ESTIM Consulting

ul. Hery 72, 01-497 Warszawa
tel: (22) 864 61 77
operaty@estim.pl
www.estim.pl

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 **OP1O/00112308/2, OP1O/00117990/4** przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Opolu

Autor operatu:

Marcin Szajko upr. 6549
Warszawa, 20 lutego 2023 roku

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości			
Województwo: **opolskie**	Powiat **Opole m.**	Gmina **Opole m.**	Miejscowość **Opole m.**
	Ulica: **Magazynowa**	Nr budynku:	

Krótki opis lokalizacji	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 ternie 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.	
Dostęp do nieruchomości	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 każdoczesnych 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 – nieruchomość 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.	
Opis nieruchomości	Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkami o funkcji komercyjnej
	Pow. uż. budynków [m^2]: 998,63	Powierzchnia gruntu [m^2]: 8275
	Rok budowy: lata 70-te	
Oznaczenie nieruchomości	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.
Wartość nieruchomości	Wartość rynkowa aktualna	**904 000 zł**
	Wartość odtworzeniowa	**1 540 000 zł**
	Wartość wymuszonej sprzedaży	**653 000 zł**
Płynność nieruchomości/okres ekspozycji na rynku	Średnia/12-18 miesięcy	
Dane dot. operatu:	**Cel wyceny**: dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności **Metoda wyceny:** 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. Wartość odtworzeniową określono w podejściu kosztowym, metodą odtworzeniową, techniką wskaźnikową.	
Data sporządzenia operatu:	20.02.2023 r.	
Imię i nazwisko autora operatu, nr uprawnień podpis i pieczątka	Marcin Szajko upr. 6549	

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY 4
1.1. Przedmiot wyceny 4
1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny 4
2. CEL WYCENY 4
3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO 4
3.1. Podstawa formalna 4
3.2. Podstawy materialno - prawne 5
3.3. Podstawy metodyczne wyceny 5
3.4. Źródła danych merytorycznych 5
4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY 6
5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY 6
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości 6
5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny 12
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM 18
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO 19
8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY 34
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ 37
9.1. Określenie wartości rynkowej w stanie na dzień wyceny 37
9.2. Określenie wartości rynkowej dz. nr ewid. 1245/1, 1243/2 ... **Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.**
9.3. Określenie wartości nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej 47
9.4. Określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości 48
10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM 49
11. KLAUZULE I OGRANICZENIA 49
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA 49
13. ZAŁĄCZNIKI 50

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 m2. Nieruchomość położona jest w Opolu przy ul. Magazynowej, woj. opolskie. Przedmiotowe działki ewidencyjne zabudowane są budynkami komercyjnymi o łącznej powierzchni 998,63 m^2.

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. Zielona 26, 42-360 Poraj.**

3.2. Podstawy materialno - prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, z 2022 r. poz. 1846)
- 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. Wacetob, wydanie II 2012 r. „Ryzyka banku w zakresie określania wartości nieruchomości dla celów kredytowych w Polsce na tle trendów w Unii Europejskiej" - praca zborowa 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 12.01.2023 r.
- Wyrysu z mapy ewidencyjnej z dnia 24.01.2023 r.
- Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 07.02.2023 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	-	20.02.2023 r.
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	-	20.02.2023 r.
3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny	-	07.02.2023 r.
4. Data oględzin wycenianej nieruchomości	-	07.02.2023 r.

5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości określono na podstawie:

- księga wieczysta nr **OP1O/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
Identyfikator działki	166101_1.0118.1245/1
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0118, Zakrzów
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	OPOLSKIE, M. OPOLE, OPOLE M., OPOLE
Sposób korzystania	BA - 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)*	**COGNOR SPÓŁKA AKCYJNA**, PORAJ, 01285976000000, 0000211496
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nieobjętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	WYKREŚLENIE Z URZĘDU,DNIA 13 MAJA 2008R.

Dział III „Prawa, roszczenia i ograniczenia”

Brak wpisu.

Dział IV „Hipoteka”

Numer hipoteki (roszczenia)			3
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA
Suma (słownie), waluta			250000000,00 (DWIEŚCIE PIĘĆDZIESIĄT MILIONÓW) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1	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 PARAGRAFIE 2 AKTU NOTARIALNEGO REP. A NR 1282/2021 EMISJI 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 PARAGRAFIE 2 AKTU NOTARIALNEGO
Pierwszeństwo			ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE HIPOTEKI UMOWNEJ ŁĄCZNEJ DO SUMY 250.000.000,00 ZŁ NA MIEJSCE, KTÓRE BĘDZIE OPRÓŻNIONE PRZEZ ISTNIEJĄCĄ HIPOTEKĘ UMOWNĄ ŁĄCZNĄ DO SUMY 111.285.423,00 ZŁ (NR 2) W GRANICACH SUMY WYZNACZONEJ PRZEZ TO OPRÓŻNIONE MIEJSCE, Z CHWILĄ GDY STANIE SIĘ WOLNE
Nr księgi wieczystej			OP1O / 00117990 / 4
Inne informacje			HIPOTEKĄ UMOWNĄ ŁĄCZNĄ WSPÓŁOBCIĄŻONE SĄ TAKŻE NIERUCHOMOŚCI, DLA KTÓRYCH PROWADZONE SĄ NASTĘPUJĄCE KSIĘGI

		WIECZYSTE: CZ1M/00097283/5, CZ1M/00051050/9, CZ1M/00082182/9, CZ1M/00082956/6, CZ1M/00056620/1, GL1G/00084766/6, GL1G/00121403/6, GL1G/00084767/3, GL1G/00103076/2, CZ1Z/00033483/1, KR1P/00286076/6, KR1P/00331269/7, TB1S/00045540/4, TB1S/00045533/2, TB1S/00047784/0, TB1S/00053829/3, TB1S/00052870/8, TB1S/00057958/4, TB1S/00036294/8, LU1I/00248556/0, LD1M/00107840/4, LD1M/00092885/2, PO2P/00035922/4, PO2P/00158081/4, PO2P/00257742/0, TR1T/00101810/5, TR1T/00123081/5, PT1T/00034513/5, OL1O/00019863/6, OL1O/00045353/9, KA1K/00072627/8, KA1K/00122180/8
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	GIDE TOKARCZUK GRZEŚKOWIAK SADOWNIK SPÓŁKA KOMANDYTOWA, WARSZAWA, 016440459, 0000069465

- księga wieczysta nr **OP1O/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”

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)
1. DZ. KW. / OP1O / 3563 / 23 / 1 - 2023-02-13, 14:06:47 - SPROSTOWANIE OZNACZENIA / OBSZARU NIERUCHOMOŚCI

Działki ewidencyjne

Numer działki		1243/2
Identyfikator działki		166101_1.0118.AR_17.1243/2
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)*		OP1O / 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.	166101_1.0118.AR_17.1243/2
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.	OP1O / 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.	166101_1.0118.AR_17.1243/2
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.	OP1O / 00034963 / 0

Urządzenia		
Położenie *(numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1 OPOLSKIE, OPOLE M., OPOLE
Identyfikator działki	Lp. 1.	166101_1.0118.AR_17.1243/2
Opis		JEDNOKONDYGNACYJNA WIATA STALOWA O POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ 140 m2
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.	166101_1.0118.AR_17.1243/2
Opis		JEDNOKONDYGNACYJNA WIATA STALOWA O POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ 260 m2
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.	166101_1.0118.AR_17.1243/2
Opis		JEDNOKONDYGNACYJNA WIATA STALOWA O POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ 470 m2
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 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 wieczyści		
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)			3
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA
Suma (słownie), waluta			250000000,00 (DWIEŚCIE PIĘĆDZIESIĄT MILIONÓW) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1	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 PARAGRAFIE 2 AKTU NOTARIALNEGO REP. A NR 1282/2021 EMISJI 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 PARAGRAFIE 2 AKTU NOTARIALNEGO
Pierwszeństwo			ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE HIPOTEKI

		UMOWNEJ ŁĄCZNEJ DO SUMY 250.000.000,00 ZŁ NA MIEJSCE, KTÓRE BĘDZIE OPRÓŻNIONE PRZEZ ISTNIEJĄCĄ HIPOTEKĘ UMOWNĄ ŁĄCZNĄ DO SUMY 111.285.423,00 ZŁ (NR 2) W GRANICACH SUMY WYZNACZONEJ PRZEZ TO OPRÓŻNIONE MIEJSCE, Z CHWILĄ GDY STANIE SIĘ WOLNE
Nr księgi wieczystej		OP1O / 00117990 / 4
Inne informacje		HIPOTEKĄ UMOWNĄ ŁĄCZNĄ WSPÓŁOBCIĄŻONE SĄ TAKŻE NIERUCHOMOŚCI, DLA KTÓRYCH PROWADZONE SĄ NASTĘPUJĄCE KSIĘGI WIECZYSTE: CZ1M/00097283/5, CZ1M/00051050/9, CZ1M/00082182/9, CZ1M/00082956/6, CZ1M/00056620/1, GL1G/00084766/6, GL1G/00121403/6, GL1G/00084767/3, GL1G/00103076/2, CZ1Z/00033483/1, KR1P/00286076/6, KR1P/00331269/7, TB1S/00045540/4, TB1S/00045533/2, TB1S/00047784/0, TB1S/00053829/3, TB1S/00052870/8, TB1S/00057958/4, TB1S/00036294/8, LU1I/00248556/0, LD1M/00107840/4, LD1M/00092885/2, PO2P/00035922/4, PO2P/00158081/4, PO2P/00257742/0, TR1T/00101810/5, TR1T/00123081/5, PT1T/00034513/5, OL1O/00019863/6, OL1O/00045353/9, KA1K/00072627/8, KA1K/00122180/8
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	GIDE TOKARCZUK GRZEŚKOWIAK SADOWNIK SPÓŁKA KOMANDYTOWA, WARSZAWA, 016440459, 0000069465

wypis z rejestru gruntów z dnia 12-01-2023 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 klasoużytku	Powierzchnia	
				Użytków w ha	Działki w ha
-	1245/1	Tereny przemysłowe	Ba	0.1541	0.1541
		RAZEM		**0.1541**	**0.1541**

Numer księgi wieczystej: OP1O/00112308/2

- wypis z rejestru gruntów z dnia 12-01-2023 r.

Województwo: opolskie
Miejscowość: m. Opole
Jednostka ewidencyjna: 166101_1.0118, Zakrzów
Jednostka rejestrowa gruntów: 166101_1.0118.G838

Właściciel: Skarb Państwa

Użytkownik wieczysty: COGNOR S.A.

Tabela 2

Ark. ma-py	Nr działki	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klaso-użytku	Powierzchnia	
					Użytków w ha	Działki w ha
-	1243/2	ul. Portowa 7	Tereny przemysłowe	Ba	0.6734	0.6734
		RAZEM			**0.6734**	**0.6734**

- wypis z rejestru budynków z dnia 12-01-2023 r.

Województwo: opolskie
Miejscowość: m. Opole
Jednostka ewidencyjna: 166101_1.0118, Zakrzów
Jednostka rejestrowa budynków: 166101_1.0118.B249
Pozycja kartoteki budynków: 166101_1.0118.G838
Numer księgi wieczystej: OP1O/00117990/4
Właściciele: Spółka handlowa nie będąca cudzoziemcem: Cognor Spółka KAcyjna z siedzibą w Poraj, ul. Zielona 26

BUDYNKI:

Status budynku	Oznaczenie działek na których położony jest budynek	Adres budynku	Funkcja budynku	Liczba lokali		Pow. użytkowa		Pow. zabudowy budynku [m²]	Liczba kondygnacji nad/pod-ziemnych
				odręb-nych	innych	lokali [m²]	pom. przyn. [m²]		
wybudowany	1243/2		zbiorniki 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	1243/2		zbiorniki 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	1243/2		zbiorniki 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	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.									
ŁĄCZNIE BUDYNKÓW W JEDN.REJ.: 4		ŁĄCZNIE W CAŁEJ JEDN.REJ.:		0	0	0.00	0.00	1064	
KLAUZULE: Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej									

