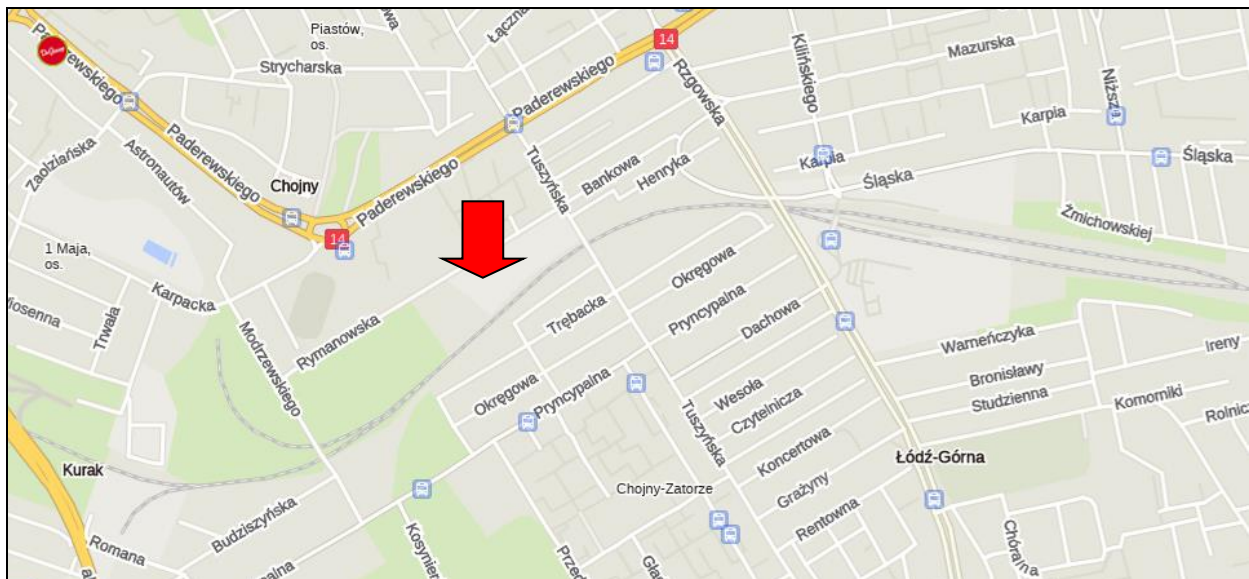


OPERAT SZACUNKOWY

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

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



Autor operatu:

Tomasz Skrzecz, upr. 6649

Warszawa, 6 marca 2023 r.



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości			
Województwo:	Powiat:	Gmina:	Adres:
łódzkie	Łódź	Łódź	Łódź, ul. Rymanowska 4
Krótki opis lokalizacji	Przedmiot wyceny położony jest w południowej części Łodzi przy ul. Rymanowskiej, w dzielnicy Łódź-Górna na terenach o przeznaczeniu zabudowy przemysłowo - usługowej i mieszkaniowej.		
Dostęp do nieruchomości	Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej - ul. Rymanowskiej.		
Opis nieruchomości	Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem o charakterze komercyjnym.	
	Stan nieruchomości	Istniejąca.	
	Powierzchnia użytkowa [m ²]: 418,38	Powierzchnia gruntu [m ²]: 7 100 - dz. nr ew. 198/5	
	Rok budowy: lata 30-te - lata 80-te	Przewidywana data końca inwestycji (jeśli dotyczy): -	
Oznaczenie nieruchomości	Przeważająca forma władania	Prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności zabudowy.	
	Nr KW	LD1M/00107840/4, LD1M/00092885/2	
	Obręb	G-13	
	Nr działki/ek w ewidencji gruntów	198/5, udział 3/6 w dz. 173/1	
	Przeznaczenie w STU-DIUM:	tereny wielkich zespołów mieszkaniowych, południowa część dz. nr ew. 198/5 położona jest na obszarze terenów dróg i ulic publicznych	
Wartość nieruchomości	Wartość rynkowa aktualna	961 000 zł	
	Wartość odtworzeniowa	1 914 000 zł	
	Wartość gruntu	1 242 000 zł	
Płynność nieruchomości/okres ekspozycji na rynku	Średnia / 12 miesięcy		
Dane dot. operatu:	Cel wyceny: dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności.		
	Metoda wyceny: Zastosowano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej netto do określenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny. Wartość odtworzeniową określono stosując podejście kosztowe, metodę kosztów odtworzenia, technikę wskaźnikową. Specjalne założenia do wyceny: brak.		
Data sporządzenia operatu:	06.03.2023 r.		
Imię i nazwisko autora operatu, nr uprawnień podpis i pieczęć	Tomasz Skrzecz, upr. nr 6649		



SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY	4
1.1. Przedmiot wyceny	4
1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1. Podstawa formalna	4
3.2. Podstawy materialno - prawne	4
3.3. Podstawy metodyczne wyceny	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 nieruchomości	13
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM	18
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO	18
8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY	33
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ	33
9.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny	36
9.2. Określenie wartości dla sprzedaży wymuszonej	46
9.3. Określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości	48
10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM	49
11. KLAUZULE I OGRANICZENIA	50
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA	50
13. ZAŁĄCZNIKI	52

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

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

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

1.2. Zakres wyceny

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

2. CEL WYCENY

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

3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna

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

- ☉ 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 (t.j. Dz.U. z 2021 poz. 555);
- ☉ 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;

- ⊖ Obwieszczenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 września 2017 r. w sprawie standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych nr 1 Wycena dla zabezpieczenia wiarytelności (Dz. U. Ministra Infrastruktury i Budownictwa, poz. 59 z 01.09.2017 r.);
- ⊖ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1360);
- ⊖ Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1728, 1846);

3.2. Podstawy materialno - prawne

- ⊖ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344);
- ⊖ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2005.196.1628 z późn. zm.)
- ⊖ Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dn. 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych
- ⊖ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1360 , 2339 . 2337, 2023-02-14);
- ⊖ Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 146.);
- ⊖ Standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wiarytelności” – Komunikat Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 01.09.2017 r.

3.3. Podstawy metodyczne wyceny

- ⊖ „Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych”;
- ⊖ „Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu dochodowym”, Mieczysław Prystupa – wyd, Frel 2019 r.;
- ⊖ „Podejście dochodowe w wycenie nieruchomości. Przykłady i zadania” Maria Trojanek, wyd. Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu, 2019 r.;
- ⊖ „Szacowanie nieruchomości” praca zbiorowa pod redakcją naukową Jerzego Dydenko wyd. Wolters Kluwer, 2020 r.;
- ⊖ „Wycena nieruchomości” Jerzy Dydenko, Tomasz Telega, wyd. Wolters Kluwer, 2016 r.;
- ⊖ Zasady określania wartości nieruchomości. Metodyczne i prawne, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, Lech Kotlewski, wyd. Educaterra, 2016 r.;
- ⊖ „Prawo nieruchomości”, Ryszard Strzelczyk, wyd. C.H. Beck, 2019 r.;

- ☉ „Wycena nieruchomości do celów kredytowych” Jan Konowalczyk, wyd. Poltext, 2014 r.;
- ☉ Materiały ze szkoleń specjalistycznych;
- ☉ Czasopisma, informacje i publikacje branżowe;

3.4. Źródła danych merytorycznych

- ☉ Księgi Wieczyste nr LD1M/00107840/4, LD1M/00092885/2;
- ☉ Wypisy z rejestru gruntów z dnia 31.01.2023 r.;
- ☉ Mapa ewidencyjna gruntów i budynków z dnia 31.01.2023 r.;
- ☉ Informacje uzyskane w Miejskim Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Łodzi;
- ☉ Informacje uzyskane od zleceniodawcy;
- ☉ Wizja lokalna oraz wywiad terenowy przeprowadzona w dniu 26.01.2023 r.;
- ☉ Deklaracja na podatek za rok 2023;
- ☉ Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi;
- ☉ Książki obiektów budowlanych;
- ☉ Informacje o cenach transakcyjnych nieruchomości;
- ☉ Informacje z lokalnych biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami;
- ☉ Informacje z agencji nieruchomości na temat cen nieruchomości niezabudowanych i zabudowanych na analizowanym terenie oraz stawek czynszowych za najem pomieszczeń magazynowo – produkcyjnych i biurowych;
- ☉ Analiza rynku stawek najmu powierzchni komercyjnych;
- ☉ Własna baza danych.

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 | - 20.02.2023 r. |
| 4. Data oględzin wycenianej nieruchomości | - 26.01.2023 r. |

5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Stan prawny przedmiotu wyceny określono na podstawie następujących dokumentów:

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

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

DZIAŁ I-O Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne

1. Numer działki: 198/5.

Obręb ewidencyjny (numer): G-13.

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

Ulica: Rymanowska nr 4.

Sposób korzystania: Ba - tereny przemysłowe.

Obszar całej nieruchomości: 0,7100 ha.

Budynki

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

Ulica: Rymanowska nr 4.

Przeznaczenie budynku: budynki.

Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość): tak.

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

Urządzenia

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

Opis: urządzenie.

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

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

Dział I- SP Spis praw związanych własnością

1. Numer prawa: 1.

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

Rodzaj prawa: prawo związane z prawem użytkowania wieczystego nieruchomości.

2. Prawo użytkowania wieczystego.

Okres użytkowania: 2089-12-05.

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

Dział II Własność

Właściciele

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

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

Użytkownicy wieczystości

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

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

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

Dział III Prawa, Roszczenia, Ograniczenia

Brak wpisów.

Dział IV Hipoteka

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki):

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

1. Numer hipoteki (roszczenia): 6.

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

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna łączna.

Suma (słownie), waluta: 250 000 000,00 (dwieście pięćdziesiąt milionów), zł.

Wierzytelność i stosunek prawny (wierzytelność): Na zabezpieczenie wierzytelności posiadaczy obligacji, bez imiennego ich wskazywania, to jest wszelkich istniejących i przyszłych wierzytelności przysługujących tym obligatariuszom w stosunku do emitenta z tytułu obligacji, a w szczególności z tytułu spłaty kwoty głównej, w tym z tytułu kwot wykupu, rat wykupu, premii, odsetek oraz przyznanych kosztów postępowania, jak również innych roszczeń o świadczenia uboczne, wynikających z opisanej w par. 2 aktu emisji 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 zło-

tych) każda, o terminie wykupu 15 lipca 2026 r. Oraz na pozostałych warunkach emisji obligacji opisanych w par. 2 aktu.

Pierwszeństwo: Wierzycielowi hipotecznemu przysługuje roszczenie o przeniesienie jego hipoteki na miejsce opróżnione przez hipotekę wpisaną do kwoty 7.500.000,00 zł na rzecz Banku PKO S.A. - hipotekę wpisaną pod numerem "4".

Księga współobciążona: LD1M / 92885 / 2.

Inne informacje: współobciążone księgi wieczyste:

Prowadzone przez Sąd Rejonowy w Myszkowie V Wydział Ksiąg Wieczystych: CZ1M/00051050/9, CZ1M/00082182/9, CZ1M/00082956/6, CZ1M/00056620/1,

Prowadzone przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach-XI Wydział Ksiąg Wieczystych: KA1K /00072627/8, KA1K/00122180/8;

Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych: KR1P/00286076/6, KR1P/00331269/7;

Sąd Rejonowy w Gliwicach-VIII Wydział Ksiąg Wieczystych: GL1G/00084766/6, GL1G/00121403/6, GL1G/00084767/3, GL1G/00103076/2

Sąd Rejonowy w Zawierciu-V Wydział Ksiąg Wieczystych: CZ1Z/00033483/1;

Sąd Rejonowy w Stalowej Woli-V Wydział Ksiąg Wieczystych: TB1S/00045540/4, TB1S/00047784/0, TB1S/00053829/3, TB1S/00052870/8, TB1S/00057958/4, TB1S/00036294/8, TB1S/00045533/2 ;

Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z Siedzibą w Świdniku-V Wydział Ksiąg Wieczystych: LU1I/00248556/0

Sąd Rejonowy w Opolu-VI Wydział Ksiąg Wieczystych: OP1O/00117990/4, OP1O/00112308/2;

Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu-VI Wydział Ksiąg Wieczystych: PO2P/00035922/4, PO2P/00158081/4, PO2P/00257742/0;

Sąd Rejonowy w Sosnowcu-VI Wydział Ksiąg Wieczystych: KA1S/00030874/5, KA1S/00032262/6;

Sąd Rejonowy w Tarnowie-VI Wydział Ksiąg Wieczystych: TR1T/00101810/5, TR1T/00123081/5,

Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim-V Wydział Ksiąg Wieczystych, PT1T/00034513/5,

Sąd Rejonowy w Olsztynie-VI Wydział Ksiąg Wieczystych: OL1O/00019863/6, OL1O/00045353/9

Rodzaj zmiany: Lp. 1. W POLU 4.4.1.10 zamieszczono informację o przysługującym wierzycielowi hipotecznemu roszczeniu

Wierzyciel hipoteczny / Administrator hipoteki (nazwa, siedziba, REGON, KRS, administrator hipoteki): Gide Tokarczuk Grześkowiak Sadownik Spółka Komandytowa, Warszawa, 016440459, 0000069465, administrator hipoteki.

