ESTYMATOR
Biuro:
ul. Oleśnicka 158
50 - 320 Wrocław
tel. / fax 71 320 09 11
biuro@estymator.com
Adam Rogowski 501 104 904 Wojciech Rogowski 503 014 980

Estymator Wyceny Majątkowe Wojciech Rogowski
51-217 Wrocław
Ramiszów 60
NIP 895 160 89 81

OPERAT SZACUNKOWY

OPERAT SZACUNKOWY

prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz prawo własności budynków stanowiących od gruntu odrębny przedmiot własności

Załącznik nr 1 do opisu i oszacowania przedsiębiorstwa
EMIR sp. z o.o. w upadłości

Adres: Opole, ul. Kępska 8
gmina: Miasto Opole
AM-6, działka nr 351/2
Powierzchnia działki: 2,9777 ha

Operat sporządził :

Wojciech Rogowski

mgr Wojciech Rogowski
biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości
oraz wyceny przedsiębiorstw
przy Sądzie Okręgowym we Wrocławiu

16 października 2019 roku

załącznik tom III

SPIS TREŚCI:

1. PRZEDMIOT WYCENY 4
2. ZAKRES WYCENY 4
3. CEL WYCENY 5
4. PODSTAWY FORMALNE WYCENY 5
5. PODSTAWY PRAWNE WYCENY 5
6. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH 5
7. DATY ISTOTNE DLA OPERATU 6
8. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI 6
9. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI 15
10. METODOLOGIA WYCENY 16
11. CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI 22
12. OPIS NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ 40
13. BUDYNEK GŁÓWNY (NR EWID. 296) 41
14. BUDYNEK (NR EWID. 2573) 43
15. BUDYNEK ELEWATORA (NR EW. 304) 45
16. BUDYNEK WIEŻY (NR EW. 300) 46
17. BUDYNEK GARAŻOWO-GOSPODARCZY Z WIEŻĄ (NR EW. 288) 46
18. BUDYNEK STACJI TRAFO (NR EW. 2686) 47
19. PLACE, UTWARDZENIA, PARKINGI 47
20. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI 49
21. USTALENIA KOŃCOWE 60
22. KLAUZULE, ZASTRZEŻENIA I OGRANICZENIA 65

ZAŁĄCZNIKI 66

354

Wyciąg z operatu szacunkowego

Określenie nieruchomości:	W niniejszym operacie szacunkowym wyceną objęto prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej w granicach działki o numerze ewidencyjnym 351/2 AM-6, obręb Zakrzów, gmina Miasto Opole o powierzchni 29 777 m² oraz prawo własności budynków stanowiących od gruntu przedmiot odrębnej własności. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Opolu przy ulicy Kępskiej 8. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta numer OP1O/00085900/3 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Opolu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych
Opis nieruchomości:	Analizowana nieruchomość to teren zabudowany, składający się z działki nr 351/2 AM-6 obręb Zakrzów w Opolu, o powierzchni 2,9777 ha. Działka zabudowana jest budynkami centrum wystawienniczo-handlowo-usługowego. Nieruchomość położona jest w pierwsze linii zabudowy ulicy Kępskiej. Nieruchomość położona jest na terenie, który w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola oznaczony jest kolorem czerwonym – tereny usługowe. Działka od północy graniczy z drogą publiczną, od południa i zachodu z zabudowaniami usługowo-magazynowymi, natomiast od wschodu z torami kolejowymi. Wjazd na teren nieruchomości bezpośrednio z drogi asfaltowej - ul. Kępskiej. Teren posiada wewnętrzną komunikację oraz parking, który ma 341 miejsc postojowych. Obszar działki częściowo zagospodarowany roślinnością, ogrodzony częściowo (ogrodzenie systemowe), na znacznej powierzchni utwardzony. Najbliższe sąsiedztwo przedmiotowej nieruchomości stanowi zabudowa przemysłowa oraz usługowa. Nieruchomości ma dostęp do następujących elementów infrastruktury technicznej: energia elektryczna, woda gminna, kanalizacja z odprowadzeniem do kolektora miejskiego i gaz.
Osoby, którym przysługują prawa do nieruchomości	Właściciel nieruchomości: Skarb Państwa, w udziale 1/1. Użytkownik wieczysty gruntu oraz właściciel budynków: EMIR 75 Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie, w udziale 1/1.
Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w trybie postępowania upadłościowego.
Wartość nieruchomości:	Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności budynków stanowiących od gruntu przedmiot odrębnej własności w granicach działki o nr ewidencyjnym 351/2 AM-6, obręb Zakrzów, gmina Miasto Opole o powierzchni 29 777 m² wynosi: **55 078 000 zł netto** **słownie: pięćdziesiąt pięć milionów siedemdziesiąt osiem tysięcy złotych netto**
Rodzaj wartości:	Wartość rynkowa
Data określenia wartości:	16 października 2019 roku
Data sporządzenia operatu:	16 października 2019 roku
Pieczęć i podpis rzeczoznawcy:	mgr Wojciech Rogowski biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości oraz wyceny przedsiębiorstw przy Sądzie Okręgowym we Wrocławiu

załącznik tom III

355

1. PRZEDMIOT WYCENY

W niniejszym operacie szacunkowym wyceną objęto prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej w granicach działki o numerze ewidencyjnym 351/2 AM-6, obręb Zakrzów, gmina Opole o powierzchni 29 777 m^2 oraz prawo własności budynków stanowiących od gruntu przedmiot odrębnej własności. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Opolu przy ulicy Kępskiej 8. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta numer OP1O/00085900/3 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Ostrzeszowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych

Właściciel nieruchomości: Skarb Państwa, w udziale 1/1.
Użytkownik wieczysty gruntu oraz właściciel budynków: EMIR 75 Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie, w udziale 1/1.

2. ZAKRES WYCENY

Wycenie podlega prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej w granicach działki o numerze ewidencyjnym 351/2 AM-6, obręb Zakrzów, gmina Miasto Opole o powierzchni 29 777 m^2 oraz prawo własności budynków stanowiących od gruntu przedmiot odrębnej własności według stanu i poziomu cen z dnia sporządzenia wyceny.

Wyceniana nieruchomość pozostaje zabudowana następującymi budynkami:

a) Budynek główny (nr ewid. 296) - centrum wystawienniczo - usługowo - handlowe; domEXPO"
b) Budynek (nr ewid. 2573) o funkcji garażu w zabudowie półzwartej z budynkiem domEXPO"
c) Budynek (nr ewid. 304) 6 - kondygnacyjny, podpiwniczony, wolnostojący
d) Budynek wieży (nr ewid. 300) 7 - kondygnacyjny, wolno stojący
e) Budynek garażowo - gospodarczy z wieżą (nr ewid. 288) 1 kondygnacyjny, wolno stojący
f) Budynek stacji trafo (nr ewid 2686) – 1 – kondygnacyjny, wolnostojący

Przedmiotowy operat szacunkowy stanowi załącznik nr 1 do opisu i oszacowania przedsiębiorstwa EMIR 75 sp. z o.o. w upadłości z/s w Warszawie.

Załącznik tom III

356

3. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej w granicach działki o numerze ewidencyjnym 351/2 AM-6, obręb Zakrzów, gmina Miasto Opole o powierzchni 29 777 m^2 oraz prawa własności budynków stanowiących od gruntu przedmiot odrębnej własności dla potrzeb sprzedaży w trybie postępowania upadłościowego.

Przedmiotowa nieruchomosc będzie sprzedawana jako jeden z elementów całego przedsiębiorstwa, w związku z tym przedmiotowy operat szacunkowy stanowi załącznik nr 2 do opisu i oszacowania upadłej spółki EMIR 75 sp. z o.o. w upadłości.

4. PODSTAWY FORMALNE WYCENY

Zlecenie otrzymane od Syndyka spółki EMIR 75 sp. z o.o. w upadłości dotyczące sporządzenia opisu i oszacowania upadłej spółki EMIR 75 sp. z o.o., w tym w szczególności dotyczące określenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej w granicach działki o numerze ewidencyjnym 351/2 AM-6, obręb Zakrzów, gmina Miasto Opole o powierzchni 29 777 m^2 oraz prawa własności budynków stanowiących od gruntu przedmiot odrębnej własności dla potrzeb sprzedaży w trybie postępowania upadłościowego.

5. PODSTAWY PRAWNE WYCENY

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. 2018 poz. 2204 z dnia 26 listopada 2018 roku).
2. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz. U. 2018 poz. 2204).
3. Ustawa z 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 19, poz. 147 z późniejszymi zmianami).
4. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo Upadłościowe (Dz. U. 2019, poz. 498).
5. Kodeks postępowania cywilnego z dnia 17 listopada 1964 r. (tekst jednolity Dz. U. 2016 poz. 1822 dnia z 31 sierpnia 2017 roku).
6. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie zasad wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr: 207, poz. 2109 z 2004 r.).

357

6. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

1. Wypis z rejestru gruntów.
2. Mapa ewidencyjna gruntów.
3. Księga wieczysta nr OP1O/00085900/3 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Opolu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.
4. Analiza lokalnego rynku w zakresie transakcji nieruchomościami podobnymi dokonana w oparciu o informacje ze Starostwa Powiatowego w Opolu oraz własną bazę danych.
5. Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 09 września 2019 roku
6. Książka obiektów budowlanych.
7. Dziennik budowy nr 124/11 wydany dnia 09 marca 2011 roku – rozbudowa i przebudowa budynków na Centrum Wystawienniczo-Usługowo-Handlowe Zakrzów.
8. Analiza zawartych umów najmu dotyczących analizowanej nieruchomości (umowy historyczne i umowy aktualnie obowiązujące)
9. Analiza rynkowych stawek czynszu za najem podobnych powierzchni administracyjno – usługowo - handlowych
10. Nota Interpretacyjna nr 1 (NI 1) - Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.
11. Uchwała nr LXVI/1248/18 Rady Miasta Opola z dnia 5 lipca 2018 roku w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola.
12. Wyniki inwentaryzacji przeprowadzonej przez Przedsiębiorstwo Usług Geodezyjnych Geometria Piotr Skawiński
13. Raporty publikowane przez firmy monitorujące rynek nieruchomości
14. Informacje zgromadzone przez biegłego w wyniku analiz rynku nieruchomości

7. DATY ISTOTNE DLA OPERATU

Data sporządzenia wyceny:	16 października 2019 roku
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	16 października 2019 roku
Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	09 września 2019 roku
Data dokonania oględzin nieruchomości:	09 września 2019 roku

357

6. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

1. Wypis z rejestru gruntów.
2. Mapa ewidencyjna gruntów.
3. Księga wieczysta nr OP1O/00085900/3 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Opolu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.
4. Analiza lokalnego rynku w zakresie transakcji nieruchomościami podobnymi dokonana w oparciu o informacje ze Starostwa Powiatowego w Opolu oraz własną bazę danych.
5. Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 09 września 2019 roku
6. Książka obiektów budowlanych.
7. Dziennik budowy nr 124/11 wydany dnia 09 marca 2011 roku – rozbudowa i przebudowa budynków na Centrum Wystawienniczo-Usługowo-Handlowe Zakrzów.
8. Analiza zawartych umów najmu dotyczących analizowanej nieruchomości (umowy historyczne i umowy aktualnie obowiązujące)
9. Analiza rynkowych stawek czynszu za najem podobnych powierzchni administracyjno – usługowo - handlowych
10. Nota Interpretacyjna nr 1 (NI 1) - Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.
11. Uchwała nr LXVI/1248/18 Rady Miasta Opola z dnia 5 lipca 2018 roku w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola.
12. Wyniki inwentaryzacji przeprowadzonej przez Przedsiębiorstwo Usług Geodezyjnych Geometria Piotr Skawiński
13. Raporty publikowane przez firmy monitorujące rynek nieruchomości
14. Informacje zgromadzone przez biegłego w wyniku analiz rynku nieruchomości

7. DATY ISTOTNE DLA OPERATU

Data sporządzenia wyceny:	16 października 2019 roku
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	16 października 2019 roku
Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	09 września 2019 roku
Data dokonania oględzin nieruchomości:	09 września 2019 roku

359

Nazwa ulicy: Kępska
Liczba kondygnacji: 1,0
Przeznaczenie budynku: inny budynek niemieszkalny
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość): tak

Lp.4.
Położenie: województwo opolskie, powiat M. Opole, gmina M. Opole, miejscowość Opole
Identyfikator budynku: 166101_1.0118.304_BUD
Nazwa ulicy: Kępska
Liczba kondygnacji: 1,0
Przeznaczenie budynku: inny budynek niemieszkalny
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość): tak

Lp.5.
Położenie: województwo opolskie, powiat M. Opole, gmina M. Opole, miejscowość Opole
Identyfikator budynku: 166101_1.0118.2573_BUD
Nazwa ulicy: Kępska
Liczba kondygnacji: 1,0
Przeznaczenie budynku: inny budynek niemieszkalny
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość): tak

Urządzenia
Lp. 1.
Położenie: województwo opolskie, powiat M. Opole, gmina M. Opole, miejscowość Opole
Opis: urządzenia

Komentarz do migracji
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej: 1

Dział I : Spis praw związanych z własnością
Prawo użytkowania wieczystego
Okres użytkowania: 2089-12-05
Sposób korzystania: działka gruntu w wieczystym użytkowaniu zabudowana budynkami mieszkalno gos[illegible]-prz[illegible]wymi i innymi urządzeniami, stanowiące odrębną nieruch[illegible]

Komentarz do migracji

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej: 0

Dział II : własność

Właściciel nieruchomości: Skarb Państwa, w udziale 1/1.

Użytkownik wieczysty gruntu oraz właściciel budynków: EMIR 75 Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie, udział 1/1

Dział III: prawa, roszczenia i ograniczenia

Numer wpisu: 4

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

Rodzaj wpisu: ostrzeżenie

Treść wpisu: Ostrzeżenie o zakazie zbywania i obciążania prawa użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 351/2 obręb 0118 Zakrzów objętą niniejszą księgą wieczystą oraz znajdujących się na tej nieruchomości, stanowiących odrębne nieruchomości dwóch budynków handlowo-usługowych, trzech innych budynków niemieszkalnych i urządzeń objętych niniejszą księgą wieczystą, zgodnie z postanowieniem Sądu Okręgowego w Warszawie, Wydział XX Gospodarczy z dnia 11.06.2015 r. Sygn. akt XX GCO 130/15

Przedmiot wykonania: działka nr 351/2 z mapy 6 obręb Zakrzów

Numer wpisu: 5

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

Rodzaj wpisu: inny wpis

Treść wpisu: wszczęcie egzekucji z nieruchomości w sprawie KM 608/18

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Energetyka Cieplna Opolszczyzna Spółka Akcyjna z/s Opole

Komentarz [illegible] migracji

Ostat[illegible] aktu[illegible] lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej

ks[illegible]yst[illegible]

361

Dział IV: hipoteki

Numer hipoteki: 19

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma: 6 773 131,31 (sześć milionów siedemset siedemdziesiąt trzy tysiące sto trzydzieści jeden zł 31/100)

Wierzytelność i stosunek: zabezpieczenie roszczeń przed wytoczeniem powództwa zgodnie z postanowieniem Sygn. akt VI GCO 10/14 stanowiącym podstawę niniejszego wpisu

Wierzyciel hipoteczny: ERBUD Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, REGON 00572837300000

Numer hipoteki: 20

Napis: Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość

Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna

Suma: 100 000 000 zł (sto milionów złotych)

Wierzytelność i stosunek prawny: kredyt wraz z odsetkami, opłatami, prowizją, kosztami i świadczeniami ubocznymi banku, umowa kredytu nr 700022689299 z dnia 29.09.2014 r.

Pierwszeństwo: Niniejsza hipoteka została przeniesiona na opróżnione miejsce hipoteczne (powstałe po wykreśleniu hipoteki umownej do kwoty 100 000 000 złotych) i przysługuje jej pierwszeństwo hipoteki pod nr 18.

Rodzaj zmiany: wykreślono roszczenie i ujawniono przeniesienie niniejszej hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne.

Wierzyciel hipoteczny: Plus Bank S. A. z/s w Warszawie

Numer hipoteki: 22

Napis: Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma: 1 164 713,75 zł (jeden milion sto sześćdziesiąt cztery tysiące siedemset trzynaście zł 75/100)

Wierzytelność i stosunek prawny: wierzytelność objęta tytułem wykonawczym stanowiącym podstawę wpisu

Wierzyciel hipoteczny: Gmina Opole

Numer hipoteki: 23

362

Napis: Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość
Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa
Suma: 32 940,00 zł (trzydzieści dwa tysiące dziewięćset czterdzieści zł 00/100)
Wierzytelność i stosunek prawny: wierzytelność objęta tytułem wykonawczym
Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa – Naczelnik Pierwszego Mazowieckiego Urzędu Skarbowego w Warszawie

Numer hipoteki: 24
Napis: Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość
Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa
Suma: 54 817,00 zł (pięćdziesiąt cztery tysiące osiemset siedemnaście zł 00/100)
Wierzytelność i stosunek prawny: wierzytelność objęta tytułem wykonawczym stanowiącym podstawę wpisu
Wierzyciel hipoteczny: Gmina Opole

Numer hipoteki: 25
Napis: Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość
Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa
Suma: 781,50 zł (siedemset osiemdziesiąt jeden zł 50/100)
Wierzytelność i stosunek prawny: wierzytelność objęta tytułem wykonawczym
Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa – Naczelnik Pierwszego Mazowieckiego Urzędu Skarbowego w Warszawie

Numer hipoteki: 26
Napis: Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość
Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa
Suma: 13 849,50 zł (trzynaście tysięcy osiemset czterdzieści dziewięć zł 50/100)
Wierzytelność i stosunek prawny: wierzytelność objęta tytułem wykonawczym
Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa – Naczelnik Pierwszego Mazowieckiego Urzędu Skarbowego w Warszawie

Numer hipoteki: 27
Napis: Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość

363

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa
Suma: 260 016,37 zł (dwieście sześćdziesiąt tysięcy szesnaście zł 37/100)
Wierzytelność i stosunek prawny: wierzytelność objęta tytułem wykonawczym stanowiącym podstawę wpisu
Wierzyciel hipoteczny: Gmina Opole

Numer hipoteki: 28
Napis: Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość
Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa
Suma: 296 999,20 zł (dwieście dziewięćdziesiąt sześć tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt dziewięć zł 20/100)
Wierzytelność i stosunek prawny: wierzytelność objęta tytułami wykonawczymi
Wierzyciel hipoteczny: Gmina Opole

Numer hipoteki: 29
Napis: Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności
Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa
Suma: 61 668,92 zł (sześćdziesiąt jeden tysięcy sześćset sześćdziesiąt osiem zł 92/100
Wierzytelność i stosunek prawny: wierzytelność objęta tytułami wykonawczymi stanowiącymi podstawę tego wpisu
Wierzyciel hipoteczny: Gmina Opole

Numer hipoteki: 30
Napis: Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności
Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa
Suma: 62 725,01 zł (sześćdziesiąt dwa tysiące siedemset dwadzieścia pięć zł 01/100
Wierzytelność i stosunek prawny: wierzytelność objęta tytułem wykonawczym, stanowiącym podstawę tego wpisu
Wierzyciel hipoteczny: Gmina Opole

Numer hipoteki: 31
Napis: Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności

364

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa
Suma: 95 881,87 zł (dziewięćdziesiąt pięć tysięcy osiemset osiemdziesiąt jeden zł 87/100)
Wierzytelność i stosunek prawny: wierzytelność objęta tytułem wykonawczym, stanowiącym podstawę tego wpisu
Wierzyciel hipoteczny: INWEMER SYSTEM Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie

Numer hipoteki: 32
Napis: Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności
Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa
Suma: 10 692,00 zł (dziesięć tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt dwa zł 00/100)
Wierzytelność i stosunek prawny: Zaległość z tytułu należności podatkowych oraz odsetki za zwłokę
Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa – Naczelnik Pierwszego Mazowieckiego Urzędu Skarbowego w Warszawie

Numer hipoteki: 33
Napis: Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności
Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa
Suma: 148 822,80 zł (sto czterdzieści osiem tysięcy osiemset dwadzieścia dwa zł 80/100)
Wierzytelność i stosunek prawny: wierzytelność objęta tytułem wykonawczym, stanowiącym podstawę tego wpisu
Wierzyciel hipoteczny: Energetyka Cieplna Opolszczyzny S. A.

Numer hipoteki: 34
Napis: Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności
Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa
Suma: 142 556,05 zł (sto czterdzieści dwa tysiące pięćset pięćdziesiąt sześć zł 06/100)
Wierzytelność i stosunek prawny: wierzytelność objęta tytułem wykonawczym, stanowiącym podstawę tego wpisu
Wierzyciel hipoteczny: Energetyka Cieplna Opolszczyzny S. A.

365

Numer hipoteki: 35

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

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma: 220 024,05 zł (dwieście dwadzieścia tysięcy dwadzieścia cztery zł 05/100)

Wierzytelność i stosunek prawny: zabezpieczenie roszczeń wynikających z nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym sygn. akt XX GNC 187/16 stanowiącym podstawę wpisu

Wierzyciel hipoteczny: General Property Sp. z o. o.

Komentarz do migracji:

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej: 7

Uprawnienie do rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym: użytkownikowi wieczystemu i właścicielowi budynku stanowiącego odrębną nieruchomość objętych niniejszą księgą wieczystą przysługuje prawo do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym nr 20 do wysokości 100.000.000,00,- złotych powstałym na skutek przeniesienia hipoteki umownej do kwoty 100.000.000,00,- złotych wpisanej na pod nr 20 na miejsce powstałe po wykreśleniu hipoteki umownej do kwoty 100.000.000,00,- złotych wpisanej pod nr 18.

Odpis księgi wieczystej w załączeniu do operatu szacunkowego.