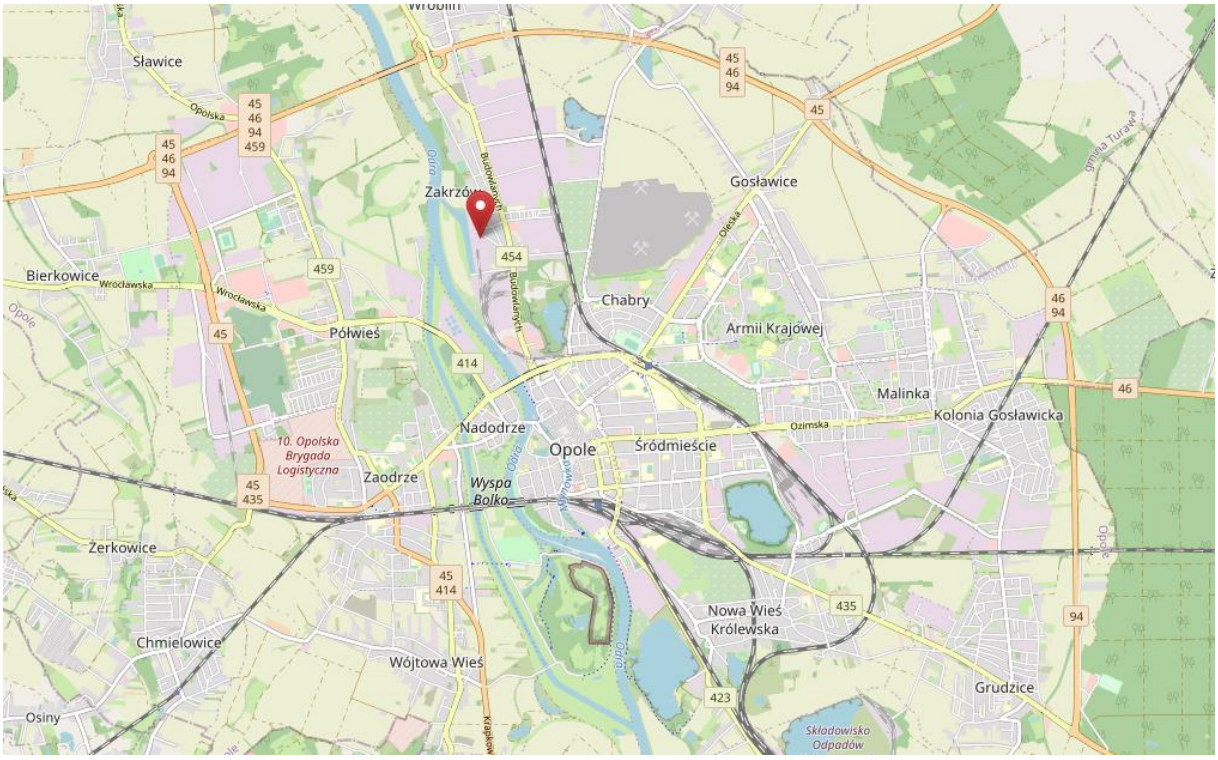
W dniu: 12.01.2023

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 ternie dobrze zurbanizowanym, gdzie większość terenu stanowią obszary aktywności gospodarczej, w części zainwestowane obiektami magazynowo produkcyjnymi. W odległości ok. 2 km znajduje się Główny Rynek.



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

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 funkcję, jaką pełni przedmiotowa nieruchomość lokalizację należy uznać na 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^2. 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/

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 każdoczesnych 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 władnąca:

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.

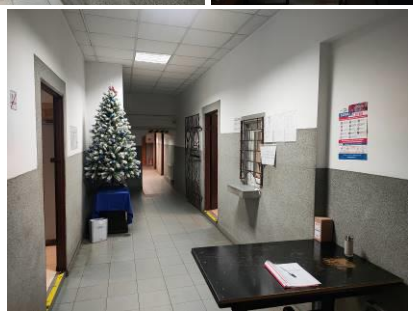
Działka nr 1243/2 zapisana w KW nr OP1O/00117990/4 posiada dostęp do drogi publicznej przez działkę nr 1245/1.

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.

Widok pomieszczeń w budynku



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^2
- Pow. użytkowa – 191,25 m^2

- Kubatura – 827,49 m^3

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.

Wyposażenie w instalacje

Instalacje: elektryczna.

Dane powierzchniowe

- Pow. zabudowy – 147,99 m^2
- Pow. użytkowa – 147,99 m^2
- Kubatura – 655,96 m^3

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.

Dane powierzchniowe

- Pow. zabudowy – 279,07 m^2
- Pow. użytkowa – 279,07 m^2
- Kubatura – 1604,82 m^3

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.

Dane powierzchniowe

- Pow. zabudowy – 365,65 m^2
- Pow. użytkowa – 380,32 m^2
- Kubatura – 1401,64 m^3

Powierzchnie przeznaczoną pod plac składowy (w przybliżeniu 2000 m^2) 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
	RAZEM powierzchnia	**998,63**

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 ternu 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.**

Źródło: https://opole.e-mapa.net/

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 2021 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^2 (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 INWESTYCYJNY III kwartał 2022 r., *wg. PKO Bank Polski*

W 3q22 wolumen transakcyjny na krajowym rynku nieruchomości komercyjnych utrzymał się na niezmienionym poziomie licząc r/r, co po roku wzrostowych odczytów zapowiada silne ochłodzenie na rynku inwestycyjnym. Sytuacja ograniczenia obrotów na miejsce w naszym regionie, szerzej w Europie jak i globalnie.

Katalizatorem zmian są silnie pogarszające się uwarunkowania makro, lecz główną przyczyną są gwałtownie rosnące koszty finansowania nowych transakcji inwestycyjnych.

Referencyjne stopy kapitalizacji zarówno w Polsce jak i w Europie nie zmieniły się znacząco, jednak indeks Green Street wskazuje na silną przecenę nieruchomości komercyjnych zarówno w Europie jak i w USA. Sytuacja na polskim rynku inwestycyjnym w 1-3q22 zdecydowanie poprawiła się r/r (wynosząc 4,17 mld EUR, wzrost o 22,6% r/r). Niemniej impet poprawy zdecydowanie wygasał i w 3q22 dynamika w obrotach w ujęciu r/r była zerowa.

W 3q22 obroty wyniosły1,4 mln EUR. Odnotowano lekki wzrost r/r w sektorach biurowym oraz magazynowym, oraz nadal utrzymujące się pogorszenie sytuacji w sektorze handlowym. W Polsce pozostaje bardzo słaby sentyment sektorze handlowym, a w 2 i 3q22 łącznie wolumen transakcyjny wyniósł znikome 130 mln EUR. Globalnie sytuacja na rynku handlowym poprawiła się nieznacznie w 1-3q22.

Dane CBRE dla szerokiego rynku europejskiego zarówno za pierwsze trzy kwartały 2022, a zwłaszcza dla 3q22 potwierdzają szybkie wytracanie impetu poprawy płynności rynków inwestycyjnych. Licząc cały rynek europejski, w tym mieszkania na wynajem, odnotowano istotny spadek o 18% r/r. Mimo, że w Polsce (gdzie monitorujemy tylko sektory corowe) obroty licząc 4q skum na koniec 3q22 rosły szybciej niż na szerokim rynku europejskim, bo o 36% r/r, to jednak zachowanie w 3q22 było już bardziej negatywne (zerowy wzrost w kraju vs. wzrost o 5% na szerokim rynku), a sam rynek nie osiągnął jeszcze poziomu z 2019. Na szerokim rynku europejskim obroty 4q skum po 3q22 wynoszą przeszło 105% obrotów z 2019, w Polsce jest to pozom 88%.

Zachowanie rynków w 3q22 było negatywne na poziomie globalnym, spadając ogółem o 24% r/r. Największe spadki miały miejsce w Azji wynosząc przeszło 35%, około 25% w Europie według danych JLL oraz 20% na kontynentach amerykańskich. Negatywnie wyróżnia się rynek azjatycki, który nie tylko najgłębiej skurczył się w 3q22, lecz również kurczył się już w 2q22, kiedy inne rynki jeszcze odnotowywały wzrosty.

Sytuacja szybko rosnących kosztów finasowania, zwłaszcza nowo tworzonych instrumentów finansowych zdecydowanie ogranicza płynność na polskim, jak i na globalnych rynkach inwestycyjnych.

W Polsce, podobnie jak na rynkach zagranicznych, wpływ epidemii Covid-19 na stopy kapitalizacji był ograniczony. Dopiero w wyniku wzrostów kosztów finasowania widać pierwsze oznaki dekompresji stop kapitalizacji. Ze względu na wysoką inflację (również tę wyrażoną w EUR), która przyspieszyła oczekiwania co do wzrostu przyszłych wartości czynszowych, stopy kapitalizacji w Polsce jak i na szerokim rynku europejskim wzrosły jedynie umiarkowanie. Według Indeksu Green Street (który w znacznym stopniu stanowi indeks wyprzedzający) wartości nieruchomości komercyjnych na szerokim rynku europejskim na koniec 3q22 osiągnęły 116,6 pkt (100 = sierpień 2007). Stanowi to spadek o 14,5% względem poprzedniego szczytu na koniec 2022.

Według badania RICS z 3q22 globalny sentyment wobec nieruchomości komercyjnych (inwestycyjny oraz najmu łącznie) pogarsza się stale od 1q22 i obecnie wynosi -11 pkt. Sytuacja jest jeszcze gorsza w Europie, gdzie sentyment obecnie wynosi ujemne 13 pkt. Obecnie najbardziej negatywny sentyment wobec nieruchomości komercyjnych w Europie odnotowuje się w Niemczech (-28 pkt). Polska jest jednym z zaledwie czterech europejskich państw, gdzie sentyment pozostaje nieznacznie pozytywny na koniec 3q22.

Od początku badań w 2014 respondenci RICS obecną sytuację oceniają na rynku finasowania jako historycznie najsłabszą (-81 pkt). Sentyment na polskim jak i europejskim rynku długu zdecydowanie pogorszył się od początku 2022. Najgorszym kwartałem pod względem wzrostów kosztów finasowania był 3q22. Koszty finasowania w okresie trzech miesięcy wzrosły o około 140 pb (dane CBRE).

RYNEK KOMERCYJNY – TRENDY 2023, *wg. Cushman & Wakefield*

Z jednej strony presja na wzrost stawek czynszów i rosnące koszty budowy, z drugiej – coraz większa koncentracja na temacie ESG i repozycjonowaniu budynków komercyjnych. Dynamika zmian na rynku nieruchomości sprawia, że duża grupa inwestorów spogląda na 2023 rok z pewną dozą niepewności.

Jednym z trendów, które od dłuższego czasu możemy obserwować niezależnie od segmentu rynku, jest niewątpliwie wzrost kosztów budowy oraz eksploatacji obiektów komercyjnych, co z kolei przekłada się na rosnące stawki czynszowe. I o ile sytuacja na rynku budowlanym powinna ustabilizować się w kolejnych kwartałach, o tyle rekordowe koszty mediów mogą niekorzystnie odbić się na budżetach najemców. Zgodnie z zapisami umów najmu, na początku 2023 roku nastąpi indeksacja czynszów, co spowoduje jednorazowy wzrost obciążeń czynszowych o 7% do 9%. Przewidujemy też, że wzrost kosztów eksploatacyjnych w nieruchomościach sięgnie ok. 25-60%. Będzie to w dużej mierze zależało od tego, na jakim poziomie właściciel zakupił energię elektryczną na 2023 rok lub czy skorzystał z zamrożenia cen energii dla mikro, małych i średnich przedsiębiorców.

Pogłębiający się kryzys energetyczny to jeden z powodów, dla których na znaczeniu nadal będą zyskiwać strategie zrównoważonego rozwoju. Z kolei konieczność dostosowania nieruchomości do nowych regulacji Unii Europejskiej w zakresie ograniczania śladu węglowego powinno wymusić na inwestorach podjęcie decyzji o modernizacji pojedynczych aktywów lub nawet całych portfeli nieruchomości. Natomiast, jeżeli analiza scenariuszy alternatywnego zagospodarowania nieruchomości wykaże większą opłacalność zmiany funkcji budynku, to ich właściciele coraz częściej będą decydować się na zmianę sposobu użytkowania.

W 2020 roku, w momencie wprowadzania kolejnych lockdownów i rosnącej popularności modelu home office, powszechnie mówiło się o masowym odwrocie od biur, co miało doprowadzić do znaczącej nadwyżki powierzchni na rynku. Trzy lata po wybuchu pandemii będziemy mieć jednak do czynienia z całkiem innym scenariuszem. Powodem jest ograniczenie aktywności deweloperów, co oznacza, że w samej Warszawie podaż powierzchni w 2023 roku wyniesie ok. 60 000 mkw., czyli jedynie ok. 20% średniej podaży z ostatnich pięciu lat. W kolejnych kwartałach będziemy również obserwować postępujący spadek dostępności nowej powierzchni biurowej na rynkach regionalnych. Oczywiście, samo zapotrzebowanie na biura będzie silnie skorelowane z dynamiką wzrostu gospodarczego. Należy jednak pamiętać, że 2023 rok to okres odnawiania umów zawartych w rekordowych latach 2018-2019, co powinno wzmocnić poziom popytu w tym roku.

Jego strukturę z kolei, tradycyjnie już, będą kształtowały firmy z sektora usług dla biznesu. Długoterminowo, znaczenie najemców z tej branży może jednak jeszcze wzrosnąć. Według prognoz cytowanych w raporcie „Trends Radar", im głębsza będzie globalna recesja tym chętniej międzynarodowe korporacje zaczną szukać oszczędności w droższych zachodnich lokalizacjach, na czym skorzysta między innymi Polska. W przypadku rynku inwestycyjnego dużym wyzwaniem będzie ograniczony dostęp do finansowania. Jednocześnie wolumen inwestycyjny będzie dalej napędzany przez inwestorów z Europy Środkowo-Wschodniej, którzy pozostają aktywni i poszukują nowych możliwości inwestycyjnych.

