyczących obiektów związanych z branżą obiektów komercyjnych z terenu miasta Opola. W wyniku analizy danych cen transakcyjnych od 2018 roku odnotowano kilka obiektów podobnych do przedmiotowej nieruchomości. Analiza zgromadzonych danych pozwala na wysnucie wniosku, iż sprzedaże wolnorynkowe dotyczące obiektów komercyjnych zdarzają się sporadycznie, a jeśli już są zawierane dotyczą budynków o bardzo różnych parametrach techniczno – użytkowych. Ceny takich nieruchomości kształtują się na bardzo różnym poziomie, który zależy m.in. od czynników takich jak: lokalizacja ogólna i szczegółowa, stan techniczny budynków i ich standard wykończenia, powierzchnia użytkowa, a także od szeregu indywidualnych cech, które posiada każda nieruchomość. Ze względu na niewielką ilość odnotowanych transakcji i brak dostatecznych danych (m.in. powierzchni użytkowej) zastosowanie podejścia porównawczego jest niemożliwie.

W wyniku analizy rynku zgromadzono kilka transakcji, które przedstawiono w poniższej tabeli:

**Tabela 4**

Data transakcji	Ulica	Obręb	Pow. działki [m <sup>2</sup> ]	Pow. zab. [m <sup>2</sup> ]	Cena transakcyjna	Opis
2019-11-08	Wspólna	Półwieś	4 059	2 180	1 800 000	zabudowa magazynowo - usługowa
2019-12-18	Cygana	Zakrzów	9 798	-	1 780 000	zabudowa magazynowo - usługowa
2020-07-24	Ozimska	Opole	1 748	1 068	1 230 000	magazyn
2019-10-28	Cygana	Zakrzów	10 434	2 767	1 811 938	zabudowa magazynowo - usługowa
2019-05-16	Kępska	Zakrzów	6 297	1 584	1 500 000	zabudowa magazynowo - usługowa
2019-06-27	Kaszubska	Opole	8 359	3 650	4 300 000	zabudowa magazynowo - biurowa
2019-05-07	Magazynowa	Zakrzów	2 619	991	1 500 000	zabudowa magazynowa
2018-09-05	Światowida	Opole	18 926	-	4 100 000	zabudowa magazynowo - biurowa
2020-05-19	Oświęcimska	Grotowice	11 211	1 831	1 850 000	zabudowa magazynowo - warsztatowa
2020-05-06	Prosta	Grudzice	1 487	531	1 950 000	warsztaty samochodowe
2020-02-04	Głogowska	Opole	13 748	1 413	4 400 000	zabudowa magazynowo - warsztatowo - usługowa
2020-01-08	Rodziewiczówny	Opole	28 014	28 892	5 500 000	zabudowa magazynowo - warsztatowo - usługowa

## Stawki czynszów

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.

Czynsze nieruchomości komercyjnych o charakterze magazynowo - produkcyjnym 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.

Najniższy poziom osiągają stawki najmu pomieszczeń większych położonych w budynkach starszych, nie za dobrze wyeksponowanych od strony ulicy dojazdowej, z ograniczoną możliwością parkowania. Czym nowszy budynek, większy stopień usługowo-produkcyjnego charakteru otoczenia, 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.

Powierzchnie magazynowo - produkcyjne o niskim standardzie, zlokalizowane w zaadaptowanych budynkach w mniej atrakcyjnych lokalizacjach dostępne są w cenach 8-15 zł/m<sup>2</sup>. Stawki za powierzchnie magazynowo - produkcyjnym na analizowanym obszarze kształtują się od 8 zł do 25 zł/m<sup>2</sup>, i są ściśle związane od standardu budynku oraz położenia. Stawki najniższe 8-15 zł/m<sup>2</sup> spotkać można w obiektach o średnim stanie technicznym położonych w gorszych lokalizacjach z dala od głównych dróg w otoczeniu sąsiedztwa terenów niezagospodarowanych lub w złym stanie technicznym. Bardzo istotnym czynnikiem jest położenie w rejonach ekspresowych dróg oraz autostrady. W związku z powyższym wyższe stawki czynszów za wynajem powierzchni magazynowo – produkcyjnych 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.



Na podstawie badania rynku należy podkreślić, że stawki najmu do 15 zł/m<sup>2</sup> dotyczą budynków typowych magazynowe - warsztatowe zapleczem socjalnym. Najem obiektów, które umożliwiają prowadzenie działalności produkcyjnej, z dużym zapleczem biurowo – socjalnym oraz powierzchnią ekspozycyjno – handlową dochodzi do stawki 25 zł/m<sup>2</sup> pow. najmu.

Poniżej przedstawiono przykładowe stawki transakcyjne za wynajem powierzchni komercyjnych na analizowanym terenie obejmującym obszary województwa opolskiego oraz województw sąsiednich:

1. Opole, Zaodrze, hala produkcyjna, pow. najmu. 550 m<sup>2</sup>, stawka najmu **17,00 zł/m<sup>2</sup>** + opłaty + VAT
2. Opole, Kolonia Gosławicka, magazyn, pow. najmu. 270 m<sup>2</sup>, stawka najmu **19,00 zł/m<sup>2</sup>** + opłaty + VAT
3. Kłodzko, ul. Zajęcza, woj. dolnośląskie, pow. produkcyjno- usługowa o pow. 200 m<sup>2</sup>, stawka **13 zł/m<sup>2</sup>**,
4. Brzeg, budynek produkcyjno-magazynowy z częścią biurową, pow. 288,00 m<sup>2</sup>, stawka najmu **15,00 zł/m<sup>2</sup>**,
5. Brzeg, ul. Wrocławska, magazyn, pow. 243,80 m<sup>2</sup>, stawka **16,00 zł/m<sup>2</sup>**,
6. Brzeg, ul. Wrocławska, magazyn, pow. 102,42 m<sup>2</sup>, stawka **11,00 zł/m<sup>2</sup>**,
7. Brzeg, ul. Grobli, bura niski standard, pow. 288,00 m<sup>2</sup>, stawka **15,00 zł/m<sup>2</sup>**,
8. Brzeg, ul. Grobli, budynek produkcyjno-magazynowy, pow. 2052,00 m<sup>2</sup>, stawka **10,00 zł/m<sup>2</sup>**,
9. Nysa, ul. Morcinka, pow. najmu 1 110,76 stawka najmu **10 zł** + opłaty + VAT, hala magazynowo-produkcyjna, budynki gospodarcze, wiata magazynowa, budynek hurtowni
10. Nysa, pow. najmu 426 m<sup>2</sup>, stawka najmu **18 zł/m<sup>2</sup>** + opłaty +VAT, powierzchnia produkcyjna
11. Nysa, pow. najmu 740 m<sup>2</sup>, stawka najmu **15 zł/m<sup>2</sup>** + opłaty +VAT, powierzchnia magazynowa
12. Złotoryja, ul. Chopina, pow. 200 m<sup>2</sup>, powierzchnia magazynowa, stawka najmu **15,00 zł/m<sup>2</sup>**,
13. Jelcz – Laskowice, ul. Wrocławska, powierzchnia produkcyjno - usługowa, pow. najmu 350 m<sup>2</sup>, stawka najmu **15,71 zł/m<sup>2</sup>**,
14. Jelcz – Laskowice, ul. Wrocławska, powierzchnia produkcyjno - usługowa, pow. najmu 200 m<sup>2</sup>, stawka najmu **18,00 zł/m<sup>2</sup>**,
15. Nowa Ruda, ul. Spacerowa, pow. najmu około 10000 m<sup>2</sup>, stawka najmu **12 - 16 zł** + opłaty + VAT, hala produkcyjna
16. Rybnik, ul. Rymera, pow. najmu 2437 m<sup>2</sup>, stawka najmu **12,91 zł** + opłaty + VAT, obiekt przemysłowo - magazynowy
17. Bielsko - Biała, ul. Wapienicka, pow. najmu około 1106,40 m<sup>2</sup>, stawka najmu **12,88 zł** + opłaty + VAT, obiekt przemysłowo - magazynowy
18. Legnica, ul. Jaworzyńska, 2 800 m<sup>2</sup> pow. magazynowej, stawka najmu **10,50 zł/m<sup>2</sup>**.
19. Świebodzi, Plac Dworcowy, pow. magazynowa, 1800 m<sup>2</sup>, **10,00 zł/m<sup>2</sup>**

20. Świebodzice, Plac Dworcowy, pow. magazynowa, 150 m<sup>2</sup>, **13,33 zł/m<sup>2</sup>**
21. Racibórz, pl. Dworcowy, pow. najmu około 1372 m<sup>2</sup>, stawka najmu **19,11 zł** + opłaty + VAT, obiekt przemysłowo - magazynowy
22. Gliwice, ul. Jana Śliwki, pow. najmu około 1500 m<sup>2</sup>, stawka najmu **13,30 zł** + opłaty + VAT, obiekt przemysłowo – magazynowy z częścią biurowo socjalną
23. Ziębice, ul. Przemysłowa, pow. najmu – magazyn około 1 243 m<sup>2</sup>, stawka najmu **11,26 zł** + opłaty + VAT, obiekt magazynowy z początku XX wieku
24. Ziębice, ul. Przemysłowa, pow. najmu – magazyn około 385 m<sup>2</sup>, stawka najmu **13 zł** + opłaty + VAT, obiekt magazynowy z początku XX wieku
25. Głubczyce, pow. najmu 340 m<sup>2</sup>, stawka najmu **20 zł/m<sup>2</sup>** + opłaty +VAT, po-wierzchnia produkcyjna
26. Żarów, pow. produkcyjna o pow. 1000 m<sup>2</sup>, stawka **15,00 zł/m<sup>2</sup>**
27. Radzionków, ul. Objazdowa, woj. śląskie, magazyn – pow. 1624,60 m<sup>2</sup>, stawka **14,80 zł/m<sup>2</sup>**+ opłaty eksploatacyjne
28. Chorzów, ul. Inwalidzka, hala magazynowa, parterowa, konstrukcja stalowo – murowana, pow. najmu 1500 m<sup>2</sup> - **19 zł/m<sup>2</sup>**
29. Tychy, ul. Turyńska, hala magazynowa wysokiego składowania, parterowa, konstrukcja stalowa, pow. najmu 1500 m<sup>2</sup> - **21 zł/m<sup>2</sup>**
30. Katowice, ul. Porcelanowa, hala produkcyjna, słaby standard wykończenia, piętro pow. najmu 1117 m<sup>2</sup> – **16,00 zł/m<sup>2</sup>**
31. Dąbrowa Górnicza, ul. Kryniczna, woj. śląskie, magazyn, pow. 330 m<sup>2</sup>, stawka **18,18 zł** + VAT+ **opłaty eksploatacyjne**
32. Jasienica, ul. Międzyrzecka, woj. śląskie, hala magazynowa – pow. 2500 m<sup>2</sup>, stawka **16 zł** + **opłaty eksploatacyjne**

Najwyższe stawki czynszów, za wynajem powierzchni komercyjnej osiągają obiekty o dogodnej dostępności komunikacyjnej oraz dobrym standardzie wykończenia.

Na podstawie rozmowy z lokalnym pośrednikiem stwierdzono, że brak jest obecnie na terenie Opola ofert sprzedaży bądź wynajmu hal z kompletną infrastrukturą. Inwestorzy kupują często tereny przemysłowe zabudowane starymi budynkami magazynowymi i remontują je jednocześnie dostosowując do własnych potrzeb.