Stan prawny według operatu ewidencji gruntów:

- województwo: opolskie
- powiat : miasto Opole
- jednostka ewidencyjna: miasto Opole
- obręb ewidencyjny: 166101_1.0118, Zakrzów
- miejscowość: Opole

Jednostka rejestrowa gruntów: 166101_1.0118.G37

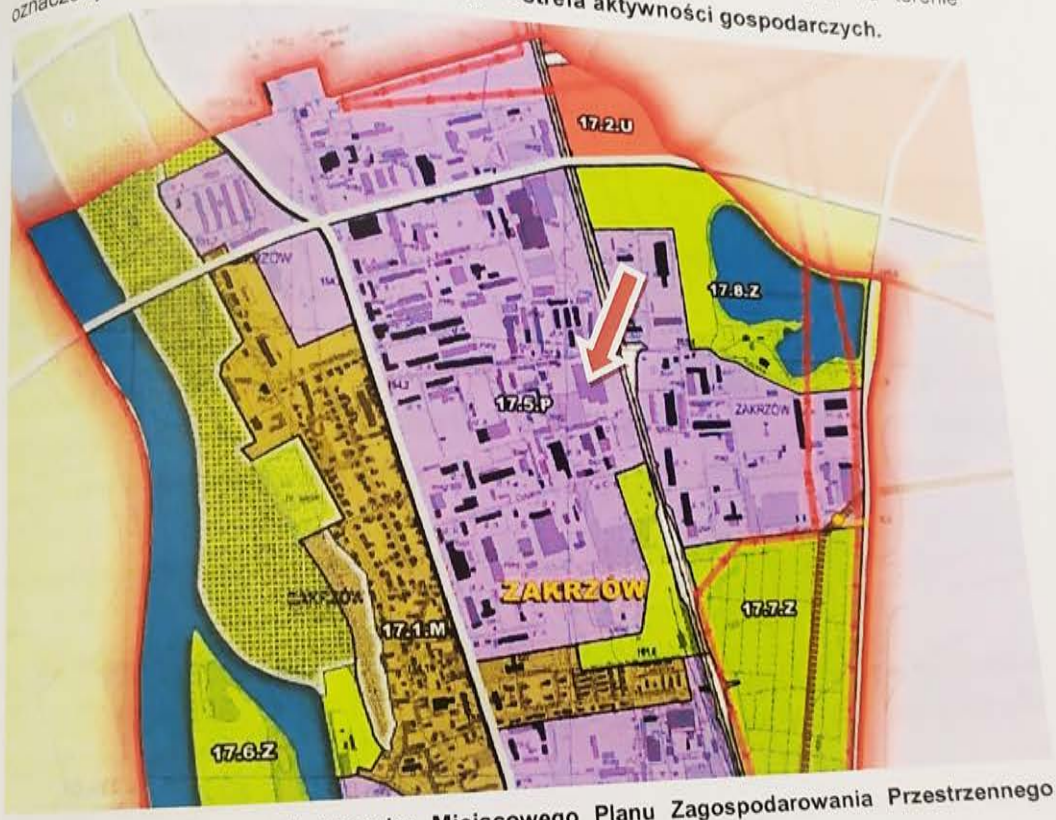
AM	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opis użytku	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW
6	351/2	ul. Kępska 8	Inne tereny zabudowane	2,9763	2,9777	OP1O/00085900/3
			Tereny przemysłowe	0,0014		
			RAZEM	**2,9777**	**2,9777**	

Wypis z rejestru gruntów w załączeniu do operatu szacunkowego.

Stan prawny nieruchomości ujęty w księdze wieczystej jest zgodny ze stanem prawnym ujętym w ewidencji gruntów.

9. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Dla przedmiotowej nieruchomości nie istnieje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Nieruchomość objęta jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola. Działka nr 351/2 położona jest na terenie oznaczonym na rysunku Studium jako **17.5.P - strefa aktywności gospodarczych.**



Rysunek nr 1. Fragment rysunku Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obejmującego teren miasta Opole.

Strefa aktywności gospodarczych jest ważna dla mieszkańców miasta z uwagi na lokalizację w niej większości miejsc pracy. Dotychczas przemysł i usługi zlokalizowane były w różnych częściach Opola. Zaproponowana lokalizacja obszarów tej strefy ogranicza rozdrobnienie funkcji przemysłowej. Mimo możliwości lokalizacji w niektórych obszarach przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, preferuje się wprowadzanie zakładów wykorzystujących nowe technologie, w celu poprawy czystości powietrza, wód i gleb. W niektórych obszarach tej strefy wprowadzono zapisy o zakazie lokalizacji przemysłu i usług terenochłonnych, zakłócających krajobraz i ład przestrzenny. Z uwagi na przeprowadzenie obwodnicy w północnej części miasta obserwuje się rozwój strefy

367

przemysłowo - usługowej wzdłuż tej drogi. Stąd postuluje się rozwój strefy aktywności gospodarczych przede wszystkim w nawiązaniu do już istniejącego układu komunikacyjnego.

Dla przedmiotowej nieruchomości wydano pozwolenie na budowę nr 730/10 z dnia 08 listopada 2010 roku - rozbudowa i przebudowa budynków na Centrum Wystawienniczo-Usługowo-Handlowe Zakrzów.

W dniu 20 października 2011 roku Prezydent Miasta Opole przeniósł decyzję o warunkach zabudowy nr UAB.DW.7331-157/08 z dnia 20 czerwca 2006 roku na rzecz Kępskiej Spółki Akcynej.

W dniu 21 maja 2012 roku Prezydent Miasta Opole decyzją nr UAB.6740.193.2012.WK postanowił zmienić decyzję nr 730/10 z dnia 08 listopada 2010 roku - rozbudowa i przebudowa budynków na Centrum Wystawienniczo-Usługowo-Handlowe Zakrzów w zakresie objętym projektem zamiennym.

W dniu 15 lipca 2013 roku Prezydent Miasta Opole decyzją nr UAB.6740.440.2013.WK postanowił zmienić decyzję nr 730/10 z dnia 08 listopada 2010 roku - rozbudowa i przebudowa budynków na Centrum Wystawienniczo-Usługowo-Handlowe Zakrzów.

Wyceniana nieruchomość jest użytkowana zgodnie z przeznaczeniem.

10. METODOLOGIA WYCENY

Wycenę przedmiotowej nieruchomości wykonano zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz Rozporządzeniem w sprawie zasad wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Mając na uwadze rodzaj wycenianej nieruchomości, a także cel wyceny w niniejszym operacie szacunkowym określono wartość rynkową nieruchomości.

Zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami (art. 151) **wartość rynkową nieruchomości** 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.

368

Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości zgodnie z treścią art. 134 Ustawy o gospodarce nieruchomościami uwzględnia się w szczególności:

a) jej rodzaj
b) położenie
c) sposób użytkowania
d) przeznaczenie
e) stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej
f) stan zagospodarowania oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami

Określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dokonano **w podejściu dochodowym**. Przy zastosowania podejścia dochodowego konieczna jest znajomość dochodu uzyskiwanego lub możliwego do uzyskania z czynszów i innych dochodów z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny oraz nieruchomości podobnych. W podejściu dochodowym stosuje się metodę inwestycyjną albo metodę zysków.
Metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód z czynszów najmu lub dzierżawy, którego wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych tych czynszów.
Metodę zysków stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód, którego wysokości nie można ustalić w sposób o którym mowa przy metodzie inwestycyjnej. Dochód ten odpowiada udziałowi właściciela nieruchomości w dochodach osiąganych z działalności prowadzonej na nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny i na nieruchomościach podobnych.

Metodę inwestycyjną i metodę zysków stosuje się przy użyciu techniki kapitalizacji prostej albo techniki dyskontowania strumieni dochodów. W przypadku przedmiotowej opinii zastosowano **metodę inwestycyjną technikę kapitalizacji prostej.**
Przy użyciu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się jako iloczyn stałego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości i współczynnika kapitalizacji lub ilorazu strumienia stałego dochodu rocznego i stopy kapitalizacji.

Współczynnik kapitalizacji odzwierciedla okres, w którym powinien nastąpić zwrot środków poniesionych na nabycie nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, z dochodów możliwych do uzyskania z tych nieruchomości podobnych.
Wysokość współczynnika kapitalizacji i stopę kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej jako wzajemną relację

między cenami transakcyjnymi uzyskiwanymi za nieruchomości podobne a dochodami możliwymi do uzyskania z tych nieruchomości.

W przypadku braku danych z rynku nieruchomości stopę kapitalizacji określa się na podstawie stopy dyskontowej z uwzględnieniem przewidywanych zmian w poziomie dochodów z nieruchomości podobnych. Stopę dyskontową określa się na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do wycenianej.

W metodzie inwestycyjnej wyróżnia się następujące poziomy dochodów:

a) potencjalny dochód brutto (PDB) – wyznaczany przy założeniu, że potencjał nieruchomości jest wykorzystany w 100%, co oznacza, że nie występują straty z tytułu pustostanów, zwolnień z płatności czynszu i zaległości czynszowych, przy czym szacunek dochodów uwzględnia zasady panujące na danym rynku i stan wycenianej nieruchomości;
b) efektywny dochód brutto (EDB) – obliczany z różnicy pomiędzy potencjalnym dochodem brutto a stratami w dochodach, uzasadnionymi rynkowo i stanem wycenianej nieruchomości, np. zwolnieniami w płatnościach, pustostanami, zaległościami czynszowymi;
c) dochód operacyjny netto (DON) – obliczany z różnicy pomiędzy efektywnym dochodem brutto a wydatkami operacyjnymi związanymi z utrzymaniem danej nieruchomości, których rodzaj i poziom wynikają z warunków rynkowych.

W przypadku przedmiotowego operatu szacunkowego do kapitalizacji dochodu wykorzystano dochód operacyjny netto.

Wydatki operacyjne

a) Wydatki operacyjne stanowią roczne koszty utrzymania nieruchomości ponoszone przez właściciela i warunkujące osiąganie dochodów na założonym poziomie;
b) W wycenie przyjmuje się, że wydatki operacyjne ponoszone są, podobnie jak uzyskiwane dochody, na koniec okresu rocznego;
c) Wydatki operacyjne ponoszone przez właściciela obejmują: podatki od nieruchomości, opłaty roczne za użytkowanie wieczyste gruntu, nakłady na konserwację i naprawy bieżące, koszty zarządzania, koszty ubezpieczenia i ochrony nieruchomości oraz inne koszty ponoszone okresowo. Przy ich obliczaniu, uwzględniając w szczególności rodzaj określonej wartości nieruchomości, odwzorować należy warunki zawierania umów na właściwym rynku.

Przy określaniu wartości rynkowej do wydatków operacyjnych nie zalicza się:

a) odpisów amortyzacyjnych;
b) spłat rat kapitałowych i odsetkowych od kredytów lub pożyczek;
c) nakładów na remonty, przekraczających bieżącą dbałość o stan techniczny i standard użytkowy z wyjątkiem nakładów związanych z powtarzającymi się regularnie wydatkami na wymianę elementów stałego wyposażenia – z częstotliwością co najmniej raz na kilka lat, co jest uzasadnione wymogami rynkowymi;
d) podatku dochodowego;

W niniejszym opracowaniu do określenia wartość nieruchomości użyta została metoda inwestycyjna technika kapitalizacji prostej dochodu netto, do której wykorzystuje się formułę:

$$W = D_e \times K$$

gdzie:
W - oznacza wartość rynkową nieruchomości
De - oznacza efektywny dochód operacyjny netto roczny z nieruchomości przyjęty na jednakowym poziomie w dłuższej perspektywy czasowej
K - oznacza rynkową wartość współczynnika kapitalizacji, i stanowi on odwrotność rynkowej stopy kapitalizacji

Potencjalną rynkową stawkę czynszu za wynajem dostępnych powierzchni komercyjnych w wycenianych budynkach określono w podejściu porównawczym metodą porównywania parami. Przy czym przy stosowaniu podejścia porównawczego nie operowano cenami transakcyjnymi za nieruchomość komercyjną, a stawkami czynszu wolnorynkowego za wynajem powierzchni komercyjnej . Jako bazowy określono czynsz według cen (stawek czynszu) z października 2019 roku. Posługiwano się czynszami wolnorynkowymi z umów najmu, które obowiązywały w październiku 2019 roku. Kwoty czynszów podane w euro przeliczono na polskie złote po kursie euro obowiązującym w październiku 2019 roku. Dla potrzeb wyceny dokonano także analizy umów historycznych obowiązujących w latach 2014 – 2016 na przedmiotowej nieruchomości, a także dokonano analizy czynszów ofertowych.

Dodatkowo dla potrzeb rozbicia określonej wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej na wartość gruntu i wartość budynku dokonano odrębnej wyceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej (jako prawo użytkowania wieczystego gruntu). Określenia wartości rynkowej gruntu niezabudowanego dokonano w podejściu porównawczym.

§5. Podejście porównawcze:

1. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.
2. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.
3. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji, a także cechy tych nieruchomości.
4. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji, a także cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi wartości przypisane poszczególnym cechom tych nieruchomości.
5. Przy metodzie analizy statystycznej rynku do porównań przyjmuje się próbę nieruchomości reprezentatywnych. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych".

Przy stosowaniu metody porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami jest następująca:

1) Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
2) Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3) Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4) Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5) Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.

7) Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

8) Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.

9) Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.

10) Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

11) Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m^2 powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Jednostką porównawczą przy wycenie gruntu niezabudowanego był 1 m^2 gruntu. Przy wycenie posługiwano się cenami (czynszami) netto, zatem określona wartość też ma charakter netto (bez podatku VAT).

Dodatkowo dla potrzeb rozbicia otrzymanej wartości budynków na poszczególne budynki znajdujące się w granicach analizowanej nieruchomości zastosowano podejście kosztowe metodę kosztów odtworzenia technikę wskaźnikową.

Przy metodzie kosztów odtworzenia określa się koszt odtworzenia części składowych gruntu przy zastosowaniu tej samej technologii i materiałów, które wykorzystano do wzniesienia lub powstania tych części składowych. Przy użyciu techniki wskaźnikowej koszty określa się jako iloczyn ceny wskaźnikowej oraz liczby jednostek odniesienia, dla których ta cena została ustalona. Technikę wskaźnikową można stosować tylko wtedy, gdy obiekty, których wartość określa się, są porównywalne z obiektami dla których znane są ceny wskaźnikowe.

6) Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.

7) Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

8) Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.

9) Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.

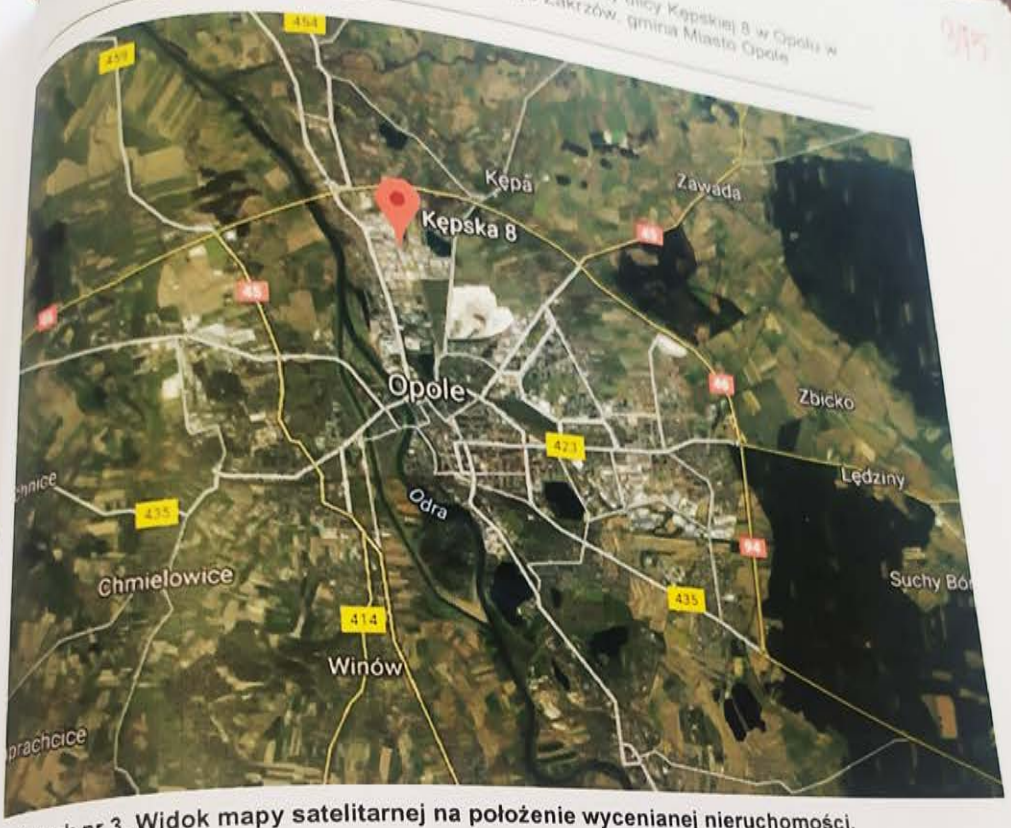
10) Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

11) Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m^2 powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Jednostką porównawczą przy wycenie gruntu niezabudowanego był 1 m^2 gruntu. Przy wycenie posługiwano się cenami (czynszami) netto, zatem określona wartość też ma charakter netto (bez podatku VAT).

Dodatkowo dla potrzeb rozbicia otrzymanej wartości budynków na poszczególne budynki znajdujące się w granicach analizowanej nieruchomości zastosowano podejście kosztowe metodę kosztów odtworzenia technikę wskaźnikową.

Przy metodzie kosztów odtworzenia określa się koszt odtworzenia części składowych gruntu przy zastosowaniu tej samej technologii i materiałów, które wykorzystano do wzniesienia lub powstania tych części składowych. Przy użyciu techniki wskaźnikowej koszty określa się jako iloczyn ceny wskaźnikowej oraz liczby jednostek odniesienia, dla których ta cena została ustalona. Technikę wskaźnikową można stosować tylko wtedy, gdy obiekty, których wartość określa się, są porównywalne z obiektami dla których znane są ceny wskaźnikowe.



Rysunek nr 3. Widok mapy satelitarnej na położenie wycenianej nieruchomości.

Wyceniana nieruchomość położona jest we wschodniej, peryferyjnej części miasta Opola. Zlokalizowana jest ona w obrębie Zakrzów przy ulicy Kępskiej. Główne ulice tego obrębu to ulica Budowlanych i Luboszycka. Wschodnia część Opola ma charakter głównie przemysłowy, funkcjonują tu firmy z branży transportowej, budowlanej i chemicznej. Strukturę przestrzenną uzupełnia zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Powszechnie uważa się, że na terenie tego obrębu zlokalizowana jest cementownia Odra, jednak formalnie znajduje się ona poza Zakrzowem. Przy ulicy Luboszyckiej poza zabudowa usługową zlokalizowane są również ogródki działkowe i wyrobisko marga po byłej cementowni.

1.1.3 Analiza rynku nieruchomości komercyjnych

Sytuacja na rynku nieruchomości komercyjnych (a za taką należy uznać wyceniana nieruchomość zabudowaną) jest mocno skorelowana z sytuacją gospodarczą danego kraju. W ostatnich latach dominującą rolę we wzroście PKB (w ujęciu r/r) odgrywa popyt krajowy. W trendzie wzrostowym utrzymuje się popyt na pracę, czemu towarzyszy szybki spadek stopy bezrobocia. Poprawie aktywności gospodarczej w Polsce sprzyja też lepsza koniunktura na polskich głównych rynkach eksportowych. Znajduje to swoje odbicie w rosnącym udziale w PKB eksportu dóbr i usług. W 2018 r. utrzymała się silna dynamika wzrostu gospodarczego. Polska gospodarka jest od kilku lat w fazie silnej ekspansji. Realny PKB wzrósł w 2018 r. o 5,1 % i jest to jedna z najwyższych stóp wzrostu w UE. Szczytowy punkt cyklu koniunkturalnego osiągnięto najprawdopodobniej w połowie 2018 r. Popyt krajowy (zwłaszcza spożycie i inwestycje) pozostaje głównym motorem realnego PKB. Od dekady trwa nieprzerwany i szybki wzrost polskiej gospodarki. W ciągu dziesięciu lat poprzedzających 2018 r. gospodarka Polski zwiększyła się o 37 %, tzn. rosła niemal trzy razy szybciej niż gospodarka strefy euro. Rok 2018 był 27. z kolei rokiem, w którym odnotowano wzrost PKB. W 2017 r. PKB na mieszkańca osiągnął poziom 70 % średniej UE (przy uwzględnieniu różnic w poziomach cen między krajami), podczas gdy dekadę wcześniej było to 55 %. Jest to duże osiągnięcie nie tylko w skali europejskiej, ale też światowej. Przyczyniły się do niego różne czynniki: reformy rozpoczęte po 1989 r. i kontynuowane przez ćwierć wieku, dzięki którym ustanowiono silne instytucje i rządy prawa, odpowiedzialna polityka makroekonomiczna, poprawa systemu edukacji i zapobiegnięcie pojawieniu się dużych nierówności. Ważną rolę we wszystkich tych obszarach odegrały integracja z UE i fundusze unijne. Spożycie prywatne było główną siłą napędową wzrostu gospodarczego. Wzrost spożycia prywatnego o 4,9 % w 2017 r. i o 4,5 % w 2018 r. był możliwy dzięki korzystnej sytuacji na rynku pracy, optymizmowi konsumentów, łatwemu dostępowi do kredytów i niskiej inflacji. W 2017 r. widoczne były skutki zwiększenia transferów fiskalnych, ale wygasły one od 2018 r. W 2018 r. spożycie prywatne rosło szybciej niż realne dochody do dyspozycji, co doprowadziło do spadku stopy oszczędności gospodarstw domowych do najniższego jak dotąd poziomu szacowanego na 0,9 % dochodu do dyspozycji.

