

Potwierdzenie aktualności OPERATU SZACUNKOWEGO

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

z dnia 10 lutego 2021 roku



Autor operatu:

Tomasz Skrzecz, upr. 6649

Warszawa, 08 marca 2022 r.



Zgodnie z art. 156, pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz art. 58.1. Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego potwierdzam aktualność (w zakresie wartości rynkowej w stanie na dzień wyceny) operatu szacunkowego z dnia 10 lutego 2021 roku z określenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynków i budowli na dzień 8 marca 2022 r.

Na działce nr ew. 198/5 o powierzchni 7100 m², obręb B-13, posadowiony jest kompleks zabudowy o charakterze komercyjnym o łącznej powierzchni użytkowej 418,38 m². W zakres opracowania wchodzi również udział 3/6 w prawie użytkowanie wieczystego gruntu stanowiącego dz. nr ew. 173/1 o pow. 798 m².

Nieruchomość położona jest w Łodzi przy ul. Rymanowskiej 4, dzielnica Łódź-Górna..

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

Określenie stanu prawnego nieruchomości

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości określono na podstawie następujących dokumentów:

- Księga Wieczysta nr LD1M/00107840/4 prowadzona przez XVI WKW dla Łodzi –Śródmieścia w Łodzi:
Typ księgi: grunt oddany w użytkowanie wieczyste, budynek i urządzenie stanowiące odrębną nieruchomość.

DZIAŁ I-O Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne

1. Numer działki: 198/5.

Obręb ewidencyjny (numer): G-13.

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

Ulica: Rymanowska nr 4.

Sposób korzystania: Ba - tereny przemysłowe.

Obszar całej nieruchomości: 0,7100 ha.

Budynki

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

Ulica: Rymanowska nr 4.

Przeznaczenie budynku: budynki.

Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość): tak.

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

Urządzenia

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

Opis: urządzenie.

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

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

Dział I- SP Spis praw związanych własnością

1. Numer prawa: 1.

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

Rodzaj prawa: prawo związane z prawem użytkowania wieczystego nieruchomości.

2. Prawo użytkowania wieczystego.

Okres użytkowania: 2089-12-05.

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

Dział II Własność

Właściciele

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

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

Użytkownicy wieczystości

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

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

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

Dział III Prawa, Roszczenia, Ograniczenia

Brak wpisów.

Dział IV Hipoteka

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. REP.C. / NOTA / 741132 / 21 - 2021-07-14, 18:32:39

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	6	23, 24
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	250000000,00 (DWIEŚCIE PIĘCDZIESIĄT MILIONÓW) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1	NA ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI POSIADACZY OBLIGACJI, BEZ IMIENNEGO ICH WSKAZYWANIA, TO JEST WSZELKICH ISTNIEJĄCYCH I PRZYSZŁYCH WIERZYTELNOŚCI PRZYSŁUGUJĄCYCH TYM OBLIGATARIUSZOM W STOSUNKU DO EMITENTA Z TYTUŁU OBLIGACJI, A W SZCZEGÓLNOŚCI Z TYTUŁU SPŁATY KWOTY GŁÓWNEJ, W TYM Z TYTUŁU KWOT WYKUPU, RAT WYKUPU, PREMII, ODSETEK ORAZ PRYZNANYCH KOSZTÓW POSTĘPOWANIA, JAK RÓWNIEŻ INNYCH ROSZCZEŃ O ŚWIADCZENIA UBOCZNE, WYNIKAJĄCYCH Z OPISANEJ W PAR. 2 AKTU EMISJI OBLIGACJI, PROWADZONEJ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW USTAWY Z 15 STYCZNIA 2015 R. O OBLIGACJACH (DZ. U. 2021 R. POZ. 187 Z