Dodatkowo w procesie wyceny przeanalizowano **rynek wynajmu placów utwardzonych**. Ze względu na niewystarczającą liczbę dostępnych transakcji z obszaru opolskiego 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. 1,80 zł/m<sup>2</sup> do ok. 4,5 zł/m<sup>2</sup>, powierzchnie nieutwardzone przeznaczone pod składowanie materiałów wynajmowane są na poziomie 1 zł/m<sup>2</sup>. Poniżej przedstawiono odnotowane stawki za wynajem placów:

Tabela 5

Położenie	Rodzaj powierzchni	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Stawka zł/m <sup>2</sup>
Strzelce Opolskie ul. Dziewkowska	plac utwardzony tłuczniami	2 500	2,00
Legnica, ul. Kilińskiego	skład, parking	100	1,80
Gliwice, ul. Pszczyńska	dzierżawa gruntu	1 600	3,00
Gliwice, ul. Pszczyńska	plac utwardzony	750	3,20
Białogard, ul. Kolobrzaska	plac utwardzony	3 267	2,25
Białystok, ul. I Armii Wojska Polskiego	plac utwardzony	500	2,65
Mysłowice, ul. Fabryczna	plac	1 000	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)	3 000	1,50
Olsztyn, ul. Sielska	plac parkingowy	1 080	3,00
Rzeszów, ul. Armii Ludowej	parking	2 970	1,95
Zgierz	plac składowy	1 700	1,00
Kosakowo, ul. Rumska	plac	10 019	3,00
Kosakowo, ul. Rumska	plac	8 938	3,00
Lublin, ul. Zawieprzicka	plac składowy	400	4,00
Oława, ul. 3-go Maja	plac	300	2,20
Olsztyn, ul. Sielska	plac parkingowy	1 080	3,00
Zgierz, ul. Śniechowskiego	plac utwardzony płytami betonowymi	3 500	2,50
Brzeg, Grobli	skład, parking	300	2,00

Poniżej zamieszczono kilka przykładowych ofert wynajmu powierzchni komercyjnych z popularnych portali internetowych z analizowanego terenu:

**Tabela 6**

	<p>Lubsza Hala magazynowa, biurowo-socjalne, garaże, plac Powierzchnia: 121 m<sup>2</sup> Miesięczny czynsz najmu <b>11,00 zł/m<sup>2</sup></b></p>	<p><a href="http://www.otodom.pl">www.otodom.pl</a></p>
	<p>Opole Magazyn Powierzchnia: 101 m<sup>2</sup> Miesięczny czynsz najmu <b>17,00 zł/m<sup>2</sup></b></p>	<p><a href="http://www.otodom.pl">www.otodom.pl</a></p>
	<p>Gosławice Handlowa, produkcyjna, magazynowa Powierzchnia: 300 m<sup>2</sup> Miesięczny czynsz najmu <b>15,00 zł/m<sup>2</sup></b></p>	<p><a href="http://www.otodom.pl">www.otodom.pl</a></p>
	<p>Opole, Zakrzów Magazynowo- produkcyjna Powierzchnia: 270 m<sup>2</sup> Miesięczny czynsz najmu <b>20,00 zł/m<sup>2</sup></b></p>	<p><a href="http://www.otodom.pl">www.otodom.pl</a></p>
	<p>Nysa Magazyn Powierzchnia: 1000 m<sup>2</sup> Miesięczny czynsz najmu <b>6,00 zł/m<sup>2</sup></b></p>	<p><a href="http://www.otodom.pl">www.otodom.pl</a></p>





Kolonia Goślawicka  
Magazyn i pow. biurowo - socjalna  
Powierzchnia: 395 m<sup>2</sup>  
Miesięczny czynsz najmu **18,00 zł/m<sup>2</sup>**

[www.otodom.pl](http://www.otodom.pl)

Poniżej zamieszczono kilka przykładowych ofert wynajmu placów składowych z popularnych portali internetowych z analizowanego terenu:

**Tabela 7**

Kraków	
Plac utwardzony oświetlony	<a href="http://www.olx.pl">www.olx.pl</a>
Powierzchnia: 1 300 m <sup>2</sup>	
Miesięczny czynsz najmu <b>1,54 zł/m<sup>2</sup></b>	
Skarbimierz	
Plac utwardzony	<a href="http://www.olx.pl">www.olx.pl</a>
Powierzchnia: 5 000 m <sup>2</sup>	
Miesięczny czynsz najmu <b>1,50 zł/m<sup>2</sup></b>	
Wrocław Malczyce	
Plac utwardzony	<a href="http://www.olx.pl">www.olx.pl</a>
Powierzchnia: 31 000 m <sup>2</sup>	
Miesięczny czynsz najmu <b>1,50 zł/m<sup>2</sup></b>	
Jaworzno	
Plac składowy utwardzony	<a href="http://www.olx.pl">www.olx.pl</a>
Powierzchnia: 2500 m <sup>2</sup>	
Miesięczny czynsz najmu <b>1,50 zł/m<sup>2</sup></b>	
Głubczyce	
Plac parkingowy / plac składowy	<a href="http://www.olx.pl">www.olx.pl</a>
Powierzchnia: 1400 m <sup>2</sup>	
Miesięczny czynsz najmu <b>1,50 zł/m<sup>2</sup></b>	
Tychy	
Plac parkingowy / plac składowy	<a href="http://www.olx.pl">www.olx.pl</a>
Powierzchnia: 1432 m <sup>2</sup>	
Miesięczny czynsz najmu <b>2,43 zł/m<sup>2</sup></b>	

#### Do wyceny przyjęto następujące dane i założenia:

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

#### Czynsze:

Dla budynku administracyjnego - biurowego określono czynsz na poziomie **20,00 zł/m<sup>2</sup>** miesięcznie.

Dla budynku magazynowego określono czynsz na poziomie **6,50 - 8,50 zł/m<sup>2</sup>** miesięcznie.

Plac składowy określono czynsz na poziomie **2,00 zł/m<sup>2</sup>**.

Przyjęte stawki najmu są porównywalne jak za najem powierzchni podobnych w podobnych miastach południowej Polski.

Średni współczynnik powierzchni nie wynajętych utrzymuje się na poziomie 5-9 %. 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. Przyjęto wskaźnik obłożenia na poziomie **90 %** dla powierzchni najmu budynków.

Po wygaśnięciu umowy, przy obecnym poziomie popytu i podaży oraz biorąc pod uwagę przedstawione prognozy, następuje okres około 1-4 miesiące (w zależności od typu powierzchni) w czasie, którego przy przeciętnym eksponowaniu nieruchomości na rynku i działaniach marketingowych dochodzi do pozyskania nowego najemcy na warunkach odpowiadających tendencjom rynkowym.

Szacuje się, że dodatkowo właściciel ponosi koszty miesięcznie związane z utrzymaniem i funkcjonowaniem obiektu (w skład tych kosztów wchodzi zarząd nieruchomością, ochrona, ubezpieczenie, podatek od nieruchomości, itp). koszty bieżących napraw i remontów oraz utrzymania pustostanów kształtują się na poziomie **4,5%** efektywnego dochodu brutto, a koszty zarządu na poziomie **1,5%** efektywnego dochodu brutto, koszty zarządu zawierają w sobie koszty monitoringu. Koszty indywidualnej ochrony najczęściej ponosi najemca.

## **LOKALNY RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH**

Lokalny rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę komercyjną jest słabo rozwinięty. Analizowano miasto Opole pod kątem nieruchomości gruntowych przeznaczonych na cele inwestycyjne od 2019 roku. Na wartość podobnych nieruchomości wpływa przede wszystkim lokalizacja i otoczenie. Działki usytuowane przy głównych arteriach komunikacyjnych, w otoczeniu terenów zagospodarowanych osiągają wyższe ceny niż nieruchomości położone w dalszej odległości od głównych dróg, wśród terenów niezagospodarowanych.

Poza cechami nieruchomości związanymi z położeniem, istotna jest również charakterystyka fizyczna nieruchomości. 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 zawężona. W przypadku małych działek grupa nabywców jest większa, a to powoduje, że nie ma tak dużej konieczności udzielania bonifikat przy sprzedaży. Z drugiej strony zbyt mała powierzchnia gruntu nie charakteryzuje się wysokimi możliwościami inwestycyjnymi (nie ma możliwości np. wydzielenia miejsc parkingowych itp.). W przypadku niezabudowanych działek gruntu o dużej powierzchni, aktywność rynku w zakresie kupna – sprzedaży nie jest tak wysoka jak w przypadku działek mniejszych. Istotne są również możliwości zagospodarowania działki - grunty posiadające foremny, regularny kształt



mają większe możliwości inwestycyjne. Brak znaczących ograniczeń zabudowy co do usytuowania budynku na działce, jego układu funkcjonalnego oraz architektury sprawia, że grunt będzie bardziej atrakcyjny dla potencjalnego inwestora. Analogicznie, działki o nieregularnym kształcie powodują, że zabudowa działki będzie musiała spełniać szereg warunków, co znacznie ogranicza możliwości inwestycyjne terenu.

Zaobserwowano, że w okresie od 2019 roku do dnia wyceny, ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych kształtowały się na poziomie od ok. 58 do ok. 109 zł/m<sup>2</sup> 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%.

Wybrane transakcje kupna - sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych przedstawiono poniżej:

Tabela 8

Data transakcji	Miasto	Ulica	Pow. działki [m <sup>2</sup> ]	Nr działki	Cena trans. [zł]	Cena 1 m <sup>2</sup> [zł/m <sup>2</sup> ]
'03/08/2020	Opole	ul. Bolkowska	13 579	140/2	995 000	73,27
'09/06/2020	Opole	ul. Powstańców Warszawskich	1 307	234/6	100 000	76,51
'23/06/2020	Opole	ul. Częstochowska	2 293	24	134 000	58,44
'25/06/2020	Opole	ul. Oświęcimska	2 020	898	220 000	108,91
'14/01/2020	Opole	ul. Broniewskiego	8 365	39/3	836 000	99,94
'14/01/2020	Opole	ul. Broniewskiego	3 729	35/3	261 000	69,99
'14/01/2020	Opole	ul. Broniewskiego	7 778	38/2, 37/2	780 000	100,28
'27/02/2019	Opole	ul. Odrzańska	6 162	210/2	380 000	61,67

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

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;

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 kontynuacja aktualnego sposobu użytkowania. W związku z powyższym, określono wartość rynkową praw do nieruchomości dla sposobu użytkowania jako obiekt o funkcji komercyjnej.

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

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

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

Ww. ustawa stanowi, że wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub w podejściu mieszanym (jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego).

### Charakterystyka zastosowanej metody wyceny



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

Do określenia 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 modelu addytywnym w oparciu o analizę transakcji na rynkach analogicznych oraz informacji o rentowności inwestycji, oczekiwaniach inwestorów i ryzyku inwestowania. Określona w podejściu dochodowym wartość rynkowa 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, a także zgodność z funkcją wyznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

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

Na podstawie analizy najbardziej efektywnego wykorzystania przyjęto poniższe założenia:

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

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

- określenie powierzchni użytkowej zabudowań o charakterze komercyjnym
- 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.