Przewiduje się, że w 2019 r. wzrost pozostanie zbliżony do wzrostu potencjalnego, po czym spowolni w 2020 r. Korzystna sytuacja na rynku pracy, dobre nastroje konsumentów i wzrost akcji kredytowej na rzecz gospodarstw domowych powinny dalej stymulować spożycie prywatne. Będzie ono jednak prawdopodobnie rosło w wolniejszym tempie niż miało to miejsce w rekordowych pod tym względem latach 2017– 2018, ponieważ wyższa

inflacja zmniejsza realne dochody do dyspozycji. Prognozowany jest dalszy wzrost publicznych wydatków inwestycyjnych, który będzie wspierany przez fundusze unijne. Jego dynamika spowolni jednak w porównaniu z 2018 r., gdy stopa wzrostu była wysoka. Przewiduje się, że inwestycje prywatne będą się stopniowo zwiększać. Prognozy wskazują, że silny popyt krajowy przełoży się na wzrost importu. Wielkość eksportu powinna rosnąć, chociaż w wolniejszym tempie niż w ostatnich latach, ze względu na nieco gorsze perspektywy światowej gospodarki i handlu międzynarodowego.

Przewiduje się, że wzrost potencjalny zwiększy się w krótkim okresie, a następnie spowolni od 2020 r. Wkład kapitału we wzrost potencjalny spadł w 2016 r. i od tego czasu rośnie jedynie stopniowo. Wkład siły roboczej we wzrost potencjalny pozostaje niski, a perspektywy demograficzne – prognozowane zmniejszenie się liczby ludności w wieku produkcyjnym – oznaczają, że w ciągu najbliższych dekad spadek siły roboczej będzie hamować wzrost potencjalny. Trendowi temu może częściowo przeciwdziałać napływ pracowników z zagranicy. Liczba takich pracowników bardzo wzrosła w ostatnich latach. Wydaje się, że dostępne dane na temat zatrudnienia znacząco niedoszacowują roli pracowników z zagranicy w gospodarce. Jest zatem możliwe, że obserwowany rosnący wkład łącznej produktywności czynników produkcji we wzrost potencjalny (szczególnie widoczny w latach 2017–2018 jest pozorny i wynika w pewnym stopniu z nieuwzględnienia w statystykach części pracowników. Przewiduje się, że wzrost potencjalny spowolni po 2020 r., głównie ze względu na jeszcze słabszy wkład siły roboczej, który według prognoz stanie się ujemny około 2022 r.

11.3 Handel oraz usługi w Opolu

Handel oraz obsługa ludności i przedsiębiorstw należy do podstawowych usług komercyjnych. Według danych statystycznych handel i naprawy w 2015 r. stanowiły 27% ogółu prowadzonej w Opolu działalności gospodarczej. W mieście działo wtedy 3 132 (2007 - 5 416, 2014 – 3 236, 2016 – 3 005) przedsiębiorstw prowadzących handel detaliczny, hurtowy, sprzedaż i naprawę pojazdów mechanicznych oraz pozostałe naprawy. Liczba podmiotów gospodarki narodowej wynosiła ogółem 4 645. Wśród nich można było wyróżnić obiekty wielkopowierzchniowe i sieci sklepów, jednak największą liczbę stanowiły niewielkie przedsiębiorstwa prywatne, zatrudniające jedną lub dwie osoby.

W Opolu znajduje się 8 obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m2 (w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Są to: centrum handlowe „Auchan" i sklepem z elektroniką użytkową „MediaMarkt", zlokalizowane przy ulicy K. Sosnkowskiego i zajmujące teren o powierzchni

około 8 ha, sklepy sieci „Tesco": w Galerii „Opolanin", znajdującym się przy placu Teatralnym oraz w Galerii „Ozimska" na ulicy Ozimskiej 72 (na terenie po byłej fabryce mebli), centrum handlowe „Kaufland", centrum handlowe „Karolinka (ul. Wrocławska, wraz z sklepem Auchan o pow. ponad 70 tys. m2 oraz licznymi butikami), Galeria „Solaris" na placu M. Kopernika, która w raz z istniejącym już w tym miejscu kinem „Helios" tworzy centrum handlowo-rozrywkowe. Ponadto należą do nich hipermarkety budowlane: Obi przy ulicy Budowlanych i Castorama przy ulicy Wiejskiej. Oprócz tego w mieście jest 8 hipermarketów i 34 supermarkety, w tym najwięcej obiektów mają sieci: „Biedronka" (12), „EKO" (6), „Lidl" (3). W Opolu jest także kilka domów i pawilonów handlowych oraz liczne sieci sklepów, np. „Minus", „Żabka", „Stokrotka", „Polo Market", „Lewiatan", „Netto". Część handlu odbywa się także na targowiskach oraz w formie obwoźnej. Liczba targowisk lub miejsc na ulicach i placach do prowadzenia sprzedaży sezonowej od 2007 r. wykazuje tendencje rosnące – od 5 w 2007 r. do 181 w 2015 r. Liczba stałych targowisk maleje. W 2007 r. było 10 targowisk, a obecnie pozostały 4 tj. „Centruś", „Cytrusek" i „Centrum", zlokalizowane w centrum miasta, przy ulicy W. Reymonta i Targowej oraz „Turek" u zbiegu ulic 1 Maja i Dubois. Według informacji z Izby Rzemieślniczej, usługi rzemieślnicze w Opolu oferują: fryzjerzy, kosmetyczki, fotografowie, piekarzy, cukiernicy, kucharze, optycy, malarze – tapeciarze, ślusarze, elektrycy, szewcy, kominiarze, murarze, stolarze, dekarze, konserwatorzy zabytków, grawerzy, zegarmistrzowie, złotnicy, zdobnicy ceramiki, introligatorzy, krawcy, kaletnicy, hydraulicy, blacharze, lakiernicy i mechanicy samochodowi. Obiekty obsługi ludności i przedsiębiorstw są w pełni dostępne dla mieszkańców Opola i obejmują: pralnie chemiczne, biura reklamy, biura tłumaczeń, obsługa teleinformatyczna i informatyczna, agencje ochrony, biura doradztwa personalnego, biura architektoniczne, biura inżynierskie, biura prawnicze, doradztwa dla przedsiębiorstw, biura rachunkowo-księgowe, wypożyczalnie, obsługa nieruchomości, pośrednictwo finansowe, usługi pogrzebowe. W Opolu można wyróżnić następujące obszary koncentracji usług handlu oraz obsługi ludności i przedsiębiorstw: - Stare Miasto, Śródmieście – cały obszar, - Bierkowice – szczególnie wzdłuż ul. Wrocławskiej, ul. Bierkowickiej oraz w rejonie pętli autobusowej, - Wrzoski – wzdłuż ul. Wrocławskiej oraz w rejonie skrzyżowania z obwodnicą miasta, - Półwieś i Sławice – w rejonie skrzyżowania ulic: Wrocławskiej, Partyzanckiej i B. Domańskiego oraz skrzyżowania obwodnicy z ulicami Partyzancką oraz Opolską, wzdłuż ul. Wrocławskiej, ul. Zbożowej, - Zaodrze i osiedle XXV-lecia – w rejonie skrzyżowania ulic Koszyka i Prószkowskiej oraz wzdłuż ulic Niemodlińskiej oraz B. Domańskiego, - Wójtowa Wieś – Szczepanowice – wzdłuż ulic: Prószkowskiej, Krapkowickiej i W. Wróblewskiego, Odrodzenia i J. Kwoczka, - Chmielowice – wzdłuż ulicy Centralnej i Nyskiej, - Zakrzów – w rejonie skrzyżowania ulic: Budowlanych i Prudnickiej, wzdłuż ul. Budowlanych, - osiedle Chabrów – wzdłuż ulic:

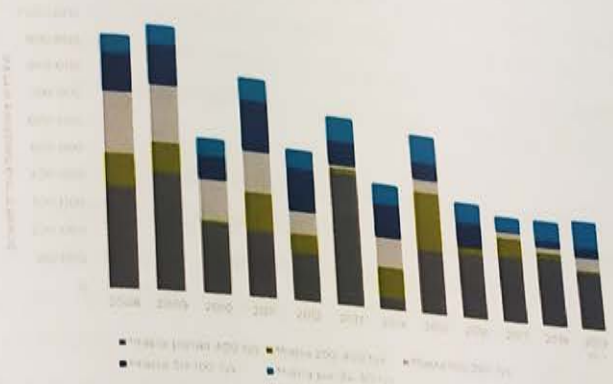
Chabrów i Luboszyckiej, - osiedle Armii Krajowej i Gosławice – wzdłuż ulicy K. Sosnkowskiego oraz w rejonie skrzyżowania ulic: K. Pużaka i Brzozowej, - osiedle Malinka – w rejonie skrzyżowania ulic: Ozimskiej, Częstochowskiej i W. Witosa, a także w parterach zabudowy wielorodzinnej przy ulicy Kieleckiej, - Kolonia Gosławicka – wzdłuż ulic: Częstochowskiej, Górnej i Tysiąclecia, - Grudzice – wzdłuż ulicy Strzeleckiej, - Nowa Wieś Królewska – wzdłuż alei Przyjaźni i ulicy Jagiellonów oraz w rejonie skrzyżowania ulic: Jagiellonów i Obrońców Stalingradu, - Groszowice, Grotowice – rejon ulic: J. Popiełuszki, Oświęcimskiej i W. Gorzołki, - Malina – wzdłuż ulicy L. Teligi.

Obiektami przystosowanymi do organizacji targów, wydarzeń kongresowych i konferencyjnych są m.in. Centrum Wystawienniczo-Kongresowe (ul. Wrocławska) oraz domEXPO (ul. Kępska). Do największych wydarzeń kulturalnych o cyklicznym charakterze należą: Ogólnopolski Festiwal Polskiej Piosenki, Opolskie Konfrontacje Teatralne, Ogólnopolski Festiwal Teatrów Lalek, Międzynarodowy Festiwal Perkusyjny Drum Fest, Festiwal Filmowy Opolskie Lamy.

11.4 Analiza rynku powierzchni handlowych

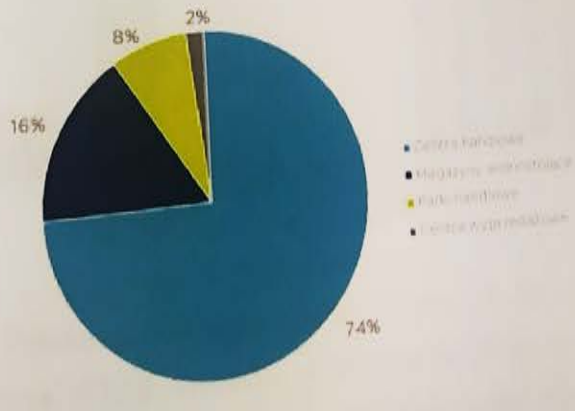
Całkowita wielkość powierzchni handlowej oddanej do użytku w roku 2018 wyniosła ponad 420 000 m kw. Zasoby powierzchni handlowej powiększyły się o 3% osiągając poziom 14,7 mln m kw. Prawie 30% nowej podaży stanowiły małe centra i parki handlowe o powierzchni poniżej 20 000 m kw. Centra handlowe z blisko 75%-owym udziałem niezmiennie pozostają dominującym formatem na rynku powierzchni handlowych w Polsce. Zgodnie z danymi na koniec 2018 r. w Polsce działa 460 centrów handlowych o łącznej powierzchni prawie 11 mln m kw. Zasoby tego formatu powiększyły się w minionym roku o ponad 270 000 m kw., z czego 85% to otwarcia nowych centrów handlowych (łącznie dwanaście obiektów), resztę stanowiły rozbudowy działających już galerii.

ROCZNA PODAŻ POWIERZCHNI HANDLOWEJ W POLSCE



Format parków handlowych zasiliło w ubiegłym roku osiem nowych obiektów o powierzchni od 5 000 m kw. do 8 000 m kw. Dodatkowo rozbudowano siedem innych obiektów. Łącznie w ramach tego formatu oddano do użytku ponad 70 000 m kw. powierzchni handlowej. W ciągu ostatnich dwunastu miesięcy wybudowano również cztery magazyny wolnostojące, wszystkie o profilu budowlanym i łącznej powierzchni prawie 40 000 m kw. W segmencie centrów wyprzedażowych na rynku pojawił się jeden nowy obiekt o powierzchni 11 000 m kw., a kilka kolejnych uległo gruntownej modernizacji.

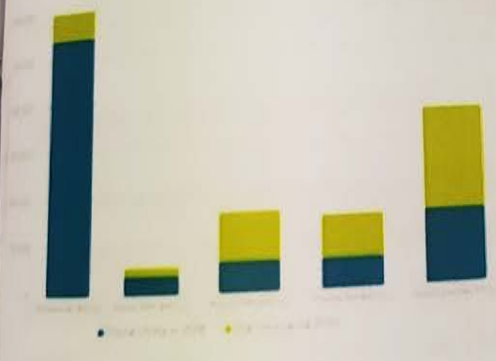
POWIERZCHNIA HANDLOWA W POLSCE NA KONIEC 2018 R. W PODZIALE NA FORMATY HANDLOWE



Uwzględniając wszystkie formaty, w 2018 roku otwarto łącznie ponad 360 000 m kw powierzchni handlowej w dwudziestu siedmiu nowych obiektach (bez uwzględnienia rozbudów), z czego dwanaście zasiliło rynki mniejszych miast i miejscowości o populacji poniżej 100 000 mieszkańców. Nasycenie powierzchnią handlową jest tam wciąż niższe niż w średnich i dużych miastach, a mniejsza konkurencja ze strony istniejących obiektów handlowych i rosnący potencjał zakupowy mieszkańców decydują o atrakcyjności tych lokalizacji.

Ponad 600 000 m kw. powierzchni handlowej jest obecnie w trakcie budowy lub ma ważne pozwolenie na budowę, z czego prawie 75% ma zostać otwarte do końca 2019 roku. Największym realizowanym obecnie obiektem jest Galeria Młociny w Warszawie (ponad 70 000 m kw.) z planowanym terminem oddania na 2019 r. Jest to jedyny duży obiekt handlowy powstający obecnie w Polsce. Na etapie planów jest również wielofunkcyjny projekt Echo Investment na Towarowej w Warszawie, w miejscu centrum Jupiter. W najbliższym czasie nadal będziemy obserwować wzmożone zainteresowanie inwestorów mniejszymi miastami o populacji poniżej 100 000 mieszkańców. W związku z dość dużym nasyceniem powierzchnią handlową w większych miastach, naturalnym procesem będzie wzrost w całkowitej podaży udziału obiektów o mniejszej powierzchni handlowej, odpowiednich dla mniejszych rynków, które wciąż są nienasycone. W efekcie roczna podaż nowej powierzchni handlowej w najbliższych latach nie będzie już tak wysoka, jak w ostatnim czasie.

POWIERZCHNIA HANDLOWA DOSTARCZONA W 2018 R. I PLANOWANA DO ODDANIA W 2019 R.



PODAŻ I PRZYROST POWIERZCHNI HANDLOWEJ W LATACH 2010-2019 (R/R)

W minionym roku Polska awansowała z grupy krajów rozwijających się do grona 25 rynków rozwiniętych (indeks FTSE Russell). Gospodarka kraju w 2018 r. kolejny raz pozytywnie zaskoczyła analityków wyższym niż oczekiwano wzrostem PKB wynoszącym 5,1%, co jest najlepszym wynikiem od 2007 r. Główną siłą napędową wzrostu nadal pozostawał popyt krajowy i konsumpcja gospodarstw domowych, choć jej wzrost nieznacznie spowolnił do 4,5% r/r, wobec 4,9% r/r w 2017. Sytuacja na rynku pracy również uległa

382

dalszej poprawie, stopa bezrobocia rejestrowanego obniżyła się do poziomu 5,8% na koniec 2018 r., przy jednoczesnym wzroście liczby pracujących w gospodarce narodowej (o ok. 2% r/r) oraz przeciętnego zatrudnienia w sektorze przedsiębiorstw (o 3,5% r/r). Przeciętne miesięczne nominalne i realne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw wzrosło w 2018 r. najszybciej od ostatnich 10 lat (nominalne o 7,1% r/r, realne o 5,4%). Ceny towarów i usług konsumpcyjnych wzrosły w 2018 r. w mniejszym stopniu niż w roku poprzednim (o 1,6% r/r), a wskaźnik cen konsumpcyjnych był niższy od założonego. Sprzedaż detaliczna ogółem wzrosła o 4,5%nieco mniejszym stopniu niż w dwóch poprzednich latach.

Według danych GUS na koniec stycznia2019 r. nastroje konsumentów dotyczące bieżących i oczekiwanych tendencji konsumpcji indywidualnej poprawiły w porównaniu z tymi, obserwowanymi na koniec grudnia 2018 r. Pozytywnie oceniają też koniunkturę przedsiębiorcy w jednostkach handlu detalicznego Dobre wskaźniki ekonomiczne Polski pomogą w zniwelowaniu skutków możliwego spowolnienia gospodarczego w gospodarce światowej oraz wyjścia Wielkiej Brytanii z UE.

Stopy kapitalizacji dla najbardziej atrakcyjnych centrów handlowych obniżyły się do 4,25%. Obiekty przy głównych ulicach handlowych są wyceniane przy rentowności na poziomie 5%, a stopy kapitalizacji w przypadku najlepszych parków handlowych i magazynów handlowych utrzymują się na stabilnym poziomie i wynoszą odpowiednio 6,75% i 7%.

Nowa podaż powierzchni handlowej w Polsce będzie w najbliższych latach opierać się głownie na małych obiektach typu convenience i mixed-use oraz parkach handlowych. W mniejszych miastach nadal widzimy duży potencjał do rozwoju, jednak nasycenie rynku wielkopowierzchniowymi galeriami handlowymi w dużych miastach jest wystarczające.

Ograniczenia handlu w niedziele

Wprowadzone w marcu 2018 r. ograniczenie handlu w niedzielę i jego wpływ na funkcjonowanie branży nieruchomości handlowych stanowiły jedno z głównych wyzwań dla wszystkich uczestników rynku. Dane dostępne dla pierwszych 10 miesięcy funkcjonowania ustawy wskazują na spadek odwiedzalności w centrach handlowych średnio o ok. 6% oraz niewielki spadek obrotów średnio o około 2%. Frekwencja w centrach handlowych przesunęła się w największym stopniu na soboty i poniedziałki. Zgodnie z danymi PRCH, niehandlowe niedziele w największym stopniu wpłynęły negatywnie na obroty branży rozrywkowej w centrach handlowych. W okresie marzec-grudzień 2018 odnotowano spadek obrotów w tej kategorii najemców o około 15% r/r. Niedzielne ograniczenia handlu w

383

najmniejszym stopniu odczuli najemcy z branży artykułów typu "dom i wnętrze" oraz usług, gdzie odnotowano wzrost obrotów odpowiednio o 9% i 5% r/r.

Od początku 2019 r. już tylko jedna niedziela w miesiącu jest handlowa. W najbliższym czasie dowiemy się, jak zaostrzenie ograniczeń wpłynie na zachowanie klientów, którzy dostosowują swoje dotychczasowe przyzwyczajenia zakupowe do nowej sytuacji.

11.5 Analiza lokalnego rynku najmu powierzchni handlowo - usługowych

W pierwszej kolejności biegły przeanalizował dostępne umowy najmu obowiązujące na wycenianym obiekcie. Stwierdzono, że aktualnie przedmiotowa nieruchomość jest przedmiotem dzierżawy na mocy umowy dzierżawy zawartej w dniu 14 listopada 2017 roku. Umowa została zawarta na czas oznaczony do dnia 31 grudnia 20137 roku. Przedmiotowej wyceny dokonano przy założeniu, że w przypadku sprzedaży przedmiotowej nieruchomości w ramach upadłości niniejsza umowa dzierżawy przestanie obowiązywać.

Następnie ustalono jakie umowy najmu obowiązują aktualnie za poszczególne powierzchnie w analizowanym obiekcie. Zgodnie z informacjami przekazanymi przez Panią Syndyk na nieruchomości można zidentyfikować następujące umowy najmu:

Lp.	Wyszczególnienie	P.u w m²	Czynsz jednostkowy w zł za 1 m2	Opłata eksploatacyjna w zł za 1 m2
1.	Lokal biurowy	28,00 m2	15,00 zł/m2	15,12 zł/m2
2.	Lokal usługowy	12,84 m2	14,00 zł/m2	15,12 zł/m2
3.	Lokal usługowy	29,80 m2	12,00 zł/m2	15,12 zł/m2
4.	Lokal usługowy	89,56 m2	22,20 zł/m2	
5.	Lokal biurowy	62,42 m2	15,00 zł/m2	15,12 zł/m2
6.	Lokal usługowy	35,83 m2	7,00 zł/m2	15,12 zł/m2
7.	Lokal usługowy	60,38 m2	15,00 zł/m2	15,12 zł/m2
8.	Lokal usługowy	40,12 m2	13,55 zł/m2	15,12 zł/m2
9.	Lokal usługowy	32,57 m2	10,00 zł/m2	15,12 zł/m2
10.	Lokal usługowy	60,38 m2	13,88 zł/m2	15,12 zł/m2
11.	Lokal usługowy	12,03 m2	10,88 zł/m2	15,12 zł/m2
12.	Lokal usługowy	161,28 m2	15,50 zł/m2	
13.	Lokal usługowy	83,06 m2	10,00 zł/m2	15,12 zł/m2
14.	Lokal usługowy	400,00 m2	8,13 zł/m2	
15.	Powierzchnia magazynowa	50,00 m2	16,37 zł/m2	
16.	Lokal usługowy	105,21 m2	10,00 zł/m2	15,12 zł/m2
17.	Lokal usługowy	105,21 m2	10,00 zł/m2	15,12 zł/m2
18.	Lokal biurowy	158,70 m2	28,17 zł/m2	
19.	Lokal usługowy	58,22 m2	10,00 zł/m2	15,12 zł/m2

384

Przedmiotowe umowy są zawarte nie przez właściciela nieruchomości, a przez dzierżawce. Aktualnie nie ma zatem możliwości zidentyfikowania pełnych przepływów finansowych związanych z najmem powierzchni komercyjnych. Nie ma tez pewności, że są to wszystkie umowy najmu, które obowiązują na obiekcie.