Prognozowana na 2023 rok ujemna dynamika rokrocznej sprzedaży detalicznej w połączeniu z rekordowymi kosztami eksploatacji to dwa główne wyzwania, które stoją przed rynkiem nieruchomości handlowych. Szczególnie dotkniętą przez kryzys kategorią będzie prawdopodobnie Home & Deco, na którą negatywnie wpłynie między innymi spadek sprzedaży nowych mieszkań, a także gastronomia, która po

ciężkim okresie covidowym może nie sprostać kolejnym wyzwaniom. Z drugiej strony utrzyma się dalszy rozwój sieci tzw. value retailers (m.in. Action, Dealz, TEDi, Pepco, Sinsay, NKD, KiK) preferujących tańsze lokalizacje czyli parki handlowe. Wielu najemców z sektora dopiero wychodzi z kryzysu wywołanego przez COVID-19, a doświadczenia zebrane w tym okresie przekładają się na rosnącą potrzebę elastyczności umów zawieranych z właścicielami obiektów handlowych. Coraz bardziej popularne stają się kontrakty zawierane na krótki czas, a także umowy oparte jedynie na czynszu od obrotu. Część nowych umów będzie uwzględniać też klauzule ograniczające wzrost czynszu i opłat serwisowych.

Wydłużeniu ulegną niestety procesy decyzyjne dotyczące zarówno nowych lokalizacji, jak i przedłużenia istniejących umów najmu, co może spowodować wzrost stopy pustostanów i niższy poziom przednajmu nowych obiektów, nawet biorąc pod uwagę mniejszą aktywność deweloperów. Mimo że rok 2022 zamknął się jeszcze dobrym wynikiem 350 tys. mkw. nowej powierzchni, to już w 2023 roku nastąpi spowolnienie wzrostu nowej podaży – w budowie pozostaje tylko 280 tys. mkw. z planowanych wcześniej 600 tys. mkw. W przypadku planów deweloperskich, długoterminowo na znaczeniu będą zyskiwać lokalizacje blisko osiedli mieszkaniowych, obiekty aktywizujące i wspierające lokalną społeczność oraz parki handlowe w mniejszych miastach.

W sektorze nieruchomości handlowych rok 2022 zanotował najwyższą aktywność inwestycyjną w ciągu ostatnich kilku lat, a wolumeny na koniec roku znacznie przekroczyły wyniki z poprzedniego roku. Wyższa płynność na rynku nieruchomości handlowych może zostać ostudzona przez klimat gospodarczy i wyższe koszty finansowania w średniej perspektywie. W długim horyzoncie sektor ma pozytywne pespektywy dla nieruchomości, które udowodniły swoją pozycję na rynku i odporność na e-commerce podczas oraz po okresie covidowym.

W najbliższym czasie rynek będzie nadal napędzany przez e-commerce, ale przewidywana jest stabilizacja tempa wzrostowego. Z danych przytaczanych w raporcie „Trends Radar" wynika, że rynek handlu elektronicznego osiągnął ponad dwukrotny wzrost (+127%) w ciągu ostatnich czterech lat, a uśredniony roczny wzrost kształtował się poziomie 23%. Natomiast zgodnie z przewidywaniami na kolejne pięć lat, e-commerce będzie rósł w tempie 11% rocznie.Przewidujemy, że w kolejnych latach europejski rynek magazynów będzie ewoluował w kierunku nearshoringu, co pozwoli ograniczyć ryzyko zakłóceń dostaw w przypadku nieprzewidywalnych zdarzeń. To z kolei powinno wzmocnić pozycję Polski z uwagi na chęć zmniejszenia uzależnienia państw na przykład z Europy Zachodniej od rynków azjatyckich. Dodatkowo, część firm zza wschodniej granicy decyduje się ulokować tu swój kapitał z uwagi na bliskość terytorialną, ale też dużo większe bezpieczeństwo funkcjonowania – tłumaczy Vitalii Arkhypenko, ekspert rynku magazynowego w Cushman & Wakefield.

Długofalowo cały sektor powinien zdecydowanie zmierzać w kierunku innowacji i wprowadzania usprawnień, czy to na poziomie wdrażania rozwiązań automatyzujących produkcję, skracania łańcuchów dostaw dzięki logistyce 3D, czy w końcu – poprawy efektywności energetycznej nieruchomości. Dla przykładu, według uśrednionych kalkulacji deweloperów, stosowanie paneli fotowoltaicznych, zwiększonej izolacyjności ścian i dachu, oświetlenia LED oraz systemu zarządzania zużyciem energii, pobór energii w budynku spada nawet o 50%, a oświetlenie LED z inteligentnym systemem sterowania oświetleniem DALI (Digital Addressable Lightning Interface) pobiera o 90% mniej energii niż zwykłe oświetlenie.

W przypadku rynku kapitałowego można natomiast obserwować wzrost udziału inwestycji ze strony państw Europy Centralnej. Z kolei zwiększone koszty finansowania nowych projektów powodują mniejszą aktywność podmiotów finansujących deweloperów, co w perspektywie średnioterminowej może mieć wpływ na ograniczenie nowej powierzchni w sektorze logistycznym.

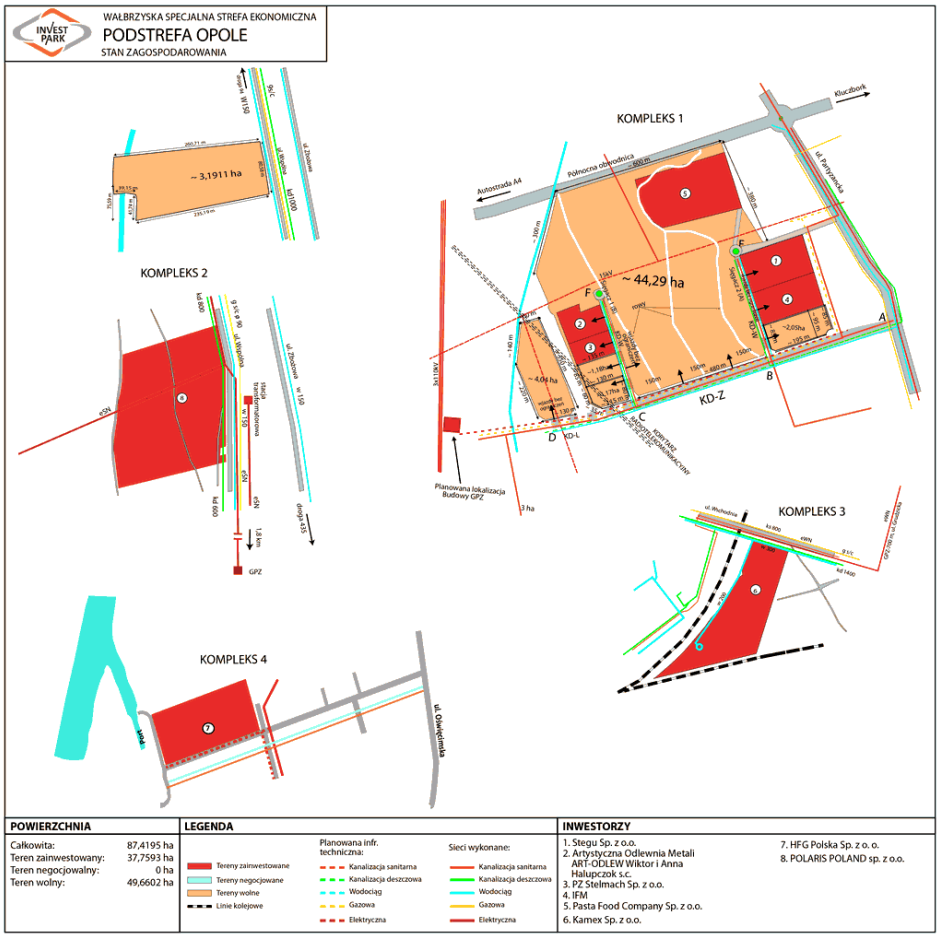
Rynek lokalny

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 Międzylesiu,
- 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. Ponad to 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 dysonuje dużą liczbą gruntów o przeczeniu 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 wynająć 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^2]	Pow. użytkowa budynku/ów [m^2]	Cena transakcyjna	Opis
24.07.2020	Ozimska	Opole	1 748	1 068	1 230 000	magazyn
2021-01-29	ul. Kępska		917	422	341 463	Pawilon handlowo-usługowy
2021-01-15	ul. Żytnia		3 960	445,4	3 300 000	Stacja kontroli pojazdów
2021-04-20	ul. Zamkowa		555	330	1 910 569	Pawilon handlowo-usługowy
2021-07-16	ul. Aleja Wincentego Witosa		379	138	960 000	Budynek handlowy typu sklep osiedlowy
2021-06-23	ul. Tadeusza Rejtana		31 913	48700	16 747 967	Warsztat samochodowy
2021-09-08	ul. Żerkowicka		5 681	1 331	1 861 789	Hurtownia
2021-12-01	ul. Kępska		29 777	9 134	12 276 423	Market budowlany/ogrodniczy/meblowy
2022-07-14	ul. Ozimska		47 980	16665	35 000 000	Centrum handlowe I generacji
2022-07-19	ul. Dworska		2 622	870	2 990 000	Budynek biurowy klasy D
2022-05-12	ul. Krakowska		4 791	4 908	10 378 457	Pawilon handlowo-usługowy
2022-03-30	ul. Kazimierza Sosnkowskiego		50 939	19714	95 466 600	Centrum handlowe I generacji
2021-12-30	ul. ks. Konstantego Damrota		881	1 386	5 050 000	Budynek biurowy klasy D

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^2. Stawki za powierzchnie magazynowo - produkcyjnym na analizowanym obszarze kształtują się od 8 zł do 25 zł/m^2, i są ściśle związane od standardu budynku oraz położenia. Stawki najniższe 8-15 zł/m^2 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^2 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^2 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^2, stawka najmu **17,00 zł/m^2** + opłaty + VAT
2. Opole, Kolonia Gosławicka, magazyn, pow. najmu. 270 m^2, stawka najmu **19,00 zł/m^2** + opłaty + VAT
3. Kłodzko, ul. Zajęcza, woj. dolnośląskie, pow. produkcyjno- usługowa o pow. 200 m^2, stawka **13 zł/m^2**,
4. Brzeg, budynek produkcyjno-magazynowy z częścią biurową, pow. 288,00 m^2, stawka najmu **15,00 zł/m^2,**
5. Brzeg, ul. Wrocławska, magazyn, pow. 243,80 m^2, stawka **16,00 zł/m^2,**
6. Brzeg, ul. Wrocławska, magazyn, pow. 102,42 m^2, stawka **11,00 zł/m^2,**
7. Brzeg, ul. Grobli, bura niski standard, pow. 288,00 m^2, stawka **15,00 zł/m^2,**
8. Brzeg, ul. Grobli, budynek produkcyjno-magazynowy, pow. 2052,00 m^2, stawka **10,00 zł/m^2,**
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 m2, stawka najmu **18 zł/m^2** + opłaty +VAT, powierzchnia produkcyjna