Z uwagi na budynki przeznaczone do rozbiórki usytuowane na nieruchomości i stan techniczny zabudowy oraz ich funkcjonalność powoduje, że z punktu widzenia potencjalnego inwestora nie mają one większego wpływu na wartość nieruchomości. Istniejące budynki są przeznaczone do rozbiórki.

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami. W tym celu, spośród kilku transakcji sprzedaży odnotowanych na wybranym rynku lokalnym w okresie badania, do dalszej analizy wybrano trzy, które najbardziej zbliżone były do nieruchomości przedmiotowej pod względem analizowanych cech rynkowych. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej (czyli porównywalnych ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość).

Decydując się na przyjęcie opisanej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości, jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym oraz ilość zawartych transakcji.

Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu ww. metody szacowania:

- ☞ Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.
- ☞ Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- ☞ Przyjęcie cech rynkowych charakterystycznych dla nieruchomości i określenie ich wag procentowych.
- ☞ Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- ☞ Wybór do porównań 3 nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, wraz z podaniem ich opisu i charakterystyki.
- ☞ Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się z cechami każdej z wybranych nieruchomości.
- ☞ Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi.
- ☞ Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek.



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

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

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

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

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

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

## 9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

---

### 9.1. Określenie wartości rynkowej w stanie na dzień wyceny

W celu określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości przyjęto, iż dochód będzie generować wynajmowanie powierzchni użytkowej, o łącznej powierzchni **998,63 m<sup>2</sup>**, na którą składają się powierzchnie administracyjne - biurowe oraz magazynowe. Dodatkowo wyodrębniono plac składowy o pow. 2000 m<sup>2</sup>. W obliczeniach założono, że budynki mogą być przedmiotem najmu.

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.

Wynikiem przeprowadzonej analizy rynku zamieszczonej w punkcie 7 tego operatu są następujące wnioski. Z uwagi na stan techniczny budynków oraz ich dostępność dla potencjalnych inwestorów, do obliczeń przyjęto stawki najmu w wysokości:

**Tabela 9**

L.P.	Powierzchnia	Powierzchnia	Stawka czynszu
1	Budynek administracyjno-biurowy	191,25	20,00 zł
2	Budynek magazynowy nr 1	147,99	6,50 zł
3	Budynek magazynowy nr 2	279,07	6,50 zł
4	Budynek magazynowy nr 3	380,32	8,50 zł
5	Plac składowy	2000,00	2,00 zł
<b>RAZEM powierzchnia</b>		<b>998,63</b>	

Ze względu na stabilizację w wysokości czynszów za powierzchnie podobne uznano, że czynsze na takim poziomie w pełni odpowiadają sytuacji na rynku i są optymalne dla wynajmu nieruchomości.

Określenie wartości rynkowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny

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,

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

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

Obliczenie potencjalnego dochodu brutto (PDB / rok):

**Tabela 10**

L.P.	Powierzchnia	Powierzchnia	Stawka czynszu	PDB/mies	PDB/rok
1	Budynek administracyjno-biurowy	191,25	20,00 zł	3 825,00 zł	45 900,00 zł
2	Budynek magazynowy nr 1	147,99	6,50 zł	961,94 zł	11 543,22 zł
3	Budynek magazynowy nr 2	279,07	6,50 zł	1 813,96 zł	21 767,46 zł
4	Budynek magazynowy nr 3	380,32	8,50 zł	3 232,72 zł	38 792,64 zł
5	Plac składowy	2000,00	2,00 zł	4 000,00 zł	48 000,00 zł
<b>RAZEM powierzchnia</b>		<b>998,63</b>		<b>13 833,61 zł</b>	<b>166 003,32 zł</b>

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 11

L.P.	Powierzchnia	Powierzchnia	Stawka czynszu	PDB/mies	PDB/rok	Wskaźnik obłożenia	EDB / rok
1	Budynek administracyjno-biurowy	191,25	20,00 zł	3 825,00 zł	45 900,00 zł	90,0%	41 310,00 zł
2	Budynek magazynowy nr 1	147,99	6,50 zł	961,94 zł	11 543,22 zł	90,0%	10 388,90 zł
3	Budynek magazynowy nr 2	279,07	6,50 zł	1 813,96 zł	21 767,46 zł	90,0%	19 590,71 zł
4	Budynek magazynowy nr 3	380,32	8,50 zł	3 232,72 zł	38 792,64 zł	90,0%	34 913,38 zł
5	Plac składowy	2000,00	2,00 zł	4 000,00 zł	48 000,00 zł	90,0%	43 200,00 zł
<b>RAZEM powierzchnia</b>		<b>998,63</b>		<b>13 833,61 zł</b>	<b>166 003,32 zł</b>		<b>149 402,99 zł</b>

### Oszacowanie stopy kapitalizacji

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

$Wk = 1/R$ , gdzie:

R – stopa kapitalizacji

Na stopę kapitalizacji składają się następujące elementy

$$R = r_b + r_r + r_o$$

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

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

$r_o$  – premia ryzyka operacyjnego

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

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

gdzie:

$r_b$  – realna stopa procentowa

$i$  – nominalna stopa procentowa



Tabela 12

Oprocentowanie długoterminowych obligacji skarbowych	Stopa inflacji uwzględniona w oprocentowaniu obligacji	Stopa realna	Ryzyko (rynkowe i operacyjne) dotyczące inwestowania w przedmiot wyceny w kontekście gospodarki kraju i świata	Ryzyko wynikające z porównania przedmiotu wyceny do rynku nieruchomości podobnych oraz najatrakcyjniejszych nieruchomości na rynku
1,70 %	2,4 %	-0,68 %	6,2 %	4,5 %
<b>Stopa kapitalizacji</b>				<b>10,02 %</b>
<b>Stopa kapitalizacji przyjęta do obliczeń</b>				<b>10,02 %</b>

Wysokość oprocentowania długoterminowych obligacji skarbowych ustalono na podstawie Listu Emisyjnego nr 99/2020 Ministra Finansów z dnia 21 grudnia 2020 r. w sprawie emisji emerytalnych dziesięcioletnich oszczędnościowych obligacji skarbowych oferowanych w sieci sprzedaży detalicznej. Stopa procentowa w pierwszym okresie odsetkowym wynosi 1,70 % w skali roku w pierwszym roku odsetkowym.

Dane o inflacji zostały zaczerpnięte z danych GUS. Wskaźnik liczony rok do roku wyniósł w grudniu 2,4 %.

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

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

Tabela 13

Zestawienie kosztów związanych z eksploatacją budynku pozostających po stronie właściciela			
Wyszczególnienie			
Podatek od nieruchomości			
	pow. w mkw / wartość	stawka w zł/mkw/rok	za rok
grunt	8275	0,96	7 944,00 zł
budynki	998,63	24,42	24 386,54 zł
Budowle	78 000	2,00%	1 560,00 zł
<b>Razem</b>			<b>33 890,54 zł</b>
<b>Oplata za użytkowanie wieczyste gruntu</b>			<b>14 698,02 zł</b>
<b>Ubezpieczenie</b>			<b>1 000,00 zł</b>
<b>Koszty zarządu (1,5 % EDB)</b>			<b>2 241,04 zł</b>
<b>Remonty bieżące, konserwacje, utrzymanie pustostanów (4,5 % EDB)</b>			<b>6 723,13 zł</b>
<b>SUMA</b>			<b>58 552,74 zł</b>

\*Opłata za użytkowanie wieczyste została określona na podstawie Tabeli 8 oraz Tabeli 20 (ceny gruntów niezabudowanych wahają się w przedziale 58 zł/m<sup>2</sup> – 109 zł/m<sup>2</sup>) przy wykorzystaniu wzoru:

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

gdzie:

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

$W_{Gp.w.}$  – wartość prawa własności gruntu

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

$$O_{u.w.} = 489\,933,90 \text{ zł} \times 0,03 = 14\,698,02 \text{ zł}$$

Stawki podatku od nieruchomości przyjęto zgodnie z uchwałą Rady Miasta Opole w sprawie wysokości stawek podatku od nieruchomości na terenie miasta Opole. W obliczeniach przyjęto koszt równy powierzchni gruntu oraz powierzchni budynku pomnożonej przez aktualnie obowiązujące stawki podatku. Wysokość podatku od budowli przyjęto 2% kosztu odtworzenia budowli wg deklaracji podatkowej.

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

**Tabela 14**

<b>EDB / rok</b>	149 402,99 zł
<b>Wydatki operacyjne</b>	58 552,74 zł
<b>Dochód Operacyjny Netto (DON)</b>	90 850,24 zł
<b>Stopa kapitalizacji</b>	10,02%
<b>Wartość rynkowa</b>	<b>906 689,06 zł</b>

**Po zaokrągleniu przyjęto wartość:  $W_N = 907\,000,00 \text{ zł}$**

Słownie: dziewięćset siedem tysięcy złotych.

## 9.2. Określenie wartości rynkowej dz. nr ewid. 1245/1, 1243/2

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 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu:



- ⊖ Lokalizacja ogólna,
- ⊖ Rodzaj prawa do gruntu,
- ⊖ Dojazd do nieruchomości,
- ⊖ Możliwości inwestycyjne,
- ⊖ Powierzchnia działki.

Cechy te mają następujące charakterystyki:

Tabela 15

L.p.	Rodzaj cechy	WPŁYW CECHY RYNKOWEJ NA ZRÓŻNICOWANIE CENY JEDNOSTKOWEJ I OPIS CECH RYNKOWYCH	
1.	Lokalizacja ogólna	Korzystna	Nieruchomości położone na terenie zurbanizowanym, w niedalekiej odległości od obszarów koncentracji przemysłu, produkcji, aktywności gospodarczej. W niedalekiej przebiegają główne arterie komunikacyjne. Lokalizacja sprzyja prowadzeniu dużych projektów inwestycyjnych. W sąsiedztwie funkcjonują dominanty przemysłowe (tj. duże zakłady produkcyjne bądź przemysłowe o bogatych tradycjach)
		Średnio korzystna	Nieruchomości położone na terenach zurbanizowanych, w pośredniej odległości do obszarów koncentracji przemysłu, w pośredniej odległości od dróg krajowych. Tereny o charakterze przemysłowym, brak dominanta przemysłowego w sąsiedztwie.
		Niekorzystna	Nieruchomości położone na terenie umiarkowanie zurbanizowanym, o słabszym dostępie komunikacyjnym. Otoczenie nie jest kojarzone z działalnością przemysłową ani aktywizacją gospodarczą. Tereny pokopalniane predystynowane do zmiany funkcji. Głównie trasy w oddaleniu.
2.	Rodzaj prawa do gruntu	Korzystne	Prawo własności gruntu.
		Niekorzystne	Prawo użytkowania wieczystego gruntu.
3.	Dojazd do nieruchomości	Korzystne	Dojazd bezpośredni z drogi publicznej, dobra widoczność
		Niekorzystne	Dojazd bezpośredni z drogi publicznej, średnia lub przeciętna widoczność
4.	Możliwości inwestycyjne	Korzystne	Na działce nie występują żadne ograniczenia w zagospodarowaniu np. w kształcie działki i ukształtowaniu bądź wynikające z sąsiedztwa. Brak utrudnień w zagospodarowaniu. Warunki fizjograficzne oraz uwarunkowania planistyczne umożliwiają pełne wykorzystanie terenu.
		Średnio korzystne	Warunki fizjograficzne (kształt działki nieregularny) oraz uwarunkowania planistyczne uniemożliwiają pełne wykorzystanie terenu.
		Niekorzystne	Działka o dużych utrudnieniach w zagospodarowaniu, wynikających z sąsiedztwa, kształtu działki lub uwarunkowań planistycznych.