Dodatkowo dokonano analizy umów historycznych, z lat 2014 – 2016, które obowiązywały na analizowanej nieruchomości. Wszystkie te umowy były bardzo podobne i czynsz najmu także był w miarę jednolity. Biegły ma na uwadze, że przedmiotowe umowy najmu już nie obowiązują, ale obrazują one rzeczywisty potencjał analizowanej nieruchomości. Poniżej w tabeli zestawiono dane z umów historycznych.

Lp.	Wyszczególnienie	P.u w m²	Czynsz jednostkowy w zł za 1 m2	Opłata eksploatacyjna w zł za 1 m2
1.	Lokal usługowy	129,95 m2	40,00 zł/m2	15,00 zł/m2
2.	Lokal usługowy	68,44 m2	40,00 zł/m2	15,00 zł/m2
3.	Lokal usługowy	23,03 m2	40,00 zł/m2	15,00 zł/m2
4.	Lokal usługowy	23,16 m2	40,00 zł/m2	15,00 zł/m2
5.	Lokal usługowy	28,72 m2	40,00 zł/m2	15,00 zł/m2
6.	Lokal usługowy	60,67 m2	40,00 zł/m2	15,00 zł/m2
7.	Lokal usługowy	19,89 m2	40,00 zł/m2	15,00 zł/m2

Biegły ma na uwadze, że są to czynsze historyczne. Biegły spróbował wyznaczyć trend zmian w zakresie rynkowej stawki czynszu za powierzchnie handlowe. Brak jest jednak badań w zakresie zmian poziomu czynszów za powierzchnie handlowe na przestrzeni ostatnich lat, ale mając na uwadze dostępne dane na temat czynszów za powierzchnie biurowe można stwierdzić, że poziom tych czynszów jest także w miarę stały. Przeanalizowano m.in. raporty rynkowe autorstwa międzynarodowej doradczej Cushman & Wakefield z lat 2013-2019, w których publikowane są średnie stawki czynszu dla powierzchni biurowych we Wrocławiu. Zgodnie z najnowszym raportem za drugi kwartał 2019 r. w okresie pięcioletnim średnia roczna zmiana poziome czynszów wyniosła -0,7%, czyli tak naprawdę w stopniu pomijalnym. Bazując na tym, że średnie stawki czynszów za powierzchnie biurowe w okresie ostatnich 5 lat się nie zmieniły stwierdzono, że rynkowe stawki czynszów za wyceniana powierzchnie handlowa będą bliższe poziomowi z lat 2014-2016 (czyli około 40 zł/m2), niż poziomowi wynikającymi z aktualnych umów (w poziomie kilkunastu złotych za m2)

385

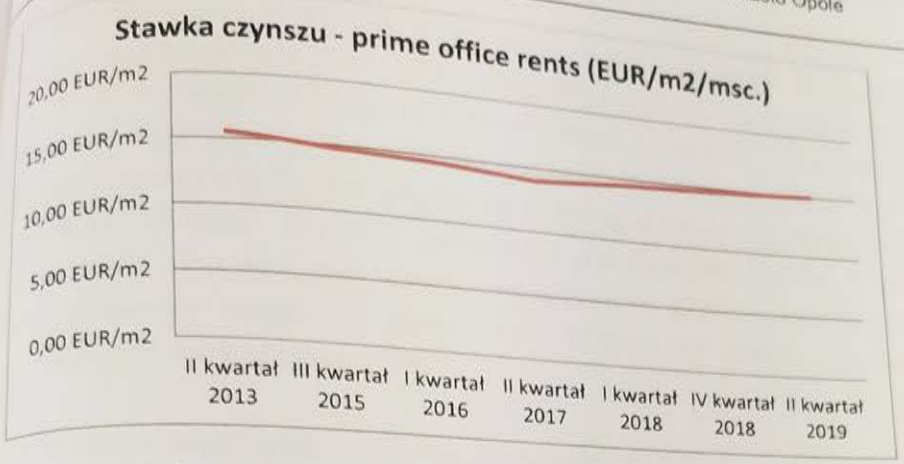


Tabela nr 1. Poziom czynszów za powierzchnie biurowe typu prime

Lp.	Raport	Stawka czynszu - prime office rents (EUR/m2/msc.)
1.	Marketbeat Office Snapshot Q2 2013	15,50 EUR/m2
2.	Office Market Snapshot Q3 2015	14,75 EUR/m2
3.	Office Market Snapshot Q1 2016	14,50 EUR/m2
4.	Office Market Snapshot Q2 2017	14,00 EUR/m2
5.	Office Market Snapshot Q1 2018	14,50 EUR/m2
6.	Office Market Snapshot Q4 2018	14,75 EUR/m2
7.	Office Market Snapshot Q2 2019	15,00 EUR/m2

Dla potrzeb sporządzenia przedmiotowej wyceny dokonano analizy lokalnego rynku, który zdefiniowano następująco:

a) Obszar rynku: miasto Opole,
b) Przedmiot analizy: powierzchnie o szeroko rozumianej funkcji usługowej (biura, usługi, handel, służba zdrowia i inne);
c) Zakres analizy: analiza dotyczyła stawek czynszu za wynajem 1 m^2 powierzchni biurowej i usługowej, a także warunków najmu zdefiniowanych w umowie; analizą objęto umowy, które trwały w okresie sporządzania przedmiotowej opinii tj. październik 2019 roku;
d) Źródła informacji: informacje z umów najmu zebrane we własnym zakresie przez rzeczoznawcę oraz analiza stawek ofertowych

W przypadku stawek ofertowych zostały one skorygowane o różnice wynikające miedzy stawkami ofertowymi, a stawkami umownymi (upust negocjacyjny). Rynek najmu powierzchni handlowych jest rynkiem, który charakteryzuje się trudnym dostępem do danych umożliwiających prowadzenie analiz (zbyt mała liczba wiarygodnych danych). Pewnie

zjawiska zachodzące na tym rynku można jednak ustalić w przybliżeniu analizując dostępne dane z rynków równoległych. Dla rynku powierzchni usługowych nie ma dostępnych danych określających różnice pomiędzy czynszem ofertowym, a czynszem umownym. Najbardziej zbliżonym rynkiem jest rynek powierzchni biurowych. Na podstawie raportu Wrocław Office Market autorstwa Knight Frank ustalono, że efektywne stawki czynszu mogą być niższe od ofertowych o około 10-15%. Jednocześnie na podstawie rozmów z inwestorami, pośrednikami, oraz właścicielami nieruchomości ustalono, że średni upust na stawce najmu dla powierzchni usługowych wynosi około 10-15%. Dla potrzeb niniejszej wyceny skorygowano stawki ofertowe o 12%.

Na podstawie analizy umów najmu można stwierdzić, że:

a) Były one zawierane w większości na czas nieokreślony,
b) Umowy na czas określony zawierane są najczęściej w przypadku znacznych inwestycji poniesionych na aranżacje wnętrza lokalu przez Najemcę. W przypadku zerwania umowy przez właściciela nieruchomości przed czasem obowiązywania umowy Najemcy przysługiwał zwrot nakładów poniesionych na adaptację lokalu;
c) Wartość czynszu najmu była wyrażona w złotych lub w euro, przy czym dla umów dla których stawka czynszu wyrażona była w euro dokonano przeszacowania na złote, przyjmując średni kurs w ostatnich miesiącach, na poziomie 4,35 zł
d) Opłaty za media były rozliczane odrębnie;
e) Koszty związane z utrzymaniem nieruchomości tj. opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu, podatki od nieruchomości, koszty remontów budynku, koszty zarządzania nieruchomością były w większości przenoszone na najemców, w nieznacznej części leżały po stronie właściciela.

Wyniki analizy lokalnego rynku najmu zestawiono w tabeli nr 2. Są to stawki netto (bez podatku VAT).

Tabela nr 2. Rynkowe stawki czynszu za powierzchnie biurowe i usługowe

Lp.	Wyszczególnienie	Pow.	Cena	Cena 1 zł/m2
1.	Opole, Niemodlińska	767,70 m2	19 193 zł	**25,00 zł/m2**
3.	Opole, 1 Maja	1 650,00 m2	36 300 zł	**22,00 zł/m2**
4.	Opole, 1 Maja	120,00 m2	2 800 zł	**23,33 zł/m2**
5.	Opole, Kępska	188,70 m2	5 321 zł	**28,20 zł/m2**
6.	Opole, Kępska	45,77 m2	1 831 zł	**40,00 zł/m2**
7.	Opole, Kępska	9	5 198 zł	**40,00 zł/m2**

387

8.	Opole, Kępska	68,44 m2	2 738 zł	**40,00 zł/m2**
9.	Opole, Kępska	23,03 m2	921 zł	**40,00 zł/m2**
10.	Opole, Kępska	23,16 m2	926 zł	**40,00 zł/m2**
11.	Opole, Krakowska	1 483,00 m2	66 735 zł	**45,00 zł/m2**
12.	Opole, Oleska	816,00 m2	25 000 zł	**30,64 zł/m2**
13.	Opole, Osiedle Armii Krajowej	178,00 m2	4 475 zł	**25,14 zł/m2**
14.	Opole, Ozimska	93,00 m2	2 900 zł	**31,18 zł/m2**
15.	Opole, Ozimska	406,00 m2	17 722 zł	**43,65 zł/m2**
16.	Opole, Ściegiennego	110,00 m2	5 000 zł	**40,91 zł/m2**
17.	Opole, Śródmieście	170,00 m2	5 950 zł	**35,00 zł/m2**
18.	Opole, Zamkowa	534,89 m2	18 000 zł	**33,65 zł/m2**

Uwaga: szczegóły dotyczące w/w nieruchomości w bazie danych wyceniającego.

Na analizowanym rynku zidentyfikowano (w zł/m^2 p.u. budynku):

$Czynsz_{max}$ = 45,00 zł/m^2

$Czynsz_{min}$ = 22,00 zł/m^2

$Czynsz_{śred}$ = 34,34 zł/m^2

W wyniku badania rynku ustalono cechy rynkowe (atrybuty) mające istotny wpływ na stawki rynkowe za wynajem nieruchomości lokalowych o charakterze usługowym i przypisano im wagi wyrażające procentowy wpływ tych cech na rynkową stawkę najmu. Na podstawie badania rynku ustalono również stopień nasilenia tych cech rynkowych.

W wyniku badania rynku ustalono cechy rynkowe (atrybuty) mające istotny wpływ na stawki rynkowe za wynajem nieruchomości o charakterze usługowym i biurowym oraz przypisano im wagi wyrażające procentowy wpływ tych cech na rynkową stawkę najmu. Na podstawie badania rynku ustalono również stopień nasilenia tych cech rynkowych.

328

Tabela nr 3. Cechy rynkowe i ich wagi oraz stopnie nasilenia.

LP.	Atrybut	Waga %	Stopień nasilenia (skala)		
			1	2	3
1.	Lokalizacja nieruchomości	30	bardzo dobra	dobra	średnia
2.	Stan techniczny budynku	20	bardzo dobry	dobry	średni
3.	Funkcjonalność powierzchni	50	duża	średnia	mała

Opis cech rynkowych:

1. **Lokalizacja ogólna:** pod uwagę wzięto odległość do centrum miasta Opola, a także odległość od szlaków komunikacyjnych; wzięto również pod uwagę postrzeganie danej lokalizacji przez potencjalnych nabywców oraz ekspozycja nieruchomości, dogodny dojazd bezpośredni, atrakcyjne sąsiedztwo zgodne z funkcją wycenianej nieruchomości, stopień urbanizacji;
2. **stan techniczny budynku**: odzwierciedla wiek budynku, rodzaj prowadzonej gospodarki remontowej, przewidywaną żywotność obiektu,
3. **funkcjonalność nieruchomości:** pod uwagę wzięto występujące powierzchnie sanitarno-administracyjne, a także wysokość poszczególnych powierzchni oraz położenie powierzchni na poszczególnych kondygnacjach; pod uwagę wzięto także możliwości parkingowe na nieruchomości;

389

11.4. Analiza rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych

Dla potrzeb wyodrębnienia wartości rynkowej gruntu i budynków dokonano analizy lokalnego rynku w zakresie transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi przeznaczonymi pod szeroko rozumianą aktywność gospodarcza i usługi. Na rynku lokalnym nie udało się samodzielnie określić trendu czasowego (zbyt mała liczba transakcji nieruchomościami podobnymi). W przypadku braku dostatecznej liczby transakcji pochodzących z aktów notarialnych możliwe jest dla potrzeb analizy rynku wykorzystanie innych źródeł informacji. Mając na uwadze branżowe raporty na temat nieruchomości komercyjnych niezabudowanych, a także własne doświadczenie można stwierdzić, że w ostatnich latach mamy do czynienia ze stabilizacją cen transakcyjnych. Mając to na uwadze przy wycenie wartości rynkowej gruntu niezabudowanego przyjęto trend boczny i nie korygowano zidentyfikowanych cen transakcyjnych ze względu na upływ czasu.

Dla potrzeb wyceny przedmiotowej nieruchomości dokonano analizy lokalnego rynku w zakresie transakcji gruntami niezabudowanymi przeznaczonymi pod zabudowę usługową i produkcyjną. Lokalny rynek dla potrzeb wyceny został zdefiniowany następująco:

a) przedmiot analizy: nieruchomości gruntowe niezabudowane przeznaczone pod zabudowę usługową i produkcyjną;
b) obszar analizy: miasto Opole i Brzeg;
c) Okres analizy: od maja 2017 roku do dnia wyceny (październik 2019);

Ceny transakcyjne nieruchomości przyjętych do analizy i ich charakterystykę zawarto w tabeli nr 4.

Tabela nr 4. Zestawienie transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi

Lp.	Data transakcji	Gmina	Obręb	Pow. [m2]	Cena transakcji brutto	Cena 1 m2 [zł/m2]
1.	2019-05-30	Opole	Szczepanowice	15 641 m2	2 460 000 zł	**157,28 zł/m2**
2.	2018-11-20	Opole	Nowa Wieś Królewska	4 753 m2	925 000 zł	**194,61 zł/m2**
3.	2018-11-13	Brzeg	Centrum	433 m2	61 610 zł	**142,29 zł/m2**
4.	2018-05-07	Brzeg	Centrum	1 048 m2	212 059 zł	**202,35 zł/m2**
5.	2018-03-01	Brzeg	Brzeg	437 m2	80 000 zł	**183,07 zł/m2**
6.	2018-01-10	Brzeg	Centrum	416 m2	93 173 zł	**223,97 zł/m2**
7.	2017-12-28	Opole	Półwieś	17 752 m2	1 500 600 zł	**84,53 zł/m2**

390

8.	2017-12-12	Opole	Gosławice	7 647 m2	785 000 zł	**102,65 zł/m2**
9.	2017-12-05	Brzeg	Brzeg	9 198 m2	1 103 760 zł	**120,00 zł/m2**
10.	2017-12-05	Brzeg	Brzeg	545 m2	90 000 zł	**165,14 zł/m2**
11.	2017-05-10	Opole	Półwieś	29 959 m2	2 579 470 zł	**86,10 zł/m2**
12.	2017-01-31	Opole	Opole	10 696 m2	1 330 000 zł	**124,35 zł/m2**

W wyniku tej analizy uzyskano 12 transakcji nieruchomościami spełniającymi powyższe kryteria. Zidentyfikowane transakcje zestawiono w tabeli nr 3.

Ceny za te nieruchomości, w przeliczeniu na 1 m^2 powierzchni mieściły się w przedziale **84,53 – 223,97 zł/m^2** (różnica ceny: **ΔC = 139,44 zł/m^2**).

Średnia cena 1 m^2 tych nieruchomości wyniosła **148,86 zł/m^2**.

Na podstawie analizy lokalnego rynku nieruchomości rzeczoznawca określił liczbę cech rynkowych, nadał im nazwy oraz określił wagi cech rynkowych. Stany cech rynkowych oraz wielkości zakresów cząstkowych przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5. Atrybuty i ich wpływ na wartość.

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cech [%]	Stopień nasilenia (skala)		
1.	Lokalizacja ogólna	20	bardzo dobra	dobra	średnia
2.	Sąsiedztwo i najbliższe otoczenie działki	20	bardzo dobre	dobre	przeciętne
3.	Potencjał inwestycyjny	20	wysoki	średni	niski
4.	Powierzchnia działki	20	do 10 000 m2	od 10 000 m2 do 25 000 m2	powyżej 25 000 m2
5.	Infrastruktura techniczna	10	pełna	niepełna	brak
6.	Forma władania gruntem	10	własność		użytkowanie wieczyste

Opis cech rynkowych:

1. **Lokalizacja ogólna:** pod uwagę wzięto odległość do centrum miasta, a także odległość od szlaków komunikacyjnych; wzięto również pod uwagę postrzeganie danej lokalizacji przez potencjalnych nabywców;

3. **Sąsiedztwo i najbliższe otoczenie działki:** ekspozycja nieruchomości, dogodny dojazd bezpośredni, atrakcyjne sąsiedztwo zgodne z funkcją wycenianej nieruchomości, stopień urbanizacji;
3. **Potencjał inwestycyjny:** pod uwagę wzięto kształt nieruchomości; analizowano także ewentualne utrudnienia wynikające z przebiegających przez nieruchomość elementów infrastruktury technicznej, analizowano także zapisy działu III księgi wieczystej, szczególnie w zakresie służebności;
4. **Powierzchnia działki:** na podstawie analizy rynku stwierdzono, że cena jednostkowa gruntu za 1 m^2 o mniejszej powierzchni jest wyższa, niż tego, którego powierzchnia jest duża;
5. **Infrastruktura techniczna:** nieruchomości z dobrym dostępem do urządzeń infrastruktury technicznej, są droższe od tych z gorszym dostępem (np. do których trzeba doprowadzić daną sieć), analizowano uzbrojenie nieruchomości w następujące media: energia, woda, kanalizacja, gaz.
6. **Forma władania gruntem:** własność bądź użytkowanie wieczyste; cena za 1 m^2 powierzchni gruntu dla prawa własności jest wyższa niż dla prawa użytkowania wieczystego, a związane jest to z opłatami rocznymi za UW, które powodują, iż koszty „obsługi" nieruchomości są wyższe niż w przypadku prawa własności.

12. OPIS NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ

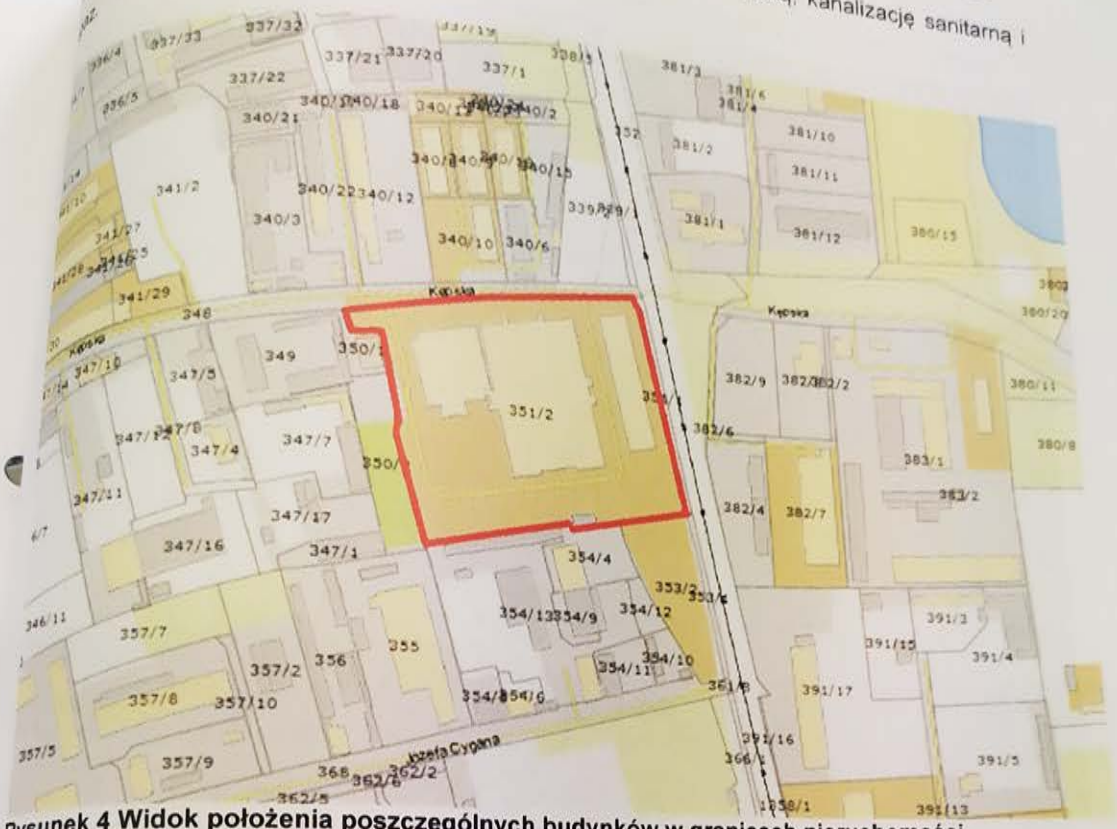
Analizowana nieruchomość to teren zabudowany, składający się z działki nr 351/2 AM-6 obręb Zakrzów w Opolu, o powierzchni 2,9777 ha. Działka zabudowana jest budynkami centrum wystawienniczo-handlowo-usługowego. Nieruchomość położona jest w pierwsze linii zabudowy ulicy Kępskiej.

Nieruchomość położona jest na terenie, który w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola oznaczony jest kolorem czerwonym – tereny usługowe.

Działka od północy graniczy z drogą publiczną, od południa i zachodu z zabudowaniami usługowo-magazynowymi, natomiast od wschodu z torami kolejowymi. Wjazd na teren nieruchomości bezpośrednio z drogi asfaltowej - ul. Kępskiej. Teren posiada wewnętrzną komunikację oraz parking, który posiada 341 miejsc. Dodatkowo 69 miejsc w budynku garażowym. Obszar działki częściowo zagospodarowany roślinnością, ogrodzony częściowo (ogrodzenie systemowe), w znacznym stopniu utwardzony. Najbliższe sąsiedztwo przedmiotowej nieruchomości stanowi zabudowa przemysłowa oraz usługowa.