11. Nysa, pow. najmu 740 m2, stawka najmu **15 zł/m²** + opłaty +VAT, powierzchnia magazynowa
12. Złotoryja, ul. Chopina, pow. 200 m², powierzchnia magazynowa, stawka najmu **15,00 zł/m²,**
13. Jelcz – Laskowice, ul. Wrocławska, powierzchnia produkcyjno - usługowa, pow. najmu 350 m², stawka najmu **15,71 zł/m²,**
14. Jelcz – Laskowice, ul. Wrocławska, powierzchnia produkcyjno - usługowa, pow. najmu 200 m², stawka najmu **18,00 zł/m²,**
15. Nowa Ruda, ul. Spacerowa, pow. najmu około 10000 m², stawka najmu **12 - 16 zł** + opłaty + VAT, hala produkcyjna
16. Rybnik, ul. Rymera, pow. najmu 2437 m², stawka najmu **12,91 zł** + opłaty + VAT, obiekt przemysłowo - magazynowy
17. Bielsko - Biała, ul. Wapienicka, pow. najmu około 1106,40 m², stawka najmu **12,88 zł** + opłaty + VAT, obiekt przemysłowo - magazynowy
18. Legnica, ul. Jaworzyńska, 2 800 m² pow. magazynowej, stawka najmu **10,50 zł/m²**.
19. Świebodzice, Plac Dworcowy, pow. magazynowa, 1800 m², **10,00 zł/m²**
20. Świebodzice, Plac Dworcowy, pow. magazynowa, 150 m², **13,33 zł/m²**
21. Racibórz, pl. Dworcowy, pow. najmu około 1372 m², stawka najmu **19,11 zł** + opłaty + VAT, obiekt przemysłowo - magazynowy
22. Gliwice, ul. Jana Śliwki, pow. najmu około 1500 m², stawka najmu **13,30 zł** + opłaty + VAT, obiekt przemysłowo – magazynowy z częścią biurowo socjalną
23. Ziębice, ul. Przemysłowa, pow. najmu – magazyn około 1 243 m², stawka najmu **11,26 zł** + opłaty + VAT, obiekt magazynowy z początku XX wieku
24. Ziębice, ul. Przemysłowa, pow. najmu – magazyn około 385 m², stawka najmu **13 zł** + opłaty + VAT, obiekt magazynowy z początku XX wieku
25. Głubczyce, pow. najmu 340 m2, stawka najmu **20 zł/m²** + opłaty +VAT, po-wierzchnia produkcyjna
26. Żarów, pow. produkcyjna o pow. 1000 m², stawka **15,00 zł/m²**
27. Radzionków, ul. Objazdowa, woj. śląskie, magazyn – pow. 1624,60 m², stawka **14,80 zł/m²**+ opłaty eksploatacyjne
28. Chorzów, ul. Inwalidzka, hala magazynowa, parterowa, konstrukcja stalowo – murowana, pow. najmu 1500 m² **- 19 zł/m²**
29. Tychy, ul. Turyńska, hala magazynowa wysokiego składowania, parterowa, konstrukcja stalowa, pow. najmu 1500 m² **- 21 zł/m²**
30. Katowice, ul. Porcelanowa, hala produkcyjna, słaby standard wykończenia, piętro pow. najmu 1117 m² – **16,00 zł/m²**
31. Dąbrowa Górnicza, ul. Kryniczna, woj. śląskie, magazyn, pow. 330 m², stawka **18,18 zł + VAT+ opłaty eksploatacyjne**

32. Jasienica, ul. Międzyrzecka, woj. śląskie, hala magazynowa – pow. 2500 m², 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/m² do ok. 4,5 zł/m², powierzchnie nieutwardzone przeznaczone pod składowanie materiałów wynajmowane są na poziomie 1 zł/m². Poniżej przedstawiono odnotowane stawki za wynajem placów:

Tabela 5

Położenie	Rodzaj powierzchni	Powierzchnia [m²]	Stawka zł/m²
Strzelce Opolskie ul. Dziewkowicka	plac utwardzony tłuczniem	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. Kołobrzeska	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, Głowna	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. Zawieprzycka	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

	Opole, Hala Powierzchnia: 510 m^2 Miesięczny czynsz najmu **12,00 zł/m^2**	www.nieruchomosci-online.pl
	Opole Magazyn z częścią biurową Powierzchnia: 395 m^2 Miesięczny czynsz najmu **17,70 zł/m^2**	www.nieruchomosci-online.pl
	Opole magazynowa Powierzchnia: 310 m^2 Miesięczny czynsz najmu **15,00 zł/m^2**	www.nieruchomosci-online.pl

	Opole, Zakrzów Magazynowo- produkcyjna Powierzchnia: 800 m^2 Miesięczny czynsz najmu **9,00 zł/m^2**	www.nieruchomosci-online.pl
	Opole Magazyn Powierzchnia: 410 m^2 Miesięczny czynsz najmu **13,00 zł/m^2**	www.otodom.pl
	Opole Hala, magazyn Powierzchnia: 975 m^2 Miesięczny czynsz najmu **15,00 zł/m^2**	www.otodom.pl

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

Tabela 7

Wrocław Plac utwardzony Powierzchnia: 1900 m^2 Miesięczny czynsz najmu **2,76 zł/m^2**	www.otodom.pl
Opole Ozimek Plac utwardzony Powierzchnia: 600 m^2 Miesięczny czynsz najmu **4,16 zł/m^2**	www.otodom.pl
Cieśle Plac utwardzony Powierzchnia: 5 000 m^2 Miesięczny czynsz najmu **1,10 zł/m^2**	www.otodom.pl
Pyskowice Śląskie Plac składowy utwardzony	www.nieruchomości-online.pl

Powierzchnia: 7500 m^2 Miesięczny czynsz najmu **1,50 zł/m^2**	
Marcinkowice Plac parkingowy / plac składowy Powierzchnia: 3 581 m^2 Miesięczny czynsz najmu **1,00 zł/m^2**	www.nieruchomości-online.pl
Goszyce Plac parkingowy / plac składowy Powierzchnia: 2510m^2 Miesięczny czynsz najmu **1,99 zł/m^2**	www.nieruchomości-online.pl

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/m²** miesięcznie.

Dla budynku magazynowego określono czynsz na poziomie **7,00** - **10,00 zł/m²** miesięcznie.

Plac składowy określono czynsz na poziomie **2,00 zł/m^2**.

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 2021 roku do dnia wyceny, ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych kształtowały się na poziomie od ok. 65 do ok. 225 zł/m^2 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^2]	Nr działki	Cena trans. [zł]	Cena 1 m^2 [zł/m^2]
2021-02-19	Opole	ul. Drobiarska	6 275	119/5;121/5	515 000	82,07
2021-01-19	Opole	ul. Wrocławska	6 095	628/11	1 175 000	192,78
2021-01-18	Opole	ul. Władysława Broniewskiego	1 133	34/1	255 000	225,07
2021-01-05	Opole	ul. Johannesa Gutenberga	4 860	122/32	952 941	196,08
2021-05-14	Opole	ul. Dworska	3 171	73/8	490 000	154,53
2021-07-12	Opole		22 541	602/2	2 810 882	124,7
2021-09-24	Opole	ul. Bolesława Chrobrego	7 358	1/13	850 000	115,52
2022-01-18	Opole	ul. Magazynowa	4 079	951/3	400 000	98,06
2021-12-22	Opole	ul. Brzeska	29 500	516;517/1;517/2	2 596 000	88
2021-11-23	Opole	ul. Wspólna	21 076	61/1;61/2;98/6;62/1;103	1 950 000	92,52
2021-11-30	Opole	ul. Wrocławska	31 094	502/1;522;523/1;597/2	2 030 370	65,3
2022-06-17	Opole	ul. Usługowa	7 750	653	870 000	112,26

2022-05-19	Opole	ul. Energetyków	14 415	288/45;289/46;452/49	1 369 425	95
2022-03-11	Opole	ul. Budowlanych	7 649	394/4	700 000	91,52

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 m²**, na którą składają się powierzchnie administracyjne - biurowe oraz magazynowe. Dodatkowo wyodrębniono plac składowy o pow. 2000 m^2 . 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	7,00 zł
3	Budynek magazynowy nr 2	279,07	7,00 zł
4	Budynek magazynowy nr 3	380,32	10,00 zł
5	Plac składowy	2000,00	2,00 zł
	RAZEM powierzchnia	**998,63**	

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	7,00 zł	1 035,93 zł	12 431,16 zł
3	Budynek magazynowy nr 2	279,07	7,00 zł	1 953,49 zł	23 441,88 zł
4	Budynek magazynowy nr 3	380,32	10,00 zł	3 803,20 zł	45 638,40 zł
5	Plac składowy	2000,00	2,00 zł	4 000,00 zł	48 000,00 zł
	RAZEM powierzchnia	**998,63**		**14 617,62 zł**	**175 411,44 zł**

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 administra-cyjno-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	7,00 zł	1 035,93 zł	12 431,16 zł	**90,0%**	11 188,04 zł
3	Budynek magazynowy nr 2	279,07	7,00 zł	1 953,49 zł	23 441,88 zł	**90,0%**	21 097,69 zł
4	Budynek magazynowy nr 3	380,32	10,00 zł	3 803,20 zł	45 638,40 zł	**90,0%**	41 074,56 zł
5	Plac składowy	2000,00	2,00 zł	4 000,00 zł	48 000,00 zł	**90,0%**	43 200,00 zł
	RAZEM powierzchnia	**998,63**		**14 617,62 zł**	**175 411,44 zł**		157 870,30 zł

Oszacowanie stopy kapitalizacji

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

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

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

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

Obliczenie stopy kapitalizacji bezpośrednio z rynku kapitałowego jest niemożliwe.

Można jedynie w pewnych okolicznościach, tj. gdy przewiduje się stały poziom dochodów przez dłuższy okres czasu, określić poziom jej wartości na podstawie stopy dyskonta. Stopę dyskonta określono zatem na podstawie kosztów kapitału i poziomu ryzyka. Stopa dyskontowa jest stopa procentowa stosowana przy sprowadzaniu sum pieniężnych z różnych okresów do okresu bieżącego. Stopa dyskontowa odzwierciedla relacje miedzy rocznymi dochodami uzyskiwanymi z nieruchomości o podobnej charakterystyce, a nakładami jakie należy ponieść na zakup przy uwzględnieniu aktualnego stopnia ryzyka postrzeganego przez inwestorów przy inwestowaniu na rynku nieruchomości.

- Stopy kapitalizacji dla najlepszych projektów biurowych w Warszawie wynoszą obecnie 4,4% bazując na ostatnich transakcjach sprzedaży Generation Park Y i The Warsaw Hub. Ze względu na brak produktów prime dostępnych do kupna w centrum Warszawy, osiągnięcie nowego benchmarku nastąpi po pewnym czasie.

- Stopy kapitalizacji dla najlepszych biurowców w miastach regionalnych ustalono na poziomie 5,5% (przejęcie przez Stena Real Estate biurowca High5ive 3), jednak rynek odnotował niewielkie korekty cen od 10 do 25 pb. Już w pierwszej połowie roku, podążając za silniejszymi trendami z bardziej płynnego rynku Europy Zachodniej.
- Stopy kapitalizacji w sektorze logistyczno-przemysłowym, szczególnie w segmencie multilet ustabilizowały się po korekcie w I kw. br.
- Pozytywny wpływ na wartości kapitałowe projektów może mieć wzrost czynszów (często dwucyfrowy) w sektorze magazynowym oraz w biurach, wspierany również przez spowolnienie nowej podaży.

Epidemia miała umiarkowany wpływ na stopy kapitalizacji zarówno w Polsce, jak i na szerokim rynku europejskim

W Polsce, podobnie jak na rynkach zagranicznych, wpływ epidemii Covid-19 na stopy kapitalizacji mimo silnego wpływu na rynek najmu był ograniczony zarówno r/r, jak i kw/kw. Ze względu na dotychczasową bardzo luźną politykę monetarną oraz rosnącą inflację (również tą wyrażoną w EUR), która zdecydowanie ograniczyła oczekiwania co do spadku przyszłych wartości czynszowych stopy kapitalizacji na szerokim rynku europejskim pozostały łagodnie spadkowe, a w kraju zasadniczo stabilne.

Najsłabszy pozostaje rynek handlowy również transparentność tego sektora zdecydowanie się pogorszyła.

Zdecydowanie najsłabiej zachowującym się sektorem pozostają nieruchomości handlowe, tutaj stopy kapitalizacji rosną, a ceny spadają. Ze względu na słabość rynków handlowych nie na wszystkich rynkach stopy kapitalizacji zostały jeszcze zweryfikowane przez rynek. Poziom wzrostu stóp kapitalizacji w praktyce może odbiegać od raportowanych wartości. Stabilizacja cen ma miejsce w silnie inflacyjnym otoczeniu.

Wartości kapitałowe przez wiele lat wykazywały relatywną stabilizację. Epidemia zasadniczo nie zmieniła tego trendu za wyjątkiem obiektów handlowych, gdzie widoczne są istotne spadki, udokumentowanych

transakcji na rynku handlowym jest jednak niewiele. W przypadku sektora magazynowego odnotowano wzrosty wartości kapitałowych. Należy jednak zwrócić uwagę, że stabilizacja cen lub ich niewielki wzrost widoczne zwłaszcza w Europie Zachodniej obydwa się w sytuacji silnie inflacyjnej.

Według raportu PKO grudzień 2022 r. w Polsce, podobnie jak na rynkach zagranicznych, wpływ epidemii Covid-19 na stopy kapitalizacji był ograniczony. Dopiero w wyniku wzrostów kosztów finasowania widać pierwsze oznaki dekompresji stop kapitalizacji. Ze względu na wysoką inflację (również tę wyrażoną w EUR), która przyspieszyła oczekiwania co do wzrostu przyszłych wartości czynszowych, stopy kapitalizacji na szerokim rynku europejskim jak i polskim wzrosły jedynie umiarkowanie. Nadal słabo zachowującym się sektorem pozostają nieruchomości handlowe, stopy kapitalizacji realnie rosną (mimo że raportowana stawka referencyjna nadal wynosi 6,5%). Natomiast ceny pozostają trudne do oszacowania ze względu na często bardzo niski i nietypowy charakter zbywanych nieruchomości. Ze względu na słabość rynków handlowych nie na wszystkich rynkach stopy kapitalizacji zostały jeszcze zweryfikowane przez rynek. W przypadku sektora magazynowego odnotowano wzrosty wartości kapitałowych, natomiast na rynku krajowym ceny nieruchomości biurowych są zasadniczo stabilne. Należy jednak zwrócić uwagę, że stabilizacja cen lub ich niewielki wzrost widocznie odbywa się w sytuacji silnie inflacyjnej, a inflacja dotyczy nie tylko PLN, ale również EUR w której to walucie nieruchomości na polskim rynku są wyceniane.