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

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

DZIAŁ I-O Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne

1. Numer działki: 173/1.

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

Ulica: Tuszyńska.

Sposób korzystania: działki zbudowane.

Obszar całej nieruchomości: 0,0798 ha.

Budynki

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

Ulica: Tuszyńska 69A.

Przeznaczenie budynku: budynki.

Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość): tak.

Komentarz do migracji:

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

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

Dział I- SP Spis praw związanych własnością

1. Numer prawa: 1.

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

Rodzaj prawa: prawo związane z prawem użytkowania wieczystego nieruchomości.

2. Prawo użytkowania wieczystego.

Okres użytkowania: 2089-12-05.

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

Dział II Własność

Właściciele

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

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

Użytkownicy wiczyści

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

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

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

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

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

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

Dział III Prawa, Roszczenia, Ograniczenia

Brak wpisów.

Dział IV Hipoteka

Numer hipoteki (roszczenia): 3.

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomości.

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna łączna.

Suma (słownie), waluta: 250000000,00 (dwieście pięćdziesiąt milionów), zł.

Wierzytelność i stosunek prawny (wierzytelność): Na zabezpieczenie wierzytelności posiadaczy obligacji, bez imiennego ich wskazywania, to jest wszelkich istniejących i przyszłych wierzytelności przysługujących tym obligatariuszom w stosunku do emitenta z tytułu obligacji, a w szczególności z tytułu spłaty kwoty głównej, w tym z tytułu kwot wykupu, rat wykupu, premii, odsetek oraz przyznanych kosztów postępowania, jak również innych roszczeń o świadczenia uboczne, wynikających z opisanej w par 2 aktu emisji obligacji, prowadzonej na podstawie przepisów ustawy z 15 stycznia 2015 r. O obligacjach (dz. U. 2021 r. Poz. 187 z późn. Zm.) Oraz na podstawie uchwał, celem zabezpieczenia emisji nie więcej niż 200.000 sztuk nieposiadających formy dokumentu (zdematerializowanych) obligacji na okaziciela, o wartości nominalnej 1.000 pln (słownie: tysiąc złotych) każda, o terminie wykupu 15 lipca 2026 r. Oraz na pozostałych warunkach emisji obligacji opisanych w par. 2 aktu

Pierwszeństwo: Wierzycielowi hipotecznemu przysługuje roszczenie o przeniesienie jego hipoteki na miejsce opróżnione przez hipotekę wpisaną do kwoty 7.500.000,00 zł na rzecz Banku PKO S.A. - hipotekę wpisaną pod numerem "1".

Księga współobciążona: LD1M / 107840 / 4.

Inne informacje: współobciążone księgi wieczyste:

Prowadzone przez Sąd Rejonowy w Myszkowie V wydział ksiąg wieczystych: CZ1M/00051050/9, CZ1M/00082182/9, CZ1M/00082956/6, CZ1M/00056620/1,

Prowadzone przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach-XI Wydział Ksiąg Wieczystych: KA1K /00072627/8, KA1K/00122180/8;

Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych: KR1P/00286076/6, KR1P/00331269/7;

Sąd Rejonowy w Gliwicach-VIII Wydział Ksiąg Wieczystych: GL1G/00084766/6, GL1G/00121403/6, GL1G/00084767/3, GL1G/00103076/2

Sąd Rejonowy w Zawierciu-V wydział ksiąg wieczystych: CZ1Z/00033483/1;

Sąd Rejonowy w Stalowej Woli-V Wydział Ksiąg Wieczystych: TB1S/00045540/4, TB1S/00047784/0, TB1S/00053829/3, TB1S/00052870/8, TB1S/00057958/4, TB1S/00036294/8, TB1S/00045533/2 ;

Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku-V Wydział Ksiąg Wieczystych: LU1I/00248556/0

Sąd Rejonowy w Opolu-VI Wydział Ksiąg Wieczystych: OP1O/00117990/4, OP1O/00112308/2;

Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu-VI Wydział Ksiąg Wieczystych: PO2P/00035922/4, PO2P/00158081/4, PO2P/00257742/0;

Sąd Rejonowy w Sosnowcu-VI Wydział Ksiąg Wieczystych: KA1S/00030874/5, KA1S/00032262/6;

Sąd Rejonowy w Tarnowie-VI Wydział Ksiąg Wieczystych: TR1T/00101810/5, TR1T/00123081/5,

Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim-V Wydział Ksiąg Wieczystych, PT1T/00034513/5,

Sąd Rejonowy w Olsztynie-VI Wydział Ksiąg Wieczystych: OL1O/00019863/6, OL1O/00045353/9

Rodzaj zmiany: W polu 4.4.1.10 zamieszczono informację o przysługującym wierzycielowi hipotecznemu roszczeniu.

Wierzyciel hipoteczny / Administrator hipoteki (nazwa, siedziba, REGON, KRS, administrator hipoteki): Lp. 1. Gide Tokarczuk Grześkowiak Sadownik Spółka Komandytowa, Warszawa, 016440459, 0000069465, administrator hipoteki.

Wypisy z rejestru gruntów z dnia 31.01.2023 r.

Województwo: łódzkie.

Powiat: miasto Łódź.

Jednostka ewidencyjna: Łódź-Górna.

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

5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości

Lokalizacja nieruchomości

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

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

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

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

Opis przedmiotu wyceny

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

ściowo płytami betonowymi. Dodatkowo w południowej części działki zlokalizowana jest bocznica kolejowa, która tworzy jedną bocznicę kolejową z torami usytuowanymi na dz. nr ew. 173/1.



Źródło: <https://polska.geoportal2.pl/map/www/mapa.php?mapa=polska>

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

Badanie dostępu do drogi publicznej

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

Opis zabudowy

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

Budynek 1 – biurowo – socjalny



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

Opis materiałowo - konstrukcyjny:

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

Instalacje w budynku:

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

Parametry powierzchniowe obiektu:

Powierzchnia użytkowa:	56,97 m ²
Powierzchnia najmu:	56,97 m ²
Powierzchnia do podatku:	56,97 m ²

Powierzchnię użytkową budynku określono na podstawie przeprowadzonej uproszczonej inwentaryzacji obiektu.

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

Tabela 1

Pomieszczenie	Pow. [m ²]
Magazyn	3.15
Biuro	10.79
WC	4.36
Biuro	4.49
Wiatrołap	2.36
Korytarz	5.25
Biuro	10.13
Biuro	16.44
SUMA	56.97
ŁĄCZNA P.U.	56.97
ŁĄCZNA POW. DO PODATKU	56.97
ŁĄCZNA POW. NAJMU	56.97

Budynek 2 - wiata magazynowa



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

Opis materiałowo - konstrukcyjny:

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

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

Parametry powierzchniowe obiektu:

Powierzchnia użytkowa: 300,31 m²

Powierzchnia najmu: 300,31 m²

Powierzchnia do podatku: 300,31 m²

Powierzchnię użytkową budynku określono na podstawie przeprowadzonej uproszczonej inwentaryzacji obiektu.

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

Tabela 2

Pomieszczenie	Pow. [m ²]
Wiata	300.31
SUMA	300.31
ŁĄCZNA P.U.	300.31
ŁĄCZNA POW. DO PODATKU	300.31
ŁĄCZNA POW. NAJMU	300.31

Budynek 3 – budynek magazynowy



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

Opis materiałowo - konstrukcyjny:

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

Budynek znajduje się w ogólnym słabym stanie technicznym, gospodarka remontowa prowadzona niedostatecznie.

Parametry powierzchniowe obiektu:

Powierzchnia użytkowa: 61,10 m²

Powierzchnia najmu: 0,00 m²

Powierzchnia do podatku: 61,10 m²

Powierzchnię użytkową budynku określono na podstawie przeprowadzonej uproszczonej inwentaryzacji obiektu.

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

Tabela 3

Pomieszczenie	Pow. [m ²]
Magazyn	61.10
SUMA	61.10
ŁĄCZNA P.U.	61.10
ŁĄCZNA POW. DO PODATKU	61.10
ŁĄCZNA POW. NAJMU	0,00

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM

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

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

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonego przez Radę Miejskiej w Łodzi Uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r., zmienionego Uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. oraz Nr LII/1605/21 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 22 grudnia 2021 r., przedmiot wyceny leży na terenach:

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

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

W procesie wyceny przeanalizowano:

- Obszar – miasto Łódź i aglomeracja łódzka;
- Obszar – rynek stawek czynszu najmu powierzchni biurowo – usługowych, produkcyjnych i magazynowych;
- Rynek sprzedaży nieruchomości niezabudowanych;
- Okres analizy cen transakcyjnych oraz stawek najmu: od 20120 r. do dnia wyceny

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

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

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

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

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

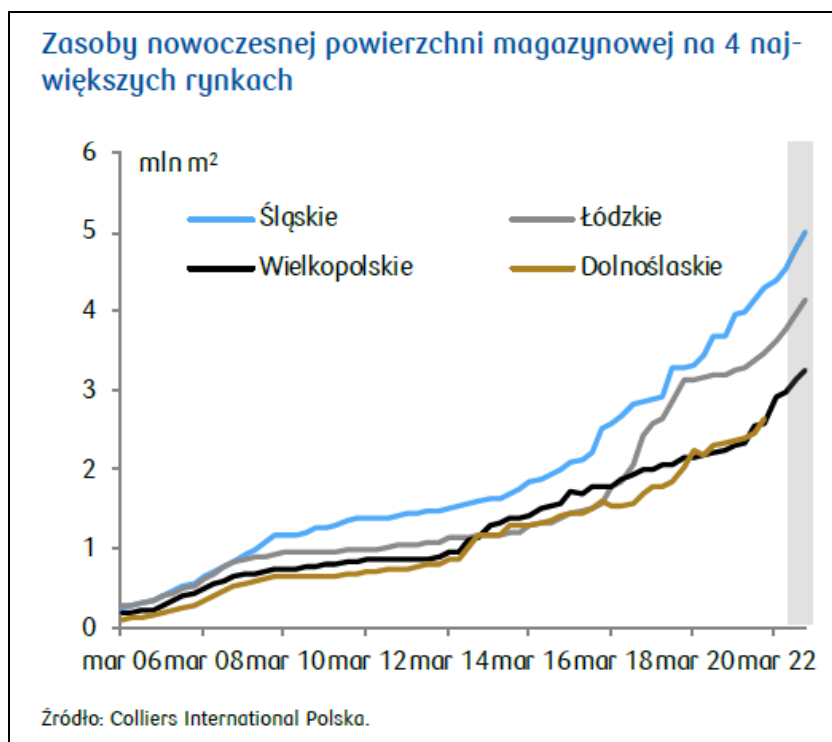
Swój niepowtarzalny klimat zawdzięcza włókienniczej przeszłości, po której pozostały fabryczne kompleksy, odżywające dziś na nowo - jako nowoczesne biura i powierzchnie mieszkalne (m.in. lofty 'U Scheiblera' biurowce: Jaracza 47 Prestlge czy Textorial Park).

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

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

Rynek nieruchomości magazynowych, 28.09.2022 r., wg. PKO Bank Polski.

Na koniec 2q22 monitorowane przez Polską Izbę Nieruchomości Komercyjnych (PINK)¹ zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych w Polsce to 25,9 mln m² (w tym 5,37 mln m² na największym w kraju rynku mazowieckim). Licząc 4q skum. zasoby na pięciu największych rynkach wzrosły r/r aż o 18%. Ostatni raz roczna dynamika wzrostu zasobów była wyższa pod koniec 2009, jednak rynek był wtedy czterokrotnie mniejszy. W wartościach bezwzględnych zasoby (na pięciu wiodących rynkach) po raz pierwszy urosły o ponad 3 mln m², tj. o ponad 1,2 mln m² więcej niż średnia z lat 2018-21. Z tym, że na najbardziej dojrzałym rynku mazowieckim wzrost zasobów był wolniejszy niż średnia wieloletnia.



Dynamika wzrostu zasobów w niektórych regionach wyniosła nawet w okolicach 40% r/r (dolnośląskie, zachodniopomorskie), jest to zjawisko zupełnie bezprecedensowe na rozwiniętych rynkach.

Wzrost zasobów na polskim rynku magazynowym jest najszybszy w jakimkolwiek znaczącym rynku europejskim. Na koniec 2q22 zasoby na mieszkańca zbliżyły się o 0,7 m², gdy na wiodącym w Europie rynku niemieckim na osobę wynoszą około 0,85-0,9 m² na mieszkańca. Bezpośrednio przed epidemią zasoby w Polsce wynosiły około 50% poziomu z rynku niemieckiego na mieszkańca.