392

Nieruchomość jest uzbrojona w energię elektryczną, wodę miejską, kanalizację sanitarną i



Rysunek 4 Widok położenia poszczególnych budynków w granicach nieruchomości.

Nieruchomość stanowiąca przedmiot niniejszej wyceny stanowi przykład adaptacji obiektów poprzemysłowych na nowa funkcję. Pierwotnie zabudowania wchodziły w skład jednej z najstarszych cementowni miasta – wybudowanej w 1906 roku cementowni Silesia. W okresie powojennym obiekt pełnił funkcje magazynów zboża, po kapitalnym remoncie i modernizacji budynek został przystosowany do aktualnej funkcji w 2013 roku.

13. BUDYNEK GŁÓWNY (NR EWID. 296)

Budynek posiada cztery kondygnacje, w 2013 roku wyremontowany i zaadaptowany do bieżącej funkcji. Konstrukcja nośna budynku żelbetowa, ściany osłonowe wypełnione cegłami. Ściany wewnętrzne mieszane. Część ścian murowana, część szklana, część z płyt G-K, malowane emulsyjnie, natomiast w pomieszczeniach sanitarnych ściany wyłożone płytkami ceramicznymi. Podłogi mieszane, częściowo żywica epoksydowa, częściowo płytki

383

ceramiczne i panele podłogowe. Konstrukcja dachu stalowa. Dach kryty blachą fałdową. W budynku znajdują się windy osobowe i towarowe, boksy dla palaczy oraz ruchome schody.

Budynek wyposażony jest w następujące instalacje:

- elektryczną;
- wodno-kanalizacyjną;
- klimatyzacyjną;
- centralnego ogrzewania;
- wentylacyjną;

Podstawowe dane techniczne[1]:

- Powierzchnia zabudowy 6 982 m^2
- Powierzchnia netto budynku 23 506 m2

W tym:

a) powierzchnia najmu: 14 588,72 m2

b) powierzchnia komunikacji i pomieszczeń technicznych: 8 917,28 m2

[1] Na podstawie zestawienia powierzch... EXP... pole sporządzonej przez Przedsiębiorstwo Usług Geodezyjnych Geometria Pic...

394

Zestawienie powierzchni budynku głównego:

Wyszczególnienie	Poziom 0 [m2]	Poziom +1 [m2]	Poziom +2 [m2]	Poziom +3 [m2]
Ciągi komunikacyjne	1 946,55	1 561,05	2 911,18	119,09
Powierzchnia najmu	4 713,16	4 278,64	3 008,94	-
Sale eventowe i szatnia	-	-	-	2 587,98
Toalety i pom. techniczne	214,19	178,18	277,96	624,77
Otwory i zagłębienia	12,84	166,33	155,86	-
Klatki schodowe	125,96	41,79	16,21	-
Szachty instalacyjne	21,86	35,01	59,27	7,95
Biura	-	-	223,09	-
Kuchnia	-	-	-	173,22
Windy	45,13	-	-	-
Suma:	**7 079,69**	**6 261,00**	**6 652,51**	**3 513,01**
Łącznie:	**23 506,21**			

Zestawienie powierzchni najmu:

Lp.	Wyszczególnienie	PU [m2]
1.	Parter	**4 713,16 m2**
2.	I piętro	**4 278,64 m2**
3.	II piętro	**3 008,94 m2**
4.	III piętro	**2 587,98 m2**
	Łącznie:	**14 588,72 m2**

Stan techniczny budynku średni. Budynek po okresie gruntownej modernizacji wykorzystywany około 6 lat. Podczas wizji lokalnej nie stwierdzono istotnych spękań i odkształceń konstrukcyjnych. Pokrycie dachu nie wykazuje nieszczelności. Stan okładzin ściennych i podłogowych dobry. Funkcjonalność budynku średnia, co wynika m.in. z relatywnie małej wysokości poszczególnych kondygnacji (około 2,8 m). Na etapie remontu i modernizacji stwierdzono wiele uchybień wykonawczych, które tylko w części zostały poprawione. Na podstawie przeprowadzonych oględzin określono stopień zużycia technicznego budynku w wysokości 10%.

14. BUDYNEK (NR EWID. 2573)

Budynek o konstrukcji żelbetowej pełni funkcję garażu w zabudowie półzwartej z budynkiem „dom Expo". Budynek wykonany w 2013 roku, posiada jedną kondygnację podziemną, na której znajdują się 69 miejsc postojowych. Strop tego budynku stanowi plac eventowy przy centrum wystawienniczym o powierzchni około 2000 m². Dla przedmiotowego budynku nie okazano rzeczoznawcy książki obiektu budowlanego.

Podstawowe dane techniczne:

- Powierzchnia użytkowa 1 846 m2
- Powierzchnia zabudowy 2 172 m2
- ilość miejsc postojowych: 69

Na podstawie przeprowadzonych oględzin określono stopień zużycia technicznego budynku w wysokości 10%.

15. BUDYNEK ELEWATORA (NR EW. 304)

Budynek sześciokondygnacyjny, podpiwniczony w zabudowie wolnostojącej. Początkowo wykorzystywany był jako zbiornik cementu. Konstrukcja budynku stalowo-żelbetowa. Budynek nie był modernizowany – wymaga remontu. Aktualnie budynek nie wykorzystywany operacyjnie. Zastosowanie przedmiotowego budynku dla potrzeb magazynowo – usługowych mocno ograniczone ze względu na jego poprzednia funkcjonalność (silos żelbetowy).

Podstawowe dane techniczne:

- Powierzchnia użytkowa 1 530 m2
- Powierzchnia zabudowy 1 913 m2

Na podstawie przeprowadzonych oględzin określono stopień zużycia technicznego budynku w wysokości 70%.

397

16. BUDYNEK WIEŻY (NR EW. 300)

Budynek siedmiokondygnacyjny w zabudowie wolnostojącej. W okresie powojennym pełnił funkcję magazynu. Ściany budynku murowane, wzmocnione wieńcami żelbetowymi na poziomie stropów. Budynek nie był modernizowany, część stropów zawalona. Budynek aktualnie nie jest użytkowany (wyłączony z eksploatacji). W stropach pozostały otwory po silosach zbożowych i urządzeniach służących do transportu zboża.

Podstawowe dane techniczne:

- Powierzchnia użytkowa 176 m2
- Powierzchnia zabudowy 220 m2

Na podstawie przeprowadzonych oględzin określono stopień zużycia technicznego budynku w wysokości 70%.

17. BUDYNEK GARAŻOWO-GOSPODARCZY Z WIEŻĄ (NR EW. 288)

Budynek jednokondygnacyjny w zabudowie wolnostojącej. W okresie powojennym odbudowany, pełnił funkcję stacji trafo oraz garaży. Ściany budynku murowane. Budynek nie był modernizowany. Aktualnie budynek wyłączony z eksploatacji.

Podstawowe dane techniczne:

- Powierzchnia użytkowa 164 m2
- Powierzchnia zabudowy 205 m2

Na podstawie przeprowadzonych oględzin określono stopień zużycia technicznego budynku w wysokości 70%.

18. BUDYNEK STACJI TRAFO (NR EW. 2686)

Budynek jednokondygnacyjny w zabudowie wolnostojącej.

Podstawowe dane techniczne:

- Powierzchnia użytkowa 6 m2
- Powierzchnia zabudowy 8 m2

Na podstawie przeprowadzonych oględzin określono stopień zużycia technicznego budynku w wysokości 70%.

19. PLACE, UTWARDZENIA, PARKINGI

Utwardzenia i parkingi wykonane z kostki betonowej na podbudowie piaskowej tłuczniowej.

Na podstawie przeprowadzonych oględzin określono stopień zużycia technicznego placów, utwardzeń i parkingów w wysokości 20%.

400

20. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

20.1 Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawo własności budynku wystawienniczego stanowiącego od gruntu przedmiot odrębnej własności - wycena nieruchomości w podejściu dochodowym

Do wyceny nieruchomości obejmującej grunt oraz części składowe tj. budynki i budowle wykorzystano podejście dochodowe metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej.

Wycena przy zastosowaniu podejścia dochodowego polega na określeniu wartości przedmiotowej nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada możliwym do wygenerowania przez nie dochodom z tytułu potencjalnego czynszu najmu.

Technikę kapitalizacji prostej zastosowano zakładając, że realna wartość dochodu pozostanie w przyszłości na poziomie dochodu obecnego, oraz że poziom tego dochodu będzie stały.

W niniejszym operacie określono wartość rynkową przedmiotowych obiektów w oparciu o technikę kapitalizacji prostej dochodu netto.

Wycenę w podejściu dochodowym z zastosowaniem techniki kapitalizacji prostej dochodu netto przeprowadzono według następującej procedury:

a) **określenie potencjalnego dochodu netto, jaki może być osiągnięty w ciągu roku z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny**

Potencjalny dochód z przedmiotowej nieruchomości określono jako strumień dochodów z tytułu wynajmu dostępnej powierzchni. Stawkę czynszu ustalono na podstawie analizy rynku w zakresie wynajmu podobnych powierzchni użytkowych.

Dla potrzeb wyceny wyodrębniono następujące rodzaje powierzchni, które potencjalnie mogą być przedmiotem wynajmu:

Lp.	Wyszczególnienie	PU [m2]	Funkcjonalność powierzchni
1.	Parter	4 713,16 m2	duża
2.	I piętro	4 278,64 m2	średnia
3.	II piętro	3 008,94 m2	średnia
4.	III piętro	2 587,98 m2	niska
	Łącznie:	**14 588,72 m2**	

Określenia rynkowej stawki czynszu dokonano w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej.

Opis nieruchomości o najwyższej i najniższej stawce czynszu:

Nieruchomość o najwyższej stawce czynszu:
Lokal usługowy położony w Galerii Ziemowit w Opolu przy ul. Krakowskiej 45/47. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 1 483 m^2. Rynkowa stawka czynszu wynosi 45,00 zł/m^2. Powierzchnia zlokalizowana na I piętrze budynku z witryną od ulicy Krakowskiej.

Lokalizacja nieruchomości: bardzo dobra,
Stan techniczny budynku: bardzo dobry,
Funkcjonalność powierzchni: duża,

Nieruchomość o najniższej stawce czynszu:
Lokal usługowy położony w Opolu przy ul. Ozimskiej w poniemieckim budynku. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 1 650 m^2. Rynkowa stawka czynszu wynosi 22,00 zł/m^2. Powierzchnia zlokalizowana na parterze – 3 piętrze budynku.

Lokalizacja nieruchomości: średni,
Stan techniczny budynku: średni,
Funkcjonalność powierzchni: mała,

Zakres współczynników korygujących: u_i = (0,641 ; 1,311)

Tabela nr 6. **Określenie wartości współczynnika korygującego dla powierzchni o dużej funkcjonalności**

p.	Cechy rynkowe	Waga cech [%]	Zakres współczynników		Wyceniana nieruchomość	Wartość współczynnika korygującego
1.	Lokalizacja nieruchomości	30	0,192	0,393	dobra	0,293
2.	Stan techniczny budynku	20	0,128	0,262	dobry	0,195
3.	Funkcjonalność powierzchni	50	0,321	0,656	mała	0,656
	RAZEM	**100**	**0,641**	**1,311**		**1,144**

Wartość współczynnika korygującego: 1,144

$W_{1\ m2}$ = 34,34 zł/m^2 x 1,144 = 39,26 zł/m^2

co daje rynkową stawkę czynszu w wysokości: **39,26 zł/m^2 netto**

OPŁATA POBRA... TAXE PERÇUE-POLOG... ...Pocztą Polską S.A. ...401681/S

402

Tabela nr 7. Określenie wartości współczynnika korygującego dla powierzchni o średniej funkcjonalności

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cech [%]	Zakres współczynników		Wyceniana nieruchomość	Wartość współczynnika korygującego
1.	Lokalizacja nieruchomości	30	0,192	0,393	dobra	0,293
2.	Stan techniczny budynku	20	0,128	0,262	dobry	0,195
3.	Funkcjonalność powierzchni	50	0,321	0,656	średnia	0,488
	RAZEM	**100**	**0,641**	**1,311**		**0,976**

Wartość współczynnika korygującego: 0,976

$W_{1\ m2}$ = **34,34 zł/m² x 0,976 = 33,51 zł/m²**

co daje rynkową stawkę czynszu w wysokości: **33,51 zł/m² netto**

Tabela nr 8. Określenie wartości współczynnika korygującego dla powierzchni o niskiej funkcjonalności

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cech [%]	Zakres współczynników		Wyceniana nieruchomość	Wartość współczynnika korygującego
1.	Lokalizacja nieruchomości	30	0,192	0,393	dobra	0,293
2.	Stan techniczny budynku	20	0,128	0,262	dobry	0,195
3.	Funkcjonalność powierzchni	50	0,321	0,656	mała	0,321
	RAZEM	**100**	**0,641**	**1,311**		**0,809**

Wartość współczynnika korygującego: 0,976

$W_{1\ m2}$ = **34,34 zł/m² x 0,809 = 27,76 zł/m²**

co daje rynkową stawkę czynszu w wysokości: **27,76 zł/m² netto**

403

Tabela nr 9. Wykaz powierzchni przedmiotowej nieruchomości możliwej do wynajęcia

Lp.	Wyszczególnienie	PU [m2]	Funkcjonalność powierzchni	Stawka 1 m2 PU	Stawka PU
1.	Parter	4 713,16 m2	duża	39,26 zł/m2	185 039 zł
2.	I piętro	4 278,64 m2	średnia	33,51 zł/m2	143 377 zł
3.	II piętro	3 008,94 m2	średnia	33,51 zł/m2	100 830 zł
4.	III piętro	2 587,98 m2	niska	27,76 zł/m2	71 842 zł
	Łącznie:	**14 588,72 m2**			**501 088 zł**

Wartość rynkowa miesięcznej kwoty czynszu najmu wynosi:

$$W_{czynszu} = 501\ 088\ zł$$

słownie: pięćset jeden tysięcy osiemdziesiąt osiem złotych

b) określenie efektywnego dochodu netto poprzez pomniejszenie potencjalnego dochodu brutto o straty w dochodzie spowodowane typowymi dla lokalnego rynku zaległościami czynszowymi i typowym dla tego rynku poziomem pustostanów

Wskaźnik strat w dochodzie spowodowany zaległościami czynszowymi i typowym poziomem pustostanów określono dla tego rynku na poziomie 15 % w oparciu o zebrane dane z badanego rynku i doświadczenia uzyskane od administratora podobnych nieruchomości w tym zakresie.

Potencjalny efektywny miesięczny dochód netto z nieruchomości:

501 088 x 0,85 = 425 925 zł

Potencjalny efektywny roczny dochód netto z nieruchomości:

12 x 425 925 zł = 5 111 100 zł

c) określenie wydatków operacyjnych związanych z eksploatacją i funkcjonowaniem nieruchomości wycenianej

Należy zaznaczyć, że przy sporządzaniu przedmiotowego operatu szacunkowego dokonano szczegółowej analizy zawartych umów najmu na analizowanej nieruchomości, a także na nieruchomościach o podobnym charakterze.. Z tych umów wynika (co jest także standardem przy wynajmie tego typu powierzchni), że Najemca oprócz czynszu najmu płaci dodatkowo opłatę eksploatacyjna (service chargé). W przypadku analizowanej nieruchomości wynosi ona około 15 zł/m2 netto. Opłata ta służy pokryciu kosztów prawidłowego funkcjonowania analizowanego budynku, w szczególności:

a) kosztów zarządzania i administrowania budynkiem
b) stała ochronna fizyczna budynku (24 h na dobę)
c) utrzymanie czystości powierzchni wspólnych oraz terenu wokół budynku
d) utrzymanie zieleni wewnątrz budynku
e) utrzymanie czystości parkingu
f) zapewnienie obsługi technicznej
g) zapewnienie prawidłowego funkcjonowania wszystkich urządzeń i instalacji, w tym wentylacji, klimatyzacji, instalacji ogrzewania, instalacji elektrycznych, instalacji wodno – kanalizacyjnych, serwis wind itp.
h) Zapewnienie obsługi przeciwpożarowej
i) Obowiązkowe przeglądy i kontrole budynku
j) Wywóz śmieci
k) Opłata z tytułu użytkowania wieczystego gruntu
l) Opłata za podatek od nieruchomości
m) Zużycie wody i kanalizacji w częściach wspólnych
n) Zasilanie w energię elektryczną powierzchni wspólnych i powierzchni technicznych
o) Ogrzewanie powierzchni wspólnych
p) Ubezpieczenie budynku od ognia i innych zdarzeń losowych
q) Drobne prace naprawcze w powierzchniach wspólnych i technicznych

W związku z powyższym praktycznie wszystkie koszty związane z utrzymaniem przedmiotowej nieruchomości są „przerzucane" na najemcę. Oczywiście Najemca płaci także koszty zużytych mediów zgodnie ze wskazaniami podliczników.

Przyjęto, że jedynym wydatkiem po stronie właściciela będą koszty utrzymania części wspólnej związane z pustostanami.

OPŁATA POBR
TAXE PERÇUE-POLOG
Umowa z Pocztą Polską S.A.
NA 2018/401661/S

Wydatki operacyjne związane z funkcjonowaniem nieruchomości (rocznie)

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota [zł]
1.	Podatek od budynku	532 646 zł
2.	Podatek GN	25 013 zł
3.	Opłata za UW	90 000 zł
4.	Opłata za zarządzanie	700 259 zł
5.	Koszty ubezpieczenia	50 000 zł
6.	Bieżące remonty i prace konserwacyjne	350 129 zł
7.	Koszty ochrony	240 000 zł
8.	Koszty dostarczenia mediów	875 323 zł
	Łącznie:	**2 863 370 zł**

Wydatki operacyjne wycenianej nieruchomości wynoszą rocznie: 2 863 370 zł

Wydatki po stronie właściciela będą koszty utrzymania części wspólnej związane z pustostanami przyjętymi na poziomie 15%.

$$W_O = 2\,863\,370 * 15\% = 429\,506 \text{ zł}$$

d) określenie dochodu operacyjnego netto

Dochód operacyjny netto stanowi różnicę pomiędzy efektywnym dochodem brutto i wydatkami operacyjnymi.

Roczny dochód operacyjny wycenianej nieruchomości wynosi:

5 111 100 – 429 506 zł = 4 681 594 zł

OPŁATA POBR
TAXE PERÇUE-POLO
Umowa z Pocztą Polską S.A.
NA 2018/401661/S

e) ustalenie współczynnika kapitalizacji

Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego przy użyciu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się jako iloczyn stałego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości i współczynnika kapitalizacji lub iloraz strumienia stałego dochodu rocznego i stopy kapitalizacji. Współczynnik kapitalizacji odzwierciedla okres, w którym powinien nastąpić zwrot środków, poniesionych na nabycie nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, z dochodów możliwych do uzyskania z tych nieruchomości podobnych. Wysokość współczynnika kapitalizacji i stopę kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej jako wzajemną relację między cenami transakcyjnymi uzyskanymi za nieruchomości podobne a dochodami możliwymi do uzyskania z tych nieruchomości. W przypadku braku odpowiednich danych z rynku nieruchomości, współczynnik kapitalizacji i stopę kapitalizacji określa się odpowiednio na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej.

Na potrzeb niniejszej wyceny wykorzystano dane z rynków kapitałowych dla potrzeb ustalenia stopy kapitalizacji.

Stopa kapitalizacji została określona w modelu addytywnym według następującej formuły:

$$r = r_b + r_n + r_r$$

gdzie:

r – stopa kapitalizacji

r_b – stopa bazowa (cena pieniądza na rynku)

r_n - premia za ryzyko w inwestycje w nieruchomości, ryzyko przejścia na rynek nieruchomości (od 2 do 5%)

r_r – premia za ryzyko inwestowania w konkretną nieruchomość (od 2 do 5%)

Przy czym r_b określono według następującego wzoru:

$$r_b = \frac{(1 + r_o)}{(1 + r_i)} - 1$$

OPŁATA POBR
TAXE PERÇUE-POLOG
Umowa z Pocztą Polską S.A.
NA 2018/401661/S

Gdzie:

r_o – stopa wolnych od ryzyka długoterminowych papierów wartościowych (przyjęto 10 – letnie obligacje Skarbu Państwa)

r_i – stopa zakładanej inflacji

Przyjmując rentowność bezpiecznych 10 – letnich obligacji SP w wysokości 3,5 % (na podstawie średniej rentowności na przetargu obligacji skarbowych 10 – letnich), a przewidywany wskaźnik inflacji w wysokości 2,30% (na podstawie założeń budżetowych na 2019 rok) stopa bazowa (r_b) wyniesie 1,2%

Premię za ryzyko przejścia na rynek nieruchomości określono w wysokości 3,30%

Premię za ryzyko inwestowania w konkretną nieruchomość określono w wysokości 4,00%.

Podsumowując oszacowano stopę dyskontową dla tej nieruchomości na poziomie **8,50%** , co odpowiada współczynnikowi kapitalizacji w wysokości **11,7647.**

f) określenie wartości nieruchomości w podejściu dochodowym

Wartość nieruchomości w podejściu dochodowym ustala się poprzez pomnożenie rocznego dochodu operacyjnego netto osiąganego przez nieruchomość przez współczynnik kapitalizacji netto.

Wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej: 4 681 594 zł x 11,7647 = 55 077 549 zł

Przyjęto powyżej w zaokrągleniu: 55 078 000 zł netto

Słownie: pięćdziesiąt pięć milionów siedemdziesiąt osiem tysięcy złotych netto

do daje jednostkowa wartość na poziomie: 2 343 zł/m2 p.u. netto wraz z przynależnym gruntem

Określona powyżej wartość dochodowa nieruchomości obejmuje budynek wraz z jego infrastruktura techniczną (uzbrojenie terenu) oraz niezbędny grunt do prawidłowego i bezkolizyjnego funkcjonowania budynku będącego przedmiotem wynajmu i generowania dochodów. Pozostałe budynki zlokalizowane na tym gruncie są aktualnie wyłączone z eksploatacji (poza budynkiem garażu) i nie przedstawiają one realnej wartości. Nie są w stanie bez dużych nakładów finansowych generować dochodów z najmu.