Wolumen transakcji inwestycyjnych – podstawowe dane

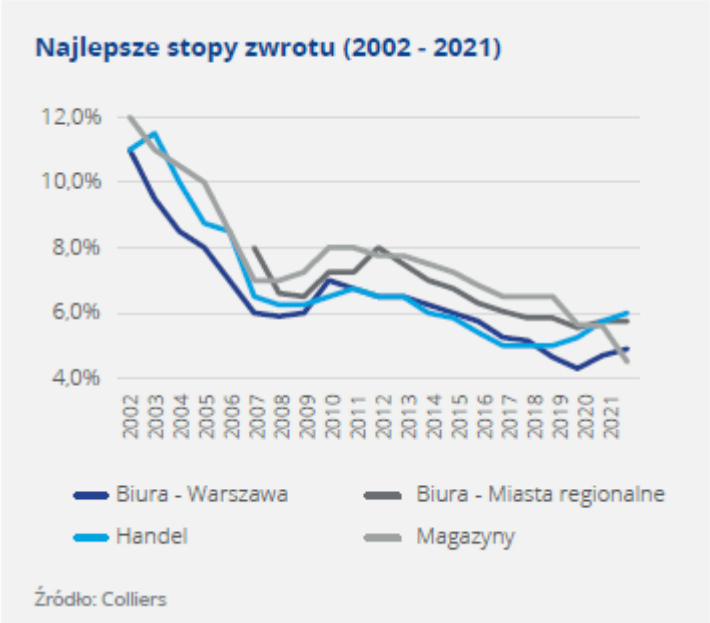
	Stopy kapitalizacji biura	zmiana r/r (pb)	zmiana r/r (pb)	Stopy kapitalizacji handel	zmiana r/r (pb)	zmiana r/r (pb)	Stopy kapitalizacji magazyny	zmiana r/r (pb)	zmiana r/r (pb)
Warszawa	4,38	-32	3	6,50	0	0	4,40	0	0
Kraków	7,50	90	200	6,50	0	0	5,75	-100	0
Wrocław/Dolny Śląsk	7,50	130	125	6,50	0	0	5,40	-135	-60
Trójmiasto	7,25	5	0	6,50	0	0	5,20	-75	10
Poznań	6,25	-325	0	6,50	0	0	5,13	-212	-22
Łódź/Polska Centralna	6,75	-40	0	6,50	0	0	5,50	-100	-250
Katowice (GOP)	7,00	-25	0	6,50	0	0	5,63	-87	-37
Szczecin	x	x	x	6,50	0	0	5,10	x	x

Źródło: Colliers International Polska.

Według Indeksu Green Street wartości nieruchomości komercyjnych na szerokim rynku europejskim na koniec 3q22 osiągnęły 116,6 pkt (100 = sierpień 2007,). Stanowi to spadek o 14,5% względem poprzedniego szczytu osiągniętego pod koniec 2022, kiedy indeks osiągnął 136,4 pkt. (indeks Green Street jest szybko reagujący na zmiany uwarunkowań rynkowych i może być traktowany jako wyprzedzający) W USA spadki były niewiele mniejsze bo wyniosły 13% do końca listopada 2022. Przypuszczamy, że spadki w Europie do tego czasu wyniosły trochę powyżej 16%. Głębokie spadki wartości nieruchomości komercyjnych w Europie spowodowały, że wartości są obecnie niższe niż w najgorszym okresie w trakcie epidemii Covid-19. Obecne spadki wartości nieruchomości są najgłębsze od początku prowadzenia badań w 2007. Od swojego szczytowego poziomu osiągniętego na koniec 2022 spadki wartości nieruchomości komercyjnych w Europie zachowywały się w sposób silnie z różnicowany ze względu na sektor. Do końca 3q22 nieruchomości magazynowe straciły 15%, nieruchomości biurowe 23%, natomiast nieruchomości handlowe zaledwie 11%

Według ostatniego raportu Colliers Market Insights Polska Raport Roczny 2022:

- Stopy kapitalizacji dla najlepszych projektów biurowych w Warszawie powróciły do poziomów sprzed pandemii. Ogłoszona sprzedaż Generation Park Y (finalizacja w II kw. 2022 r.) jest największą transakcją w 2021 r. w regionie Europy Środkowo-Wschodniej.
- Sprzedaż III fazy biurowca High5ive w Krakowie (zamknięcie w 2022 r.), potwierdziła również gotowość kupujących do oferowania atrakcyjnych cen dla najlepszych budynków.
- Stopy kapitalizacji w sektorze logistyczno-przemysłowym pozostają w trendzie spadkowym. W ciągu ostatnich 12 miesięcy stopy kapitalizacji uległy kompresji o kolejne 120 p.b. do rekordowo niskiego poziomu 4,3% dla najlepszych obiektów z wieloma najemcami oraz ok. 4% w przypadku dużych nowych nieruchomości wynajętych pojedynczym najemcom o dobrej reputacji na okres powyżej 10 lat.



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

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

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

Wk = 1/R, gdzie:

R – stopa kapitalizacji

Na stopę kapitalizacji składają się następujące elementy

R = rb + rr + ro

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

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

ro – premia ryzyka operacyjnego.

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

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

gdzie:

rb – realna stopa procentowa

i – nominalna stopa procentowa.

Analiza rentowności obligacji skarbowych o oprocentowaniu stałym, o terminie do wykupu od 5 do 15 lat na podstawie danych z rynku obligacji Catalyst wskazuje, że rentowność brutto YTM jest na poziomie około 6,0% co można interpretować, jako spodziewaną stopę zwrotu w ujęciu nominalnym, z inwestycji w obligację skarbową przy założeniu, że zostanie ona przetrzymana do okresu wykupu, a odsetki będą reinwestowane przy stopie reinwestycji równej stopie YTM. W skrócie – stopa zwrotu wolna od ryzyka z długoterminowych obligacji skarbowych wynosi **6,00 %.**

Pierwsza 1 Ostatnia

Nazwa ▲▼	Emitent ▲▼	Kurs	Oprocentowanie	YTM brutto ▲▼	YTM netto ▲▼	Zapadalność ▲▼	Profil
DS0432	SP	70.38	1.75%	6.01%	4.96%	9.29	TB-XC-PO
DS1029	SP	82.89	2.75%	5.87%	4.79%	6.79	TB-XC-PO
DS1030	SP	71.01	1.25%	6.02%	4.98%	7.78	TB-XC-PO
DS1033	SP	95.01	6.00%	6.65%	5.37%	10.79	TB-XC-PO
FPC0630	BGK	74.49	2.13%	6.58%	5.41%	7.40	TB-XC-PO
FPC0733	BGK	66.30	2.25%	6.84%	5.67%	10.53	TB-XC-PO
PS0728	SP	109.00	7.50%	5.55%	4.03%	5.53	TB-XC-PO
WS0428	SP	86.84	2.75%	5.71%	4.62%	5.28	TB-XC-PO
WS0429	SP	99.50	5.75%	5.82%	4.55%	6.28	TB-XC-PO
WS0437	SP	102.00	5.00%	4.79%	3.78%	14.29	TB-XC-PO

Źródło: https://gpwcatalyst.pl/statystyki-skaner-rentownosci

Analiza oczekiwań inflacyjnych prowadzi do wniosku, że w długiej perspektywie średnioroczna stopa spodziewanej inflacji jest na poziomie około 2,50%. Obecne dane mówią jednak o inflacji na poziomie ponad 10%. Centralna ścieżka ostatniej projekcji NBP zakłada, że inflacja CPI w 2022 r. wyniesie 14,5 proc. , a w 2023 roku 13,1 %, w 2024 ma się obniżyć do 5,9, a w 2025 do 3,5 %.

	2022	2023	2024	2025
Inflacja CPI r/r (%)	14,5	13,1	5,9	3,5
PKB r/r (%)	4,6	0,7	2,0	3,1
WIBOR 3M* (%)	5,94	6,95	6,95	6,95

* projekcja sporządzona przy założeniu stałych stóp procentowych

Źródło: https://www.nbp.pl/home.aspx?f=/polityka_pieniezna/dokumenty/projekcja_inflacji.html

Poniżej przedstawiono zestawienie wskaźnika inflacji z minionych lat. Do bezpośrednich obliczeń przyjęto średnią z ostatnich 3 lat i prognozą na najbliższe 3 lata – **7,58 %**.

Rok	Wskaźnik inflacji	Źródło
2020	3,40%	(Mon. Pol. z 2021 r. poz. 58)
2021	5,10%	(Mon. Pol. z 2022 r. poz. 31)
2022	14,50%	Projekcje inflacji (dane NBP)
2023	13,10%	Projekcje inflacji (dane NBP)
2024	5,9%	Projekcje inflacji (dane NBP)
2025	3,5%	Projekcje inflacji (dane NBP)
średnia	7,58%	

Źródło: www.nbp.pl/ oraz stat.gov.pl/

Przy założeniu stopy spodziewanej inflacji na poziomie około 7,58 % (średnia z sześciu lat) poziom spodziewanej realnej stopy zwrotu z inwestycji w długoterminowe obligacje skarbowe wynosi **minus 1,47 % (-1,47 %).**

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

Ocena poziomu ryzyka w danej miejscowości na tle Warszawy, dla której jest najwięcej danych o transakcjach – w pozostałych miejscowościach stopa musi być wyższa - im mniejsze miasto, tym mniejszy popyt, tym wyższe ryzyko większe osiągania dochodu – tradycyjnie dla największych miast przyjmuje się narzuty z tytułu ryzyka inwestowania na poziomie wyższym od Warszawy o około 2-3 %, w mniejszych miastach narzut jest wyższy.

W przypadku przedmiotowej nieruchomości biorąc pod uwagę powyższe stopa zwrotu dla podobnych nieruchomości zlokalizowanych w najlepszych lokalizacjach według raportów wynoszą około 5,0-7,0 % - przyjęto **7,00 %.**

Ryzyko dotyczące inwestowania w przedmiot wyceny w kontekście rynku nieruchomości podobnych

Na poziom ryzyka ma wpływ:

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

W przypadku przedmiotowej nieruchomości biorąc pod uwagę powyższe ryzyko przyjęto **4,00 %.**

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

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
6,00 %	7,6 %	-1,47 %	7,0 %	4,0 %
Stopa kapitalizacji				**9,53 %**
Stopa kapitalizacji przyjęta do obliczeń				**9,53 %**

Przyjęta stopa kapitalizacji w wysokości 9,53 % odzwierciedla aktualną sytuację na rynku, jak również indywidualne cechy nieruchomości. Określona stopa kapitalizacji ustalona została na poziomie właściwym i jednocześnie bezpiecznym, biorąc pod uwagę cechy nieruchomości.

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**	**1,13**	9 350,75 zł
budynki	**998,63**	**28,74**	28 700,63 zł
Budowle	**191 023**	**2,00%**	3 820,46 zł
Razem			41 871,84 zł
Oplata za użytkowanie wieczyste gruntu			19 401,00 zł
Ubezpieczenie			1 000,00 zł
Koszty zarządu (1,5 % EDB)			2 368,05 zł
Remonty bieżące, konserwacje, utrzymanie pustostanów (4,5 % EDB)			7 104,16 zł
SUMA			**71 745,05 zł**

**Opłata za użytkowanie wieczyste została przyjęta zgodnie z dokumentacją udostępnioną przez Zamawiającego.*

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

EDB / rok	157 870,30 zł
Wydatki operacyjne	71 745,05 zł
Dochód Operacyjny Netto (DON)	86 125,24 zł
Stopa kapitalizacji	9,53%
Wartość rynkowa	**903 727,62 zł**

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: W_N = 904 000,00 zł

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

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

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

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

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

gdzie:

W_R - wartość rynkowa,

w_a - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

w_c - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Są to cechy „drugoplanowe", możliwe do wychwycenia dla klienta bardzo zainteresowanego kupnem. Cechy takie posiada każda nieruchomość. To takie właśnie specyficzne cechy nieruchomości powodują, że nabywca spośród kilku podobnych wybiera właśnie tą nieruchomość. Często jest to spowodowane indywidualnymi preferencjami potencjalnego nabywcy. 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 = 903 727,62 zł x 0,85 x 0,85 = 652 943,20 zł

Przyjęto wartość po zaokrągleniu: 653 000 zł

Słownie: sześćset pięćdziesiąt trzy tysiące 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.

Na podstawie przeprowadzonej analizy rynku lokalnego oraz zgromadzonych transakcji dotyczących sprzedaży gruntów niezabudowanych z analizowanego obszaru 65–225 zł/m^2 (Tabela 8) określono jednostkową wartość rynką nieruchomości w stanie na dzień wyceny dla prawa własności do gruntu na poziomie 80 zł/m^2, dla prawa do użytkowania wieczystego gruntu na poziomie 70 zł/m^2.