W samej 1h22 zasoby na pięciu wiodących rynkach wojewódzkich wzrosły o ponad 1,9 mln m² (wzrost w tym samym okresie w 2021 to 734 tys. m²). W 2q22 zasoby wzrosły o stosunkowo skromne 534 tys. m² dla 5 największych rynków oraz 895 tys. m² dla całego kraju. Niemniej prognozy na cały 2022 wskazują na kolejny rok z rekordowym wzrostem zasobów (o co najmniej 3,5 mln m² dla pięciu największych rynków oraz ponad 5 mln dla całego kraju).

Będzie to wynikiem zupełnie bezprecedensowym, dotychczas roczne przyrosty dla 5 głównych rynków nigdy nie przekraczały 2 mln m².

Sektor magazynowy okazał się wyraźnym beneficjentem występującej od 2020 sytuacji pandemicznej. Konsekwencją był radykalny wzrost zasobów, który w Europie był najwyraźniejszy właśnie w Polsce. Epidemia zarówno przyspieszyła rozwój e-commerce oraz zachęciła firmy do nearshoring'u. Najważniejsze w środowisku epidemicznym dla rozwoju rynku okazało się jednak (w obliczu problemów z stabilnością łańcucha dostaw), stopniowe odchodzenie od systemu „just in time”.

Na koniec 2q22 licząc 4q skum. nowa podaż na pięciu największych rynkach wyniosła 2,93 mln m² (wzrost o 102% r/r), podaż była zdecydowanie rekordowa dla jakichkolwiek czterech kolejnych kwartałów (dotychczasowy rekord wyniósł 1,97 mln m²).

Najszybsze wzrosty miały miejsce w Łódzkiem, Zachodniopomorskim oraz Kujawsko-Pomorskim (ponad 300% r/r).

W 1h22 nowa podaż rosła jeszcze szybciej bijąc nowe rekordy. W całym kraju oddano do użytku 2,39 mln m², w tym 1,7 mln m² na pięciu największych rynkach, co oznacza wzrost r/r o aż 131%. Dotychczasowy rekord za 1h roku padł w 2020 na poziomie 804 tys. m².

W 2q22 podaż w kraju wyniosła 1,12 m², natomiast na pięciu największych rynkach wyniosła blisko 750 tys. m², co jest wynikiem o 269% wyższym r/r i było również na rekordowym poziomie.

Istotne różnice pomiędzy nową podażą, a wzrostem zasobu wynikają z bilansu ujęć oraz dodań do zasobów. Licząc 4q skum. najwyższa nowa podaż wystąpiła na rynkach dolnośląskim oraz śląskim. Jednak w pozostałych województwach odnotowano wysoką podaż z rynków. Poza pierwszą piątką wyróżniał się rynek zachodniopomorski. Cały czas widać wyraźną dominację ściany zachodniej oraz stołecznego Mazowsza na rynku krajowym.

Plany deweloperów na kolejne kwartały są nadal wyjątkowo wysokie. Niemniej powierzchnia w budowie spadła pomiędzy 1q22 a 2q22 o około 500 tys. m². Obecnie w budowie pozostaje ponad 4,25 mln m². Przewidujemy, że w każdym kolejnym kwartale aż do 1q22 oddawane do użytku będzie blisko 1,5 mln m².

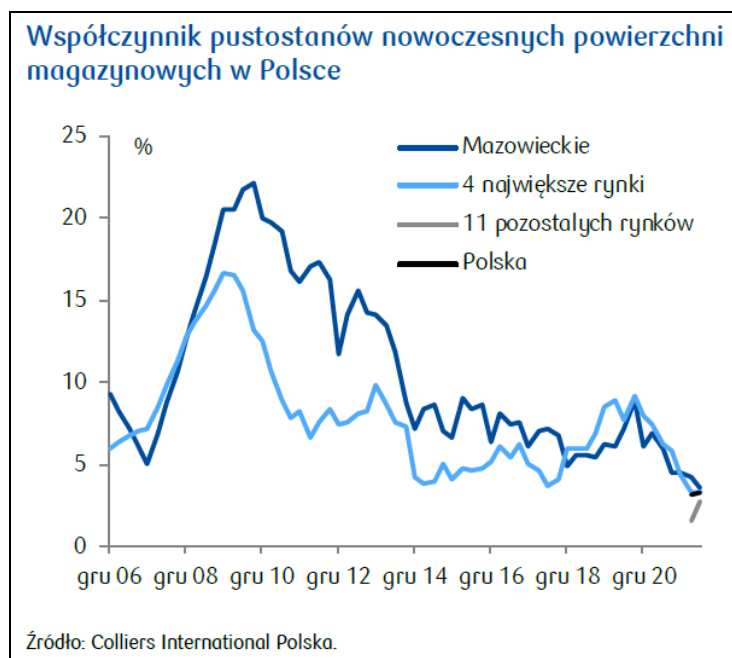
Czynniki takie jak rozwój e-commerce, budowanie zapasów oraz perspektywa nearshoring'u są odpowiedzialne za silny wzrost nowej podaży. Obecnie według JLL około 60% nowej podaży jest realizowana na zasadach spekulacyjnych, jest to wzrost o ponad 10 pp od początku 2022.

Licząc 4q skum. absorpcja na pięciu wiodących rynkach wyniosła 3,31 mln m², po wzroście o 110% r/r. Absorpcja od roku utrzymuje się na historycznych maksimach i od wielu lat jest silnie skorelowana z nową podażą (por. wykres poniżej), co powoduje utrzymywanie współczynnika pustostanów na stabilnym poziomie.

Niemniej w okresie od początku epidemii absorpcja regularnie przekracza nową podaż, skutkując spadającymi pustostanami.

Wynik absorpcji dla wiodących rynków za 1h22 (1,81 mln m²) był najwyższym w historii za 1h roku, odnotowano tutaj również fenomenalnie wysoką dynamikę wzrostu 104% r/r. Absorpcja w 1h22 była ponownie wyższa od nowej podaży za ten okres (1,7 mln m²).

Licząc 4q skum. popyt brutto dla wiodących 5 rynków wyniósł zdecydowanie rekordowe 4,48 mln m² po wzroście o 21,7% r/r. W samym 2q22 wynik osiągnął 1,9 mln m² w kraju, w tym 1,36 mln m² na wiodących rynkach, po wzroście r/r o 44%.



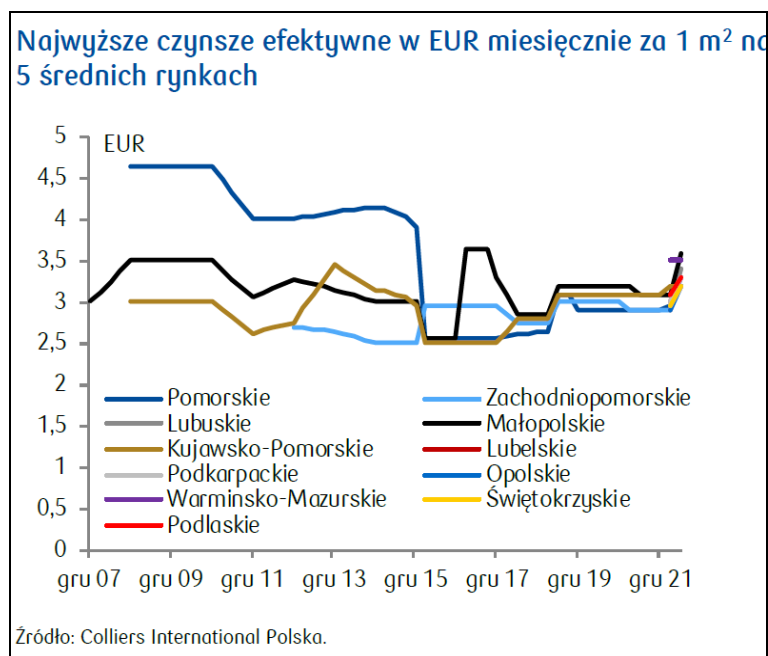
Na koniec 2q22 współczynnik pustostanów wyniósł zaledwie do 3,21%. Dla pięciu głównych rynków dla których dostępne są dane historyczne pustostany wyniosły 3,34%. Jest to wynik historycznie najniższy, a pustostany spadły r/r o 281 pb, natomiast od początku pandemii aż o 472 pb. Obecnie współczynnik pustostanów (dla wiodących 5 rynków) jest o 293 pb niższy od średniej za lat 2018-2021 (6,21%).

W samym 2q22 spadek pustostanów zatrzymał się. Na większości rynków współczynnik pustostanów r/r spadł silnie lub gwałtownie, wzrost natomiast odnotowano jedynie w Zachodniopomorskim, jednak nawet tam pustostany pozostają umiarkowane. W ujęciu kwartalnym oraz h/h mimo generalnych spadków dla niektórych rynków sytuacja pogorszała się nieznacznie (por. tab. powyżej). Na żadnym z rynków nie występuje obecnie wysoki poziom pustostanów.

Nie tylko współczynniki pustostanów spadały w ostatnich kwartałach sytuacja na rynku najmu była na tyle dobra, że przy szybkim przyroście zasobów nawet dostępna powierzchnia w gotowych obiektach kurczyła się.

Na koniec 2q22 na pięciu wiodących rynkach powierzchnia pustostanów spadła do 671 tys. m², spadek wyniósł 376 tys. m² r/r. Licząc rynek jako całość w 2q22 odnotowano niewielki wzrost, o 57 tys. m². Głównie za sprawą wzrostów w Zachodniopomorskim i Łódzkiem.

W kolejnych 2-3 kwartałach przewidujemy utrzymanie się niskiego współczynnika pustostanów (niemniej prawdopodobnie odnotujemy delikatne wzrosty). Z jednej strony podaż będzie na bezprecedensowo wysokim poziomie, jednak ma to miejsce przy występowaniu fundamentów uzasadniających dalszą bardzo wysoką absorpcję. Wskaźnik wyprzedzający jakim jest wynajem powierzchni brutto, jest na historycznie wysokich poziomach.



Na koniec 2q22 czynsze efektywne po wieloletnim okresie w trendzie bocznym zaczęły rosnąć. Ze względu na silny wzrost EUR/PLN czynsze wyrażone w złotych wzrosły jeszcze wyraźniej.

Licząc r/r, jak i k/k na każdym z rynków dla których są dane odnotowano wzrost lub stabilizację, żaden rynek w tym roku nie wykazał spadku czynszów. Największe wzrosty r/r odnotowano na Mazowszu (poza Warszawą) oraz na Dolnym Śląsku. Natomiast licząc k/k największe wzrosty, bliskie 20%, odnotowano w Łódzkiem oraz w woj. Dolnośląskim. Estymowane czynsze wywoławcze są obecnie zaledwie 10-15% powyżej poziomu czynszów efektywnych. W ostatnim kwartale różnica ta zmalała bardzo istotnie, dotychczasowe zróżnicowanie wynosiło 25-30%.

Rynek lokalny

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

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

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

Najwyższe stawki czynszu najmu obowiązują w obiektach reprezentujących najlepszą powierzchnię magazynowo - biurową są ustalane indywidualnie dla każdego najemcy. Ich wysokość jest

wypadkową branży, tzw. „good will” najemcy, reputacji reprezentowanej marki, wielkości wynajmowanej powierzchni.

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

Analiza cen transakcyjnych

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

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

Stawki czynszów

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

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

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

Z uzyskanych informacji w agencjach pośredniczących w obrocie nieruchomościami a także biur zarządców nieruchomości w segmencie powierzchni magazynowych, stawki czynszu kształtują się na poziomie: od 10 - 25 zł/m², natomiast w segmencie powierzchni biurowo – usługowych na poziomie od 20-60 zł/m². Ceny zależą od lokalizacji obiektu, dostępności komunikacyjnej,

wyposażenia w media, zapasu terenu na place parkingowe, standardu obiektu oraz wielkości powierzchni przeznaczonej do najmu. Czym nowszy budynek, lepszy dojazd, możliwość parkowania, warunki do przystosowania pomieszczeń do własnego profilu działalności, tym stawka za wynajem jest wyższa. W przypadku powierzchni magazynowo – produkcyjnych istotny jest fakt występowania dodatkowej powierzchni socjalno – sanitarnej.