5. Powierzchnia działki	Korzystna	Poniżej 10 000 m <sup>2</sup>
	Średnio korzystna	Od 10 000 m <sup>2</sup> do 20 000 m <sup>2</sup>
	Niekorzystna	Powyżej 20 000 m <sup>2</sup>

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  $C_{max} = 108,91 \text{ zł/m}^2$

cenę minimalną  $C_{min} = 58,44 \text{ zł/m}^2$

$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 108,91 \text{ zł/m}^2 - 58,44 \text{ zł/m}^2 = 50,47 \text{ zł/m}^2$

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

Tabela 16

L.p.	CECHA RYNKOWA	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m <sup>2</sup> ]
1	Lokalizacja ogólna	25	8,45
2	Rodzaj prawa do gruntu	15	5,07
3	Dojazd do nieruchomości	15	5,07
4	Możliwości inwestycyjne	25	8,45
5	Powierzchnia działki	20	6,76
	<b>Razem</b>	<b>100</b>	<b>33,79</b>

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.

Tabela 17

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
	A	B	C
Obręb	Opole	Opole	Opole
Ulica	ul. Powstańców Warszawskich	ul. Broniewskiego	ul. Odrzańska
Data transakcji	'09/06/2020	'14/01/2020	'27/02/2019
Powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]	1307	3729	6162



Skorygowana cena 1 m <sup>2</sup> [zł]	76,51 zł	69,99 zł	61,67 zł
Lokalizacja ogólna	średnio korzystna	korzystna	średnio korzystna
Rodzaj prawa do gruntu	korzystne	korzystne	niekorzystne
Dojazd do nieruchomości	korzystny	niekorzystny	korzystny
Możliwości inwestycyjne	korzystne	korzystne	korzystne
Powierzchnia działki	korzystna	korzystna	średnio korzystna

Tabela obliczeń wartości rynkowej dz. ew. nr 1245/1:

Tabela 18

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Obręb	Opole	Opole	Opole	Opole
Ulica	Magazynowa	ul. Powstańców Warszawskich	ul. Broniewskiego	ul. Odrzańska
Data transakcji		'09/06/2020	'14/01/2020	'27/02/2019
Powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]	1541	1307	3729	6162
Skorygowana cena 1 m <sup>2</sup> [zł]		76,51 zł	69,99 zł	61,67 zł
Lokalizacja ogólna	korzystna	średnio korzystna	korzystna	średnio korzystna
		6,31 zł	0,00 zł	6,31 zł
Rodzaj prawa do gruntu	korzystne	korzystne	korzystne	niekorzystne
		0,00 zł	0,00 zł	7,57 zł
Dojazd do nieruchomości	niekorzystny	korzystny	niekorzystny	korzystny
		-7,57 zł	0,00 zł	-7,57 zł
Możliwości inwestycyjne	korzystne	korzystne	korzystne	korzystne
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Powierzchnia działki	korzystna	korzystna	korzystna	średnio korzystna
		0,00 zł	0,00 zł	5,05 zł
SUMA POPRAWEK [zł]		-1,26 zł	0,00 zł	11,36 zł
CENA 1 m <sup>2</sup> SKORYG. [zł]		75,25 zł	69,99 zł	73,02 zł
<b>CENA ŚREDNIA 1 m<sup>2</sup> gruntu</b>		<b>72,76 zł</b>		

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej dz. nr ew. 1248/1:

$$W = P \times W_d \text{ m}^2 = 1541 \text{ m}^2 \times 72,76 \text{ zł/m}^2 = 112 115,85 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość:  $W_{N1248/1} = \underline{112 000 \text{ zł}}$

Słownie: sto dwanaście tysięcy złotych

**Tabela obliczeń wartości użytkowania wieczystego dz. ew. nr 1243/2:**

**Tabela 19**

RODZAJ CECH RY- KOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Obręb	Opole	Opole	Opole	Opole
Ulica	Magazynowa	ul. Powstańców Warszawskich	ul. Broniewskiego	ul. Odrzańska
Data transakcji		'09/06/2020	'14/01/2020	'27/02/2019
Powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]	6734	1307	3729	6162
Cena 1 m <sup>2</sup> [zł]		76,51 zł	69,99 zł	61,67 zł
Lokalizacja ogólna	korzystna	średnio korzystna	korzystna	średnio korzystna
		6,31 zł	0,00 zł	6,31 zł
Rodzaj prawa do gruntu	niekorzystne	korzystne	korzystne	niekorzystne
		-7,57 zł	-7,57 zł	0,00 zł
Dojazd do nieruchomości	niekorzystny	korzystny	niekorzystny	korzystny
		-7,57 zł	0,00 zł	-7,57 zł
Możliwości inwestycyjne	korzystne	korzystne	korzystne	korzystne
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Powierzchnia działki	korzystna	korzystna	korzystna	średnio korzystna
		0,00 zł	0,00 zł	5,05 zł
SUMA POPRAWEK [zł]		-8,83 zł	-7,57 zł	3,79 zł
CENA 1 m <sup>2</sup> SKORYG. [zł]		67,68 zł	62,42 zł	65,45 zł
<b>CENA ŚREDNIA 1 m<sup>2</sup> gruntu</b>		<b>65,18 zł</b>		

**Określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego dz. nr ew. 1243/2:**

$$W = P \times W_{d m^2} = 6734 \text{ m}^2 \times 65,18 \text{ zł/m}^2 = 438 951,97 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość:  $W_{N1243/2} = 439 000 \text{ zł}$

Słownie: czterysta trzydzieści dziewięć tysięcy złotych

łączna wartość działki nr. ew. 1245/1, 1243/2 wynosi:

$$W_{N1243/2} + W_{N1248/1} = 439 000 \text{ zł} + 112 000 \text{ zł}$$

$$W_{N1243/2} + W_{N1248/1} = 551 000 \text{ zł}$$

Słownie: pięćset pięćdziesiąt jeden tysięcy złotych

**Tabela obliczeń wartości rynkowej nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr 1243/2, dla potrzeb określenia wartości opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu:**



Tabela 20

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Obręb	Opole	Opole	Opole	Opole
Ulica	Magazynowa	ul. Powstańców Warszawskich	ul. Broniewskiego	ul. Odrzańska
Data transakcji		'09/06/2020	'14/01/2020	'27/02/2019
Powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]	6734	1307	3729	6162
Cena 1 m <sup>2</sup> [zł]		76,51 zł	69,99 zł	61,67 zł
Lokalizacja ogólna	korzystna	średnio korzystna	korzystna	średnio korzystna
		6,31 zł	0,00 zł	6,31 zł
Rodzaj prawa do gruntu	korzystne	korzystne	korzystne	niekorzystne
		0,00 zł	0,00 zł	7,57 zł
Dojazd do nieruchomości	niekorzystny	korzystny	niekorzystny	korzystny
		-7,57 zł	0,00 zł	-7,57 zł
Możliwości inwestycyjne	korzystne	korzystne	korzystne	korzystne
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Powierzchnia działki	korzystna	korzystna	korzystna	średnio korzystna
		0,00 zł	0,00 zł	5,05 zł
SUMA POPRAWEK [zł]		-1,26 zł	0,00 zł	11,36 zł
CENA 1 m <sup>2</sup> SKORYG. [zł]		75,25 zł	69,99 zł	73,02 zł
<b>CENA ŚREDNIA 1 m<sup>2</sup> gruntu</b>		<b>72,76 zł</b>		

**Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr 1243/2, dla potrzeb określenia wartości opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu:**

$$W = P \times W_{d m^2} = 6734 \text{ m}^2 \times 72,76 \text{ zł/m}^2 = 489 933,90 \text{ zł}$$

**Po zaokrągleniu przyjęto wartość:  $W_{N1243/2} = 490 000 \text{ zł}$**

Słownie: czterysta dziewięćdziesiąt tysięcy złotych

### 9.3. 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 niewypelnienia warunków spłaty długu, a dla banku możliwość odzyskania zainwestowanych środków finansowych ma istotne znaczenie. W tym wypadku może to nastąpić na etapie tzw. „szybkiej sprzedaży nieruchomości”. Związane jest to z ryzykiem płynności, co oznacza łatwość likwidacji inwestycji. Uzyskana w takich warunkach cena sprzedaży nieruchomości może być porównywalna z „wartością likwidacyjną”, a jej wysokość będzie uzależniona przede wszystkim od atrakcyjności nieruchomości oraz czynników ekonomicznych na rynku.

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

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

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

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

gdzie:

$W_R$  - wartość rynkowa,

$w_a$  - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

$w_c$  - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

**Współczynnik atrakcyjności** oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Są to cechy „drugoplanowe”, możliwe do wychycenia dla klienta bardzo zainteresowanego kupnem. Cechy takie posiada każda nieruchomość. To takie właśnie specyficzne cechy nieruchomości powodują, że nabywca spośród kilku podobnych wybiera właśnie tę nieruchomość. Często jest to spowodowane indywidualnymi preferencjami potencjalnego nabywcy. Nieruchomość charakteryzuje się przeciętną lokalizacją oraz słabym standardem wykończenia budynków. Przy uwzględnieniu powyższych cech przedmiotowej nieruchomości określono współczynnik atrakcyjności na poziomie **85%**.

**Współczynnik zachęty cenowej** spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku. Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami o funkcji komercyjnej jest rynkiem średnio aktywnym. Przy średniej podaży nieruchomości na rynku lokalnym i przy relatywnie malejącym poziomie cen ofertowych, współczynnik zachęty cenowej dla przedmiotowej nieruchomości określono na poziomie **85 %**.

Dla nieruchomości szacowanej przyjmuję współczynniki:

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

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

$$W_W = 869\,682,99 \text{ zł} \times 0,85 \times 0,85 = 655\,082,85 \text{ zł}$$

**Przyjęto wartość po zaokrągleniu: 655 000 zł**



Słownie: sześćset pięćdziesiąt pięć tysięcy złotych

#### 9.4. Określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości

Wartość odtworzeniową nieruchomości określono jako sumę:

- „kosztu odtworzenia” gruntu nieruchomości (wartości rynkowej gruntu)
- wartości odtworzeniowej budynków i budowli.

#### Określenie kosztu odtworzenia zabudowań

Na podstawie analizy rynku lokalnego można przyjąć, iż stawki roboczogodziny, wskaźniki kosztów zakupu, kosztów pośrednich, zysku oraz ceny najmu sprzętu i ceny materiałów budowlanych odpowiadają publikacjom zawartym w „Biuletynie Cen Obiektów Budowlanych BCO” wydawnictwa Sekocenbud II kwartał 2020 r. „Katalogu cen jednostkowych robót i obiektów inwestycyjnych” Bistyp Consulting II kwartał 2020 r. oraz analizy własnej.

Porównano stawki roboczogodziny w robotach ogólnobudowlanych, wskaźniki kosztów zakupu, kosztów pośrednich, zysku oraz ceny najmu sprzętu przyjmowane przez lokalne przedsiębiorstwa budowlane.