OPŁATA POBR
TAXE PERÇUE-POLOG
Umowa z Pocztą Polską S.A.

20.2. Określenie wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej przy ulicy Kępskiej 8 w Opolu w granicach działki o numerze 351/2 AM-6 obręb Zakrzów, gmina Miasto Opole (użytkowanie wieczyste)

Określenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej przy ulicy Kępskiej 8 w Opolu w granicach działki o numerze 351/2 AM-6 obręb Zakrzów, gmina Miasto Opole, dokonano w podejściu porównawczym metodą porównywania parami.

Opis wycenianej nieruchomości przez pryzmat analizowanych cech:

1. Lokalizacja ogólna: bardzo dobra
2. Sąsiedztwo i najbliższe otoczenie nieruchomości: dobre
3. Potencjał inwestycyjny: wysoki
4. Powierzchnia działki: powyżej 25 000 m^2
5. Infrastruktura techniczna: pełna
6. Forma władania gruntem: użytkowanie wieczyste

Do porównania przyjęto następujące nieruchomości gruntowe niezabudowane:

1. 2019-05-30 – prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w obrębie Szczepanowice, przy ulicy Krapkowickiej o powierzchni gruntu 15 641 m^2.
   1. Lokalizacja ogólna: bardzo dobra
   2. Sąsiedztwo i najbliższe otoczenie nieruchomości: dobre
   3. Potencjał inwestycyjny: wysoki
   4. Powierzchnia działki: od 10 000 do 25 000 m^2
   5. Infrastruktura techniczna: pełna
   6. Forma władania gruntem: własność

Cena transakcyjna: 2 000 000 zł. Cena za 1 m^2 powierzchni gruntu niezabudowanego: 127,87 zł/m^2.

OPŁATA POBR
TAXE PERÇUE-POLOG
Umowa z Pocztą Polską S.A.
NA 2018/401651/S

20.2. Określenie wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej przy ulicy Kępskiej 8 w Opolu w granicach działki o numerze 351/2 AM-6 obręb Zakrzów, gmina Miasto Opole (użytkowanie wieczyste)

Określenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej przy ulicy Kępskiej 8 w Opolu w granicach działki o numerze 351/2 AM-6 obręb Zakrzów, gmina Miasto Opole, dokonano w podejściu porównawczym metodą porównywania parami.

Opis wycenianej nieruchomości przez pryzmat analizowanych cech:

1. Lokalizacja ogólna: bardzo dobra
2. Sąsiedztwo i najbliższe otoczenie nieruchomości: dobre
3. Potencjał inwestycyjny: wysoki
4. Powierzchnia działki: powyżej 25 000 m^2
5. Infrastruktura techniczna: pełna
6. Forma władania gruntem: użytkowanie wieczyste

Do porównania przyjęto następujące nieruchomości gruntowe niezabudowane:

1. 2019-05-30 – prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w obrębie Szczepanowice, przy ulicy Krapkowickiej o powierzchni gruntu 15 641 m^2.
   1. Lokalizacja ogólna: bardzo dobra
   2. Sąsiedztwo i najbliższe otoczenie nieruchomości: dobre
   3. Potencjał inwestycyjny: wysoki
   4. Powierzchnia działki: od 10 000 do 25 000 m^2
   5. Infrastruktura techniczna: pełna
   6. Forma władania gruntem: własność

Cena transakcyjna: 2 000 000 zł. Cena za 1 m^2 powierzchni gruntu niezabudowanego: 127,87 zł/m^2.

OPŁATA POBR
TAXE PERÇUE-POLOG
Umowa z Poczta Polska S.A.

Tabela 10. Arkusz wyceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej w granicach działki o numerze 351/2 AM-6 obręb Zakrzów, gmina Miasto Opole.

Lp.	Atrybut	Waga (%)	Udział kwotowy (zł)	Udział kwotowy na jed. atrybutu (zł)	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości przyjęte do porównania					
						Ob. Sczepanowice		Ob. Opole		Ob. Półwieś	
						Ocena	Poprawka	Ocena	Poprawka	Ocena	poprawka
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.
1.	Data transakcji				Październik 2019	2019-05-30		2017-01-31		2017-05-10	
2.	Cena za 1 m2 powierzchni gruntu niezabudowanego					127,87 zł/m2		124,35 zł/m2		86,10 zł/m2	
3.	Lokalizacja ogólna	20	27,89	13,95	bardzo dobra	bardzo dobra	0	bardzo dobra	0	bardzo dobra	0
4.	Sąsiedztwo i najbliższe otoczenie działki	20	27,89	13,95	dobre	dobre	0	bardzo dobre	-13,95	przeciętne	13,95
5.	Potencjał inwestycyjny	20	27,89	13,95	wysoki	wysoki	0	średni	13,95	wysoki	0
6.	Powierzchnia działki	20	27,89	13,95	powyżej 25 000 m2	od 10 000 m2 do 25 000 m2	-13,95	od 10 000 m2 do 25 000 m2	-13,95	powyżej 25 000 m2	0
7.	Infrastruktura techniczna	10	13,94	6,97	pełna	pełna	0	pełna	0	pełna	0
8.	Forma władania gruntem	10	13,94	13,94	użytkowanie wieczyste	własność	-13,94	własność	-13,94	własność	-13,94
9.	Suma poprawek ∑pi					-27,89		-27,89		0,01	
10.	Wartość poprawiona powierzchni gruntu niezabudowanego					99,98 zł/m2		96,46 zł/m2		86,11 zł/m2	
11.	Wartość średnia 1 m2 powierzchni gruntu niezabudowanego				**94,18 zł/m²**						

* szczegółowe dane o nieruchomościach przyjętych do porównania są opisane w bazie danych wyceniającego

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu w granicach działki o numerze 351/2 AM-6 obręb Zakrzów, gmina Miasto Opole wynosi:

W_{gz} = 29 777 m² x 94,18 zł/m² = 2 804 397,86 zł

Przyjęto wartość: 2 804 000 zł netto

słownie: dwa miliony osiemset cztery tysiące złotych netto

21. OKREŚLENIE WARTOŚCI ODTWORZENIOWEJ BUDYNKÓW I BUDOWLI

Określenia wartości odtworzeniowej poszczególnych budynków dokonano w podejściu kosztowym metodą kosztów odtworzenia techniką elementów scalonych.

Zbiorcze wartości poszczególnych elementów zostały zestawione w tabeli. Obliczeń dokonano na podstawie katalogu: Biuletyn cen obiektów budowlanych – część I – obiekty kubaturowe Sekocenbud BCO – zeszyt III kwartał 2019 wydawca Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa Promocja Sp. z o. o.

Tabela 11. Zestawienie przedmiotowych budynków i budowli wraz z ich powierzchniami i zużyciem technicznym

Lp.	Wyszczególnienie	Pow. [m2]	Zużycie [%]
1.	Budynek główny (nr ewid. 296)	23 506 m2	10%
2.	Budynek garażu (nr ewid. 2573)	1 846 m2	10%
3.	Budynek elewatora (nr ew. 304)	1 530 m2	70%
4.	Budynek wieży (nr ew. 300)	176 m2	70%
5.	Budynek garażowo-gospodarczy z wieżą (nr ew. 288)	164 m2	70%
6.	Budynek stacji trafo (nr ew. 2686)	6 m2	70%
7.	Place, utwardzenia, parkingi	15 000 m2	20%

Tabela 12. Zestawienie przedmiotowych budynków i budowli wraz z ich powierzchniami, wartością odtworzeniową i zużyciem technicznym

Lp.	Wyszczególnienie	Pow. [m2]	Nr obiektu - Sekocenbud	Nazwa obiektu - Sekocenbud	Cena jedn. [zł/m2]	Wartość odtworzeniowa [zł]	Zużycie [%]	Wartość odtworzeniowa z uwzględnieniem zużycia [zł]
1.	Budynek główny (nr ewid. 296)	23 506 m2	BCO 1220-601	Budynek biurowo-magayznowy 4/1 kondygnacyjny (z pominięciem garaży podziemnego)	2 372,66 zł/m2	55 771 746 zł	10%	50 194 571 zł
2.	Budynek garażu (nr ewid. 2573)	1 846 m2	BCO 1242-102	Parking - garaż dwupoziomowy typu otwartego	958,92 zł/m2	1 770 166 zł	10%	1 593 150 zł
3.	Budynek elewatora (nr ew. 304)	1 530 m2	BCO 1251-104	Hala produkcyjna o konstrukcji przemysłowej (roboty ziemne, fundamenty, ściany żelbetowe, strop nad piwnicą)	314,57 zł/m2	481 286 zł	70%	144 386 zł
4.	Budynek wieży (nr ew. 300)	176 m2	BCO 1251-104	Hala produkcyjna o konstrukcji przemysłowej (roboty ziemne, fundamenty, ściany żelbetowe, strop nad piwnicą)	314,57 zł/m2	55 364 zł	70%	16 609 zł
5.	Budynek garażowo-gospodarczy z wieżą (nr ew. 288)	164 m2	BCO 1274-401	Remiza z garażem (z pominięciem instlacji)	2 489,83 zł/m2	408 332 zł	70%	122 500 zł
6.	Budynek stacji trafo (nr ew. 2686)	6 m2	BCO 2224-811	Stacja transformatorowa o konstrukcji murowanej	4 233,80 zł/m2	25 403 zł	70%	7 621 zł
7.	Place, utwardzenia, parkingi	15 000 m2	BCO 2112-611	Parking niestrzeżony dla samochodów osobowych i ciężarowych	269,10 zł/m2	4 036 500 zł	20%	3 229 200 zł
							Łącznie:	**55 308 036 zł**

OPŁATA POBR
TAXE PERCUE POLOG
Umowa z Pocztą Polską S.A.

OPŁATA POBRA
TAXE PERÇUE-POLOG
Umowa z Pocztą Polską S.A.

413

Tabela 13. Zestawienie przedmiotowych budynków i budowli wraz z ich wartością odtworzeniową

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość odtworzeniowa z uwzględnieniem zużycia [zł]	Udział w wartości odtworzeniowej [%]
1.	Budynek główny (nr ewid. 296)	50 194 571 zł	90,75%
2.	Budynek garażu (nr ewid. 2573)	1 593 150 zł	2,88%
3.	Budynek elewatora (nr ew. 304)	144 386 zł	0,26%
4.	Budynek wieży (nr ew. 300)	16 609 zł	0,03%
5.	Budynek garażowo-gospodarczy z wieżą (nr ew. 288)	122 500 zł	0,22%
6.	Budynek stacji trafo (nr ew. 2686)	7 621 zł	0,01%
7.	Place, utwardzenia, parkingi	3 229 200 zł	5,84%
	Łącznie:	**55 308 036 zł**	**100,00%**

Wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej wynosi 55 078 000 zł, wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu wynosi 2 804 000 zł. Wobec powyższego wartość rynkowa budynków i budowli wynosi 52 274 000 zł.

Tabela 14. Zestawienie przedmiotowych budynków i budowli wraz z ich wartością odtworzeniową i rynkową

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość odtworzeniowa z uwzględnieniem zużycia [zł]	Udział w wartości odtworzeniowej [%]	Wartość rynkowa poszczególnych budynków [zł]
1.	Budynek główny (nr ewid. 296)	50 194 571 zł	90,75%	47 441 045 zł
2.	Budynek garażu (nr ewid. 2573)	1 593 150 zł	2,88%	1 505 754 zł
3.	Budynek elewatora (nr ew. 304)	144 386 zł	0,26%	136 465 zł
4.	Budynek wieży (nr ew. 300)	16 609 zł	0,03%	15 698 zł
5.	Budynek garażowo-gospodarczy z wieżą (nr ew. 288)	122 500 zł	0,22%	115 780 zł
6.	Budynek stacji trafo (nr ew. 2686)	7 621 zł	0,01%	7 203 zł
7.	Place, utwardzenia, parkingi	3 229 200 zł	5,84%	3 052 056 zł
	Łącznie:	**55 308 036 zł**	**100,00%**	**52 274 000 zł**

OPŁATA POBRA
TAXE PERÇUE-POLOG
Umowa z Poczta Polską S.A.

22. USTALENIA KOŃCOWE

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz budynków stanowiących od gruntu przedmiot odrębnej własności położonych w Opolu, przy ulicy Kępskiej 8, w granicach działki nr 351/2 AM-6, obręb Zakrzów, miasto Opole ustalona została w wysokości:

55 078 000 zł netto

słownie: pięćdziesiąt pięć milionów siedemdziesiąt osiem tysięcy złotych netto

w tym:

a) prawo użytkowania wieczystego gruntu.....2 804 000 zł

b) prawo własności budynków.....52 274 000 zł

w tym:

1) budynek główny (nr ewid. 296) - 47 441 045 zł
2) budynek garażu (nr ewid. 2573) - 1 505 754 zł
3) budynek elewatora (nr ew. 304) - 136 465 zł
4) budynek wieży (nr ew. 300) - 15 698 zł
5) budynek garażowo-gospodarczy z wieżą (nr ew. 288) - 115 780 zł
6) budynek stacji trafo (nr ew. 2686) – 7 203 zł
7) place, utwardzenia, parkingi - 3 052 056 zł

1. Rozbicie określonej wartości na poszczególne budynki i budowle ma charakter uproszczony oraz pomocniczy i służy wyłącznie potrzebom księgowym.

2. Oszacowana wartość rynkowa, przedmiotowej nieruchomości, jest najbardziej prawdopodobną ceną, jaką można uzyskać za nieruchomość w warunkach normalnie funkcjonującego rynku nieruchomości, na dzień sporządzenia wyceny.

3. Analizując transakcje podobnymi nieruchomościami, uwzględniając między innymi zainteresowanie potencjalnych nabywców daną lokalizacją, a także biorąc pod uwagę otoczenie społeczno-ekonomiczne, powierzchnie działki, stopień intensywności

mgr Wojciech Rogowski
biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości
oraz wyceny przedsiębiorstw
przy Sądzie Okręgowym we Wrocławiu

OPŁATA POBR
TAXE PERÇUE-POLOG
Umowa z Pocztą Polską S.A.

zabudowy, stan techniczny budynków, funkcjonalność nieruchomości oraz formę władania gruntem, otrzymany wynik można uznać za realny.

4. Określone wartości maja charakter netto (bez podatku VAT).

5. Niniejszy operat szacunkowy stanowi załącznik nr 1 do opisu i oszacowania przedsiębiorstwa EMIR 75 sp. z o.o. w upadłości

mgr Wojciech Rogowski

biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości
oraz wyceny przedsiębiorstw
przy Sądzie Okręgowym we Wrocławiu

OPŁATA POBR
TAXE PERÇUE-POLOG
Umowa z Pocztą Polską S.A.

23. KLAUZULE, ZASTRZEŻENIA I OGRANICZENIA

a) klauzule ogólne:

1. Niniejszy operat szacunkowy sporządzono zgodnie z przepisami prawa w zakresie wyceny nieruchomości i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.
2. Określona wartość rynkowa nieruchomości jest aktualna na datę wyceny, i wraz z upływem czasu przy uwzględnieniu trendów występujących na rynku nieruchomości może ulec zmianie, jeśli zostanie wykorzystana ze zwłoką w stosunku do daty wyceny. W takim przypadku wymagane jest dokonanie procedury aktualizacyjnej.
3. Przy sporządzaniu operatu podatek VAT nie był brany pod uwagę, określona wartość ma charakter netto

b) klauzule ogólne:

1. Operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody aktora i bez uzgodnienia z nim treści i formy takiej publikacji.
2. Autor opracowania nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte wycenianej nieruchomości, których występowania nie można było stwierdzić przy dokonaniu wizji lokalnej, ani też na podstawie udostępnionej dokumentacji.
3. Określona w niniejszym operacie wartość nieruchomości nie uwzględnia ewentualnego zmniejszenia wartości przedmiotu wyceny z tytułu hipoteki, aportu, zastawu lub innych obciążeń ujawnionych lub nieujawnionych w dokumentach określających sposób władania i dysponowania przedmiotową nieruchomością.
4. Autor opracowania przyjął w dobrej wierze informacje zawarte w udostępnionej dokumentacji, a także przekazane ustnie przez Zamawiającego, niezbędne do wykonania operatu.
5. Jeżeli wartość nieruchomości określona w operacie byłaby wykorzystana z istotną zwłoką wymaga ona aktualizacji.

c) klauzule ograniczające odpowiedzialność rzeczoznawcy:

1. Wyłącza się odpowiedzialność rzeczoznawcy majątkowego za ukryte wady prawne wycenianej nieruchomości, których rzeczoznawca nie mógł zidentyfikować na podstawie uzyskanej dokumentacji technicznej i prawnej.
2. Wyklucza się odpowiedzialność rzeczoznawcy majątkowego wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu aniżeli został on sporządzony.

Operat opracował: Wojciech Rogowski

Wrocław, 16 października 2019 roku

mgr Wojciech Rogowski
biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości
oraz wyceny przedsiębiorstw
przy Sądzie Okręgowym we Wrocławiu

ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Księga wieczysta nr OP1O/00085900/3 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Opolu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.
3. Wypis rejestru gruntów.
4. Kopia mapy ewidencyjnej
5. Zestawienie powierzchni – fragment inwentaryzacji sporządzonej przez Przedsiębiorstwo Usług Geodezyjnych Geometria Piotr Skawiński

OPŁATA POBR
TAXE PERÇUE-POLOG
Umowa z Pocztą Polską S.A.

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

OPŁATA POBRA
TAXE PERÇUE-POLOG
Umowa z Pocztą Polską S.A.

OPŁATA POBR
TAXE PERÇUE-POLOG
Umowa z Pocztą Polską S.A.

OPŁATA POBRA
TAXE PERÇUE-POLOG
Umowa z Pocztą Polską S.A.
Nr 2018/401661/S

421

OPŁATA POBR
TAXE PERÇUE-POLOG
Umowa z Poczta Polska S.A.
NA 2018/401661/S

OPŁATA POBRA
TAXE PERÇUE-POLOG
Umowa z Poczta Polska S.A.
nr 2018/401661/S

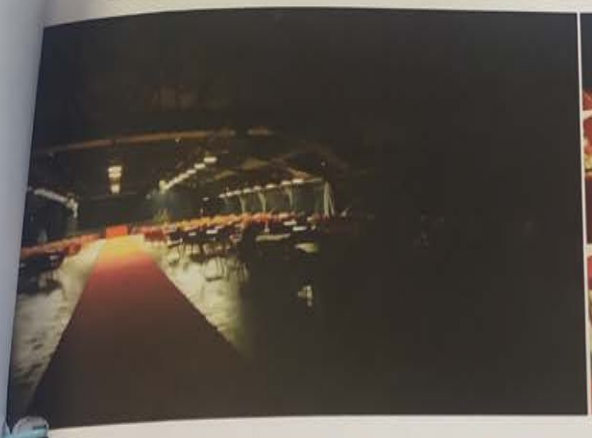
OPŁATA POBR
TAXE PERÇUE-POLOG
Umowa z Pocztą Polską S.A.
NA 2018/401661/S

OPŁATA POBR
TAXE PERÇUE-POLO
Umowa z Poczta Polska S.A.
NA 2018/40168

425

OPŁATA POBR
TAXE PERÇUE-POLOG
Umowa z Poczta Polska S.A.
NA 2018/401681/8

Wycena nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej przy ulicy Kępskiej 8 w Opolu w granicach działki o numerze 351/2 AM-6 obręb Zakrzów, gmina Miasto Opole



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **OP1O/00085900/3**, STAN Z DNIA 2019-10-17 12:32

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W OPOLU, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OP1O

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE, BUDYNEK I URZĄDZENIE STANOWIĄCE ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	2	48

Działki ewidencyjne

Lp. 1. ---

			Nr podstawy wpisu
Numer działki		351/2	1, 2, 36, 37, 51, 52, 53
Identyfikator działki		166101_1.0118.AR_6.351/2	
Obręb ewidencyjny *(numer, nazwa)*		0118, ZAKRZÓW	
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1 OPOLSKIE, M. OPOLE, OPOLE M., OPOLE	
Ulica		KĘPSKA 8	
Sposób korzystania		BI - INNE TERENY ZABUDOWANE	

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	2,9777 HA	48

Budynki

Lp. 1. ---

			Nr podstawy wpisu
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1 OPOLSKIE, M. OPOLE, OPOLE M., OPOLE	1, 2, 36, 37, 46, 51, 52, 53
Identyfikator budynku		166101_1.0118.288_BUD	
Identyfikator działki	Lp. 1.	166101_1.0118.AR_6.351/2	
Nazwa ulicy		KĘPSKA	
Liczba kondygnacji		1,0	
Przeznaczenie budynku		BUDYNEK HANDLOWO-USŁUGOWY	
Odrębność *(budynek stanowi odrębną nieruchomość)*		TAK	

Lp. 2. ---

Lp. 2. ---

			Nr podstawy wpisu
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1 OPOLSKIE, M. OPOLE, OPOLE M., OPOLE	1, 2, 36, 37, 46, 51, 52, 53
Identyfikator budynku		166101_1.0118.296_BUD	
Identyfikator działki	Lp. 1.	166101_1.0118.AR_6.351/2	
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku		KĘPSKA 8	
Liczba kondygnacji		4,0	
Przeznaczenie budynku		BUDYNEK HANDLOWO-USŁUGOWY	
Odrębność *(budynek stanowi odrębną nieruchomość)*		TAK	