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

Tabela 4

Lokalizacja	Czynsz najmu [zł/m ²]	Powierzchnia [m ²]	Opis dodatkowy
Łódź, ul. Rokicińska	37,78	900	biuro
Łódź, ul. Rokicińska	32,00	1000	biuro, usługi, magazyn
Łódź, ul. Rokicińska	21,53	130	biuro
Łódź, ul. Wysoka	26,00	73,87	Biuro
Łódź, ul. Zgierska	28,65	60,00	Biuro
Łódź, ul. Zgierska	26,80	64,00	Biuro
Łódź, ul. Zgierska	38,00	23,50	Biuro
Łódź, ul. Papiernicza	22-24 plus opłaty eksploatacyjne		Biuro
Łódź, ul. Rewolucji 1905 r.	34,00	50,00	Biuro
Łódź, ul. Milionowa	29	146	Usługi
Łódź, ul. Milionowa	26	153,12	Usługowo - handlowa
Łódź, ul. Milionowa	40,00	600,00	Biurowa
Łódź, ul. Rewolucji 1905 r.	34	50,00	Biuro, klasy B
Łódź, ul. Kościuszki	50,00	115,00	Usługowo - handlowa
Łódź, ul. Kościuszki	60,00	100,00	Usługowo - handlowa
Łódź, ul. Kościuszki	55,00	86,00	Usługowo - handlowa
Łódź, ul. Kościuszki	55,30	85,00	Usługowo - handlowa
Łódź, ul. Kościuszki	35,00	40,95	Usługowo - handlowa
Łódź, ul. Kościuszki	36,00	197,00	Usługowo - biurowa
Łódź, ul. Kościuszki	36	200,90	Biuro
Łódź, ul. Inżynierska	43,00	173,00	Biurowa

Łódź, ul. Piłsudskiego	50,00	300,00	Biurowa
Łódź, ul. Sienkiewicza	50,00	220,00	Biurowa
Łódź, ul. Rzgowska	50,00	200,00	Usługowo – biurowa
Łódź, ul. Inżynierska	46,00	80,00	Biurowa
Łódź, ul. Obywatelska	33,00	120,00	Biurowa
Łódź, ul. Obywatelska	38,00	39,50	Biurowa
Łódź, ul. Obywatelska	32,00	148,00	Biurowa
Łódź, ul. Obywatelska	39,97	68,00	Biurowa
Łódź, ul. Ustronna	26,15	1481	Biurowa
Łódź, ul. Senatorska	33,82	200,00	Biurowa
Łódź, ul. Senatorska	30,15	26,00	Biurowa
Łódź, ul. Brukowa	909	36,20	Biurowo – socjalna
Łódź, ul. Brukowa	166,40	37,91	Biurowo – socjalna

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

Tabela 5

Adres	Powierzchnia [m ²]	Rodzaj działalności	Stawka czynszu [zł]
Łódź, ul Dąbrowskiego/Kilińskiego	1350	stan techn: bardzo dobry, dużo miejsc parkingowych, plac manewrowy dla TIR-ów, teren dozorowany, budynki nowoczesne, internet	17,00
Łódź, ul Rokicińska	130	magazyn, biuro	21,54
Łódź, ul Rokicińska	505	magazyn	16,00
Łódź, ul Rokicińska	264	magazyn	16,00
Łódź, ul Ustronna	1 100	magazyn	15,00
Łódź, ul Ustronna	1 447	Magazyn + biura	19,68
Łódź, ul Ustronna	889	magazyn	15,39
Łódź, ul. Dąbrowskiego/Kilińskiego	142	stan techn: bardzo dobry, dużo miejsc parkingowych, plac manewrowy dla TIR-ów, teren dozoro-	17,14

		wany, budynki nowoczesne, internet	
Łódź, ul. Traktorowa 111	1083	powierzchnia magazynowo – produkcyjna z zapleczem socjalno – biurowym	17,31
Łódź, Widzew	42000	Powierzchnia magazynowo - biurowa	23,00
Łódź, ul. Kurczaki	1565	Magazyn	20,00
Łódź, ul. Traktorowa 111	216	powierzchnia magazynowa z zapleczem socjalno – biurowym	15,93
Łódź, ul. Traktorowa 111	1140	powierzchnia magazynowo - produkcyjna z zapleczem socjalno – biurowym	17,31
Łódź, ul. Wólczańska	2000	magazyn	23,00
Łódź, ul. Obywatelska	400,00	magazyn	18,00
Łódź, ul. Brukowa	216 m ² na parterze oraz 84 m ² na piętrze budynku	produkcyjno – socjalna	15,00
Łódź, ul. Brukowa	528 m ²	pow. magazynowo – biurowo – socjalna, dodatkowo na nieruchomości wiaty stalowe i hala namiotowa	24,63
Łódź, ul. Obywatelska	157,50	magazyn z biurem	15,00
Łódź, ul. Senatorska	414,00	magazyn z biurem	19,15
Łódź, ul. Senatorska	87,00	magazyn z biurem	14,59

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

Tabela 6

Położenie	Rodzaj powierzchni	Powierzchnia [m ²]	Stawka zł/m ²
Legnica, ul. Kilińskiego	skład, parking	100	1,80
Zgierz, ul. Twarda	plac	505	2,00
Zgierz, ul. Śniechowskiego	plac utwardzony (płytami betonowymi)	3500	2,50

Łódź, Widzew	plac	600	3,00
Łódź, Górna	plac	500	2,50
Łódź, Widzew	plac	2 000	2,20
Gliwice, ul. Pszczyńska	plac utwardzony	100	2,60
Gliwice, ul. Pszczyńska	dzierżawa gruntu	1600	3,00
Gliwice, ul. Pszczyńska	plac utwardzony	750	3,20
Gliwice, ul. Pszczyńska	plac utwardzony	600	2,34
Białogard, ul. Kołobrzeska	plac utwardzony	3267	2,25
Białystok, ul. I Armii Wojska Polskiego	plac utwardzony	500	2,65
Piaseczno, ul. Puławska	plac utwardzony	235	4,43
Mysłowice, ul. Fabryczna	plac	1000	2,50
Kosakowo, ul. Rumaska	plac	10019	3,00
Kosakowo, ul. Rumaska	plac	8938	3,00
Oława, ul. 3-go Maja	plac	300	2,20
Olsztyn, ul. Sielska	plac parkingowy	1080	3,00
Wrocław, ul. Tyska	plac	12000	3,20
Wrocław, ul. Tyska	plac	10498	2,91
Wrocław, ul. Szczecińska	plac	100	4,20
Wrocław, ul. Szczecińska	plac	155	4,20
Wrocław, ul. Szczecińska	plac	155	4,20
Konin, Maliniec	plac	4390	2,50
Poznań, ul. Główna	plac	1420	2,50
Poznań, Golęcin	plac	779	4,88
Wrocław, ul. Brodzka	plac utwardzony	5000,00	2,00
Wrocław, ul. Brodzka	plac utwardzony	500,00	4,00
Strzelce Opolskie, ul. Dziewkowska	plac utwardzony tłuczniem	2500,00	2,00

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

Tabela 7

	Łódź Górna	www.otodom.pl
<p>Do wynajęcia hala z powierzchnią biurową i socjalną o powierzchni łącznej 440 m². Pomieszczenie produkcyjno-magazynowe wyposażone jest w bramę o wys. 3 m, i szer. 3m). Wysokość hali 6 m. Pomieszczenia biurowe-socjalne zajmują powierzchnię 120 m². Hala stanowi część większego budynku na ogrodzonej działce. Powierzchnia działki częściowo utwardzona.</p> <p>Obiekt jest dobrze skomunikowany z trasami wylotowymi z Łodzi.</p> <p>Proponowana nieruchomość jest doskonałym miejscem na siedzibę firmy o charakterze produkcyjnym, usługowym lub magazyn</p> <p>Dostępne media:</p> <ul style="list-style-type: none"> -woda miejska, - kanalizacja miejska, - energia elektryczna (100kW) , - gaz - ogrzewanie lokalne gazowe. <p>Cena za wynajem 6 000 zł netto (14 zł/m²) + media</p>		
	Łódź, Górna	www.otodom.pl
<p>Posiadam do wyjęcia hale magazynową o powierzchni 400m, znajdującą się na ternie przemysłowym przy ulicy Demokratycznej 115,ogrzewanie w sezonie grzewczym oraz media płatne dodatkowo , nieruchomość dostępna 24/7 teren utwardzony, poziom 0 duże wrota wjazdowe. Wysokość hali ok.5 m. Nr kontaktowy 501091828. Cena netto.Możliwość wynajęcia dodatkowej powierzchni biurowo magazynowej 480 m, przylegającej do hali. 300m do trasy Górna i 7 km do centrum.</p> <p>OPŁATY: czynsz najmu: 15 zł/m² netto.</p>		
	Łódź, Górna	www.otodom.pl
<p>Przedmiotem oferty jest nieruchomość na wynajem pod lokal handlowo-usługowy i magazynowy lub biurowy, znajdujący się w Łodzi przy ul. Paderewskiego.</p> <p>Całkowita powierzchnia lokalu to 60m².</p>		

W skład lokalu wchodzi trzy pomieszczenia, aneks kuchenny z zabudową oraz WC. Lokal posiada wszystkie media w tym niezależne ogrzewanie gazowe. Świetna lokalizacja ze względu na zbieg 3 głównych ulic Łodzi: Paderewskiego/ Tuszyńska / Broniewskiego. Miejsce idealne na działalność gospodarczą w zakresie usług handlowych, biurowych bądź usługowych typu gabinet masażu, usługi kosmetyczne czy punkt krawiecki lub szewski; sklep odzieżowy, salon prasowy itp. Dodatkowo dostępność wielu pomieszczeń oraz zaplecza daje możliwość prowadzenia innych działalności w postaci gabinetów, przechowywania towarów lub innych. Miejsce to jest doskonale skomunikowane z całym miastem. Niemal bezpośrednio przy budynku mamy przystanek tramwajowy co sprzyja widoczności lokalu.

Cena najmu 1 m² p.u.: 25,00 zł netto

Do wyceny przyjęto następujące dane i założenia:

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

Czynsze:

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

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

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

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

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

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

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

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

Analiza rynku nieruchomości niezabudowanych

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

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

Popyt na zakup działek niezabudowanych utrzymuje się w ostatnim okresie na poziomie ustabilizowanym. Z analizy zbioru zawartych transakcji wynika, że największym zainteresowaniem na badanym rynku lokalnym cieszyły działki o pełnym uzbrojeniu, które osiągały najwyższe ceny transakcyjne za 1 m². Ceny transakcyjne działek niezabudowanych podobnych do wycenianej, wynosiły na analizowanym terenie od ok. 170 zł/m² do ok. 480 zł/m². Rozbieżność cenowa tego typu nieruchomości na badanym rynku lokalnym wynika od lokalizacji ogólnej, otoczenia i sąsiedztwa, uzbrojenia, wielkości działki.

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

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

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

Tabela 8

Data transakcji	Ulica	Powierzchnia działki [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena 1 m ² gruntu [zł]
04.01.2022	Brzezińska	4 000	861 000	215,25

09.08.2021	Laskowicka	6 784	1 899 520	280,00
14.10.2021	Rokicińska	7 577	3 650 000	481,72
17.06.2021	Nowy Józefów	5 964	1 198 764	201,00
07.05.2021	Obywatelska	5 195	1 569 444	302,11
17.06.2021	Nowy Józefów	5 964	1 198 764	201,00
25.03.2022	Chocianowicka	6 528	1 365 005	209,10
29.12.2021	Nery	9 998	2 500 000	250,05
09.06.2022	Chocianowicka	40 859	8 263 595	202,25
11.02.2022	Wersalska	6 207	2 006 504	323,26
02.02.2022	Zuchów	10 781	4 471 545	414,76
16.02.2022	ul. Brzezińska	15 402	2 618 340	170,00

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Na podstawie analizy najbardziej efektywnego wykorzystania przyjęto poniższe założenia:

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

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

- określenie powierzchni użytkowej zabudowy
- określenie poziomu pustostanów (wskaźnika obłożenia)
- obliczenie rocznego potencjalnego dochodu brutto nieruchomości (PDB)
- obliczenie rocznego efektywnego dochodu brutto nieruchomości (EDB) jako dochodu potencjalnego skorygowanego o wskaźnik obłożenia
- oszacowanie rocznych wydatków operacyjnych pozostających po stronie właściciela
- obliczenie rocznego Dochodu Operacyjnego Netto (DON)
- przeprowadzenie kalkulacji wartości rynkowej nieruchomości poprzez kapitalizację dochodu operacyjnego netto nieruchomości.

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

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

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

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

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

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

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OB- LICZEŃ

9.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny

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

W procesie wyceny przeanalizowano:

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

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

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

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

Przyjęto pustostany na poziomie 92,7 %.