			<p>PÓŻN. ZM.) ORAZ NA PODSTAWIE UCHWAŁ, CELEM ZABEZPIECZENIA EMISJI NIE WIĘCEJ NIŻ 200.000 SZTUK NIE-POSIADAJĄCYCH FORMY DOKUMENTU (ZDEMATERIALIZOWANYCH) OBLIGACJI NA OKAZICIELA, O WARTOŚCI NOMINALNEJ 1.000 PLN (SŁOWNIE: TYSIĄC ZŁOTYCH) KAŻDA, O TERMINIE WYKUPU 15 LIPCA 2026 R. ORAZ NA POZOSTAŁYCH WARUNKACH EMISJI OBLIGACJI OPISANYCH W PAR. 2 AKTU</p>
Pierwszeństwo	Lp. 1.		<p>WIERZycIELOWI HIPOTECZNEMU PRZYSŁUGUJE ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE JEGO HIPOTEKI NA MIEJSCE OPRÓŻNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ WPISANĄ DO KWOTY 7.500.000,00 ZŁ NA RZECZ BANKU PKO S.A. - HIPOTEKĘ WPISANĄ POD NUMEREM "4"</p>
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	<p>LD1M / 92885 / 2 3 WSPÓŁOBCIĄŻONE KSIĘGI WIECZYSTE: PROWADZONE PRZEZ SĄD REJONOWY W MYSZKOWIE V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH: CZ1M/00051050/9, CZ1M/00082182/9, CZ1M/00082956/6, CZ1M/00056620/1, PROWADZONE PRZEZ SĄD REJONOWY KATOWICE-WSCHÓD W KATOWICACH-XI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH: KA1K /00072627/8, KA1K/00122180/8; SĄD REJONOWY DLA KRAKOWA-PODGÓRZA W KRAKOWIE IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH: KR1P/00286076/6, KR1P/00331269/7; SĄD REJONOWY W GLIWICACH-VIII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH: GL1G/00084766/6, GL1G/00121403/6, GL1G/00084767/3, GL1G/00103076/2 SĄD REJONOWY W ZAWIERCIU-V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH: CZ1Z/00033483/1; SĄD REJONOWY W STALOWEJ WOLI-V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH: TB1S/00045540/4, TB1S/00047784/0, TB1S/00053829/3, TB1S/00052870/8, TB1S/00057958/4, TB1S/00036294/8, TB1S/00045533/2 ; SĄD REJONOWY LUBLIN-WSCHÓD W LUBLINIE Z SIEDZIBĄ W ŚWIDNIKU-V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH: LU1I/00248556/0 SĄD REJONOWY W OPOLU-VI WYDZIAŁ KSIĄG</p>
Inne informacje			

WIECZYSTYCH: OP1O/00117990/4,
OP1O/00112308/2;
SĄD REJONOWY POZNAŃ-STARE MIASTO W
POZNANIU-VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZY-
TYCH: PO2P/00035922/4, PO2P/00158081/4,
PO2P/00257742/0;
SĄD REJONOWY W SOSNOWCU-VI WYDZIAŁ
KSIĄG WIECZYSTYCH: KA1S/00030874/5,
KA1S/00032262/6;
SĄD REJONOWY W TARNOWIE-VI WYDZIAŁ
KSIĄG WIECZYSTYCH: TR1T/00101810/5,
TR1T/00123081/5,
SĄD REJONOWY W TOMASZOWIE MAZO-
WIECKIM-V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH,
PT1T/00034513/5,
SĄD REJONOWY W OLSZTYNIE-VI WYDZIAŁ
KSIĄG WIECZYSTYCH: OL1O/00019863/6,
OL1O/00045353/9

Rodzaj zmiany

Lp. 1. CJĘ O PRZYSŁUGUJĄCYM WIERZycIELOWI
HIPOTECZNEMU ROSZCZENIU

Wierzyciel hipoteczny / Administrator hipoteki

Inna osoba prawna lub jednostka
organizacyjna niebędąca osobą
prawną (*nazwa, siedziba, REGON, KRS,*
administrator hipoteki)

Lp. 1. **GIDE TOKARCZUK GRZEŚKOWIAK SADOW-
NIK SPÓŁKA KOMANDYTOWA, WAR-
SZAWA, 016440459, 0000069465, ADMINI-
STRATOR HIPOTEKI**

- Księga Wieczysta nr LD1M/00092885/2 prowadzona przez XVI WKW dla Łodzi –Śródmieścia w Łodzi:
Typ księgi: grunt oddany w użytkowanie wieczyste i budynek stanowiący odrębną nieruchomość.