Określenie wartości rynkowej gruntu niezabudowanego:

W_G= P x Ci m^2 = 1541 m^2 x 80 zł/m^2 = 123 280 zł

W_G= P x Ci m^2 = 6734 m^2 x 70 zł/m^2 = 471 380 zł

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 IV kwartał 2022 r. „Katalogu cen jednostkowych robót i obiektów inwestycyjnych" Bistyp Consulting IV kwartał 2022 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 14

Lp	Obiekt/element	Ozn. katalogowe	Jedn.	Ilość jedn.	Cena jedn.	Wartość	Zużycie	Wartość po uwzględnieniu zużycia
			Budynki i budowle					
1	Budynek administracyjno-biurowy	BCOI.1.003	m2	191,25	2 098,20 zł	401 280,75 zł	35%	260 832,49 zł
2	Budynek magazynowy nr 1	BCOI.3.074	m2	147,99	1 090,48 zł	161 380,14 zł	35%	104 897,09 zł
3	Budynek magazynowy nr 2	BCOI.3.074	m2	279,07	1 090,48 zł	304 320,25 zł	35%	197 808,16 zł
4	Budynek magazynowy nr 3	BCOI.3.074	m2	380,32	1 090,48 zł	414 731,35 zł	35%	269 575,38 zł
5								
6	Zagospodarowanie terenu	analiza własna				130 000,00 zł	40%	78 000,00 zł
		Suma				**1 411 712,49 zł**		**911 113,12 zł**
7	Koszt nadzoru i dokumentacji							25 000,00 zł
8	Inne koszty nieprzewidziane		%	1%		14 117,12 zł		9 111,13 zł

Razem koszt odtworzenia budynków i budowli		**945 224,25 zł**
	grunt	594 660,00 zł
	zabudowa	945 224,25 zł
	suma	1 539 884,25 zł

Wartość odtworzeniowa nieruchomości po zaokrągleniu: W_{OD} = 1 540 000 zł

Słownie: jeden milion pięćset czterdzieści tysięcy złotych

10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Określona w podejściu dochodowym oraz porównawczym wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny **(904 000 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 **653 000 zł.**

Wartość odtworzeniową nieruchomości określono na poziomie **1 540 000 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.
- 11.2. Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości dokonano wg stanu i w poziomie cen aktualnym na dzień wyceny.
- 11.3. Powielanie, publikowanie, lub kopiowanie niniejszego operatu bez zgody autora jest zabronione.
- 11.4. Wartość została ustalona na podstawie dotychczasowych obserwacji zachowań rynku. Rynek ten nie jest w pełni ustabilizowany, szczególnie dla obiektów podobnych do wycenianego.
- 11.5. Opis budynku nie stanowi jego ekspertyzy technicznej.

- 11.6. Autor przyjmuje, iż wszystkie informacje zostały im ujawnione i wycena została wykonana zgodnie ze sztuką zawodową.
- 11.7. Wartość nieruchomości została określona na określony dzień**.** Za wszelkie zmiany stanu fizycznego nieruchomości zaszłe po tym dniu wyceniający nie ponosi odpowiedzialności.
- 11.8. Wartość rynkowa nieruchomości została określona zgodnie ze stanem prawnym z określonego dnia**.**
- 11.9. Wartość rynkowa nieruchomości określona w operacie szacunkowym nie została zwiększona o sumę odpowiadającą podatkom i opłatom, w szczególności o podatek VAT.
- 11.10. Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2.
- 11.11. Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- 11.12. W związku z aktualną sytuacją polityczną związaną z konfliktem zbrojnym na Ukrainie oraz przewidywanym ogólnoświatowym spowolnieniem istnieje duża niepewność rynkowa. Istnieje duże ryzyko ograniczenia inwestowania w nieruchomości komercyjne. Obecna sytuacja może powodować chwilową stagnację na rynku. W związku z typowymi zachowaniami konsumentów w dobie kryzysu tj. ograniczeniu w podejmowaniu decyzji inwestycyjnych należy liczyć się również z bardziej ograniczoną płynnością nieruchomości. W związku z tym zalecana jest stała kontrola 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

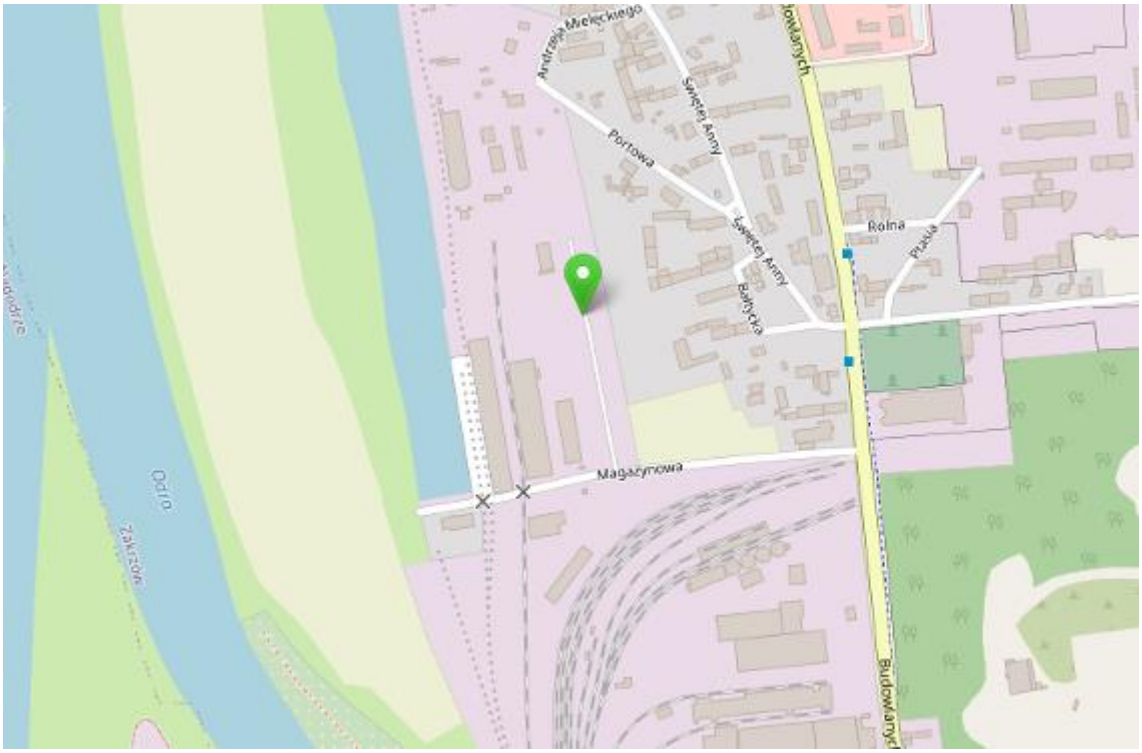
13.5. Obszary ryzyka związane z wycenianą nieruchomością

13.6. Polisa OC

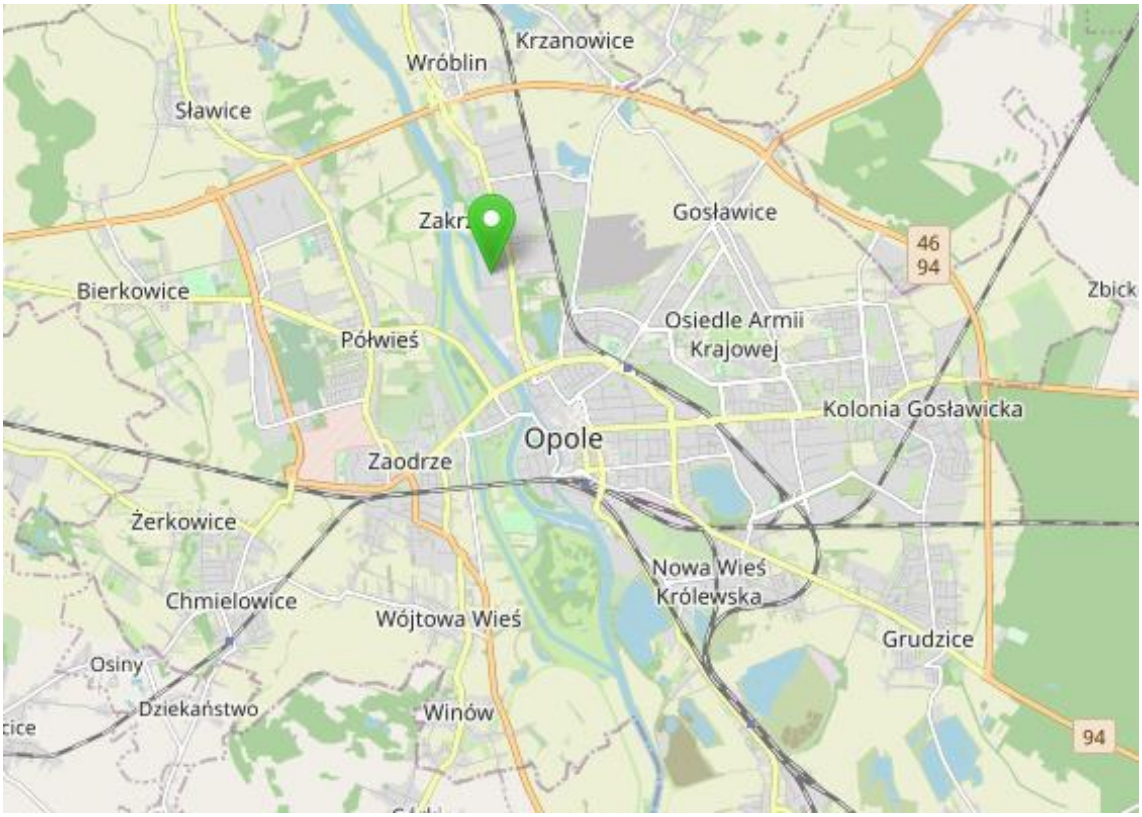
Załącznik 13.1.

Mapa lokalizacyjna nieruchomości

Lokalizacja szczegółowa nieruchomości



Lokalizacja ogólna nieruchomości



Załącznik 13.2.

Dokumentacja fotograficzna

Widok budynku administracyjnego

Widok budynków hal magazynowych

Widok budynków hal magazynowych

Widok przedmiotowej nieruchomości – place składowe

Widok otoczenia i drogi dojazdowej

Widok otoczenia i drogi dojazdowej

Załącznik 13.3.

PROTOKÓŁ z badania

- księga wieczysta nr **OP1O/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
Identyfikator działki	166101_1.0118.1245/1
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0118, Zakrzów
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	OPOLSKIE, M. OPOLE, OPOLE M., OPOLE
Sposób korzystania	BA - 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)*	**COGNOR SPÓŁKA AKCYJNA**, PORAJ, 01285976000000, 0000211496		
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nieobjętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	WYKREŚLENIE Z URZĘDU,DNIA 13 MAJA 2008R.		

Dział III „Prawa, roszczenia i ograniczenia"

Brak wpisu.