Obliczenie Efektywnego Dochodu Brutto (EDB)

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

Obliczenie potencjalnego dochodu brutto (PDB / rok):

Tabela 9

Nr. bud.	Funkcja	Powierzchnia [m ²]	Stawka czynszu [PLN]	PDB/mieś [PLN]	PDB/rok [PLN]
1	Biurowa	56,97	25,00	1 424,25	17 091,00

2	Wiata	300,31	10,00	3 003,10	36 037,20
-	Plac składowy	4000,00	2,50	10 000,00	120 000,00
SUMA		357,28		14 427,35	173 128,20

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

Obliczenie efektywnego dochodu brutto (EDB / rok):

Tabela 10

Nr. bud.	Funkcja	Powierzchnia [m ²]	Stawka czynszu [PLN]	PDB/mieś [PLN]	PDB/rok [PLN]	Wskaźnik obłożenia	EDB/rok [PLN]
1	Biurowa	56,97	25,00	1 424,25	17 091,00	92,7%	15 843,36
2	Wiata	300,31	10,00	3 003,10	36 037,20	92,7%	33 406,48
-	Plac składowy	4000,00	2,50	10 000,00	120 000,00	92,7%	111 240,00
SUMA		357,28		14 427,35	173 128,20		160 489,84

Oszacowanie stopy kapitalizacji

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

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

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

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

Określić ją można w sytuacji, gdy przewiduje się stały poziom dochodów przez dłuższy okres czasu, na podstawie stopy dyskonta. Stopę dyskonta określono zatem na podstawie kosztów kapitału i poziomu ryzyka. Stopa dyskontowa jest stopa procentowa stosowana przy sprowadzaniu sum pieniężnych z różnych okresów do okresu bieżącego. Stopa dyskontowa odzwierciedla relacje między rocznymi dochodami uzyskiwanymi z nieruchomości o podobnej

charakterystyce, a nakładami jakie należy ponieść na zakup przy uwzględnieniu aktualnego stopnia ryzyka postrzeganego przez inwestorów przy inwestowaniu na rynku nieruchomości.

Obliczenie stopy kapitalizacji bezpośrednio z rynku kapitałowego jest niemożliwe

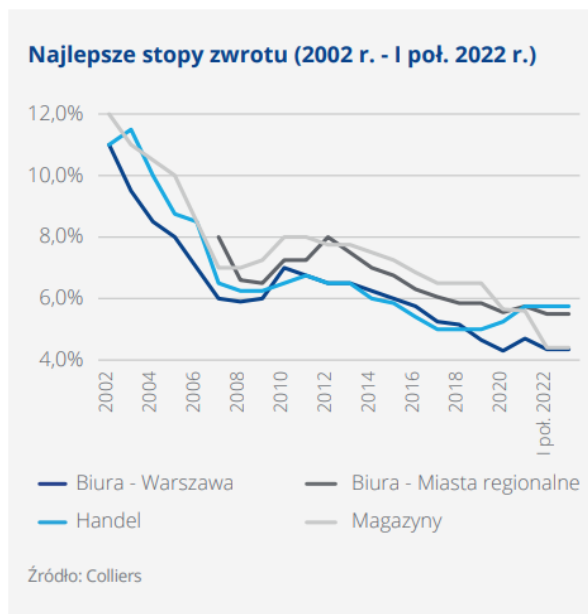
Można jedynie w pewnych okolicznościach, tj. gdy przewiduje się stały poziom dochodów przez dłuższy okres czasu, określić poziom jej wartości na podstawie stopy dyskonta. Stopę kapitalizacji określono zatem na podstawie kosztów kapitału i poziomu ryzyka. Stopa kapitalizacji jest stopa procentowa stosowana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

☉ 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

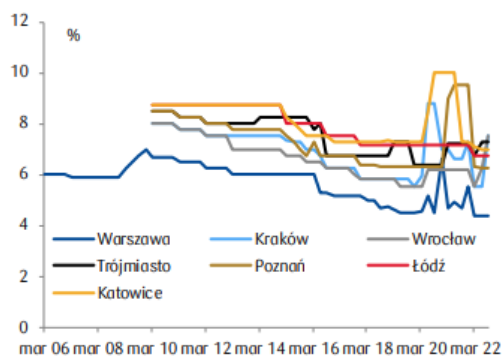
W Polsce, podobnie jak na rynkach zagranicznych, wpływ epidemii Covid-19 na stopy kapitalizacji mimo silnego wpływu na rynek najmu był ograniczony zarówno r/r, jak i kw/kw. Ze względu na dotychczasową bardzo luźną politykę monetarną oraz rosnącą inflację (również tą wyrażoną w EUR), która zdecydowanie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

Największy 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 wzrost stóp kapitalizacji w praktyce może odbiegać od raportowanych wartości.

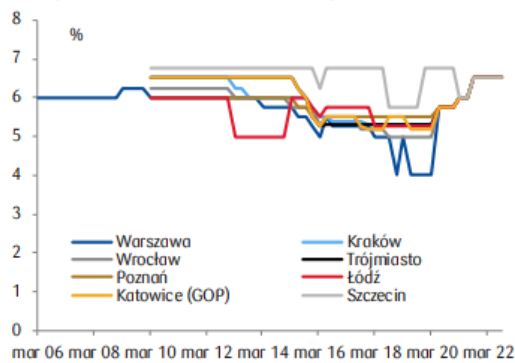
Stabilizacja cen ma miejsce w silnie inflacyjnym otoczeniu

Stopy kapitalizacji – sektor biurowy



Źródło: Colliers International Polska.

Stopy kapitalizacji – sektor handlowy



Źródło: Colliers International Polska.

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 odbywa 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 finansowania 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

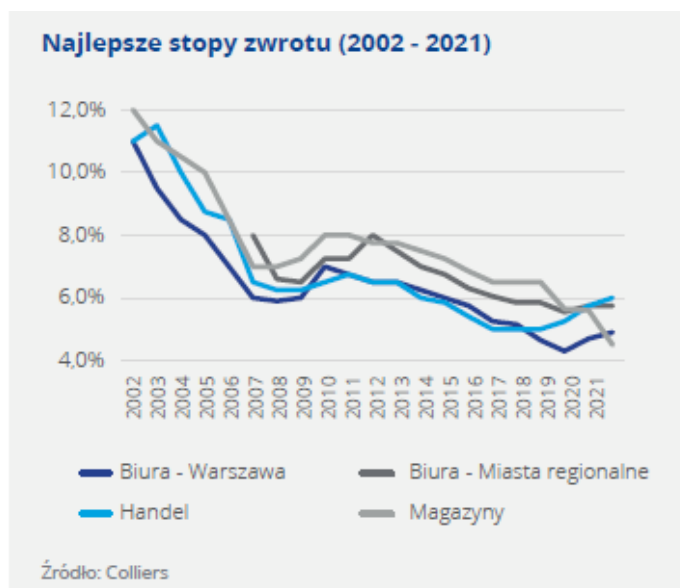
	Stopy kapitalizacji biura	zmiana r/r (pb)	zmiana r/r (pb)	Stopy kapitalizacji handel	zmiana r/r (pb)	zmiana r/r (pb)	Stopy kapitalizacji magazynuj	zmiana r/r (pb)	zmiana r/r (pb)
Warszawa	4,38	-32	3	6,50	0	0	4,40	0	0
Kraków	7,50	90	200	6,50	0	0	5,75	-100	0
Wrocław/Dolny Śląsk	7,50	130	125	6,50	0	0	5,40	-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 HighFive 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 zwrotu ustalana jest przy uwzględnieniu stopnia ryzyka nie otrzymania założonych dochodów. Ryzyko stanowi nieodłączny element inwestowania w nieruchomości 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

$$R = r_b + r_r + r_o$$

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

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

r_o – premia ryzyka operacyjnego.

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

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

gdzie:

r_b – realna stopa procentowa

i – nominalna stopa procentowa.

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 **6,0%**.

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 – **7,57 %**

Tabela 11

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	14,40%	(M.P.2023.68)
2023	13,10%	Projekcje inflacji (dane NBP)
2024	5,9%	Projekcje inflacji (dane NBP)
2025	3,5%	Projekcje inflacji (dane NBP)
średnia	7,57%	

Źródło: www.nbp.pl/ oraz stat.gov.pl/

Przy założeniu stopy spodziewanej inflacji na poziomie około 7,57 % (średnia z sześciu lat) poziom spodziewanej realnej stopy zwrotu z inwestycji w długoterminowe obligacje skarbowe wynosi **minus 1,46 %**.

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.

Ocena poziomu ryzyka w danej miejscowości na tle Warszawy, dla której jest najwięcej danych o transakcjach – w pozostałych miejscowościach stopa musi być wyższa - im mniejsze miasto, tym mniejszy popyt, tym wyższe ryzyko większe osiągnięcia dochodu – tradycyjnie dla największych miast przyjmuje się narzuty z tytułu ryzyka inwestowania na poziomie wyższym od Warszawy o około 2-3 %, 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 **5,00 %**.

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 osiągnięcia dochodów, klauzule szczególne, zmniejszają bezpieczeństwo osiągnięcia dochodu, jakość najemców)
- ⊖ waluta w jakiej zawierane są umowy (czynsze w walutach obcych zmniejsza ryzyko inwestowania dla inwestorów zagranicznych, ale mogą stanowić źródło nacisków ze strony najemców w okresie słabnącego złotego)

⊖ standard techniczny i standard użytkowy nieruchomości (niski standard zwiększa a ryzyko osiągnięcia dochodów w długim okresie czasu)

⊖ inne, np. uwarunkowania planistyczne.

W przypadku przedmiotowej nieruchomości biorąc pod uwagę powyższe ryzyko przyjęto **5,60 %**.

Tabela 12

Oprocentowanie długoterminowych obligacji skarbowych	Stopa inflacji uwzględniona w oprocentowaniu obligacji	Stopa realna	Ryzyko dotyczące inwestowania w przedmiot wyceny w kontekście rynku nieruchomości podobnych	Ryzyko wynikające z porównania przedmiotu wyceny do rynku nieruchomości podobnych oraz najatrakcyjniejszych nieruchomości na rynku
6,00%	7,57%	-1,46%	5,60 %	5,00 %
Stopa kapitalizacji				9,14 %
Stopa kapitalizacji przyjęta do obliczeń				9,10 %

Przyjęta stopa kapitalizacji w wysokości 9,10 % odzwierciedla aktualną sytuację na rynku, jak również indywidualne cechy nieruchomości. Zauważyć należy, iż przedmiotowa nieruchomość położona jest w dość dobrej lokalizacji. Dodatkowo cechuje się korzystnymi cechami fizycznymi, w tym średnim stanem technicznym, występowaniem miejsc parkingowych zarówno dla samochodów osobowych jak i ciężarowych. W związku z powyższym, stwierdzono iż 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 budynku oraz informacji od zarządców nieruchomości określono wydatki operacyjne związane z utrzymaniem nieruchomości:

Tabela 13

Zestawienie kosztów związanych z eksploatacją nieruchomości (pozostających po stronie właściciela)			
Wyszczególnienie			Kwota
Podatek od nieruchomości:			
	pow. w mkw	stawka w zł/mkw	
Grunt	7100	1,16	8 236,00 zł
Grunt - udział w dz. 173/1	399	1,16	462,84 zł
Budynki	418,38	28,78	12 040,98 zł
Budowle*			3 891,41 zł
Razem podatki			24 631,23 zł
Opłata z tytułu u.w.**			38 322,48 zł
Ubezpieczenie			500,00 zł

Koszty zarządu (2 % e.d.b.)	3 209,80 zł
Remonty bieżące, konserwacje, utrzymanie pustostanów (4 % e.d.b.)	6 419,59 zł
SUMA	73 083,10 zł

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

**Przyjęto na podstawie informacji uzyskanej od Zleceniodawcy.

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

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

Tabela 14

EDB / rok	160 489,84 zł
Wydatki operacyjne	73 083,10 zł
Dochód Operacyjny Netto (DON)	87 406,74 zł
Stopa kapitalizacji	9,10%
Wartość rynkowa	960 513,68 zł

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości zabudowanej budynkami o charakterze komercyjnym w stanie na dzień wyceny wynosi: **$W_N = 960\ 513,68\ \text{zł}$** .

Przyjęto po zaokrągleniu: $W_N = 961\ 000\ \text{zł}$.

Słownie: *dziewięćset sześćdziesiąt jeden tysięcy złotych.*

9.2. Określenie wartości dla sprzedaży wymuszonej

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

Wartość nieruchomości przy sprzedaży wymuszonej może kształtować się na poziomie drugiej

licytacji komorniczej w wysokości 2/3 wartości oszacowania.

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

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

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

gdzie:

W_R - wartość rynkowa,

w_a - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

w_c - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Są to cechy „drugoplanowe”, możliwe do 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 zlokalizowana jest w rejonie komercyjno – mieszkaniowym miasta, w pośredniej odległości od ścisłego centrum miasta i z dobrym dostępem do głównych arterii komunikacyjnych. Przy uwzględnieniu powyższych cech przedmiotowej nieruchomości określono współczynnik atrakcyjności na poziomie **85 %**.