DZIAŁ I-O Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne

1. Numer działki: 173/1.

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

Ulica: Tuszyńska.

Sposób korzystania: działki zbudowane.

Obszar całej nieruchomości: 0,0798 ha.

Budynki

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

Ulica: Tuszyńska 69A.

Przeznaczenie budynku: budynki.

Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość): tak.

Komentarz do migracji:

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

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

Dział I- SP Spis praw związanych własnością

1. Numer prawa: 1.

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną

nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności.

Rodzaj prawa: prawo związane z prawem użytkowania wieczystego nieruchomości.

2. Prawo użytkowania wieczystego.

Okres użytkowania: 2089-12-05.

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

Dział II Własność

Właściciele

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

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

Użytkownicy wieczysti

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

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

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

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

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

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

Dział III Prawa, Roszczenia, Ograniczenia

Brak wpisów.

Dział IV Hipoteka

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	3	19, 20
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA	
Suma (słownie), waluta	250000000,00 (DWIEŚCIE PIĘCDZIESIĄT MILIONÓW) ZŁ	
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1. 5	
		NA ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI POSIADACZY OBLIGACJI, BEZ IMIENNEGO ICH WSKAZYWANIA, TO JEST WSZELKICH ISTNIEJĄCYCH I PRZYSZŁYCH WIERZYTELNOŚCI PRZYSŁUGUJĄCYCH TYM OBLIGATARIUSZOM W STOSUNKU DO EMITENTA Z TYTUŁU OBLIGACJI, A W SZCZEGÓLNOŚCI Z TYTUŁU SPŁATY KWOTY GŁÓWNEJ, W TYM Z TYTUŁU KWOT WYKUPU, RAT WYKUPU, PREMII, ODSETEK ORAZ PRZYZNANYCH KOSZTÓW POSTĘPOWANIA, JAK RÓWNIEŻ INNYCH ROSZCZEŃ O ŚWIADCZENIA UBOCZNE, WYNIKAJĄCYCH Z OPISANEJ W PAR 2 AKTU EMISJI
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność</i>)	Lp. 1. 1	

			OBLIGACJI, PROWADZONEJ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW USTAWY Z 15 STYCZNIA 2015 R. O OBLIGACJACH (DZ. U. 2021 R. POZ. 187 Z PÓŹN. ZM.) ORAZ NA PODSTAWIE UCHWAŁ, CELEM ZABEZPIECZENIA EMISJI NIE WIĘCEJ NIŻ 200.000 SZTUK NIEPOSIADAJĄCYCH FORMY DOKUMENTU (ZDEMATERIALIZOWANYCH) OBLIGACJI NA OKAZICIELA, O WARTOŚCI NOMINALNEJ 1.000 PLN (SŁOWNIE: TYSIĄC ZŁOTYCH) KAŻDA, O TERMINIE WYKUPU 15 LIPCA 2026 R. ORAZ NA POZOSTAŁYCH WARUNKACH EMISJI OBLIGACJI OPISANYCH W PAR. 2 AKTU
Pierwszeństwo	Lp. 1.		WIERZycIELOWI HIPOTECZNEMU PRZYSŁUGUJE ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE JEGO HIPOTEKI NA MIEJSCE OPRÓŹNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ WPISANĄ DO KWOTY 7.500.000,00 ZŁ NA RZECZ BANKU PKO S.A. - HIPOTEKĘ WPISANĄ POD NUMEREM "1"
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	LD1M / 107840 / 4 6 WSPÓŁOBCIĄŻONE KSIĘGI WIECZyste: PROWADZONE PRZEZ SĄD REJONOWY W MYSZKOWIE V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH: CZ1M/00051050/9, CZ1M/00082182/9, CZ1M/00082956/6, CZ1M/00056620/1, PROWADZONE PRZEZ SĄD REJONOWY KATOWICE-WSCHÓD W KATOWICACH-XI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH: KA1K /00072627/8, KA1K/00122180/8; SĄD REJONOWY DLA KRAKOWA-PODGÓRZA W KRAKOWIE IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH: KR1P/00286076/6, KR1P/00331269/7; SĄD REJONOWY W GLIWICACH-VIII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH: GL1G/00084766/6, GL1G/00121403/6, GL1G/00084767/3, GL1G/00103076/2 SĄD REJONOWY W ZAWIERCIU-V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH: CZ1Z/00033483/1; SĄD REJONOWY W STALOWEJ WOLI-V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH: TB1S/00045540/4, TB1S/00047784/0, TB1S/00053829/3, TB1S/00052870/8, TB1S/00057958/4, TB1S/00036294/8, TB1S/00045533/2 ; SĄD REJONOWY LUBLIN-WSCHÓD W LUBLINIE Z SIEDZIBĄ W ŚWIDNIKU-V WYDZIAŁ
Inne informacje			