Lp. 3. ---

			Nr podstawy wpisu
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1 OPOLSKIE, M. OPOLE, OPOLE M., OPOLE	1, 2, 36, 37, 46, 51, 52, 53
Identyfikator budynku		166101_1.0118.300_BUD	
Identyfikator działki	Lp. 1.	166101_1.0118.AR_6.351/2	
Nazwa ulicy		KĘPSKA	
Liczba kondygnacji		1,0	
Przeznaczenie budynku		INNY BUDYNEK NIEMIESZKALNY	
Odrębność *(budynek stanowi odrębną nieruchomość)*		TAK	

Lp. 4. ---

			Nr podstawy wpisu
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1 OPOLSKIE, M. OPOLE, OPOLE M., OPOLE	1, 2, 36, 37, 46, 51, 52, 53
Identyfikator budynku		166101_1.0118.304_BUD	
Identyfikator działki	Lp. 1.	166101_1.0118.AR_6.351/2	
Nazwa ulicy		KĘPSKA	
Liczba kondygnacji		1,0	
Przeznaczenie budynku		INNY BUDYNEK NIEMIESZKALNY	
Odrębność *(budynek stanowi odrębną nieruchomość)*		TAK	

Lp. 5. ---

			Nr podstawy wpisu
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1 OPOLSKIE, M. OPOLE, OPOLE M., OPOLE	1, 2, 36, 37, 51, 52, 53
Identyfikator budynku		166101_1.0118.2573_BUD	
Identyfikator działki	Lp. 1.	166101_1.0118.AR_6.351/2	
Nazwa ulicy		KĘPSKA	
Liczba kondygnacji		1,0	
Przeznaczenie budynku		INNY BUDYNEK NIEMIESZKALNY	

OPŁATA SKARBOWA TAKSE PERCEPTE

Odrębność *(budynek stanowi odrębną nieruchomość)*	TAK	

Urządzenia

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1	OPOLSKIE, M. OPOLE, OPOLE M., OPOLE	1, 2, 36, 37
Opis		URZĄDZENIA		

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	**1**	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	**OPIS I MAPA 6**; ZBD. NR 1 *(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW.//00008800/96/, 1996-10-18, 1996-12-17, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
2	**OPIS BUDYNKÓW** *(podstawa oznaczenia)* DZ. KW.//00008800/96/, 1996-10-18, 1996-12-17, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
36	**WYCIĄG Z WYKAZU ZMIAN GRUNTOWYCH**, 2012-03-19, PREZYDENT MIASTA OPOLA, OPOLE; 948 *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./OP1O/00003789/12/001, 2012-03-20 12:29:57, 2012-03-26-11.04.42.292031, NIE, 945-946 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
37	**WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW,WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ**, 2012-03-19, PREZYDENT MIASTA OPOLA, OPOLE; 949,952 *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./OP1O/00003789/12/001, 2012-03-20 12:29:57, 2012-03-26-11.04.42.292031, NIE, 945-946 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
38	**PARAGRAF 103 UST 2 ROZPORZĄDZENIA Z DNIA 20.08.2003R.** *(podstawa oznaczenia)* DZ. KW./OP1O/00003789/12/001, 2012-03-20 12:29:57, 2012-03-26-11.04.42.292031, NIE, 945-946

	(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
46	**WYPIS Z REJESTRU BUDYNKÓW**, 2013-02-21, PREZYDENT MIASTA OPOLA, OPOLE; 1028 *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./OP1O/00003963/13/001, 2013-03-14 09:30:00, 2013-04-04-10.12.29.069366, TAK, 1026 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
48	**WYPIS I WYRYS**, 2012-04-12, PREZYDENT MIASTA OPOLA, OPOLE; 333-334 *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./OP1O/00007125/13/001, 2013-05-20 10:20:17, 2013-07-04-10.44.13.832281, NIE, 330-332, OP1O/00141667/8 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)*
51	**WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW**, 2014-02-07, PREZYDENT MIASTA OPOLA, OPOLE; 1086 *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./OP1O/00002059/14/001, 2014-02-12 09:30:00, 2014-03-10-13.48.17.781304, TAK, 1083-1085 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
52	**WYPIS Z REJESTRU BUDYNKÓW**, 2014-02-07, PREZYDENT MIASTA OPOLA, OPOLE; 1087 *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./OP1O/00002059/14/001, 2014-02-12 09:30:00, 2014-03-10-13.48.17.781304, TAK, 1083-1085 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
53	**WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ**, 2014-02-07, PREZYDENT MIASTA OPOLA, OPOLE; 1088 *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./OP1O/00002059/14/001, 2014-02-12 09:30:00, 2014-03-10-13.48.17.781304, TAK, 1083-1085 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

Powrót

128

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **OP1O/00085900/3**, STAN Z DNIA 2019-10-17 12:32

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W OPOLU, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OP1O

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE, BUDYNEK I URZĄDZENIE STANOWIĄCE ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Prawo użytkowania wieczystego

		Nr podstawy wpisu
Okres użytkowania	**2089-12-05**	3
Sposób korzystania	DZIAŁKA GRUNTU W WIECZYSTYM UŻYTKOWANIU ZABUDOWANA BUDYNKAMI MIESZKALNO-GOSPODARCZO-PRZEMYSŁOWYMI I INNYMI URZĄDZENIAMI, STANOWIĄCE ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	**0**	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	**DECYZJA**, 1996-09-30, WOJEWODA OPOLSKI; ZBD. NR 2-3 *(przedmiot decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW.//00008800/96/, 1996-10-18, 1996-12-17, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **OP1O/00085900/3**, STAN Z DNIA 2019-10-17 12:33

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W OPOLU, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OP1O

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE, BUDYNEK I URZĄDZENIE STANOWIĄCE ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1. **1** **1 /1** ---	4
Skarb Państwa *(Nazwa)*	**SKARB PAŃSTWA**	

Użytkownicy wieczyści

		Nr podstawy wpisu
Napis	**WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI**	5

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1. **6** **1 /1** ---	59, 125
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(Nazwa, siedziba, REGON)*	**EMIR 75 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**, WARSZAWA, 14732922300000	
Stan przejściowy	W UPADŁOŚCI	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	**PRAWO WŁASNOŚCI WPISANE W KSIĘDZE WIECZYSTEJ KW NR 68960 PO ODŁĄCZENIU Z TEJ KSIEGI** *(wskazanie podstawy)*

	DZ. KW.//00008800/96/, 1996-10-18, 1996-12-17, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
5	**UMOWA SPRZEDAŻY**, 13783/2003, 2003-09-26, JANUSZ RUDNICKI, WARSZAWA; 63-66 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW.//00010539/03/, 2003-10-01, 2004-02-27, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
50	**WYKREŚLENIE Z URZĘDU** *(wskazanie podstawy)* DZ. KW./OP1O/00014318/13/001, 2013-10-07 09:00:00, 2013-10-18-11.10.47.320922, NIE, 1067-1068 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
59	**UMOWA SPRZEDAŻY**, 8077/2014, 2014-09-19, MARIUSZ SOCZYŃSKI, WARSZAWA; 1166-1169 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./OP1O/00013046/14/001, 2014-09-23 11:00:00, 2014-10-01-10.07.41.430278, NIE, 1164-1175 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
125	**POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI DŁUŻNIKA**, V GU 187/18, 2019-01-16, SĄD REJONOWY W OPOLU, WYDZIAŁ V GOSPODARCZY, OPOLE; 2037 *(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./OP1O/00015564/19/001, 2019-06-10 12:05:00, 2019-09-09-12.06.42.347611, NIE, 2033-2036 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **OP1O/00085900/3**, STAN Z DNIA 2019-10-17 12:33

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W OPOLU, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OP1O

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE, BUDYNEK I URZĄDZENIE STANOWIĄCE ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	**4**	64
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI	
Rodzaj wpisu	**OSTRZEŻENIE**	
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O ZAKAZIE ZBYWANIA I OBCIĄŻANIA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ EWIDENCYJNĄ NR 351/2 OBRĘB 0118 ZAKRZÓW OBJĘTĄ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ ORAZ ZNAJDUJĄCYCH SIĘ NA TEJ NIERUCHOMOŚCI, STANOWIĄCYCH ODRĘBNE NIERUCHOMOŚCI DWÓCH BUDYNKÓW HANDLOWO-USŁUGOWYCH, TRZECH INNYCH BUDYNKÓW NIEMIESZKALNYCH I URZĄDZEŃ OBJĘTYCH NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ, ZGODNIE Z POSTANOWIENIEM SĄDU OKRĘGOWEGO W WARSZAWIE WYDZIAŁ XX GOSPODARCZY Z DNIA 11.06.2015R. SYGN. AKT XX GCO 130/15.	
Przedmiot wykonywania	DZIAŁKA NR 351/2 Z MAPY 6 OBRĘB ZAKRZÓW	

Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	**5**	97
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI	
Rodzaj wpisu	**INNY WPIS**	
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 608/18	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 1.	**ENERGETYKA CIEPLNA OPOLSZCZYZNY SPÓŁKA AKCYJNA**, OPOLE, 531363177

Lp. 3.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	**11**	125
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI	
Rodzaj wpisu	**OSTRZEŻENIE**	
Treść wpisu	OGŁOSZONO UPADŁOŚĆ DŁUŻNIKA EMIR 75 SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W WARSZAWIE, ZGODNIE Z POSTANOWIENIEM STANOWIĄCYM PODSTAWĘ NINIEJSZEGO WPISU.	

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	**2**	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
64	**POSTANOWIENIE O ZABEZPIECZENIU ROSZCZENIA PRZED WSZCZĘCIEM POSTĘPOWANIA**, XX GCO 130/15, 2015-06-11, SĄD OKRĘGOWY W WARSZAWIE WYDZIAŁ XX GOSPODARCZY, WARSZAWA; 1320 *(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./OP1O/00008291/15/001, 2015-06-23 11:35:41, 2015-07-24-08.20.32.598190, NIE, 1314-1348 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)*
97	**WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI**, KM 608/18, 2018-06-04, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W OPOLU TOMASZ KONDZIELA; 1747 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./OP1O/00010361/18/001, 2018-06-04 15:21:00, 2018-09-24-13.12.06.709732, NIE, 1742-1743

https://przegladarka-ekw.ms.gov.pl/eukw_prz/KsiegiWieczyste/pokazWydruk 2019-10-17

	(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
125	**POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI DŁUŻNIKA**, V GU 187/18, 2019-01-16, SĄD REJONOWY W OPOLU, WYDZIAŁ V GOSPODARCZY, OPOLE; 2037 *(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./OP1O/00015564/19/001, 2019-06-10 12:05:00, 2019-09-09-12.06.42.347611, NIE, 2033-2036 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

Powrót

OPŁATA SĄDOWA
TAXE PERÇUE
Umowa z Pocztą Polską S.A.

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **OP1O/00085900/3**, STAN Z DNIA 2019-10-17 12:33

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W OPOLU, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OP1O

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE, BUDYNEK I URZĄDZENIE STANOWIĄCE ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

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

1. **DZ. KW. / OP1O / 25709 / 19 / 1 - 2019-09-18, 12:16:47 - ZMIANA HIPOTEKI**

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	**19**	54
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**	
Suma (słownie), waluta	**6773131,31** (SZEŚĆ MILIONÓW SIEDEMSET SIEDEMDZIESIĄT TRZY TYSIĄCE STO TRZYDZIEŚCI JEDEN 31/100) **ZŁ**	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*	Lp. 1. | 1 | ZABEZPIECZENIE ROSZCZEŃ PRZED WYTOCZENIEM POWÓDZTWA ZGODNIE Z POSTANOWIENIEM SYGN. AKT VI GCO 10/14 STANOWIĄCYM PODSTAWĘ NINIEJSZEGO WPISU	
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 1. | **ERBUD SPÓŁKA AKCYJNA**, WARSZAWA, 00572837300000	

Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	**20**	60, 66
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	**HIPOTEKA UMOWNA**	
Suma (słownie), waluta	**100000000,00** (STO MILIONÓW) **ZŁ**	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1. | 1 | KREDYT WRAZ Z ODSETKI, OPŁATAMI, PROWIZJĄ, KOSZTY I ŚWIADCZENIAMI UBOCZNYMI BANKU, UMOWA KREDYTU NR 700022689299 Z DNIA 29.09.2014R.	
Pierwszeństwo	Lp. 1. | NINIEJSZA HIPOTEKA ZOSTAŁA PRZENIESIONA NA OPRÓŻNIONE MIEJSCE HIPOTECZNE (POWSTAŁE PO WYKRESLENIU HIPOTEKI UMOWNEJ DO KWOTY 100.000.000,00,-ZŁOTYCH) I PRZYSŁUGUJE JEJ PIERWSZEŃSTWO HIPOTEKI POD NR 18.	
Rodzaj zmiany	Lp. 1. | W POLU 4.4.1.10 WYKREŚLONO ROSZCZENIE I UJAWNIONO PRZENIESIENIE NINIEJSZEJ HIPOTEKI NA OPRÓŻNIONE MIEJSCE HIPOTECZNE.	
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 1. | **PLUS BANK SPÓŁKA AKCYJNA**, WARSZAWA, 63052029800000	

Lp. 3.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	**22**	68, 69, 70
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**	
Suma (słownie), waluta	**1164713,75** (JEDEN MILION STO SZEŚĆDZIESIĄT CZTERY TYSIĄCE SIEDEMSET TRZYNAŚCIE 75/100) **ZŁ**	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*	Lp. 1. | 1 | WIERZYTELNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM STANOWIĄCYM PODSTAWĘ WPISU	
Wierzyciel hipoteczny		
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 1. | **GMINA OPOLE**, OPOLE, 000584805	

Lp. 4.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	**23**	71
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA	

OPŁATA POBRANA TAXE PERCUE-POLOGA Umowa z Pocztą Polską S.A. 2018/40/1661/S

	STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**
Suma (słownie), waluta	**32940,00** (TRZYDZIEŚCI DWA TYSIĄCE DZIEWIĘĆSET CZTERDZIEŚCI) **ZŁ**
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*	Lp. 1. 1 WIERZYTELNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM
Wierzyciel hipoteczny	
Skarb Państwa *(nazwa, siedziba, rola instytucji)*	Lp. 1. **SKARB PAŃSTWA - NACZELNIK PIERWSZEGO MAZOWIECKIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W WARSZAWIE**, WARSZAWA, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA

Lp. 5.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	**24**	72
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**	
Suma (słownie), waluta	**54817,00** (PIĘĆDZIESIĄT CZTERY TYSIĄCE OSIEMSET SIEDEMNAŚCIE) **ZŁ**	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*	Lp. 1. 1 WIERZYTELNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM STANOWIĄCYM PODSTAWĘ WPISU	
Wierzyciel hipoteczny		
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 1. **GMINA OPOLE**, OPOLE, 000584805	

Lp. 6.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	**25**	73
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**	
Suma (słownie), waluta	**781,50** (SIEDEMSET OSIEMDZIESIĄT JEDEN 50/100) **ZŁ**	

Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*	Lp. 1. 1 WIERZYTELNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM
Wierzyciel hipoteczny	
Skarb Państwa *(nazwa, siedziba, rola instytucji)*	Lp. 1. **SKARB PAŃSTWA - NACZELNIK PIERWSZEGO MAZOWIECKIEGO URZĘDU SKARBOWEGO**, WARSZAWA, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA

Lp. 7.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	**26**	74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**	
Suma (słownie), waluta	**13849,50** (TRZYNAŚCIE TYSIĘCY OSIEMSET CZTERDZIEŚCI DZIEWIĘĆ 50/100) **ZŁ**	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*	Lp. 1. 1 WIERZYTELNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁAMI WYKONAWCZYMI	
Wierzyciel hipoteczny		
Skarb Państwa *(nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)*	Lp. 1. **SKARB PAŃSTWA - NACZELNIK PIERWSZEGO MAZOWIECKIEGO URZĘDU SKARBOWEGO**, WARSZAWA, 015623985, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	

Lp. 8.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	**27**	87, 88, 89, 90
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**	
Suma (słownie), waluta	**260016,37** (DWIEŚCIE SZEŚĆDZIESIĄT TYSIĘCY SZESNAŚCIE 37/100) **ZŁ**	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*	Lp. 1. 1 WIERZYTELNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁAMI WYKONAWCZYMI, STANOWIĄCYMI PODSTAWĘ TEGO WPISU	

OPŁATA POBRANE
TAXE PERÇUE-POLOGNE
Umowa z Poczta Polska S.A. nr NA/2018/4016/1/S

Rodzaj zmiany	Lp. 1.	4.4.2.1 - 4.4.2.4 - WYKREŚLONO BŁĘDNIE WPISANEGO WIERZYCIELA	
Wierzyciel hipoteczny			
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 1.	**GMINA OPOLE**, OPOLE, 000584805	

Lp. 9.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	**28**		91, 92, 93
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**		
Suma (słownie), waluta	**296999,20** (DWIEŚCIE DZIEWIĘĆDZIESIĄT SZEŚĆ TYSIĘCY DZIEWIĘĆSET DZIEWIĘĆDZIESIĄT DZIEWIĘĆ 20/100) **ZŁ**		
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁAMI WYKONAWCZYMI
Wierzyciel hipoteczny			
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 1.	**GMINA OPOLE**, OPOLE, 000584805	

Lp. 10.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	**29**		94
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**		
Suma (słownie), waluta	**61668,92** (SZEŚĆDZIESIĄT JEDEN TYSIĘCY SZEŚĆSET SZEŚĆDZIESIĄT OSIEM 92/100) **ZŁ**		
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁAMI WYKONAWCZYMI, STANOWIĄCYMI PODSTAWĘ TEGO WPISU
Wierzyciel hipoteczny			
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 1.	**GMINA OPOLE**, OPOLE, 000584805	

Lp. 11.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	**30**		95
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**		
Suma (słownie), waluta	**62725,01** (SZEŚĆDZIESIĄT DWA TYSIĄCE SIEDEMSET DWADZIEŚCIA PIĘĆ 01/100) **ZŁ**		
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM, STANOWIĄCYM PODSTAWĘ TEGO WPISU
Wierzyciel hipoteczny			
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 1.	**GMINA OPOLE**, OPOLE, 000584805	

Lp. 12.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	**31**		96
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**		
Suma (słownie), waluta	**95881,87** (DZIEWIĘĆDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY OSIEMSET OSIEMDZIESIĄT JEDEN 87/100) **ZŁ**		
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM STANOWIĄCYM PODSTAWĘ WPISU
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 1.	**INWEMER SYSTEM SPÓŁKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**, WARSZAWA, 5903574230000	

Lp. 13.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	**32**		100, 101, 102,
Napis			

OPŁATA POBR... TAKE PERCUE-POLOG... Umowa z ... Poczta Polska S.A. ... 2018/401661/S

425

		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI	103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**	
Suma (słownie), waluta		**10692,00** (DZIESIĘĆ TYSIĘCY SZEŚĆSET DZIEWIĘĆDZIESIĄT DWA) **ZŁ**	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*	Lp. 1.	1 ZALEGŁOŚCI Z TYTUŁU NALEŻNOŚCI PODATKOWYCH ORAZ ODSETKI ZA ZWŁOKĘ	
Wierzyciel hipoteczny			
Skarb Państwa *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 1.	**SKARB PAŃSTWA - NACZELNIK PIERWSZEGO MAZOWIECKIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W WARSZAWIE**, WARSZAWA, 00102110000518	

Lp. 14.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	**33**	112, 113, 114
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**	
Suma (słownie), waluta	**148822,80** (STO CZTERDZIEŚCI OSIEM TYSIĘCY OSIEMSET DWADZIEŚCIA DWA 80/100) **ZŁ**	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*	Lp. 1.	1 WIERZYTELNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁAMI WYKONAWCZYMI, STANOWIĄCYMI PODSTAWĘ TEGO WPISU
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON, KRS)*	Lp. 1.	**ENERGETYKA CIEPLNA OPOLSZCZYZNY SPÓŁKA AKCYJNA**, OPOLE, 0000014339, 531363177

Lp. 15.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	**34**	115
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**	
Suma (słownie), waluta	**142556,05** (STO CZTERDZIEŚCI DWA TYSIĄCE PIĘĆSET PIĘĆDZIESIĄT SZEŚĆ 05/100) **ZŁ**	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*	Lp. 1.	1 WIERZYTELNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM, STANOWIĄCYM PODSTAWĘ TEGO WPISU
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON, KRS)*	Lp. 1.	**ENERGETYKA CIEPLNA OPOLSZCZYZNY SPÓŁKA AKCYJNA**, OPOLE, 0000014339, 531363177

Lp. 16.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	**35**	117
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**	
Suma (słownie), waluta	**220024,05** (DWIEŚCIE DWADZIEŚCIA TYSIĘCY DWADZIEŚCIA CZTERY 05/100) **ZŁ**	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*	Lp. 1.	1 ZABEZPIECZENIE ROSZCZEŃ WYNIKAJĄCYCH Z NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM SYGN.AKT XX GNC 187/16 STANOWIĄCYM PODSTAWĘ WPISU
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON, KRS)*	Lp. 1.	**GENERAL PROPERTY SP. Z O.O.**, WARSZAWA, 0000214464, 015756812

Komentarz do migracji		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	**7**	---

OPŁATA PU... TAXE PERÇUE-POLO... Urzędowa z Poczta Polska S.A. ... nia 2018/40/1661/3

			Nr podstawy wpisu
Uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym	Lp. 1.	UŻYTKOWNIKOWI WIECZYSTEMU I WŁAŚCICIELOWI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ OBJĘTYCH NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PRZYSŁUGUJE PRAWO DO ROZPORZĄDZANIA OPRÓŻNIONYM MIEJSCEM HIPOTECZNYM NR 20 DO WYSOKOŚCI 100.000.000,00,-ZŁOTYCH POWSTAŁYM NA SKUTEK PRZENIESIENIA HIPOTEKI UMOWNEJ DO KWOTY 100.000.000,00,-ZŁOTYCH WPISANEJ NA POD NR 20 NA MIEJSCE POWSTAŁE PO WYKREŚLENIU HIPOTEKI UMOWNEJ DO KWOTY 100.000.000,00,-ZŁOTYCH WPISANEJ POD NR 18.	67