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

Dla nieruchomości szacowanej przyjmujemy współczynniki:

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

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

Określenie wartości dla sprzedaży wymuszonej dla stanu na dzień wyceny:

$$W_W = 961\ 000\ \text{zł} \times 0,85 \times 0,85 = 694\ 322,50\ \text{zł}$$

Po zaokrągleniu: $W_W = 694\ 000\ \text{zł}$

Słownie: sześćset dziewięćdziesiąt cztery tysiące złotych.

9.3. Określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości

Wartość odtworzeniową nieruchomości określono jako sumę:

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

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

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

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

$$W_{GR} = P \times C_i \times m^2 = 7100 \text{ m}^2 \times 175 \text{ zł/m}^2 = 1\,242\,500,00 \text{ zł}$$

Określenie kosztu odtworzenia zabudowań

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

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

K_{ODB} - koszt odtworzenia budynku

P_u - powierzchnia użytkowa budynku

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

Z - zużycie techniczne

Na podstawie analizy rynku lokalnego można przyjąć, iż stawki roboczogodziny, wskaźniki kosztów zakupu, kosztów pośrednich, zysku oraz ceny najmu sprzętu i ceny materiałów budowlanych odpowiadają publikacjom zawartym w Katalogu cen jednostkowych robót i obiektów inwestycyjnych, III kwartał 2022 r., wydawnictwa Bistyp. Wartość odtworzeniową zabudowań określono również na podstawie analizy własnej.

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

na poziomie 5% wartości robót budowlanych.

Wartość odtworzeniowa przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny wynosi:

Tabela 15

Ozn. obiektu	Obiekt	Ilość jed. [m ²]	Cena jed. [zł]	Wartość [zł]	Zużycie	Wartość ze zużyciem [zł]
1	BCOI.1.008	56,97	2785,77	158 705,32	20%	126 964,25
2	BCOI.3.074	300,31	1054,63	316 715,94	20%	253 372,75
3	BCOI.3.089	61,10	1763,30	107 737,63	45%	59 255,70
Dokumentacja i nadzór*				10 000,00		10 000,00
Roboty dodatkowe nieprzewidziane w projekcie (5%)*				29 157,94		21 979,63
Zagospodarowanie terenu i budowlę*				250 000,00	20%	200 000,00
Łącznie budynki i budowle						671 572,33
Wartość rynkowa prawa U.W. gruntu						1 242 500,00
Łączna wartość odtworzeniowa nieruchomości						1 914 072,33

*analiza własna

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

W_{od} = 1 914 000 zł

Słownie: jeden milion dziewięćset tysięcy złotych.

10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Określone w podejściu dochodowym wartość rynkowa przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny (**961 000 zł**) jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania i uwzględniającą atrybuty takie jak: położenie, typ nieruchomości, stan rynku, rodzaj prowadzonej na niej działalności oraz jej usytuowanie na rynku obiektów komercyjnych.

Wysokość przychodów i kosztów oraz pozostałych danych do określenia dochodu generowanego przez nieruchomość przyjęto na podstawie danych uzyskanych z rynku najmu nieruchomości komercyjnych, przy dodatkowym założeniu optymalnego wykorzystania mienia, uwzględniającym najefektywniejsze i najlepsze jego funkcjonowanie oraz na podstawie analizy rynku lokalnego w szczególności w odniesieniu do stawek czynszu powierzchni komercyjnych, poziomu pustostanów i stopy kapitalizacji. Wzięto również pod uwagę dane z wywiadu środowiskowego oraz obserwacji popytu i podaży podobnych obiektów na rynku lokalnym oraz rozmowy przeprowadzone z pośrednikami. Przedmiot wyceny może być przedmiotem zabezpieczenia bankowego. Określone stawki najmu odpowiadają stawkom najmu, które są osiągane na rynku lokalnym.

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

11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- 11.1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.
- 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 budynków nie stanowi jego ekspertyzy technicznej.
- 11.6. Wycenę wykonano w oparciu o lustrację przedmiotu wyceny i udostępnione dokumenty, bez dodatkowych odkrywek, przy założeniu, że nie ukryto faktów mających wpływ na wartość.
- 11.7. O ile wartość określona w niniejszym operacie podlegałaby wykorzystaniu z istotną zwłoką to konieczna jest analiza aktualności tej wartości.
- 11.8. Autor przyjmuje, iż wszystkie informacje zostały mu ujawnione i wycena została wykonana zgodnie ze sztuką zawodową.
- 11.9. Wartość nieruchomości została określona na określony dzień. Za wszelkie zmiany stanu fizycznego nieruchomości zaszłe po tym dniu wyceniający nie ponosi odpowiedzialności.
- 12.10. Rzeczoznawca określając wartość rynkową założył, że ocena ryzyka kredytodawcy oraz zdolności kredytowej kredytobiorcy podlegać będzie analizie i ocenie przez strony umowy kredytowej. Analiza operatu szacunkowego należy do kredytodawcy i stanowi materiał pomocniczy, nie przesądzając o przyznaniu kredytu bądź jego wysokości.
- 11.11. Wartości rynkowe nieruchomości określone w operacie szacunkowym nie zostały zwiększone o sumę odpowiadającą podatkom i opłatom, w szczególności o podatek VAT.
- 11.12. Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2.
- 11.13. Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- 11.14. Powierzchnię użytkową budynków ustalono na podstawie dokumentów dostarczonych przez zleceniodawcę i inwentaryzacji uproszczonej.
- 11.15. W związku z aktualną sytuacją polityczną związaną z konfliktem zbrojnym na Ukrainie

oraz stanem zagrożenia epidemicznego COVID-19 wywołującymi negatywne skutki o charakterze gospodarczym istnieje duża niepewność rynkowa. Istnieje duże ryzyko ograniczenia inwestowania w nieruchomości. 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.

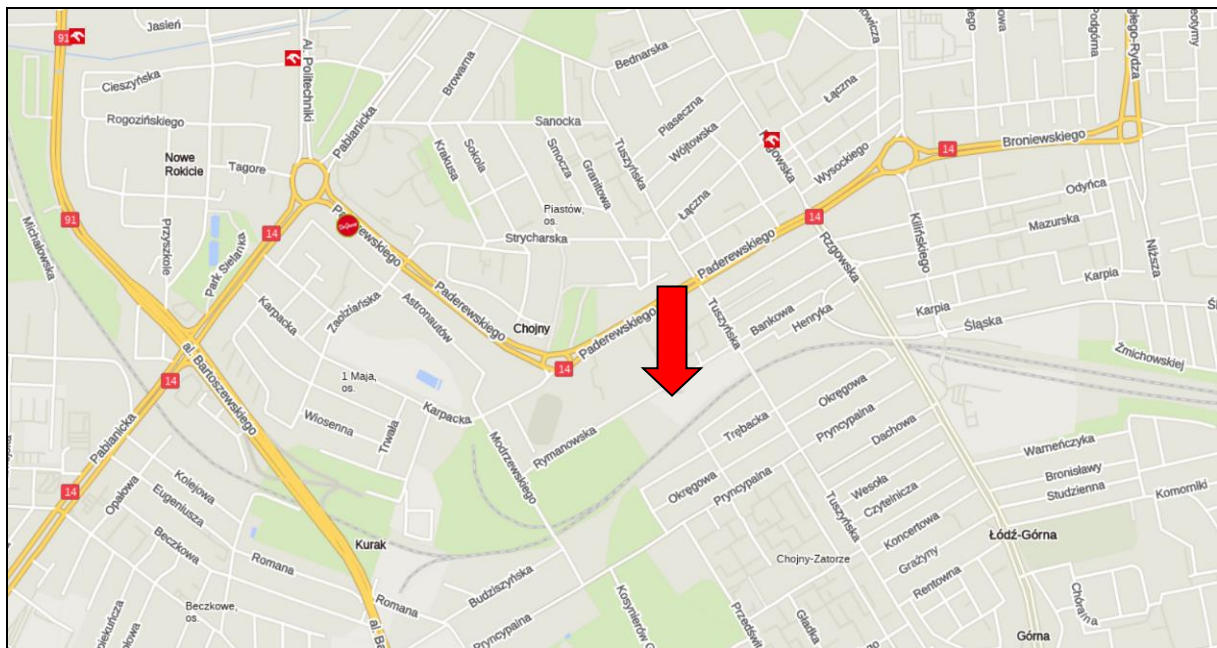
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA



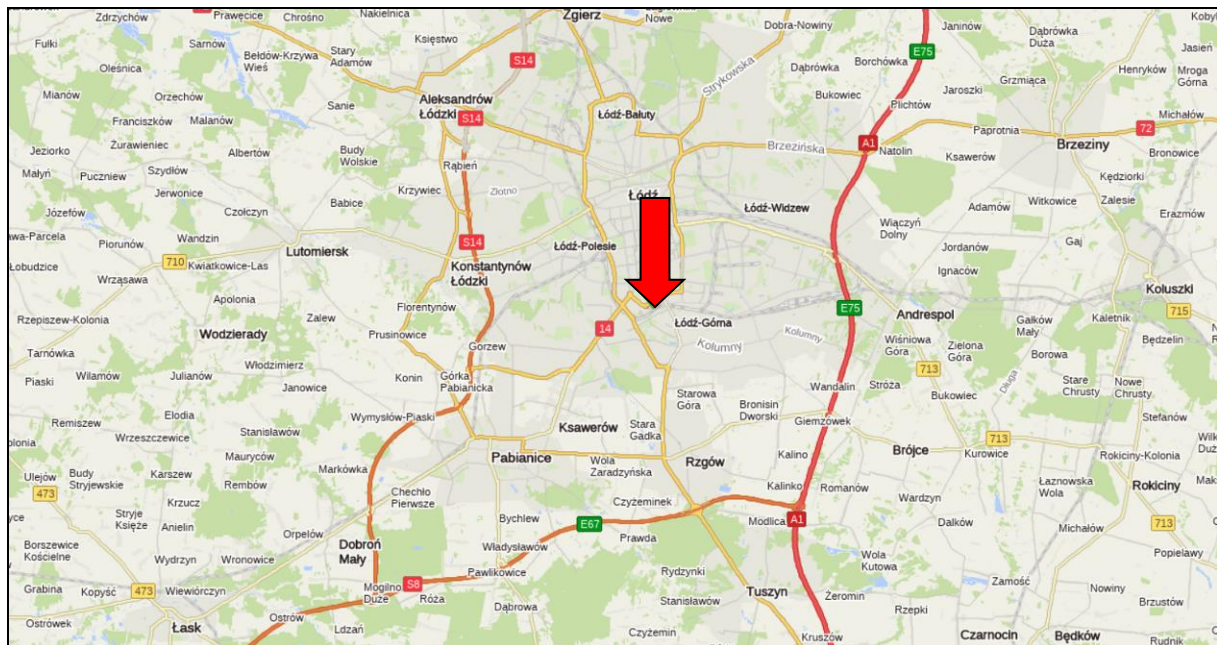
13. ZAŁĄCZNIKI

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

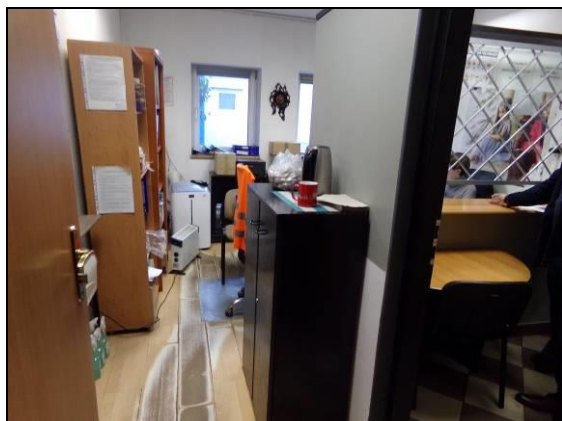
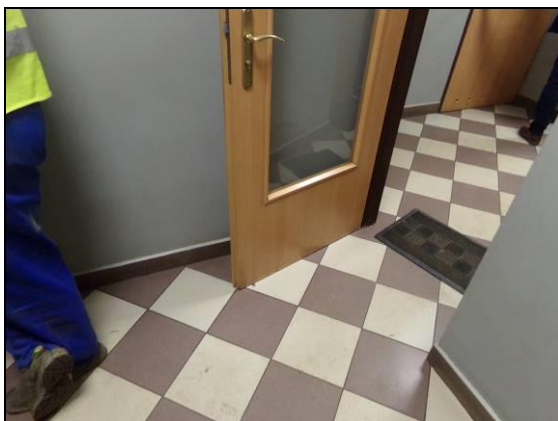
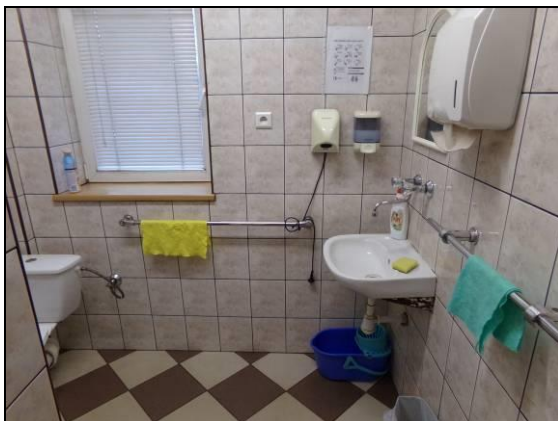
Lokalizacja szczegółowa nieruchomości