Rodzaj zmiany	Lp. 1.	KSIĄG WIECZYSTYCH: LU1I/00248556/0 SĄD REJONOWY W OPOLU-VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH: OP1O/00117990/4, OP1O/00112308/2; SĄD REJONOWY POZNAŃ-STARE MIASTO W POZNANIU-VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH: PO2P/00035922/4, PO2P/00158081/4, PO2P/00257742/0; SĄD REJONOWY W SOSNOWCU-VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH: KA1S/00030874/5, KA1S/00032262/6; SĄD REJONOWY W TARNOWIE-VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH: TR1T/00101810/5, TR1T/00123081/5, SĄD REJONOWY W TOMASZOWIE MAZO- WIECKIM-V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH, PT1T/00034513/5, SĄD REJONOWY W OLSZTYNIE-VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH: OL1O/00019863/6, OL1O/00045353/9 W POLU 4.4.1.10 ZAMIESZCZONO INFORMA- CJĘ O PRZYSŁUGUJĄCYM WIERZYCIELOWI HI- POTECZNEMU ROSZCZENIU
---------------	--------	--

Wierzyciel hipoteczny / Administrator hipoteki

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (*nazwa, siedziba, REGON, KRS, administrator hipoteki*)

Lp. 1. **GIDE TOKARCZUK GRZEŚKOWIAK SADOW-
NIK SPÓŁKA KOMANDYTOWA, WARSZAWA,**
016440459, 0000069465, ADMINISTRATOR
HIPOTEKI

Stan prawny nieruchomości w zakresie wpisów w księgach wieczystych nie zmienił się od daty sporządzenia operatu szacunkowego. Zmieniono hipotekę w działach IV oraz pojawiły się wzmianki.

Komentarz rzeczoznawcy: Zmiany zawarte w księgach wieczystych nie mają wpływu na wartość rynkową.

Umowy najmu

Przedmiot wyceny nie jest objęty umową najmu.

Komentarz rzeczoznawcy:

Biorąc pod uwagę cechy nieruchomości, aktualny stan rynku oraz perspektywy jego rozwoju przeprowadzono ponowną analizę możliwości wykorzystania nieruchomości. Badanie to potwierdziło zasadność przyjętych założeń co do sposobu określenia wartości nieruchomości i rodzaju zastosowanego podejścia i metody.

Założenia przyjęte do wyceny dotyczące kształtowania się stawek najmu za powierzchnie komercyjne potwierdzono analizując aktualną sytuację na rynku.

Analiza cen transakcyjnych na rynku lokalnym

W celu określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości przeprowadzono badanie cen transakcyjnych dotyczących obiektów związanych z branżą obiektów komercyjnych, także obserwowano ruch na rynku pod względem popytu i podaży. W wyniku analizy rynku nieruchomości na terenie miasta Łodzi nie odnotowano transakcji dotyczących nieruchomości podobnych do przedmiotowej.