Tabela 21

Lp	Obiekt/element	Ozn. katalogowe	Jedn.	Ilość jedn.	Cena jedn.	Wartość	Zużycie	Wartość po uwzględnieniu zużycia	
<b>Budynki i budowle</b>									
1	Budynek administracyjno-biurowy	BCOI.1.003	m2	191,25	1 573,66 zł	300 962,48 zł	35%	195 625,61 zł	
2	Budynek magazynowy nr 1	BCOI.3.074	m2	147,99	793,84 zł	117 480,38 zł	35%	76 362,25 zł	
3	Budynek magazynowy nr 2	BCOI.3.074	m2	279,07	793,84 zł	221 536,93 zł	35%	143 999,00 zł	
4	Budynek magazynowy nr 3	BCOI.3.074	m2	380,32	793,84 zł	301 913,23 zł	35%	196 243,60 zł	
5									
6	Zagospodarowanie terenu	analiza własna				130 000,00 zł	40%	78 000,00 zł	
		<b>Suma</b>				<b>1 071 893,01 zł</b>		<b>690 230,46 zł</b>	
3	Koszt nadzoru i dokumentacji							25 000,00 zł	
8	Inne koszty nieprzewidziane		%	1%		10 718,93 zł		6 902,30 zł	
	<b>Razem koszt odtworzenia budynków i budowli</b>								<b>722 132,76 zł</b>
					grunt			551 045,28 zł	
					zabudowa			722 132,76 zł	
					<b>suma</b>			<b>1 273 178,04 zł</b>	

Wartość odtworzeniowa nieruchomości po zaokrągleniu:  $W_{OD} = 1\,273\,000\,zł$

Słownie: jeden milion dwieście siedemdziesiąt trzy tysiące złotych

## 10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

---

Określona w podejściu dochodowym oraz porównawczym wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny (**907 000 zł**) jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania. W procesie wyceny uwzględniono wszystkie cechy nieruchomości: położenie na tle miasta, stan techniczny budynku i standard wykończenia nieruchomości, zagospodarowanie terenu. Wartość rynkowa pierwszej nieruchomości określono na podstawie analizy możliwości generowania dochodu z wynajmu budynków. Możliwość generowania dochodu z wynajmu nieruchomości przeprowadzono na podstawie szerokich analiz oferowanych do wynajęcia powierzchni oraz informacji uzyskanych od pośredników działających na lokalnym rynku oraz drogą samodzielnego gromadzenia danych. Określone stawki najmu odpowiadają stawkom najmu, które są osiągane na rynku lokalnym.

Wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży określono na poziomie **655 000 zł**.

Wartość odtworzeniową nieruchomości określono na poziomie **1 273 000 zł**. Wzajemna relacja wartości rynkowej i odtworzeniowej pozostaje na realnym poziomie, mając na uwadze poziom rozwoju rynku, technologie budowy, użyte materiały, standard wykończenia budynków, a także wielkość gruntu i powierzchnie budynku.

Do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości przeanalizowano lokalny rynek nieruchomości komercyjnych z terenu miasta Opola.

## 11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

---

- 11.1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych w granicach zakreślonych stanem faktycznym i prawnym szacowanej nieruchomości oraz stanem rynku nieruchomości w dacie wyceny.
- 11.2. Określenia wartości rynkowej nieruchomości dokonano wg stanu i w poziomie cen aktualnym na dzień wyceny.
- 11.3. Określona wartość nie uwzględnia podatków i opłat oraz obciążenia hipoteką.
- 11.4. Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2. Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autorzy nie ponoszą odpowiedzialności.



11.5. Rzeczoznawca określając wartość rynkową założył, że ocena ryzyka kredytodawcy oraz zdolności kredytowej kredytobiorcy podlegać będzie analizie i ocenie przez strony umowy kredytowej. Analiza operatu szacunkowego należy do kredytodawcy i stanowi materiał pomocniczy, nie przesądzając o przyznaniu kredytu bądź jego wysokości.

11.6. Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za zmianę przeznaczenia nieruchomości wynikającą ze zmiany koncepcji wykorzystania jej przez właściciela lub z uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego i jego przyszłych zapisów.

11.7. Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.

11.8. Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie dostępne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.

## 12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA

---



## 13. ZAŁĄCZNIKI

---

13.1. Mapa lokalizacyjna

13.2. Dokumentacja fotograficzna

13.3. Protokoły z badania ksiąg wieczystych

13.4. Kopie dokumentów

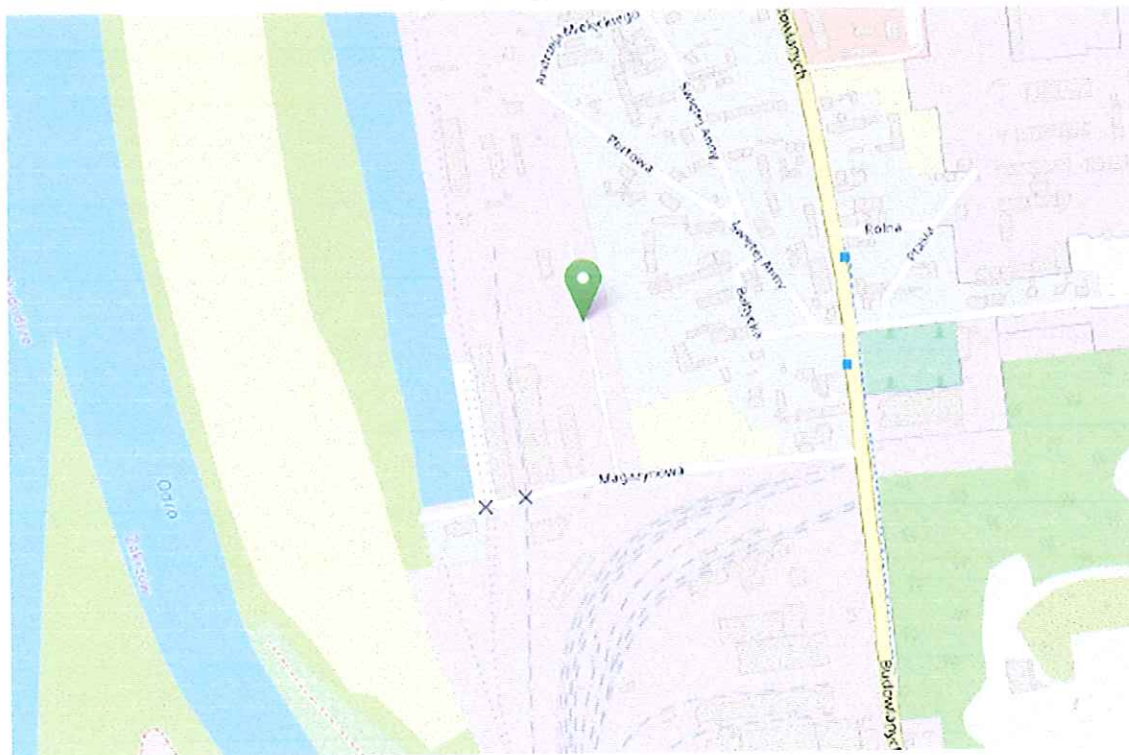
13.5. Obszary ryzyka związane z wycenianą nieruchomością

13.6. Polisa OC

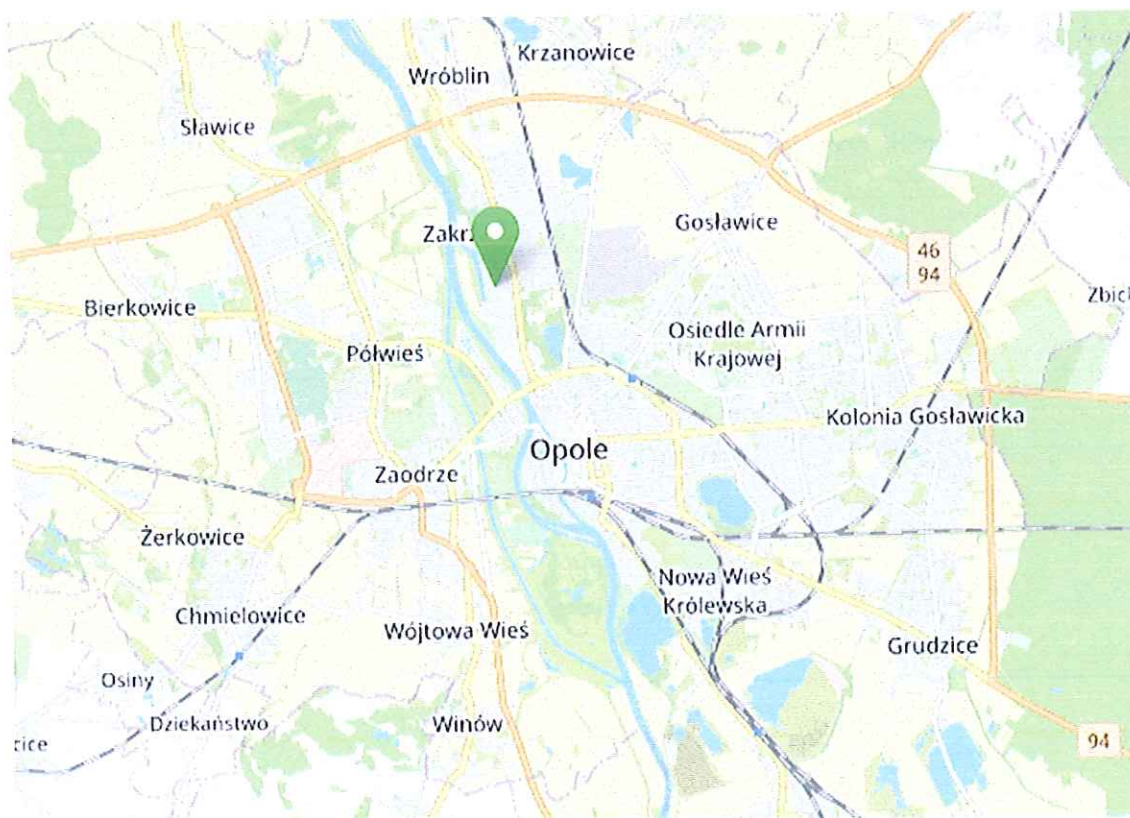
Załącznik 13.1.