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
54	**POSTANOWIENIE O ZABEZPIECZENIE ROSZCZEŃ O WYTOCZENIE POWÓDZTWA**, VI GCO 10/14, 2014-03-27, SĄD OKRĘGOWY W OPOLU WYDZIAŁ VI GOSPODARCZY, OPOLE; 1100 *(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./OP1O/00005494/14/001, 2014-04-15 10:00:29, 2014-05-09-13.39.24.391624, NIE, 1097-1099 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
60	**OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI**, 8340/2014, 2014-09-29, MARIUSZ SOCZYŃSKI, WARSZAWA; 1236-1238 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./OP1O/00013371/14/001, 2014-09-29 17:15:00, 2015-05-26-11.59.38.670093, NIE, 1236-1238 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
66	**OŚWIADCZENIE Z PODPISEM NOTARIALNIE POŚWIADCZONYM**, 2016-01-03, EMIR 75 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W WARSZAWIE (REGON: 147329223); 1544-1545 *(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./OP1O/00007435/15/001, 2015-06-03 12:03:06, 2016-09-05-11.36.26.767559, NIE, 1537-1538, 1541-1545 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
67	**OŚWIADCZENIE Z PODPISEM NOTARIALNIE POŚWIADCZONYM**, 2016-01-03, EMIR 75 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W WARSZAWIE (REGON: 147329223); 1542-1543

	(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OP1O/00007435/15/002, 2015-06-03 12:03:06, 2016-09-05-11.36.26.767559, NIE, 1537-1538, 1541-1545 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
68	**TYTUŁ WYKONAWCZY**, FK-KP.3160.9.94.2016, 2016-05-30, PREZYDENT MIASTA OPOLA; 1556-1557 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./OP1O/00012616/16/001, 2016-09-05 10:45:00, 2016-10-13-12.29.51.214190, NIE, 1551-1552 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
69	**TYTUŁ WYKONAWCZY**, FK-KP.3160.9.95.2016, 2016-05-30, PREZYDENT MIASTA OPOLA; 1560-1561 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./OP1O/00012616/16/001, 2016-09-05 10:45:00, 2016-10-13-12.29.51.214190, NIE, 1551-1552 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
70	**TYTUŁ WYKONAWCZY**, FK-KP.3160.9.109.2016, 2016-06-29, PREZYDENT MIASTA OPOLA; 1564-1565 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./OP1O/00012616/16/001, 2016-09-05 10:45:00, 2016-10-13-12.29.51.214190, NIE, 1551-1552 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
71	**TYTUŁ WYKONAWCZY**, 1471-SW-2.522.6697.2016, 2016-10-18, NACZELNIK PIERWSZEGO MAZOWIECKIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W WARSZAWIE; 1578-1579 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./OP1O/00015177/16/001, 2016-10-25 11:00:00, 2016-10-31-12.58.19.359422, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
72	**TYTUŁ WYKONAWCZY**, FK-KP.3160.9.129.2016, 2016-08-18, PREZYDENT MIASTA OPOLA; 1592 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./OP1O/00015971/16/001, 2016-11-14 12:00:00, 2016-12-28-13.41.46.188785, NIE, 1590-1591 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
73	**TYTUŁ WYKONAWCZY**, 1471-SW-2.522.7043.2016, 2016-11-14, NACZELNIK PIERWSZEGO MAZOWIECKIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W WARSZAWIE; 1609 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./OP1O/00016528/16/001, 2016-11-22 11:00:00, 2016-12-29-12.20.44.683973, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
74	**TYTUŁ WYKONAWCZY**, 1471-SEW-2.723.1702.2017, 2017-03-15, NACZELNIK PIERWSZEGO MAZOWIECKIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W

OPŁATA POBR... POLSKA S.A. TAKE PERCUE-POLOG... Umowa z Poczta Polska S.A. ... nr 2018/401661/S

			Nr podstawy wpisu
Uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym	Lp. 1.	UŻYTKOWNIKOWI WIECZYSTEMU I WŁAŚCICIELOWI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ OBJĘTYCH NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PRZYSŁUGUJE PRAWO DO ROZPORZĄDZANIA OPRÓŻNIONYM MIEJSCEM HIPOTECZNYM NR 20 DO WYSOKOŚCI 100.000.000,00,-ZŁOTYCH POWSTAŁYM NA SKUTEK PRZENIESIENIA HIPOTEKI UMOWNEJ DO KWOTY 100.000.000,00,-ZŁOTYCH WPISANEJ NA POD NR 20 NA MIEJSCE POWSTAŁE PO WYKREŚLENIU HIPOTEKI UMOWNEJ DO KWOTY 100.000.000,00,-ZŁOTYCH WPISANEJ POD NR 18.	67

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
54	**POSTANOWIENIE O ZABEZPIECZENIE ROSZCZEŃ O WYTOCZENIE POWÓDZTWA**, VI GCO 10/14, 2014-03-27, SĄD OKRĘGOWY W OPOLU WYDZIAŁ VI GOSPODARCZY, OPOLE; 1100 *(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./OP1O/00005494/14/001, 2014-04-15 10:00:29, 2014-05-09-13.39.24.391624, NIE, 1097-1099 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
60	**OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI**, 8340/2014, 2014-09-29, MARIUSZ SOCZYŃSKI, WARSZAWA; 1236-1238 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./OP1O/00013371/14/001, 2014-09-29 17:15:00, 2015-05-26-11.59.38.670093, NIE, 1236-1238 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
66	**OŚWIADCZENIE Z PODPISEM NOTARIALNIE POŚWIADCZONYM**, 2016-01-03, EMIR 75 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W WARSZAWIE (REGON: 147329223); 1544-1545 *(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./OP1O/00007435/15/001, 2015-06-03 12:03:06, 2016-09-05-11.36.26.767559, NIE, 1537-1538, 1541-1545 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
67	**OŚWIADCZENIE Z PODPISEM NOTARIALNIE POŚWIADCZONYM**, 2016-01-03, EMIR 75 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W WARSZAWIE (REGON: 147329223); 1542-1543

	(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OP1O/00007435/15/002, 2015-06-03 12:03:06, 2016-09-05-11.36.26.767559, NIE, 1537-1538, 1541-1545 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
68	**TYTUŁ WYKONAWCZY**, FK-KP.3160.9.94.2016, 2016-05-30, PREZYDENT MIASTA OPOLA; 1556-1557 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./OP1O/00012616/16/001, 2016-09-05 10:45:00, 2016-10-13-12.29.51.214190, NIE, 1551-1552 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
69	**TYTUŁ WYKONAWCZY**, FK-KP.3160.9.95.2016, 2016-05-30, PREZYDENT MIASTA OPOLA; 1560-1561 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./OP1O/00012616/16/001, 2016-09-05 10:45:00, 2016-10-13-12.29.51.214190, NIE, 1551-1552 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
70	**TYTUŁ WYKONAWCZY**, FK-KP.3160.9.109.2016, 2016-06-29, PREZYDENT MIASTA OPOLA; 1564-1565 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./OP1O/00012616/16/001, 2016-09-05 10:45:00, 2016-10-13-12.29.51.214190, NIE, 1551-1552 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
71	**TYTUŁ WYKONAWCZY**, 1471-SW-2.522.6697.2016, 2016-10-18, NACZELNIK PIERWSZEGO MAZOWIECKIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W WARSZAWIE; 1578-1579 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./OP1O/00015177/16/001, 2016-10-25 11:00:00, 2016-10-31-12.58.19.359422, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
72	**TYTUŁ WYKONAWCZY**, FK-KP.3160.9.129.2016, 2016-08-18, PREZYDENT MIASTA OPOLA; 1592 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./OP1O/00015971/16/001, 2016-11-14 12:00:00, 2016-12-28-13.41.46.188785, NIE, 1590-1591 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
73	**TYTUŁ WYKONAWCZY**, 1471-SW-2.522.7043.2016, 2016-11-14, NACZELNIK PIERWSZEGO MAZOWIECKIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W WARSZAWIE; 1609 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./OP1O/00016528/16/001, 2016-11-22 11:00:00, 2016-12-29-12.20.44.683973, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
74	**TYTUŁ WYKONAWCZY**, 1471-SEW-2.723.1702.2017, 2017-03-15, NACZELNIK PIERWSZEGO MAZOWIECKIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W

OPŁATA POCZTOWA
TAXE PERÇUE POLSKA S.A.
Umowa z Poczta Polska S.A. 2018401661/S

	(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OP1O/00003705/17/001, 2017-03-20 14:33:00, 2017-04-19-09.27.30.130309, NIE, 1620-1623 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
87	**TYTUŁ WYKONAWCZY**, FK-KP.3160.9.40.2017, 2017-03-20, NACZELNIK PIERWSZEGO MAZOWIECKIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W WARSZAWIE; 1657 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./OP1O/00008723/17/001, 2017-06-01 11:00:00, 2017-11-17-12.05.11.205327, NIE, 1653-1656 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
88	**TYTUŁ WYKONAWCZY**, FK-KP.3160.9.69.2017, 2017-04-04, NACZELNIK PIERWSZEGO MAZOWIECKIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W WARSZAWIE; 1658 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./OP1O/00008723/17/001, 2017-06-01 11:00:00, 2017-11-17-12.05.11.205327, NIE, 1653-1656 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
89	**TYTUŁ WYKONAWCZY**, FK-KP.3160.9.70.2017, 2017-04-04, NACZELNIK PIERWSZEGO MAZOWIECKIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W WARSZAWIE; 1659-1660 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./OP1O/00008723/17/001, 2017-06-01 11:00:00, 2017-11-17-12.05.11.205327, NIE, 1653-1656 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
90	**SPROSTOWANO Z URZĘDU** *(wskazanie podstawy)* DZ. KW./OP1O/00008723/17/002, 2017-06-01 11:00:00, 2017-11-17-13.04.55.138541, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
91	**TYTUŁ WYKONAWCZY**, FK-KP.3160.9.73.2017, 2017-04-27, NACZELNIK PIERWSZEGO MAZOWIECKIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W WARSZAWIE; 1672-1673 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./OP1O/00021352/17/001, 2017-11-02 11:50:00, 2018-02-09-16.44.03.610868, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
92	**TYTUŁ WYKONAWCZY**, FK-KP.3160.9.84.2017, 2017-05-22, NACZELNIK PIERWSZEGO MAZOWIECKIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W WARSZAWIE; 1676-1677 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./OP1O/00021352/17/001, 2017-11-02 11:50:00, 2018-02-09-16.44.03.610868, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
93	**TYTUŁ WYKONAWCZY**, FK-KP.3160.9.98.2017, 2017-09-06, NACZELNIK PIERWSZEGO MAZOWIECKIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W WARSZAWIE; 1680-1681

	(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OP1O/00021352/17/001, 2017-11-02 11:50:00, 2018-02-09-16.44.03.610868, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
94	**TYTUŁ WYKONAWCZY**, FK-KP.3160.9.149.2017, 2017-11-09, NACZELNIK PIERWSZEGO MAZOWIECKIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W WARSZAWIE; 1693 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./OP1O/00024755/17/001, 2017-12-20 11:36:00, 2018-05-10-13.28.31.626491, NIE, 1691-1692 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
95	**TYTUŁ WYKONAWCZY**, FK-KP.3160.9.25.2018, 2018-01-26, NACZELNIK PIERWSZEGO MAZOWIECKIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W WARSZAWIE; 1708 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./OP1O/00008595/18/001, 2018-05-10 12:05:00, 2018-08-29-12.49.14.670240, NIE, 1706-1707 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
96	**DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY**, VIII GC 3574/15, 2018-03-27, SĄD REJONOWY DLA MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY, WARSZAWA; 1727-1730 *(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./OP1O/00009975/18/001, 2018-05-28 12:00:00, 2018-09-07-12.40.27.237022, NIE, 1718-1722 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
100	**TYTUŁ WYKONAWCZY**, 1471-SEW-2.723.772.2018, 2018-03-01, NACZELNIK PIERWSZEGO MAZOWIECKIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W WARSZAWIE; 1854 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./OP1O/00015786/18/001, 2018-08-23 15:59:00, 2019-01-23-11.08.04.678639, NIE, 1843-1846 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
101	**TYTUŁ WYKONAWCZY**, 1471-SEW-2.723.773.2018, 2018-03-01, NACZELNIK PIERWSZEGO MAZOWIECKIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W WARSZAWIE; 1855 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./OP1O/00015786/18/001, 2018-08-23 15:59:00, 2019-01-23-11.08.04.678639, NIE, 1843-1846 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
102	**TYTUŁ WYKONAWCZY**, 1471-SEW-2.723.774.2018, 2018-03-01, NACZELNIK PIERWSZEGO MAZOWIECKIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W WARSZAWIE; 1856 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./OP1O/00015786/18/001, 2018-08-23 15:59:00, 2019-01-23-11.08.04.678639, NIE, 1843-1846 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
103	**TYTUŁ WYKONAWCZY**, 1471-SEW-2.723.775.2018, 2018-03-01, NACZELNIK PIERWSZEGO MAZOWIECKIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W WARSZAWIE; 1857

OPŁATA POBRA... TAXE PERÇUE... Umowa z Pocztą Polską S.A. ...2018/A/0168/1/S

	(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OP1O/00015786/18/001, 2018-08-23 15:59:00, 2019-01-23-11.08.04.678639, NIE, 1843-1846 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
104	**TYTUŁ WYKONAWCZY**, 1471-SEW-2.723.776.2018, 2018-03-01, NACZELNIK PIERWSZEGO MAZOWIECKIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W WARSZAWIE; 1858 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./OP1O/00015786/18/001, 2018-08-23 15:59:00, 2019-01-23-11.08.04.678639, NIE, 1843-1846 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
105	**TYTUŁ WYKONAWCZY**, 1471-SEW-2.723.777.2018, 2018-03-01, NACZELNIK PIERWSZEGO MAZOWIECKIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W WARSZAWIE; 1859 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./OP1O/00015786/18/001, 2018-08-23 15:59:00, 2019-01-23-11.08.04.678639, NIE, 1843-1846 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
106	**TYTUŁ WYKONAWCZY**, 1471-SEW-2.723.778.2018, 2018-03-01, NACZELNIK PIERWSZEGO MAZOWIECKIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W WARSZAWIE; 1860 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./OP1O/00015786/18/001, 2018-08-23 15:59:00, 2019-01-23-11.08.04.678639, NIE, 1843-1846 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
107	**TYTUŁ WYKONAWCZY**, 1471-SEW-2.723.779.2018, 2018-03-01, NACZELNIK PIERWSZEGO MAZOWIECKIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W WARSZAWIE; 1861 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./OP1O/00015786/18/001, 2018-08-23 15:59:00, 2019-01-23-11.08.04.678639, NIE, 1843-1846 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
108	**TYTUŁ WYKONAWCZY**, 1471-SEW-2.723.780.2018, 2018-03-01, NACZELNIK PIERWSZEGO MAZOWIECKIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W WARSZAWIE; 1862 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./OP1O/00015786/18/001, 2018-08-23 15:59:00, 2019-01-23-11.08.04.678639, NIE, 1843-1846 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
109	**TYTUŁ WYKONAWCZY**, 1471-SEW-2.723.781.2018, 2018-03-01, NACZELNIK PIERWSZEGO MAZOWIECKIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W WARSZAWIE; 1863 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./OP1O/00015786/18/001, 2018-08-23 15:59:00, 2019-01-23-11.08.04.678639, NIE, 1843-1846 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
110	

	TYTUŁ WYKONAWCZY, 1471-SEW-2.723.782.2018, 2018-03-01, NACZELNIK PIERWSZEGO MAZOWIECKIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W WARSZAWIE; 1864 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./OP1O/00015786/18/001, 2018-08-23 15:59:00, 2019-01-23-11.08.04.678639, NIE, 1843-1846 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
111	**TYTUŁ WYKONAWCZY**, 1471-SEW-2.723.783.2018, 2018-03-01, NACZELNIK PIERWSZEGO MAZOWIECKIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W WARSZAWIE; 1865 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./OP1O/00015786/18/001, 2018-08-23 15:59:00, 2019-01-23-11.08.04.678639, NIE, 1843-1846 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
112	**UGODA SĄDOWA Z KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI**, V GC 19/17, 2017-03-15; 1879 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./OP1O/00016815/18/001, 2018-09-11 14:49:00, 2019-01-31-13.34.07.439482, NIE, 1873-1874, 1884-1885 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
113	**UGODA SĄDOWA Z KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI**, V GC 324/17, 2017-05-23; 1880 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./OP1O/00016815/18/001, 2018-09-11 14:49:00, 2019-01-31-13.34.07.439482, NIE, 1873-1874, 1884-1885 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
114	**WYROK O ZAPŁATĘ Z KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI**, VI GC 113/18, 2018-06-18, SĄD OKRĘGOWY W OPOLU, VI WYDZIAŁ GOSPODARCZY, OPOLE; 1881 *(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./OP1O/00016815/18/001, 2018-09-11 14:49:00, 2019-01-31-13.34.07.439482, NIE, 1873-1874, 1884-1885 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
115	**UGODA SĄDOWA Z KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI**, VI GC 102/16, 2017-02-20; 1889 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./OP1O/00016815/18/001, 2018-09-11 14:49:00, 2019-01-31-13.34.07.439482, NIE, 1873-1874, 1884-1885 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
117	**NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM**, XX GNC 187/16, 2016-03-31, SĄD OKRĘGOWY, WARSZAWA; 1918 *(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./OP1O/00001245/19/001, 2019-01-24 10:00:00, 2019-03-06-14.37.31.844668, NIE, 1911-1915

OPŁATA POBR
TAXE PERCUE-POLOG
Umowa z Pocztą Polską S.A.

(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

OPŁATA POBRA
TAXE PERCUE POLOG
Umowa z Poczta Polska S.A.
Umowa nr 2018401681/S

OPŁATA POBRA
TAXE PERCUE-POLOG
Umowa z Poczta Polska S.A.

442

Prezydent Miasta Opola Rynek-Ratusz 45-015 Opole (GIK-349)	Województwo: województwo opolskie Powiat: miasto Opole Jednostka ewidencyjna: miasto Opole Obręb ewidencyjny: **166101_1.0118, ZAKRZÓW** Miejscowość: Opole

GIK.6621.1.2248.2019

Uproszczony wypis z rejestru gruntów

według stanu na dzień: 2019-10-01 13:02:43

Jednostka rejestrowa gruntów: **166101_1.0118.G37**

WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:

UDZIAŁ: **1/1**

charakter stanu władania: **własność**
grupa rejestrowa: 1.4

Skarb Państwa:
SKARB PAŃSTWA

UDZIAŁ: **1/1**

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

Spółka handlowa nie będąca cudzoziemcem:
EMIR 75 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością REGON: 147329223
Siedziba: 00-660 Warszawa ul. Lwowska 19

DZIAŁKI EWIDENCYJNE:

Ark. mapy	Numer działki ewiden-cyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia użytku [ha]	Powierzchnia działki [ha]	Nr KW
6	**351/2**	ul. Kępska 8	Inne tereny zabudowane	Bi	2.9763	**2.9777**	OP1O/00085900/3
			Tereny przemysłowe	Ba	0.0014		

Identyfikator działki: 166101_1.0118.AR_6.351/2 Rejon statystyczny: 570020

Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 2.9777

W dniu: 01.10.2019
dokument sporządzony przez: Elżbieta Krawczyk

z up. Prezydenta Miasta

Iwona Adamowicz
Z-ca Naczelnika Wydziału Geodezji i Kartografii

(imię i nazwisko osoby uprawnionej)

OPŁATA POBRA...
TAXE PERÇUE-POLOG...
Umowa z Pocztą Polską S.A.
...NA 2018/401661/S

443

5

PREZYDENT MIASTA OPOLA
RYNEK-RATUSZ
45-015 OPOLE

Wyrys z mapy ewidencyjnej

Skala 1:1000

Województwo: opolskie
Powiat: miasto Opole
Jednosta ewid.: miasto Opole
Obręb ewid.: 0118 ZAKRZÓW
Działki ewid.: 351/2 am 6

Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny: Prezydent Miasta Opola
Nazwa materiału zasobu: mapa ewidencyjna
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu: P.1661.2017.2
data wyk. kopii: 30-09-2019

imię, nazwisko i podpis
osoby reprezentującej organ:

z up. Prezydenta Miasta
Małgorzata Musiał

wykonał: mmusial

Numer wniosku: GiK.6642. 1.2260.2019

OPŁATA POBR
TAXE PERCUE-POLOG
Umowa z Poczta Polska S.A.
444
5

GEOMETRA
PRZEDSIĘBIORSTWO USŁUG GEODEZYJNYCH PIOTR SKAWIŃSKI ŚLĄSKA 20/1, 30-003 KRAKÓW

Zestawienie Powierzchni domEXPO Opole

	Poziom 0 [m²]	Poziom+1 [m²]	Poziom+2 [m²]	Poziom+3 [m²]	Szrafura
Ciągi komunikacyjne	1946.55	1561.05	2911.18	119.09	
Powierzchnia najmu	4713.16	4278.64	3008.94	-	
Sale eventowe i szatnia	-	-	-	2587.98	
Toalety i pomieszczenia techniczne	214.19	178.18	277.96	624.77	
Otwory i zagłębienia	12.84	166.33	155.86	-	
Klatki schodowe	125.96	41.79	16.21	-	
Szachty instalacyjne	21.86	35.01	59.27	7.95	
Biura	-	-	223.09	-	
Kuchnia	-	-	-	173.22	
Windy	45.13	-	-	-	
Suma:	7079.69	6261.00	6652.51	3513.01	

Piotr Skawiński
30-003 Kraków ul. Śląska 20
upr. zawod. nr 1779 zakres 4
geodezyjna obsługa inwestycji
tel. 012 634 38 30, tel./fax 012 632 70 00

tel. (012) 634-38-30 tel./fax (012) 632-70-00 NIP 677-100-40-67
PKO I/O Kraków 39 1020 2892 0000 5102 0018 3615
www.geometra.krakow.pl, e-mail: biuro@geometra.krakow.pl

Zał. 5 z dnia 27.03.2018 r.