Dział IV „Hipoteka"

Numer hipoteki (roszczenia)	3		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA		
Suma (słownie), waluta	250000000,00 (DWIEŚCIE PIĘĆDZIESIĄT MILIONÓW) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1	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

		PARAGRAFIE 2 AKTU NOTARIALNEGO REP. A NR 1282/2021 EMISJI 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 PARAGRAFIE 2 AKTU NOTARIALNEGO
Pierwszeństwo		ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE HIPOTEKI UMOWNEJ ŁĄCZNEJ DO SUMY 250.000.000,00 ZŁ NA MIEJSCE, KTÓRE BĘDZIE OPRÓZNIONE PRZEZ ISTNIEJĄCĄ HIPOTEKĘ UMOWNĄ ŁĄCZNĄ DO SUMY 111.285.423,00 ZŁ (NR 2) W GRANICACH SUMY WYZNACZONEJ PRZEZ TO OPRÓZNIONE MIEJSCE, Z CHWILĄ GDY STANIE SIĘ WOLNE
Nr księgi wieczystej		OP1O / 00117990 / 4
Inne informacje		HIPOTEKĄ UMOWNĄ ŁĄCZNĄ WSPÓŁOBCIĄŻONE SĄ TAKŻE NIERUCHOMOŚCI, DLA KTÓRYCH PROWADZONE SĄ NASTĘPUJĄCE KSIĘGI WIECZYSTE: CZ1M/00097283/5, CZ1M/00051050/9, CZ1M/00082182/9, CZ1M/00082956/6, CZ1M/00056620/1, GL1G/00084766/6, GL1G/00121403/6, GL1G/00084767/3, GL1G/00103076/2, CZ1Z/00033483/1, KR1P/00286076/6, KR1P/00331269/7, TB1S/00045540/4, TB1S/00045533/2, TB1S/00047784/0, TB1S/00053829/3, TB1S/00052870/8, TB1S/00057958/4, TB1S/00036294/8, LU1I/00248556/0, LD1M/00107840/4, LD1M/00092885/2, PO2P/00035922/4, PO2P/00158081/4, PO2P/00257742/0, TR1T/00101810/5, TR1T/00123081/5, PT1T/00034513/5, OL1O/00019863/6, OL1O/00045353/9, KA1K/00072627/8, KA1K/00122180/8
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	GIDE TOKARCZUK GRZEŚKOWIAK SADOWNIK SPÓŁKA KOMANDYTOWA, WARSZAWA, 016440459, 0000069465

- księga wieczysta nr **OP1O/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”

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)
1. DZ. KW. / OP1O / 3563 / 23 / 1 - 2023-02-13, 14:06:47 - SPROSTOWANIE OZNACZENIA / OBSZARU NIERUCHOMOŚCI

Działki ewidencyjne		
Numer działki		1243/2
Identyfikator działki		166101_1.0118.AR_17.1243/2
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)*		OP1O / 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.	166101_1.0118.AR_17.1243/2
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.	OP1O / 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.	166101_1.0118.AR_17.1243/2
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.	OP1O / 00034963 / 0

Urządzenia		
Położenie *(numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1 OPOLSKIE, OPOLE M., OPOLE
Identyfikator działki	Lp. 1.	166101_1.0118.AR_17.1243/2
Opis		JEDNOKONDYGNACYJNA WIATA STALOWA O POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ 140 m2

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.	166101_1.0118.AR_17.1243/2		
Opis			JEDNOKONDYGNACYJNA WIATA STALOWA O POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ 260 m2	
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.	166101_1.0118.AR_17.1243/2		
Opis			JEDNOKONDYGNACYJNA WIATA STALOWA O POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ 470 m2	
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 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 wieczyści			
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)			3
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA
Suma (słownie), waluta			250000000,00 (DWIEŚCIE PIĘĆDZIESIĄT MILIONÓW) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzy-*	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI POSIADACZY

telności / wierzytelność, stosunek prawny)		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 PARAGRAFIE 2 AKTU NOTARIALNEGO REP. A NR 1282/2021 EMISJI 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 PARAGRAFIE 2 AKTU NOTARIALNEGO
Pierwszeństwo		ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE HIPOTEKI UMOWNEJ ŁĄCZNEJ DO SUMY 250.000.000,00 ZŁ NA MIEJSCE, KTÓRE BĘDZIE OPRÓŻNIONE PRZEZ ISTNIEJĄCĄ HIPOTEKĘ UMOWNĄ ŁĄCZNĄ DO SUMY 111.285.423,00 ZŁ (NR 2) W GRANICACH SUMY WYZNACZONEJ PRZEZ TO OPRÓŻNIONE MIEJSCE, Z CHWILĄ GDY STANIE SIĘ WOLNE
Nr księgi wieczystej		OP1O / 00117990 / 4
Inne informacje		HIPOTEKĄ UMOWNĄ ŁĄCZNĄ WSPÓŁOBCIĄŻONE SĄ TAKŻE NIERUCHOMOŚCI, DLA KTÓRYCH PROWADZONE SĄ NASTĘPUJĄCE KSIĘGI WIECZYSTE: CZ1M/00097283/5, CZ1M/00051050/9, CZ1M/00082182/9, CZ1M/00082956/6, CZ1M/00056620/1, GL1G/00084766/6, GL1G/00121403/6, GL1G/00084767/3, GL1G/00103076/2, CZ1Z/00033483/1, KR1P/00286076/6, KR1P/00331269/7, TB1S/00045540/4, TB1S/00045533/2, TB1S/00047784/0, TB1S/00053829/3, TB1S/00052870/8, TB1S/00057958/4, TB1S/00036294/8, LU1I/00248556/0, LD1M/00107840/4, LD1M/00092885/2, PO2P/00035922/4, PO2P/00158081/4, PO2P/00257742/0, TR1T/00101810/5, TR1T/00123081/5, PT1T/00034513/5, OL1O/00019863/6, OL1O/00045353/9, KA1K/00072627/8, KA1K/00122180/8
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	GIDE TOKARCZUK GRZEŚKOWIAK SADOWNIK SPÓŁKA KOMANDYTOWA, WARSZAWA, 016440459, 0000069465

Załącznik 13.4.

Wypis z rejestru gruntów

Prezydent Miasta Opola
ul. Rynek 1A
45-015 Opole
(GiK-349)

GiK.6621.1.86.2023

Województwo: województwo opolskie
Powiat: miasto Opole
Jednostka ewidencyjna: miasto Opole
Obręb ewidencyjny: **166101_1.0118, ZAKRZÓW**
Miejscowość: Opole (idTERYT: 0965016)

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

według stanu na dzień: 2023-01-12 09:47:51

Jednostka rejestrowa gruntów: **166101_1.0118.G838**

WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:

UDZIAŁ: **1/1**
charakter stanu władania: **własność**
grupa rejestrowa: 1.4

Skarb Państwa:
SKARB PAŃSTWA

UDZIAŁ: **1/1**
charakter stanu władania: **użytkowanie wieczyste**
ważność do: 2089-12-05
grupa rejestrowa: 2.4

Spółka handlowa nie będąca cudzoziemcem:
COGNOR Spółka Akcyjna REGON: 012859760
Siedziba: 42-360 Poraj ul. Zielona 26

DZIAŁKI EWIDENCYJNE:

Ark. mapy	Numer działki ewiden -cyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia użytku [ha]	Powierzchnia działki [ha]	Numer księgi wieczystej
	1243/2	ul. Portowa 7	Tereny przemysłowe	Ba	0.6734	**0.6734**	OP1O/00117990/4

Identyfikator działki: 166101_1.0118.1243/2 Rejon statystyczny: 570020

Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.6734

KLAUZULE:
Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

W dniu: 12.01.2023
dokument sporządzony przez: Urszula Młotek

PREZYDENT MIASTA OPOLA GiK

z up. Prezydenta Miasta
Kierownik Referatu Ewidencji Gruntów i Budynków
w Wydziale Geodezji i Kartografii

(imię i nazwisko osoby upoważnionej)

Strona 1 z 1

Prezydent Miasta Opola
ul. Rynek 1A
45-015 Opole
(GiK-349)

GiK.6621.1.86.2023

Województwo: województwo opolskie
Powiat: miasto Opole
Jednostka ewidencyjna: miasto Opole
Obręb ewidencyjny: **166101_1.0118, ZAKRZÓW**
Miejscowość: Opole (idTERYT: 0965016)

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

według stanu na dzień: 2023-01-12 09:50:21

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 ewiden -cyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia użytku [ha]	Powierzchnia działki [ha]	Numer księgi wieczystej
	1245/1		Tereny przemysłowe	Ba	0.1541	**0.1541**	OP1O/00112308/2

Identyfikator działki: 166101_1.0118.1245/1 Rejon statystyczny: 570020

Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.1541

KLAUZULE:
Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

W dniu 12.01.2023
dokument sporządzony przez: Urszula Młotek

PREZYDENT MIASTA OPOLA GiK

z up. Prezydenta Miasta
Kierownik Referatu Ewidencji Gruntów i Budynków w Wydziale Geodezji i Kartografii

(imię i nazwisko osoby upoważnionej)

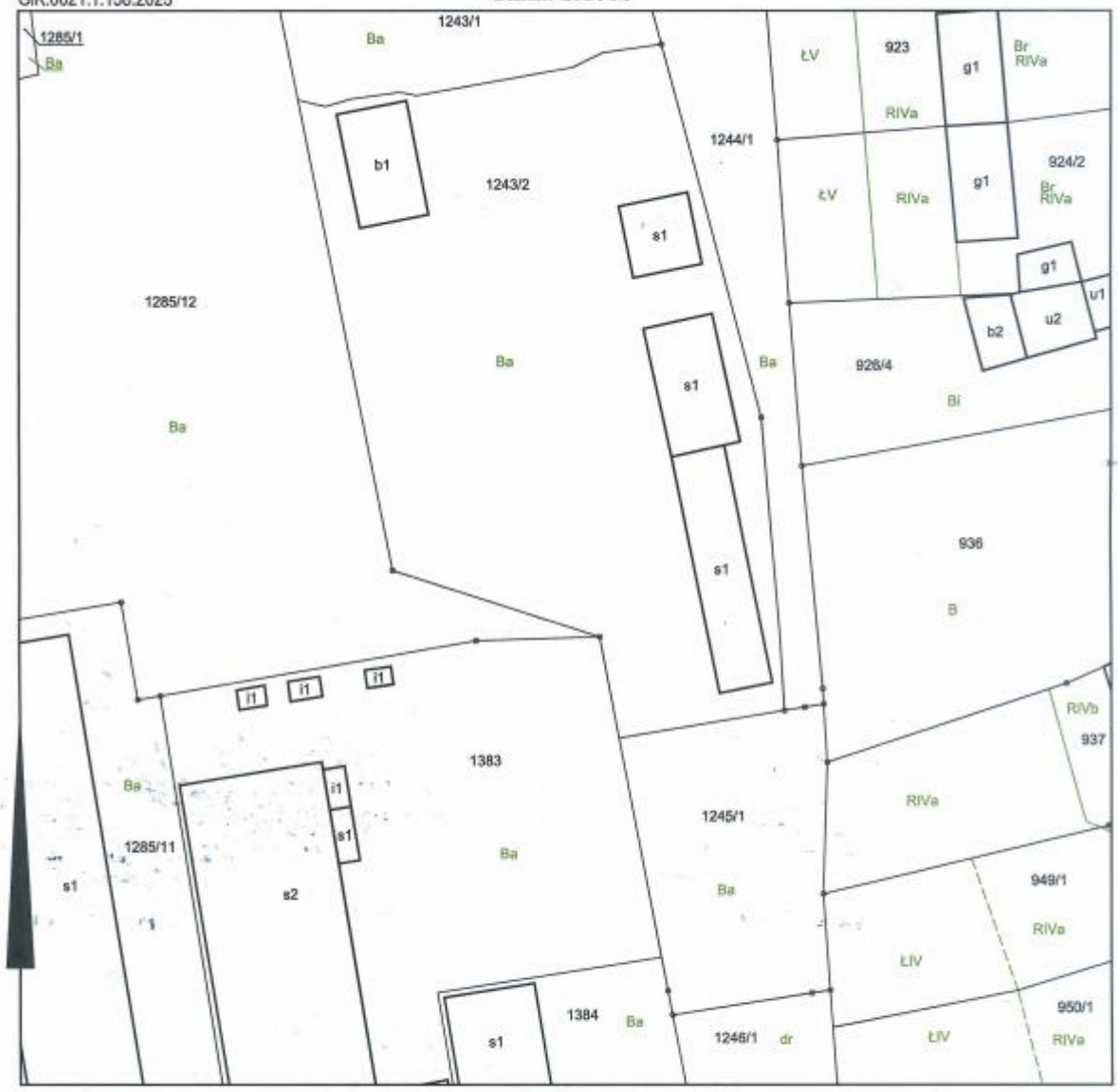
Strona 1 z 1

Wyrys z mapy ewidencyjnej

PREZYDENT MIASTA OPOLA
UL. RYNEK 1A
45-015 OPOLE
GiK.6621.1.158.2023

Wyrys z mapy ewidencyjnej

Skala 1:1000



Województwo: opolskie
Powiat: miasto Opole
Jednosta ewidencyjna: miasto Opole
Obręb ewidencyjny: 0118 ZAKRZÓW
Działki ewidencyjne: działka numer: 1245/1

„Dokument niniejszy jest wyrysem z mapy ewidencyjnej i jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księgach wieczystych"

Opole dnia 24-01-2023 r.

PREZYDENT MIASTA OPOLA "GiK 2"

z up. Prezydenta Miasta
Elżbieta Krawczyk
Inspektor
w Wydziale Geodezji i Kartografii
podpis .....

Prezydent Miasta Opola
Rynek-Ratusz
45-015 Opole
(GiK-349)

GiK.6621.1.2380.2020

Województwo: województwo opolskie
Powiat: miasto Opole
Jednostka ewidencyjna: miasto Opole
Obręb ewidencyjny: **166101_1.0118, ZAKRZÓW**
Miejscowość: Opole

WYPIS Z REJESTRU BUDYNKÓW

według stanu na dzień: 2020-12-01 07:52:27

Jednostka rejestrowa budynków: 166101_1.0118.B249
Pozycja kartoteki budynków: 166101_1.0118.G838
Numer księgi wieczystej: OP1O/00117990/4

WŁAŚCICIELE / WŁADAJĄCY:

UDZIAŁ: **1/1**
charakter stanu władania: **własność**
ważność do: 2089-12-05
grupa rejestrowa: 15.1

Spółka handlowa nie będąca cudzoziemcem:
COGNOR Spółka Akcyjna REGON: 012859760
Siedziba: 42-360 Poraj ul. Zielona 26

BUDYNKI:

Status budynku	Oznaczenie działek na których położony jest budynek	Adres budynku	Funkcja budynku	Liczba lokali		Pow. użytkowa		Pow. zabudowy budynku [m²]	Liczba kondygnacji nad/pod-ziemnych
				odręb-nych	innych	lokali [m²]	pom. przyn. [m²]		
wybudowany	AR_17.1243/2		zbiorniki 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		zbiorniki 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		zbiorniki 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.									
ŁĄCZNIE BUDYNKÓW W JEDN.REJ.: 4			ŁĄCZNIE W CAŁEJ JEDN.REJ.:	0	0	0.00	0.00	1064	

KLAUZULE:
Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

W dniu: 01.12.2020
dokument sporządzony przez: Urszula Młotek

PREZYDENT MIASTA OPOLA GiK

z up. Prezydenta Miasta
Kierownik Referatu Ewidencji Gruntów i Budynków
w Wydziale Geodezji i Kartografii

(imię i nazwisko osoby upoważnionej)

Strona 1 z 1

Załącznik 13.5.