Mapa lokalizacyjna nieruchomości

Lokalizacja szczegółowa nieruchomości



Lokalizacja ogólna nieruchomości



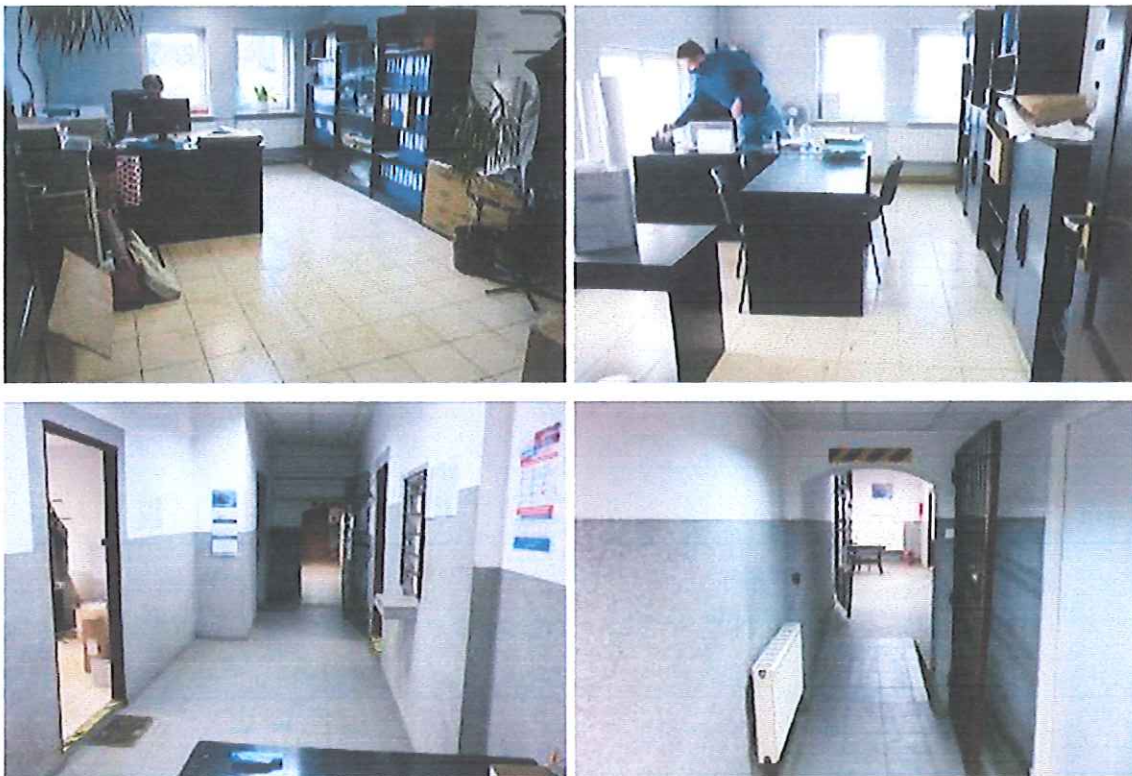


Widok budynku administracyjnego





### Widok budynku administracyjnego



### Widok budynku magazynowego

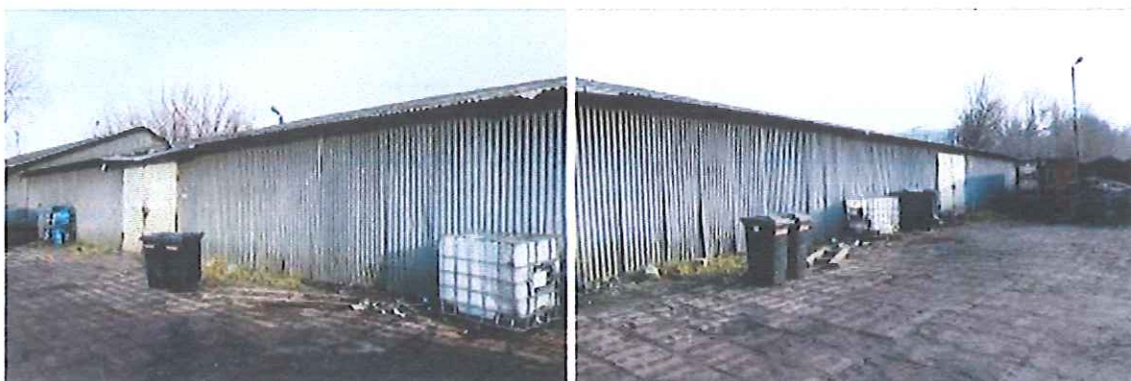




### Widok budynku magazynowego

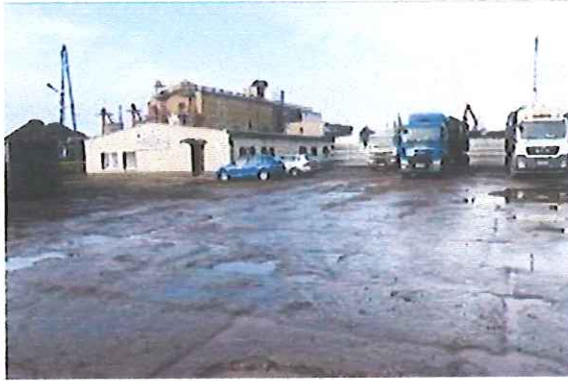


### Widok budynku magazynowego





### Widok przedmiotowej nieruchomości – place składowe





### Widok otoczenia i drogi dojazdowej



### PROTOKÓŁ z badania

- księgi wieczystej nr **OP10/00112308/2** prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Opolu:

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

#### Dział I - O „Oznaczenie nieruchomości”

Działki	
Numer działki	1245/1
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lp. 1. 1 ZAKRZÓW
Sposób korzystania	TERENY PRZEMYSŁOWE
Powierzchnia całej nieruchomości	0,1541 ha

#### Dział I Sp „Spis praw związanych z własnością”

Brak wpisu.

#### Dział II „Własność”

Właściciele	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1. 3 1/1
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON, KRS)	<b>COGNOR SPÓŁKA AKCYJNA, PORAJ,</b> 01285976000000, 0000211496
Podstawa wpisu	INFORMACJA ODPOWIADAJĄCA ODPISOWI PEŁNEMU Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW, KRS: 0000211496, 2020-01-28, CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO; 142-150

#### Dział III „Prawa, roszczenia i ograniczenia”

Brak wpisu.

#### Dział IV „Hipoteka”

Numer hipoteki (roszczenia)	2
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA
Suma (słownie), waluta	<b>111285423,00</b> (STO JEDENAŚCIE MILIONÓW DWIEŚCIE OSIEMDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY CZTERYSTA DWA-DZIEŚCIA TRZY) <b>EUR</b>
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1 WIERZYTELNOŚĆ PIENIĘŻNA BANKU WOBEC SPÓŁKI WYNIKAJĄCA Z PAR. 29.2 (PARALLEL DEBT (COVENANT TO PAY THE SECURITY AGENT)) UMOWY KREDYTÓW Z DNIA 12 LIPCA 2018 ROKU (ZABEZPIECZONEJ WIERZYTELNOŚCI), ŁĄCZNIE Z ODSETKAMI, KOSZTAMI, WYDATKAMI ORAZ WSZYSTKIMI INNYMI DODATKOWYMI ROSZCZENIAMI W ZAKRESIE DOZWOLONYM PRZEZ PRAWO, ZGODNIE Z TREŚCIĄ § 3 AKTU NOTARIALNEGO STANOWIĄCEGO PODSTAWIĘ WPISU, UMOWA KREDYTÓW Z DNIA 12 LIPCA 2018 ROKU



Księga współobciążona Lp. 1.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	OP10 / 00117990 / 4 4
Inne informacje		NINIEJSZA HIPOTEKA ZOSTAŁA USTANOWIONA RÓWNIEŻ NA NIERUCHOMOŚCIACH, DLA KTÓRYCH PROWADZONE SĄ KSIĘGI WIECZyste: KR1P/331269/7, LU1I/248556/0, LD1M/107840/4, LD1M/92885/2, KA1S/00032262/6, KA1S/00030874/5, PO2P/35922/4, PO2P/158081/4, PO2P/257742/0, TR1T/101810/5, TR1T/123081/5, PT1T/34513/5, OL1O/19863/6, OL1O/45353/9, GL1G/00084766/6, GL1G/00121403/6, GL1G/00103076/2, GL1G/84767/3, TB1S/45540/4, TB1S/45533/2, TB1S/47784/0, TB1S/53829/3, TB1S/57958/4, TB1S/52870/8, CZ1Z/33483/1
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	<b>MBANK SPÓŁKA AKCYJNA</b> , WARSZAWA, 001254524, 0000025237

- ☞ księgi wieczystej nr **OP10/00117990/4** prowadzonej przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Opolu:

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

### Dział I - O „Oznaczenie nieruchomości”

Działki ewidencyjne	
Numer działki	1243/2
Identyfikator działki	<a href="#">166101 1.0118.AR 17.1243/2</a>
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0118, ZAKRZÓW
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 OPOLSKIE, OPOLE M., OPOLE
Ulica	PORTOWA 7
Sposób korzystania	BA - TERENY PRZEMYSŁOWE
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	OP10 / 00034963 / 0, 0,6734 HA
Powierzchnia całej nieruchomości	0,6734 ha

### Budynki

Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	OPOLSKIE, OPOLE M., OPOLE
Identyfikator budynku			166101_1.0118.794_BUD
Identyfikator działki	Lp. 1.		<a href="#">166101_1.0118.AR_17.1243/2</a>
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku			PORTOWA 7
Liczba kondygnacji			1,0
Powierzchnia użytkowa budynku			90,0000 M2
Przeznaczenie budynku			BUDYNEK MAGAZYNOWY
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)			TAK
Przyłączenie - numer księgi wieczystej, z której odłączono budynek	Lp. 1.		OP10 / 00034963 / 0
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	OPOLSKIE, OPOLE M., OPOLE
Identyfikator budynku			166101_1.0118.795_BUD
Identyfikator działki	Lp. 1.		<a href="#">166101_1.0118.AR_17.1243/2</a>
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku			PORTOWA 7
Liczba kondygnacji			1,0
Powierzchnia użytkowa budynku			120,0000 M2
Przeznaczenie budynku			BUDYNEK BIUROWY
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)			TAK
Przyłączenie - numer księgi wieczystej, z której odłączono budynek	Lp. 1.		OP10 / 00034963 / 0
<b>Urządzenia</b>			
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	OPOLSKIE, OPOLE M., OPOLE
Identyfikator działki	Lp. 1.		<a href="#">166101_1.0118.AR_17.1243/2</a>
Opis			JEDNOKONDYGNACYJNA WIATA STALOWA O POWIERZCHNI



	UŻYTKOWEJ 140 m <sup>2</sup>
Przyłączenie - numer księgi wieczystej, z której odłączono urządzenie	Lp. 1. OP1O / 00034963 / 0
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 OPOLSKIE, OPOLE M., OPOLE
Identyfikator działki	Lp. 1. <a href="#">166101 1.0118.AR 17.1243/2</a>
Opis	JEDNOKONDYGNACYJNA WIATA STALOWA O POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ 260 m <sup>2</sup>
Przyłączenie - numer księgi wieczystej, z której odłączono urządzenie	Lp. 1. OP1O / 00034963 / 0
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 OPOLSKIE, OPOLE M., OPOLE
Identyfikator działki	Lp. 1. <a href="#">166101 1.0118.AR 17.1243/2</a>
Opis	JEDNOKONDYGNACYJNA WIATA STALOWA O POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ 470 m <sup>2</sup>
Przyłączenie - numer księgi wieczystej, z której odłączono urządzenie	Lp. 1. OP1O / 00034963 / 0

### Dział I Sp „Spis praw związanych z własnością”

	Prawo użytkowania wieczystego
Okres użytkowania	2089-12-05
Sposób korzystania	GRUNT ODDANY W WIECZyste UŻYTKOWANIE ZABUDOWANY BUDYNKAMI I BUDOWLANAMI PRZEMYSŁOWYMI

### Dział II „Własność”

	Właściciele
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1. 1 1/1
Skarb Państwa (Nazwa, siedziba)	SKARB PAŃSTWA - PREZYDENT MIASTA OPOLA, OPOLE
Rola instytucji	ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA
	Użytkownicy wieczysti
Napis	wpisy dotyczące użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego

odrębny przedmiot własności	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1. 2 1 /1
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON)	<b>COGNOR SPÓŁKA AKCYJNA, PORAJ,</b> 012859760

### Dział III „Prawa, roszczenia i ograniczenia”

Brak wpisu.