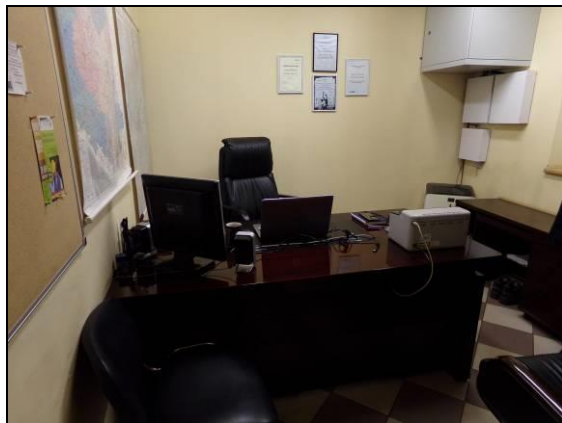
Lokalizacja nieruchomości na tle Łodzi



Widok budynku nr 1



Widok budynku nr 1



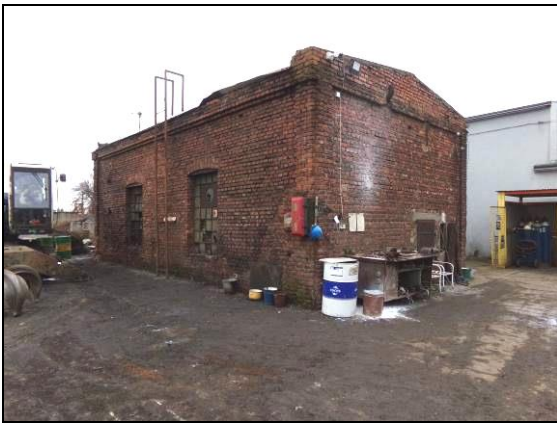
Widok budynku nr 2



Widok budynku nr 2



Widok budynku nr 3



Widok zagospodarowania terenu



Widok zagospodarowania terenu



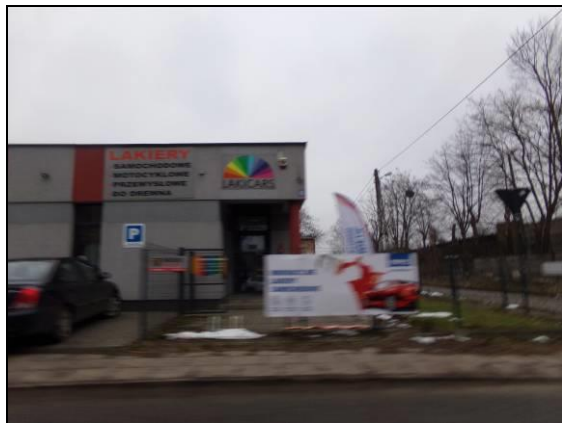
Widok otoczenia i sąsiedztwa



Widok otoczenia i sąsiedztwa



Widok otoczenia i sąsiedztwa



PROTOKÓŁ

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

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

DZIAŁ I-O Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne

1. Numer działki: 198/5.

Obręb ewidencyjny (numer): G-13.

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

Ulica: Rymanowska nr 4.

Sposób korzystania: Ba - tereny przemysłowe.

Obszar całej nieruchomości: 0,7100 ha.

Budynki

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

Ulica: Rymanowska nr 4.

Przeznaczenie budynku: budynki.

Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość): tak.

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

Urządzenia

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

Opis: urządzenie.

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

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

Dział I- SP Spis praw związanych własnością

1. Numer prawa: 1.

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

Rodzaj prawa: prawo związane z prawem użytkowania wieczystego nieruchomości.

2. Prawo użytkowania wieczystego.

Okres użytkowania: 2089-12-05.

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

Dział II Własność

Właściciele

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

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

Użytkownicy wieczystości

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

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

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

Dział III Prawa, Roszczenia, Ograniczenia

Brak wpisów.

Dział IV Hipoteka

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki):

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

1. Numer hipoteki (roszczenia): 6.

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

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna łączna.

Suma (słownie), waluta: 250 000 000,00 (dwieście pięćdziesiąt milionów), zł.

Wierzytelność i stosunek prawny (wierzytelność): Na zabezpieczenie wierzytelności posiadaczy obligacji, bez imiennego ich wskazywania, to jest wszelkich istniejących i przyszłych wierzytelności przysługujących tym obligatariuszom w stosunku do emitenta z tytułu obligacji, a w szczególności z tytułu spłaty kwoty głównej, w tym z tytułu kwot wykupu, rat wykupu, premii, odsetek oraz przyznanych kosztów postępowania, jak również innych roszczeń o świadczenia uboczne, wynikających z opisanej w par. 2 aktu emisji 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 zło-

tych) każda, o terminie wykupu 15 lipca 2026 r. Oraz na pozostałych warunkach emisji obligacji opisanych w par. 2 aktu.

Pierwszeństwo: Wierzycielowi hipotecznemu przysługuje roszczenie o przeniesienie jego hipoteki na miejsce opróżnione przez hipotekę wpisaną do kwoty 7.500.000,00 zł na rzecz Banku PKO S.A. - hipotekę wpisaną pod numerem "4".

Księga współbciążona: LD1M / 92885 / 2.

Inne informacje: współbciążone księgi wieczyste:

Prowadzone przez Sąd Rejonowy w Myszkowie V Wydział Ksiąg Wieczystych: CZ1M/00051050/9, CZ1M/00082182/9, CZ1M/00082956/6, CZ1M/00056620/1,

Prowadzone przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach-XI Wydział Ksiąg Wieczystych: KA1K /00072627/8, KA1K/00122180/8;

Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych: KR1P/00286076/6, KR1P/00331269/7;

Sąd Rejonowy w Gliwicach-VIII Wydział Ksiąg Wieczystych: GL1G/00084766/6, GL1G/00121403/6, GL1G/00084767/3, GL1G/00103076/2

Sąd Rejonowy w Zawierciu-V Wydział Ksiąg Wieczystych: CZ1Z/00033483/1;

Sąd Rejonowy w Stalowej Woli-V Wydział Ksiąg Wieczystych: TB1S/00045540/4, TB1S/00047784/0, TB1S/00053829/3, TB1S/00052870/8, TB1S/00057958/4, TB1S/00036294/8, TB1S/00045533/2 ;

Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z Siedzibą w Świdniku-V Wydział Ksiąg Wieczystych: LU1I/00248556/0

Sąd Rejonowy w Opolu-VI Wydział Ksiąg Wieczystych: OP1O/00117990/4, OP1O/00112308/2;

Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu-VI Wydział Ksiąg Wieczystych: PO2P/00035922/4, PO2P/00158081/4, PO2P/00257742/0;

Sąd Rejonowy w Sosnowcu-VI Wydział Ksiąg Wieczystych: KA1S/00030874/5, KA1S/00032262/6;

Sąd Rejonowy w Tarnowie-VI Wydział Ksiąg Wieczystych: TR1T/00101810/5, TR1T/00123081/5,

Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim-V Wydział Ksiąg Wieczystych, PT1T/00034513/5,

Sąd Rejonowy w Olsztynie-VI Wydział Ksiąg Wieczystych: OL1O/00019863/6, OL1O/00045353/9

Rodzaj zmiany: Lp. 1. W POLU 4.4.1.10 zamieszczono informację o przysługującym wierzycielowi hipotecznemu roszczeniu

Wierzyciel hipoteczny / Administrator hipoteki (nazwa, siedziba, REGON, KRS, administrator hipoteki): Gide Tokarczuk Grześkowiak Sadownik Spółka Komandytowa, Warszawa, 016440459, 0000069465, administrator hipoteki.



PROTOKÓŁ

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

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

DZIAŁ I-O Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne

1. Numer działki: 173/1.

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

Ulica: Tuszyńska.

Sposób korzystania: działki zbudowane.

Obszar całej nieruchomości: 0,0798 ha.

Budynki

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

Ulica: Tuszyńska 69A.

Przeznaczenie budynku: budynki.

Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość): tak.

Komentarz do migracji:

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

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

Dział I- SP Spis praw związanych własnością

1. Numer prawa: 1.

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

Rodzaj prawa: prawo związane z prawem użytkowania wieczystego nieruchomości.

2. Prawo użytkowania wieczystego.

Okres użytkowania: 2089-12-05.

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

Dział II Własność

Właściciele

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

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

Użytkownicy wieczystości

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

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

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

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

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

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

Dział III Prawa, Roszczenia, Ograniczenia

Brak wpisów.

Dział IV Hipoteka

Numer hipoteki (roszczenia): 3.

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomości.

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna łączna.

Suma (słownie), waluta: 250000000,00 (dwieście pięćdziesiąt milionów), zł.

Wierzytelność i stosunek prawny (wierzytelność): Na zabezpieczenie wierzytelności posiadaczy obligacji, bez imiennego ich wskazywania, to jest wszelkich istniejących i przyszłych wierzytelności przysługujących tym obligatariuszom w stosunku do emitenta z tytułu obligacji, a w szczególności z tytułu spłaty kwoty głównej, w tym z tytułu kwot wykupu, rat wykupu, premii, odsetek oraz przyznanych kosztów postępowania, jak również innych roszczeń o świadczenia uboczne, wynikających z opisanej w par 2 aktu emisji obligacji, prowadzonej na podstawie przepisów ustawy z 15 stycznia 2015 r. O obligacjach (dz. U. 2021 r. Poz. 187 z późn. Zm.) Oraz na podstawie uchwał, celem zabezpieczenia emisji nie więcej niż 200.000 sztuk nieposiadających formy dokumentu (zdematerializowanych) obligacji na okaziciela, o wartości nominalnej 1.000 pln (słownie: tysiąc złotych) każda, o terminie wykupu 15 lipca 2026 r. Oraz na pozostałych warunkach emisji obligacji opisanych w par. 2 aktu

Pierwszeństwo: Wierzycielowi hipotecznemu przysługuje roszczenie o przeniesienie jego hipoteki na miejsce opróżnione przez hipotekę wpisaną do kwoty 7.500.000,00 zł na rzecz Banku PKO S.A. - hipotekę wpisaną pod numerem "1".

Księga współobciążona: LD1M / 107840 / 4.

Inne informacje: współobciążone księgi wieczyste:

Prowadzone przez Sąd Rejonowy w Myszkowie V wydział ksiąg wieczystych: CZ1M/00051050/9, CZ1M/00082182/9, CZ1M/00082956/6, CZ1M/00056620/1,

Prowadzone przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach-XI Wydział Ksiąg Wieczystych: KA1K /00072627/8, KA1K/00122180/8;

Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych: KR1P/00286076/6, KR1P/00331269/7;

Sąd Rejonowy w Gliwicach-VIII Wydział Ksiąg Wieczystych: GL1G/00084766/6, GL1G/00121403/6, GL1G/00084767/3, GL1G/00103076/2

Sąd Rejonowy w Zawierciu-V wydział ksiąg wieczystych: CZ1Z/00033483/1;

Sąd Rejonowy w Stalowej Woli-V Wydział Ksiąg Wieczystych: TB1S/00045540/4, TB1S/00047784/0, TB1S/00053829/3, TB1S/00052870/8, TB1S/00057958/4, TB1S/00036294/8, TB1S/00045533/2 ;

Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku-V Wydział Ksiąg Wieczystych: LU1I/00248556/0

Sąd Rejonowy w Opolu-VI Wydział Ksiąg Wieczystych: OP1O/00117990/4, OP1O/00112308/2;

Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu-VI Wydział Ksiąg Wieczystych: PO2P/00035922/4, PO2P/00158081/4, PO2P/00257742/0;

Sąd Rejonowy w Sosnowcu-VI Wydział Ksiąg Wieczystych: KA1S/00030874/5, KA1S/00032262/6;

Sąd Rejonowy w Tarnowie-VI Wydział Ksiąg Wieczystych: TR1T/00101810/5, TR1T/00123081/5,

Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim-V Wydział Ksiąg Wieczystych, PT1T/00034513/5,

Sąd Rejonowy w Olsztynie-VI Wydział Ksiąg Wieczystych: OL1O/00019863/6, OL1O/00045353/9

Rodzaj zmiany: W polu 4.4.1.10 zamieszczono informację o przysługującym wierzycielowi hipotecznemu roszczeniu.

Wierzyciel hipoteczny / Administrator hipoteki (nazwa, siedziba, REGON, KRS, administrator hipoteki): Lp. 1. Gide Tokarczuk Grześkowiak Sadownik Spółka Komandytowa, Warszawa, 016440459, 0000069465, administrator hipoteki.