OBSZARY RYZYKA ZWIĄZANE Z WYCENIANĄ 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. Budynki 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 każdoczesnych 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 – nieruchomość 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 **20.02.2023**

Oświadczenie rzeczoznawcy dot. wykonania operatu szacunkowego dla nieruchomości:

Nr zlecenia wyceny

…….

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

Nr KW* OP1O/00112308/2, OP1O/00117990/4

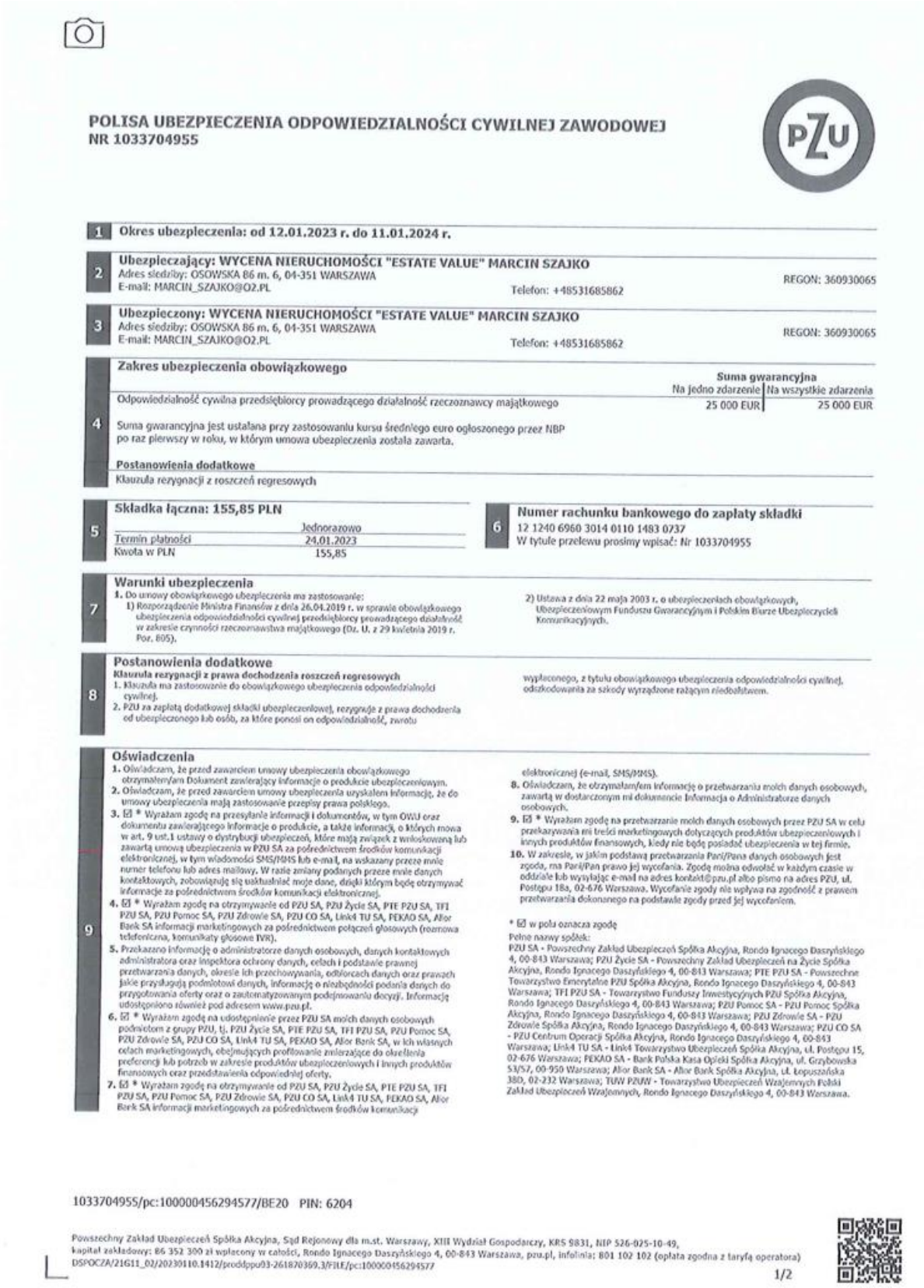
Niniejszym oświadczam, że:
1. nie uczestniczę i nie uczestniczyłem w obsłudze lub w procesie decyzji kredytowych lub w procesie ubezpieczania dot. przedmiotu wyceny,
2. wynik wyceny nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny nie rodzi u mnie rzeczywistego lub możliwego konfliktu interesów, ani nie spowoduje w przyszłości takiego konfliktu względem interesów właścicieli, współwłaścicieli, użytkowników wieczystych lub współużytkowników wieczystych nieruchomości, kupujących przedmiot wyceny, posiadaczy zależnych lub innych osób posiadających 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 jakiekolwiek relacje, w tym w szczególności o charakterze zawodowym, gospodarczym lub osobistym.
Jednocześnie oświadczam, iż oświadczenia i zapewnienia, o których mowa w pkt. 1- 3 dot. również moich krewnych i powinowatych do II stopnia i osób związanych ze mną z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli.

……..
Podpis

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

Załącznik 13.6.

Polisa OC



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1033704955

PZU

1 **Okres ubezpieczenia: od 12.01.2023 r. do 11.01.2024 r.**

2 **Ubezpieczający: WYCENA NIERUCHOMOŚCI "ESTATE VALUE" MARCIN SZAJKO**
Adres siedziby: OSOWSKA 86 m. 6, 04-351 WARSZAWA
E-mail: MARCIN_SZAJKO@O2.PL Telefon: +48531685862 REGON: 360930065

3 **Ubezpieczony: WYCENA NIERUCHOMOŚCI "ESTATE VALUE" MARCIN SZAJKO**
Adres siedziby: OSOWSKA 86 m. 6, 04-351 WARSZAWA
E-mail: MARCIN_SZAJKO@O2.PL Telefon: +48531685862 REGON: 360930065

4 **Zakres ubezpieczenia obowiązkowego**

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

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

Postanowienia dodatkowe
Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych

5 **Składka łączna: 155,85 PLN**

	Jednorazowo
Termin płatności	24.01.2023
Kwota w PLN	155,85

6 **Numer rachunku bankowego do zapłaty składki**
12 1240 6960 3014 0110 1483 0737
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1033704955

7 **Warunki ubezpieczenia**
1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:
1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).
2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

8 **Postanowienia dodatkowe**
Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych
1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.
2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.

9 **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. ☑ * Wyrażam zgodę na przesyłanie 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 przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
4. ☑ * 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, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
5. 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 niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.
6. ☑ * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.
7. ☑ * 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, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
8. Oświadczam, że otrzymałam/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
9. ☑ * 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 posiadać ubezpieczenia w tej firmie.
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 oddziale 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.

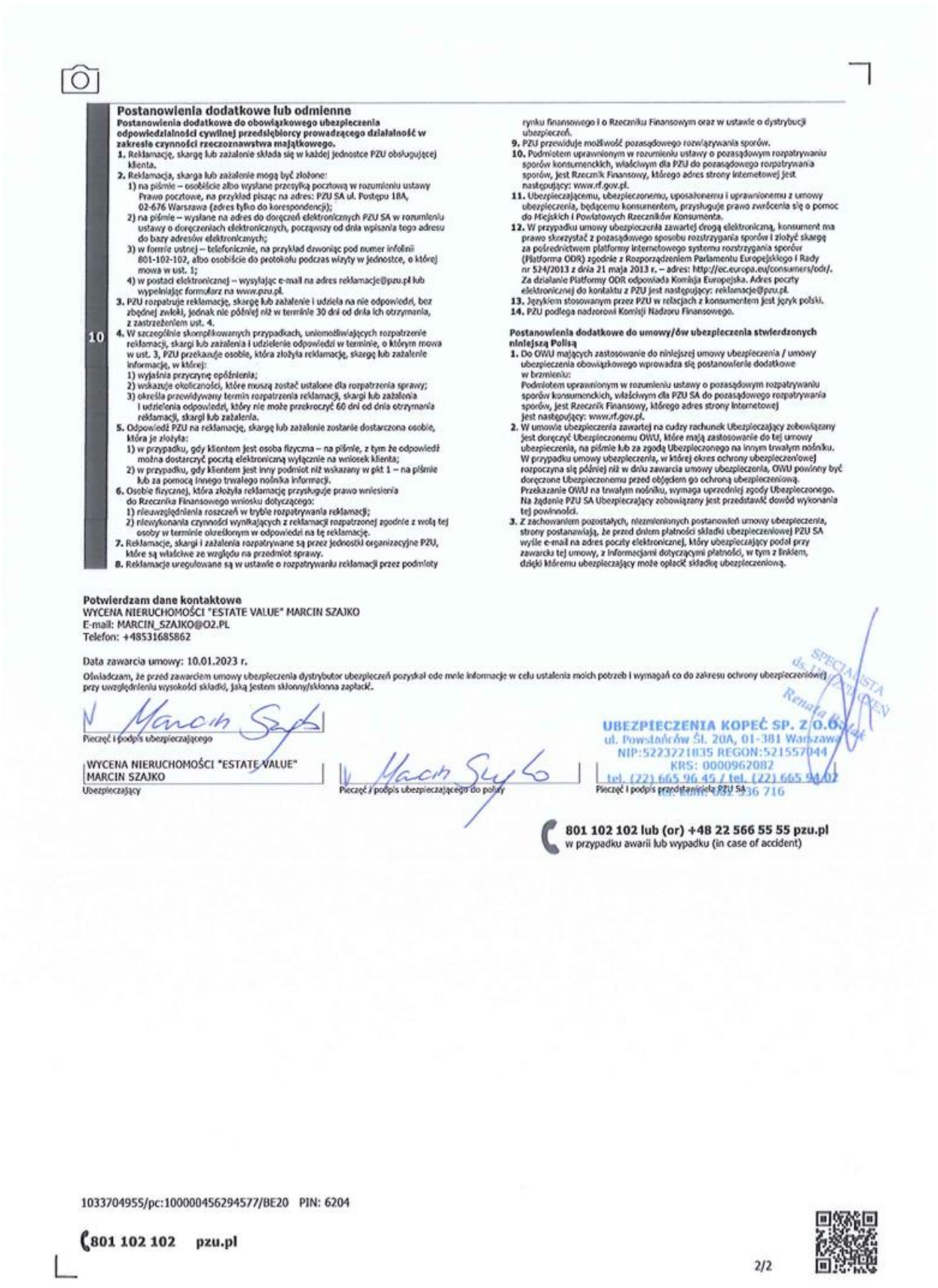
* ☑ w polu oznacza zgodę

Pełne nazwy spółek:
PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechne Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

1033704955/pc:100000456294577/BE20 PIN: 6204

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)
DSPOCZA/21611_02/20230110.1412/proddppu03-261870369.3/FILE/pc:100000456294577

1/2



Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
   1) na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
   2) na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
   3) w formie 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;
   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 szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie 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 je 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. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje 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 rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
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, przysługuje 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 rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowego systemu rozstrzygania 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 Polisą

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie 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 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 żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
3. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych 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.

10

Potwierdzam dane kontaktowe
WYCENA NIERUCHOMOŚCI "ESTATE VALUE" MARCIN SZAJKO
E-mail: MARCIN_SZAJKO@O2.PL
Telefon: +48531685862

Data zawarcia umowy: 10.01.2023 r.

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń pozyskał ode mnie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy uwzględnieniu wysokości składki, jaką jestem skłonny/skłonna zapłacić.

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

WYCENA NIERUCHOMOŚCI "ESTATE VALUE"
MARCIN SZAJKO
Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

UBEZPIECZENIA KOPEĆ SP. Z O.O.
ul. Powstańców Śl. 20A, 01-381 Warszawa
NIP:5223221835 REGON:521557044
KRS: 0000962082
tel. (22) 665 96 45 / tel. (22) 665 94 02

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)

1033704955/pc:100000456294577/BE20 PIN: 6204

801 102 102 pzu.pl

2/2