### Dział IV „Hipoteka”

Numer hipoteki (roszczenia)	4
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA
Suma (słownie), waluta	<b>111285423,00</b> (STO JEDENAŚCIE MILIONÓW DWIEŚCIE OSIEMDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY CZTERYSTA DWA-DZIEŚCIA TRZY) <b>EUR</b>
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1 WIERZYTELNOŚĆ PIENIĘŻNA BANKU WOBEC SPÓŁKI WYNIKAJĄCA Z PAR. 29.2 (PARALLEL DEBT (COVENANT TO PAY THE SECURITY AGENT)) UMOWY KREDYTÓW Z DNIA 12 LIPCA 2018 ROKU (ZABEZPIECZONEJ WIERZYTELNOŚCI), ŁĄCZNIE Z ODSETKAMI, KOSZTAMI, WYDATKAMI ORAZ WSZYSTKIMI INNYMI DODATKOWYMI ROSZCZENIAMI W ZAKRESIE DOZWOLONYM PRZEZ PRAWO, ZGODNIE Z TREŚCIĄ § 3 AKTU NOTARIALNEGO STANOWIĄCEGO PODSTAWIĘ WPISU, UMOWA KREDYTÓW Z DNIA 12 LIPCA 2018 ROKU
Księga współbciążona	Lp. 1. Nr księgi wieczystej OP10 / 00112308 / 2 Nr hipoteki 2
Inne informacje	NINIJSZA HIPOTEKA ZOSTAŁA USTANOWIONA RÓWNIEŻ NA NIERUCHOMOŚCIACH, DLA KTÓRYCH PROWADZONE SĄ KSIĘGI WIECZyste: KR1P/331269/7, LU1I/248556/0, LD1M/107840/4, LD1M/92885/2, KA1S/00032262/6, KA1S/00030874/5, PO2P/35922/4, PO2P/158081/4, PO2P/257742/0, TR1T/101810/5, TR1T/123081/5, PT1T/34513/5, OL1O/19863/6, OL1O/45353/9, GL1G/00084766/6, GL1G/00121403/6, GL1G/00103076/2, GL1G/84767/3, TB1S/45540/4, TB1S/45533/2, TB1S/47784/0, TB1S/53829/3, TB1S/57958/4, TB1S/52870/8, CZ1Z/33483/1
Wierzyciel hipoteczny	Lp. 1. Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS) <b>MBANK SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 001254524,</b> 0000025237





Załącznik 13.4.

Wypis z rejestru gruntów

Prezydent Miasta Opola Rynek-Ratusz 45-015 Opole (GIK-347)		Województwo: województwo opolskie Powiat: miasto Opole Jednostka ewidencyjna: miasto Opole Obręb ewidencyjny: 166101_1.0118, ZAKRZÓW Miejscowość: Opole					
GIK 6621.1 2380 2020							
Uproszczony wypis z rejestru gruntów według stanu na dzień: 2020-12-01 07:50:48							
Jednostka rejestrowa gruntów: 166101_1.0118.G802							
WŁAŚCICIELE/WŁADAJĄCY:							
UDZIAŁ: 1/1 charakter stanu władania: własność grupa rejestrowa: 15 1							
Spółka handlowa nie będąca cudzoziemcem: COGNOR Spółka Akcyjna REGON: 01285976000000 Siedziba: 42-360 Poraj ul. Zielona 26							
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:							
Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
					użytku [ha]	działki [ha]	
17	1245/1		Tereny przemysłowe	Ba	0.1541	0.1541	OP10/00112308/2
Identyfikator działki: 166101_1.0118.AR_17.1245/1				Rejon statystyczny: 570020			
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.1541							

W dniu 01.12.2020  
dokument sporządzony przez: Urszula Motek



*Urszula Motek*  
Kierownik Biura Ewidencji  
i Rejestrowania Gruntów  
w Opole

(mg i nazwisko osoby upoważnionej)

Prezydent Miasta Opola Rynek-Ratusz 45-015 Opole <small>(GK-342)</small>		Województwo: województwo opolskie Powiat: miasto Opole Jednostka ewidencyjna: miasto Opole Obręb ewidencyjny: <b>166101_1.0118, ZAKRZÓW</b> Miejscowość: Opole					
GiK 6621.1.2330.2020							
<b>Uproszczony wypis z rejestru gruntów</b> według stanu na dzień: 2020-12-01 07:52:12							
Jednostka rejestrowa gruntów: 166101_1.0118.G838							
<b>WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:</b>							
UDZIAŁ: 1/1		charakter stanu władania: <b>własność</b> grupa rejestrowa: 1.4					
Skarb Państwa <b>SKARB PAŃSTWA</b>							
UDZIAŁ: 1/1		charakter stanu władania: <b>użytkowanie wieczyste</b> ważność do: 2089-12-05 grupa rejestrowa: 2.4					
Spółka handlowa nie będąca cudzoziemcem: <b>COGNOR Spółka Akcyjna REGON: 012859760</b> Siedziba: 42-360 Poraj ul Zielona 26							
<b>DZIAŁKI EWIDENCYJNE:</b>							
Ark mapy	Numer działki ewiden- cyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
					użytku [ha]	działki [ha]	
17	1243/2	ul. Portowa 7	Tereny przemysłowe	Ba	0.6734	0.6734	OP1O/00117990/4
Identyfikator działki: 166101_1.0118.AR_17.1243/2				Rejon statystyczny: 570020			
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.6734							

W dniu: 01.12.2020

dokument sporządzony przez: Urszula Młotek



*Urszula Młotek*  
 Urszula Młotek  
 Kierownik Wydziału  
 Ewidencji i Gospodarki Gruntami  
 w Wydziale Gospodarki Miejskiej

[imię i nazwisko osoby upoważnionej]



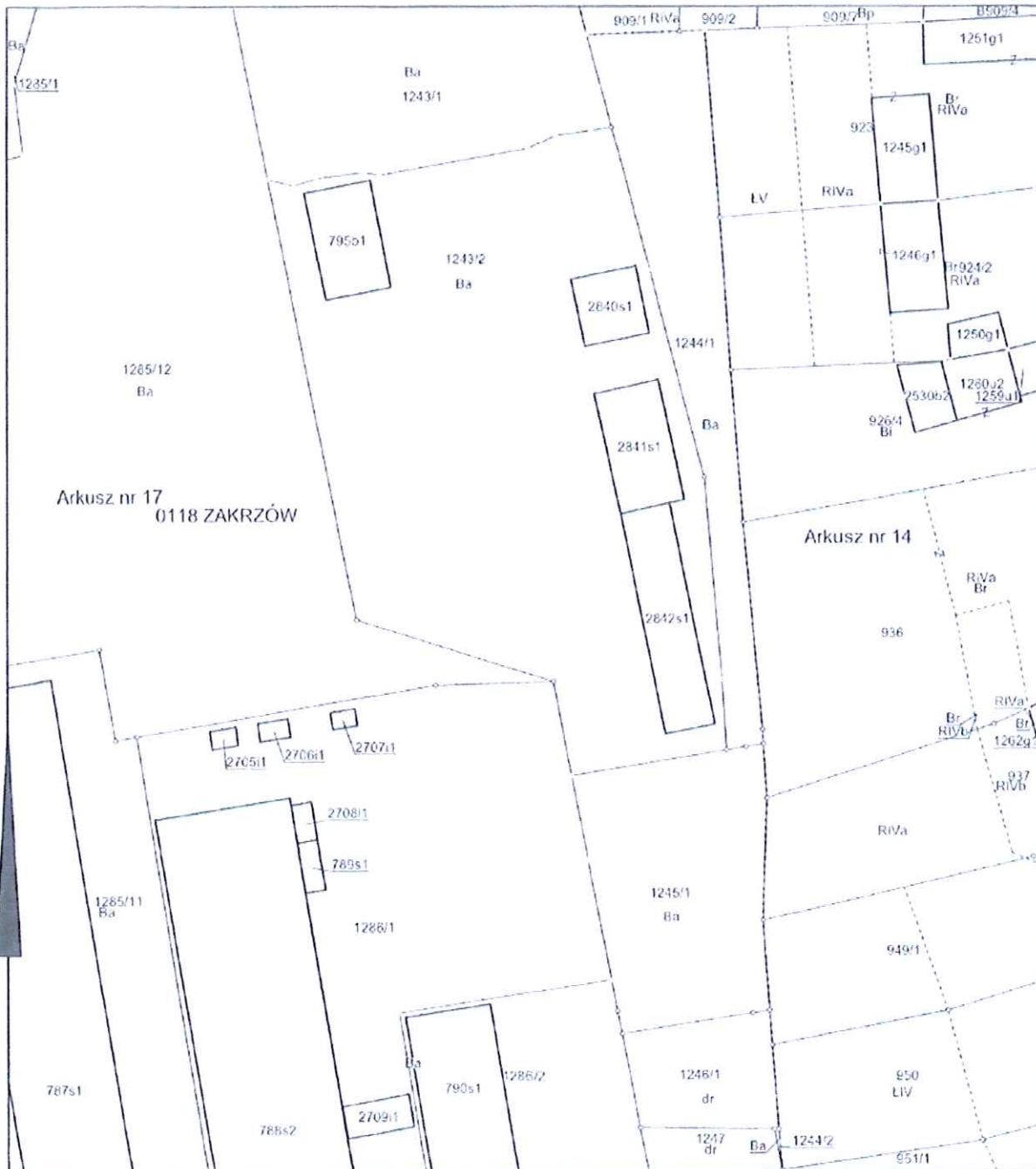
### Wyrys z mapy ewidencyjnej

PREZYDENT MIASTA OPOŁA  
RYNEK-RATUSZ  
45-015 OPOLE

### Wyrys z mapy ewidencyjnej

Skala 1:1000

Województwo: opolskie  
Powiat: miasto Opole  
Jednostka ewid.: miasto Opole  
Obręb ewid.: 0118 ZAKRZÓW  
Działki ewid.: 1243/2, 1245/1 a.m. 17



Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego  
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny: Prezydent Miasta Opola  
Nazwa materiału zasobu: mapa ewidencyjna  
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu: P.1661.2017.2  
data wyd. kopii: 10-12-2020

wykonał: mmusiał

Numer wniosku: GIK.6642. 1.1837.2020

z up. Prezydenta Miasta  
Miasto Opole  
Samodzielny Referat  
w Wydziale Geodezji i Kartografii

imię, nazwisko i podpis  
osoby reprezentującej organ:

## Wypis z rejestru budynków

Prezydent Miasta Opola Rynek-Ratusz 45-015 Opole (G-K-142)		Województwo: województwo opolskie Powiat: miasto Opole Jednostka ewidencyjna: miasto Opole Obręb ewidencyjny: 166101_1.0118, ZAKRZÓW Miejscowość: Opole								
GIK 6521.1.2360.2020		<b>WYPIS Z REJESTRU BUDYNKÓW</b> według stanu na dzień: 2020-12-01 07:52:27								
Jednostka rejestrowa budynków: 166101_1.0118 B249 Pozycja kartoteki budynków: 166101_1.0118 G938 Numer księgi wieczystej: OP10:00117990/4										
<b>WŁAŚCICIELE / WŁADAJĄCY:</b>										
UDZIAŁ: 1/1		charakter stanu władania: <b>własność</b> ważność do: 2089-12-05 grupa rejestrowa: 15.1								
Spółka handlowa nie będąca cudzoziemcem: <b>COGNOR Spółka Akcyjna REGON: 012859760</b> Siedziba: 42-360 Poraj ul Zielona 26										
<b>BUDYNKI:</b>										
Status budynku	Oznaczenie działek na których położony jest budynek	Adres budynku	Funkcja budynku	Liczba lokali		Pow. użytkowa		Pow. zabudowy budynku [m <sup>2</sup> ]	Liczba kondygnacji nad/podziemnych	
				odrębnych	innych	lokali [m <sup>2</sup> ]	pow. przyn. [m <sup>2</sup> ]			
wybudowany	AR_17.1243/2		ziarniki silosy i budynki magazynowe (104)	0	0	0.00	0.00	153	1/0	
Identyfikator budynku: 166101_1.0118 2840_BUD Rok zakończenia budowy: 1980. Materiał inny.										
wybudowany	AR_17.1243/2		ziarniki silosy i budynki magazynowe (104)	0	0	0.00	0.00	276	1/0	
Identyfikator budynku: 166101_1.0118 2841_BUD Rok zakończenia budowy: 1980. Materiał inny.										
wybudowany	AR_17.1243/2		ziarniki silosy i budynki magazynowe (104)	0	0	0.00	0.00	389	1/0	
Identyfikator budynku: 166101_1.0118 2842_BUD Rok zakończenia budowy: 1980. Materiał inny.										
wybudowany	AR_17.1243/2		budynki biurowe (105)	0	0	0.00	0.00	246	1/0	
Identyfikator budynku: 166101_1.0118 795_BUD Rok zakończenia budowy: 1980. Materiał mur.										
<b>ŁĄCZNIE BUDYNKÓW W JEDN. REJ. 4</b>				<b>ŁĄCZNIE W CAŁEJ JEDN. REJ.</b>		0	0	0.00	0.00	1064
<b>KLAUZULE:</b> Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej										

W dniu 01.12.2020

dokument sporządzony przez: Urszula Motek



*Urszula Motek*  
 Urszula Motek  
 Wzrost: 170 cm, Ciężar ciała: 60 kg, Data urodzenia: 1980-01-15, Miejsce urodzenia: Opole, ul. ...  
 (Miejsce i data wystawienia podpisu)

(Miejsce i data wystawienia podpisu)



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

#### Ryzyko związane z nieuregulowanym stanem prawnym

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

#### Ryzyko związane z prawami, roszczeniami i ograniczeniami do nieruchomości

W dziale III księgi wieczystej nr OP1O/00061711/7 widnieje ostrzeżenie, które nie ma wpływu na wartość. W pozostałych KW brak wpisów w działach III.

#### Ryzyko związane z zapisami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Na dzień wyceny obszar, na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Opole uchwalonego Uchwałą nr LXX/745/10 Rady Miasta Opola z dnia 26 sierpnia 2010 roku przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym na rysunku Studium symbolem 21AG – strefa aktywności gospodarczej.

### Ryzyko związane ze złym stanem technicznym nieruchomości

Na podstawie informacji uzyskanych podczas wizji lokalnej rzeczoznawca majątkowy nie wnosi zastrzeżeń, aby stan techniczny nieruchomości uniemożliwiał jej dalsze funkcjonowanie i miał negatywny wpływ na przydatność jako dobre zabezpieczenie wierzytelności banku. Budynek charakteryzuje się średnim stanem technicznym i standardem wykończenia, odpowiadającym wymogom na lokalnym rynku w tym segmencie nieruchomości.

### Ryzyko związane z brakiem dostępu do drogi publicznej

Dostęp do drogi publicznej realizowany jest poprzez służebność gruntową przez działkę nr 1246/1 zgodnie z zapisem w dziale III księgi wieczystej nr OP1O/00110383/7 pod numerem wpisu: 1

„Nieograniczona w czasie i bezpłatna służebność drogi na rzecz kaźdoczesnych właścicieli i posiadaczy działek nr 1245/1 z mapy 17 objętej KW nr 112308 oraz działki nr 1248 z mapy 17 objętej KW nr 55811 na warunkach określonych w paragrafie 4 umowy sprzedaży z dnia 09.12.2003r REP.A 7730/2003

Wskazanie innej nieruchomości – nieruchomości władnąca:

1. Numer księgi wieczystej: 00112308; działka nr 1245/1 z mapy 17

2. Numer księgi wieczystej: 00055811; działka nr 1248 z mapy 17

W dziale I-Sp KW nr OP1O/00112308/2 brak wpisu ww. służebności.

Działka nr 1243/2 zapisana w KW nr OP1O/00117990/4 posiada dostęp do drogi publicznej przez działkę nr 1245/1.

### 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. W przypadku sprzedaży z uwagi na specyfikę tego segmentu nieruchomości okres ekspozycji może być dłuższy.

### Ryzyko wywłaszczenia nieruchomości

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

### Ryzyko związane z sektorem rynku nieruchomości

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

Nieruchomość należy do grupy nieruchomości o średnim poziomie ryzyka. Ryzyko obejmuje głównie



stan i rozwój gospodarki, dostępność kredytów, popyt konsumpcyjny, nastroje konsumenckie, wzrost gospodarczy, czynniki makroekonomiczne.

**Ocena przydatności nieruchomości jako zabezpieczenie wierzytelności**

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



Warszawa, dnia 25.01.2021

**Oświadczenie rzeczoznawcy dot. wykonania operatu szacunkowego dla nieruchomości:**

**Nr zlecenia wyceny**

.....  
**Adres\*:** Opole, ul. Magazynowa dz. ew. nr 1243/2, 1245/1

**Nr KW\* OP10/00112308/2, OP10/00117990/4**

Niniejszym oświadczam, że:

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



\*Gdy jest znany numer zlecenia wyceny pole nie wymaga wypełnienia.




**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ  
NR 1033704955**

Niniejszy dokument jest potwierdzeniem zakresu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej od dnia 16.01.2021 r.

<b>1</b>	<b>Okres ubezpieczenia: od 12.01.2021 r. do 11.01.2022 r.</b>	
<b>2</b>	<b>Ubezpieczający: WYCENA NIERUCHOMOŚCI "ESTATE VALUE" MARCIN SZAJKO</b> Adres siedziby: OSOWSKA 86 m. 6, 04-351 WARSZAWA E-mail: marcin_szajko@o2.pl	Telefon: +48531685862 REGON: 360930055
<b>3</b>	<b>Ubezpieczony: WYCENA NIERUCHOMOŚCI "ESTATE VALUE" MARCIN SZAJKO</b> Adres siedziby: OSOWSKA 86 m. 6, 04-351 WARSZAWA E-mail: marcin_szajko@o2.pl	Telefon: +48531685862 REGON: 360930055
<b>4</b>	<b>Zakres ubezpieczenia obowiązkowego</b> Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	<b>Suma gwarancyjna</b> Na jedno zdarzenie   Na wszystkie zdarzenia 25 000 EUR   25 000 EUR
<b>5</b>	<b>Składka łączna: 154,48 PLN</b> Kwota w PLN   Jednorazowo   Termin płatności 154,48   22.01.2021	<b>6</b> <b>Numer rachunku bankowego do zapłaty składki</b> 12 1240 6960 3014 0110 1493 0737 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1033704955
<b>7</b>	<b>Warunki ubezpieczenia</b> 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.01.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.	
<b>8</b>	<b>Postanowienia dodatkowe</b> Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych 1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. 2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu	wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażąco niedbalstwem.
<b>9</b>	<b>Oświadczenia</b> 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 umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 4. <input type="checkbox"/> <b>Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, FEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).</b> 5. <input type="checkbox"/> <b>Wyrażam zgodę na przetwarzanie od PZU SA, PZU Życie SA, PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, FEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozwrota telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).</b> 6. <input type="checkbox"/> <b>Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będą posiadać ubezpieczenia w tej firmie.</b> 7. <input type="checkbox"/> <b>Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, FEKAO SA, Alor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie kierujące do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawiania odpowiedniej oferty.</b> 8. <input type="checkbox"/> <b>Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentów zawierających informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub</b>	zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się aktualizować moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 9. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pan/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pan/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w odrzędzie lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.  * <input type="checkbox"/> w polu oznacza zgodę Pełne nazwy spółek: PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU SA - Powszechny Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; FEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Crzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alor Bank SA - Alor Bank Spółka Akcyjna, ul. Topuzańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polskie Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.

1033704955/pc:100000313169676/BE20 PIN: 9862

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

DŚPOCZM19S12 01/20210115.1724/prod/02.169114545.3/FILE/pc:100000313169676

1/2



- 10**
- Postanowienia dodatkowe lub odmienne**  
 Postanowienia dodatkowe do obowiązującego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.
- Reklamacje, skargi lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta.
  - Reklamacja, skarga lub zażalenie może być złożona w formie:
    - pisemnej – osobисто albo przesyłą pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 16A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
    - ustnej – telefonicznie na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust.1;
    - elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
  - PZU SA rozpatruje reklamacje, skargi lub zażalenia i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
  - W szczególności skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU SA przekazuje osobie, która złożyła reklamacje, skargę lub zażalenie informację, w której:
    - wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
    - ustanawia okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
    - określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
  - Odpowiedź PZU SA na reklamacje, skargę lub zażalenie zostaje dostarczona osobie, która je złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji, z tym, że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek osoby, która złożyła tę reklamacje, skargę lub zażalenie.
  - Osobie fizycznej, która złożyła reklamacje, przysługują prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
    - niewzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
    - niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamacje.
  - Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU SA, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
  - Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji

- ubezpieczeń.
- PZU SA przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
- Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozwiązywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozwiązywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: [www.rf.gov.pl](http://www.rf.gov.pl).
- Ubezpieczającemu, Ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócić się o pomoc do Miejskiego i Powiatowych Rzeczników Konsumentów.
- W przypadku umowy zawartej za pośrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy Internetowego systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r., – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU SA to: reklamacje@pzu.pl
- Językiem stosowanym przez PZU SA w relacjach z konsumentem jest język polski.
- PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

**Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisy**

- Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienia dodatkowe w brzmieniu:  
 Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozwiązywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozwiązywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: [www.rf.gov.pl](http://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 Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na ządanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

Potwierdzam dane kontaktowe  
 WYCENA NIERUCHOMOŚCI "ESTATE VALUE" MARCIN SZAJKO  
 E-mail: marcin\_szajko@o2.pl  
 Telefon: +48531685862

Data wystawienia dokumentu: 15.01.2021 r.  
 Data zawarcia umowy: 08.01.2021 r.

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

  
 Pieczęć i podpis ubezpieczającego

WYCENA NIERUCHOMOŚCI "ESTATE VALUE" MARCIN SZAJKO  
 Ubezpieczający

  
 Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

**STARSZA SPECJALISTA ds. UBEZPIECZEN**  
**Monika Wątróbska**

**AGENCJA UBEZPIECZENIOWA**  
**Ewa Kopce**  
 ul. Powstańców Śląskich 70a, 01-781 Warszawa  
 tel. (22) 665 99 45, tel./fax (22) 646 94 07  
 tel. 802 338 710

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)

1033701955/pc:100000313169676/BE20 PIN: 9862

**801 102 102** pzu.pl