OBSZARY RYZYKA ZWIĄZANE Z WYCENIĄ NIERUCHOMOŚCIĄ

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

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

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

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

Ryzyko związane z nieuregulowanym stanem prawnym.

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

Ryzyko związane z prawami, roszczeniami i ograniczeniami do nieruchomości.

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

Ryzyko związane z zapisami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

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

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, przedmiot wyceny leży na terenach:

- działka nr ew. 173/1 oraz północna część dz. nr ew. 198/5 położone są na obszarze oznaczonym w studium symbolem „M1” – tereny wielkich zespołów mieszkaniowych,

- południowa część dz. nr ew. 198/5 położona jest na obszarze terenów dróg i ulic publicznych.

Ryzyko związane ze złym stanem technicznym nieruchomości

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

Ryzyko związane z brakiem dostępu do drogi publicznej

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

Ryzyko związane z płynnością nieruchomości.

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

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

Ryzyko wywłaszczenia nieruchomości

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

Ryzyko związane z sektorem rynku nieruchomości

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

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

Ocena przydatności nieruchomości jako zabezpieczenie wierzytelności

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



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1046921466



1	Okres ubezpieczenia: od 28.01.2023 r. do 27.01.2024 r.	
2	Ubezpieczający: ENTRAZ TOMASZ SKRZECZ Adres siedziby: KALISKA 42 m. 29, 99-400 ŁOWICZ E-mail: Nieustalony	Telefon: +48692659548 REGON: 142081310
3	Ubezpieczony: ENTRAZ TOMASZ SKRZECZ Adres siedziby: KALISKA 42 m. 29, 99-400 ŁOWICZ E-mail: Nieustalony	Telefon: +48692659548 REGON: 142081310
Zakres ubezpieczenia obowiązkowego		Suma gwarancyjna
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzecznictwa majątkowego		Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia
		25 000 EUR 25 000 EUR
4	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		
Składka łączna: 158,89 PLN		6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki
5	Termin płatności: Jednorazowo Kwota w PLN: 27.01.2023 158,89	20 1240 6960 3014 0110 1367 3092 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1046921466
Warunki ubezpieczenia		
7	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 rzecznictwa 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.
Postanowienia dodatkowe		
8	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 szkodę wyrządzone rażącym niedbalstwem.
Oświadczenia		
9	1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na 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 uaktualnić moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 4. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, 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. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, 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. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, 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. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę 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. * <input checked="" type="checkbox"/> 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 - Powszechny 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.

DSP/P/1046921466/5050/pc:100000457138892/BE20

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)
 DSP/CZA/21G11_02/20230113.1233/proddppu03-262288719.3/FILE/pc:100000457138892

1/2

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

10

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 informacje, 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 internetowej 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 Polisa

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, niezmiennych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe

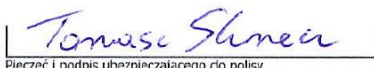
ENTRAZ TOMASZ SKRZECZ
E-mail: Nie ustalono
Telefon: +48692659548

Data zawarcia umowy: 13.01.2023 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/skonna zapłacić.



Pieczęć i podpis ubezpieczającego

ENTRAZ TOMASZ SKRZECZ
Ubezpieczający


Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy


Placówka Łódź, ul. 3 Maja 3
tel. 48 22 75 11
Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA www.cuk.pl



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

DSP/P/1046921466/5050/pc:10000457138892/BE20

 **801 102 102** pzu.pl

2/2

PREZYDENT MIASTA ŁODZI wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI 90-113 Łódź, ul. Traugutta 21/23 tel. 42 637 55 01, tel. 42 272 68 56		Województwo: województwo łódzkie Powiat: miasto Łódź Jednostka ewidencyjna: ŁÓDŹ-GÓRNA Obręb ewidencyjny: 106103_9.0013, G-13 Miejscowość: Łódź (idTERYT: 0957650)				
EGB.4013.1057.2023						
WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW						
według stanu na dzień: 2023-01-31 11:18:06						
Jednostka rejestrowa gruntów: 106103_9.0013.G173						
WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:						
UDZIAŁ: 1/1 GMINA MIASTO ŁÓDŹ REGON: 472057632		charakter stanu władania: własność				
UDZIAŁ: 1/1		charakter stanu władania: użytkowanie wieczyste grupa rejestrowa: 5.4				
COGNOR SPÓŁKA AKCYJNA REGON: 012859760 Siedziba: 42-360 Poraj ul. Zielona 26						
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:						
Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
				użytku [ha]	działki [ha]	
198/5	Rymanowska 4	Tereny przemysłowe	Ba	0.7100	0.7100	LD1M/00107840/4
Identyfikator działki: 106103_9.0013.198/5						
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.7100						

W dniu: 31.01.2023

dokument sporządzony przez: Dominik Balcerzak

Łódź, dnia: 31.01.2023

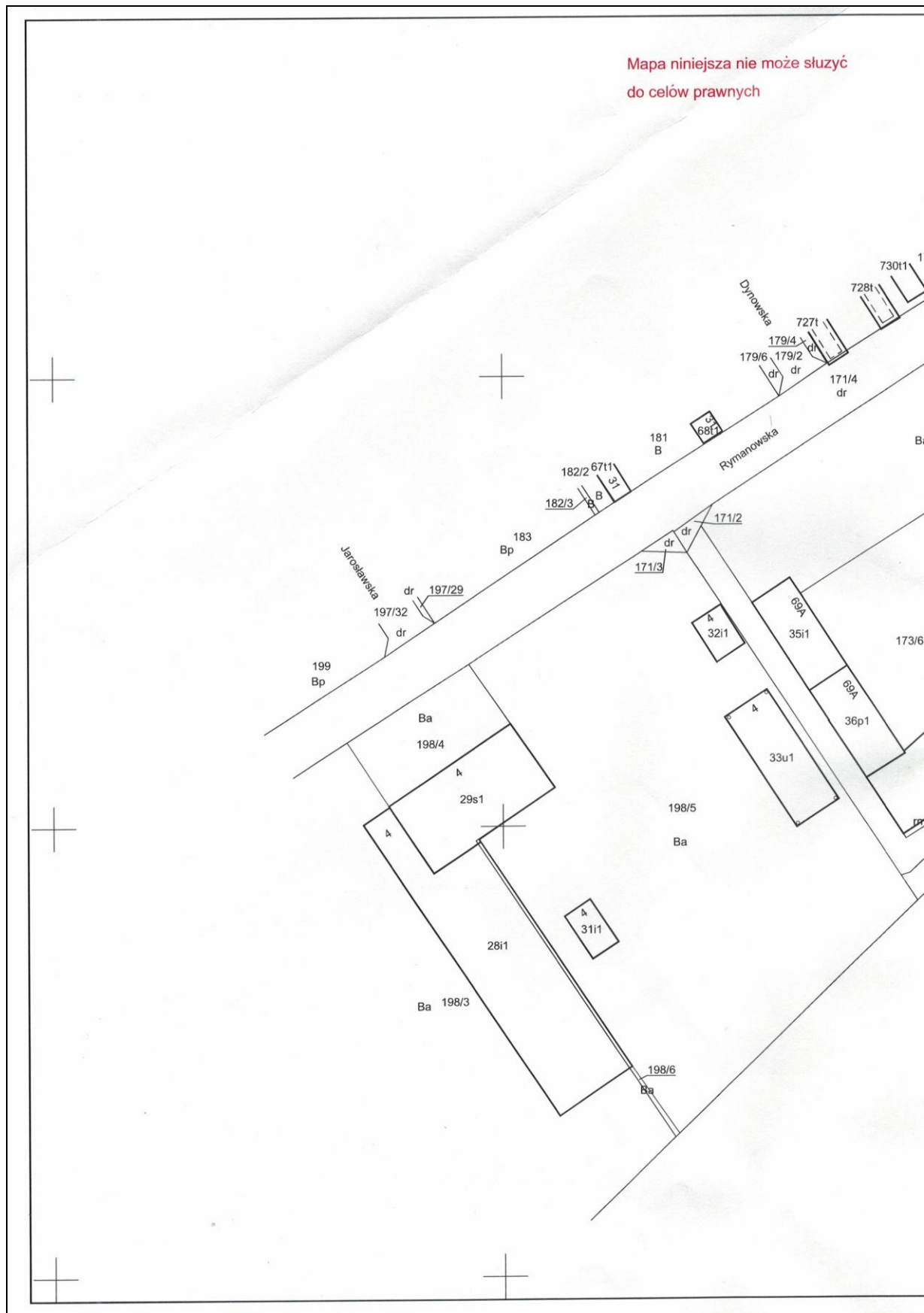


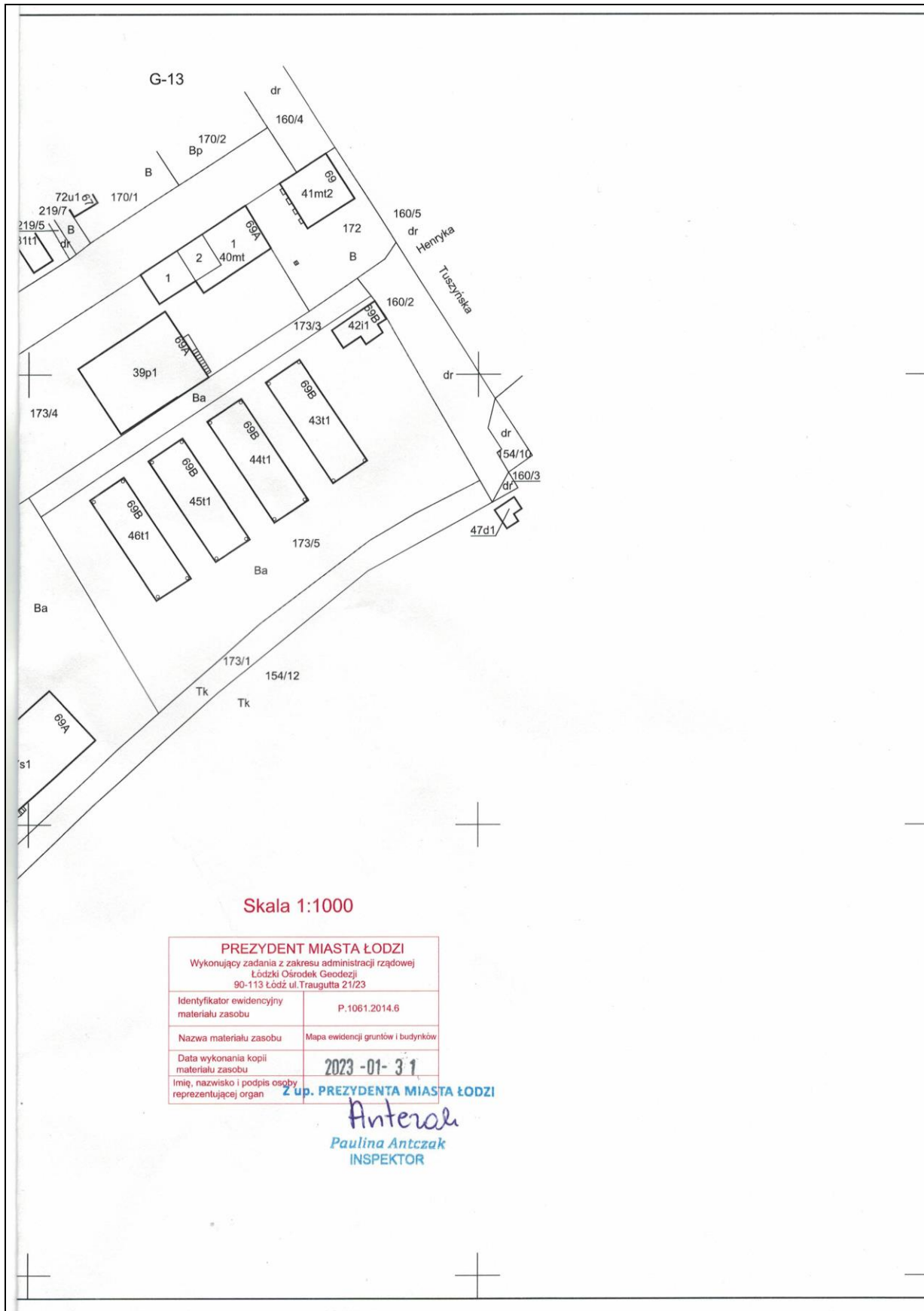
Dokument niniejszy jest przeznaczony do
dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Z up. PREZYDENTA MIASTA

Leszek Roguński
KIEROWNIK ZESPÓŁU

(imię i nazwisko osoby upoważnionej)





Oświadczenie rzeczoznawcy dot. wykonania operatu szacunkowego dla nieruchomości:

Adres: Łódź, ul. Rymanowska 4

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

Niniejszym oświadczam, że:

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



.....
Podpis