Stawki czynszów

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

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

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

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



Tabela 1

Adres	Powierzchnia [m ²]	Rodzaj działalności	Stawka czynszu [zł]
Łódź, ul Dąbrowskiego/Kilińskiego	1350	stan techn: bardzo dobry, dużo miejsc parkingowych, plac manewrowy dla TIR-ów, teren	17,00

		dozorowany, budynki nowoczesne, internet	
Łódź, ul Ustronna	1 100	magazyn	15,00
Łódź, ul Rokicińska	264	magazyn	16,00
Łódź, ul Ustronna	1 447	Magazyn + biura	19,68
Łódź, ul Ustronna	889	magazyn	15,39
Łódź, ul. Dąbrowskiego/Kilińskiego	142	stan techn: bardzo dobry, dużo miejsc parkingowych, plac manewrowy dla TIR-ów, teren dozorowany, budynki nowoczesne, internet	17,14
Łódź, ul. Traktorowa 111	1083	powierzchnia magazynowo – produkcyjna z zapleczem socjalno – biurowym	17,31
Łódź, Widzew	42000	Powierzchnia magazynowo - biurowa	23,00
Łódź, ul. Kurczaki	1565	Magazyn	20,00
Łódź, ul. Traktorowa 111	216	powierzchnia magazynowa z zapleczem socjalno – biurowym	15,93
Łódź, ul. Traktorowa 111	1140	powierzchnia magazynowo - produkcyjna z zapleczem socjalno – biurowym	17,31
Łódź, ul. Wólczańska	2000	magazyn	23,00
Łódź, ul. Obywatelska	400,00	magazyn	18,00
Łódź, ul. Brukowa	216 m ² na parterze oraz 84 m ² na piętrze budynku	produkcyjno – socjalna	15,00
Łódź, ul. Brukowa	528 m ²	pow. magazynowo – biurowo – socjalna, dodatkowo na nieruchomości wiaty stalowe i hala namiotowa	24,63
Łódź, ul. Brukowa	7341	magazyn wysokiego składowania	21,30
Łódź, ul. Brukowa	3974,70	magazyn wysokiego składowania	15,76
Łódź, ul. Obywatelska	157,50	magazyn z biurem	15,00
Łódź, ul. Senatorska	414,00	magazyn z biurem	19,15
Łódź, ul. Senatorska	87,00	magazyn z biurem	14,59

Poniżej zamieszczono kilka przykładowych ofert wynajmu powierzchni komercyjnych z popularnych portali ogłoszeniowych z analizowanego obszaru:

Tabela 2

			<p>Łódź, Górna</p>	<p>www.otodom.pl</p>
<p>Do wynajęcia od zaraz lokal na działalność gospodarczą, pod magazyn, etc. Lokal jest dostępny od zaraz, zlokalizowany jest w Łodzi przy ul. Słowiańskiej 14. Lokal znajduje się na placu z własnym parkingiem. Wejście do lokalu poprzez bramę garażową, dwa duże okna. Teren ogrodzony. Lokal do własnej aranżacji. Nieruchomość jest w zarządzie prywatnego właściciela. Właściciel jest chętny do poprawy jego stanu, negocjacji. Powierzchnia: 80 m² Cena: 21 zł/m2 netto</p>				
			<p>Łódź, Górna</p>	<p>www.otodom.pl</p>
<p>LOKALIZACJA: Łódź Górna. POWIERZCHNIA: magazynowo-handlowa około 190m², parter, wjazd z poziomu zero. Dwa wejścia z poziomu 0. Posadzka niepylna. Ogrzewanie. Do dyspozycji najemcy w magazynie jest toaleta. Wysokość magazynu około 5,5m. Miejsca parkingowe na terenie nieruchomości. Możliwość rozładunku TIR'ów. Plac manewrowy dla TIR'ów. Monitoring. Instalacja alarmowa. Lokal do wynajęcia na magazyn, hurtownię, produkcję, składowanie towarów, przemysł i inne. MEDIA: woda, energia elektryczna, siła, telefon, Internet OPŁATY: czynsz najmu: 25 zł/m2 netto + opłata eksploatacyjna 5,5zł/m² netto (w tym m.in. ogrzewanie gazowe) + śmieci + woda i energia elektryczna z licznika.</p>				

Wartość rynkowa nieruchomości określona w operacie szacunkowym z dnia 10.02.2021 r. jest aktualna na dzień 08.03.2022 r. i wynosi 963 000 zł.

Wartość jest zgodna z przepisami regulującymi i podstawami materialno – prawnymi aktualnymi w dniu sporządzenia Klauzuli:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207 poz. 2109 oraz z 2005 r. nr 196, poz. 1628, z późn. zm.).

„Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę, który go sporządził, oraz dołączenie do operatu szacunkowego analizy potwierdzającej, że

od daty jego sporządzenia nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154. Po potwierdzeniu aktualności operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, w kolejnych 12 miesiącach, licząc od dnia upływu okresu, o którym mowa w ust. 3, chyba że wystąpią zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154.”;

Na podstawie niniejszej klauzuli opisany powyżej operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres kolejnych 12 miesięcy, licząc od dnia upływu okresu, o którym mowa w art. 156 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, chyba że wystąpią zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ww. ustawy.

PODPIS AUTORA OPRACOWANIA



ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna
2. Polisa ubezpieczeniowa rzeczoznawcy majątkowego

Załącznik 1. Dokumentacja fotograficzna z dnia 22.02.2022 r.

Widok Budynku nr 1



Widok Budynku nr 2



Widok Budynku nr 3



Widok zagospodarowania terenu



Widok zagospodarowania terenu



Widok otoczenia i sąsiedztwa



Widok otoczenia i sąsiedztwa



Załącznik 2. Polisa ubezpieczeniowa Rzeczoznawcy Majątkowego

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ NR 1046921466



1	Okres ubezpieczenia: od 28.01.2022 r. do 27.01.2023 r.	
2	Ubezpieczający: ENTRAZ TOMASZ SKRZECZ Adres siedziby: KALISKA 42 m. 29, 99-400 ŁOWICZ E-mail: Nieustalony	REGON: 142081310 Telefon: +48692659548
3	Ubezpieczony: ENTRAZ TOMASZ SKRZECZ Adres siedziby: KALISKA 42 m. 29, 99-400 ŁOWICZ E-mail: Nieustalony	REGON: 142081310 Telefon: +48692659548
4	Zakres ubezpieczenia obowiązkowego Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia 25 000 EUR 25 000 EUR
Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.		
Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych		
5	Składka łączna: 155,85 PLN Składka została opłacona w całości.	
6	Warunki ubezpieczenia 1. Do Umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 605).	2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.
7	Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych 1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. 2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi odpowiedzialność, zwrotu	wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odškodowania za szkody wyrządzone takim niedbalstwem.
8	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przesłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przez mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się aktualizować moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 4. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alifor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmiierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty. 5. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie. 6. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezobowiązującym podaniu danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl. 7. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alifor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa	telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 8. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alifor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 9. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie informacja o Administratorze danych osobowych. 10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w odróżnieniu lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pisemnie 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 Związek Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Związek Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechna Towarzystwo Emerytalna 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. Podgórza 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alifor Bank SA - Alifor Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszczyńska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polskiej Złotodziei Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.

DSP/P/1046921466/9507/pc:10000386770646/BE20

Powszechny Związek 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)
DSPOCZA/21611_02/2020124.1141/prod/spu01-299435917.3/FILE/pc:10000386770646

1/2

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamacje, skargi lub zażalenia składa się w każdej Jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - 1) na piśmie – osobliście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 16A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - 2) na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniach elektronicznych, poczyniwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
 - 3) w formie ustnej – telefonizacja, na przykład dzwoniąc pod numer Infolinia 801-102-102, albo osobliście do protokołu podczas wizyty w Jednostce, o której mowa w ust. 1;
 - 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególności skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która ją złożyła:
 - 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
 - 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
6. Osoba fizyczna, która złożyła reklamację przysługujące prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez Jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty

9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługują prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej 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 jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisyą

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienia dodatkowe w brzmieniu:
Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonemu na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
3. Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu Ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe
ENTRAZ TOMASZ SKRZECZ
E-mail: Nie ustalono
Telefon: +48692659548

Data zawarcia umowy: 24.01.2022 r.

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

Tomasz Skrzecz
Pieczęć i podpis ubezpieczającego

ENTRAZ TOMASZ SKRZECZ
Ubezpieczający

Tomasz Skrzecz
Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

CUK UBEZPIECZENIA
Polska ul. Postępu 3, Mapa 3
16-837 73 11
NIP: 525-17-1881 www.cuk.pl
Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA



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

DSP/P/10146921466/9507/pc:100000386770646/BE20

801 102 102 pzu.pl