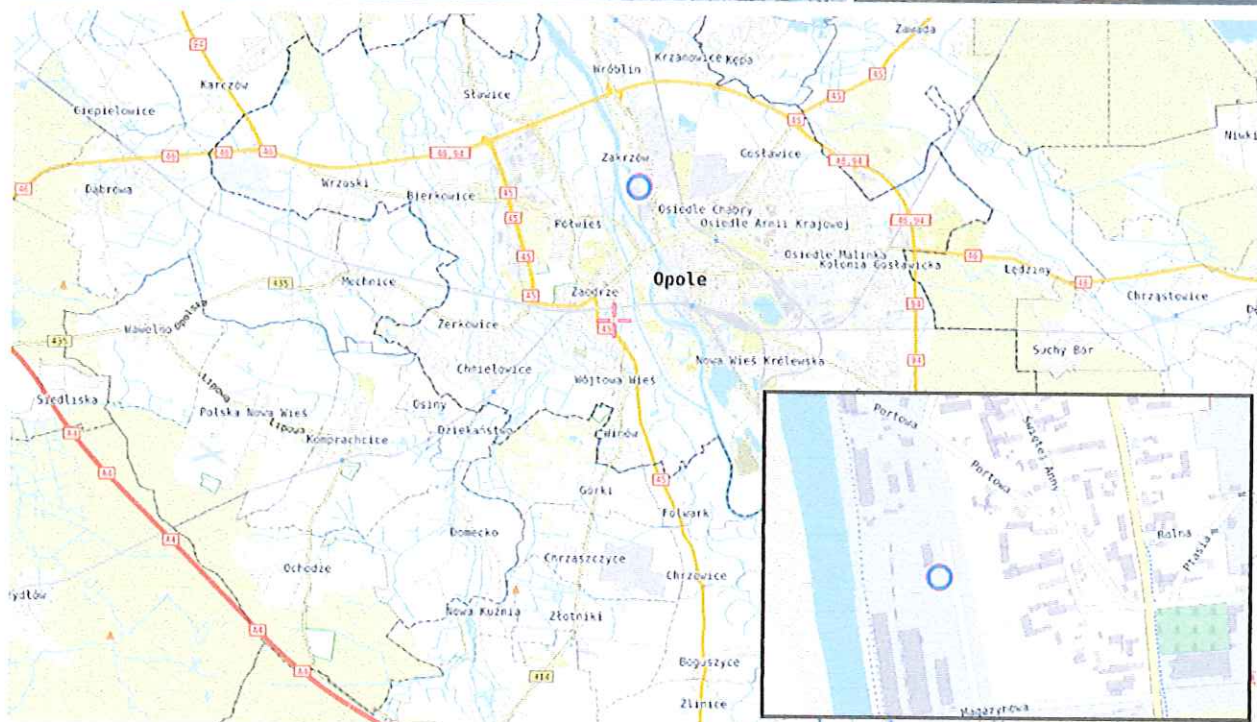


## Potwierdzenie aktualności OPERATU SZACUNKOWEGO

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

z dnia 25 stycznia 2021 r.



Autorzy operatu:

**Marcin Szajko**, upr. nr 6549  
Warszawa, 28 lutego 2022 r.



Zgodnie z art. 156, pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz art. 58.1. Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego potwierdzam aktualność (w zakresie wartości rynkowej w stanie na dzień wyceny) operatu szacunkowego z dnia 25 stycznia 2021 roku z określenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego dz. ew. nr 1243/2 wraz z prawem własności budynków o funkcji komercyjnej oraz prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr 1245/1, obręb 0118 o łącznej powierzchni gruntu 8275 m<sup>2</sup>, na dzień 28.02.2022 r.

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

## Określenie stanu prawnego nieruchomości

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

### **Typ księgi: nieruchomość gruntowa**

#### **Dział I - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

*Działki ewidencyjne:*

Położenie (miejscowość): Zakrzów

1. Numer działki: 1245/1, sposób korzystania: tereny przemysłowe

Obszar całej nieruchomości: 0,1541 ha

#### **Dział I – Sp Spis praw związanych z własnością**

Brak wpisów

#### **Dział II - WŁAŚCICIEL**

*Właściciele:*

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): 3, 1/1  
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Cognor Spółka Akcyjna, Poraj

#### **Dział III CIĘŻARY I OGRANICZENIA**

Brak wpisów

#### **Dział IV HIPOTEKI**

1. Hipoteka umowna łączna w kwocie 250 000 000,00 zł

Wierzytelność i stosunek prawny: ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI POSIADACZY OBLIGACJI, BEZ IMIENNEGO ICH WSKAZYWANIA, TO JEST WSZELKICH ISTNIEJĄCYCH I PRZYSZŁYCH WIERZYTELNOŚCI PRZYSŁUGUJĄCYCH TYM OBLIGATARIUSZOM W STOSUNKU DO EMITENTA Z TYTUŁU OBLIGACJI, A W SZCZEGÓLNOŚCI Z TYTUŁU SPŁATY KWOTY GŁÓWNEJ, W TYM Z TYTUŁU KWOT WYKUPU, RAT WYKUPU, PREMII, ODSETEK ORAZ PRZYZNANYCH KOSZTÓW POSTĘPOWANIA, JAK RÓWNIEŻ INNYCH ROSZCZEŃ O ŚWIADCZENIA UBOCZNE, WYNIKAJĄCYCH Z OPISANEJ W PARAGRAFIE 2 AKTU NOTARIALNEGO REP. A NR 1282/2021 EMISJI OBLIGACJI, PROWADZONEJ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW USTAWY Z 15 STYCZNIA 2015 R. O OBLIGACJACH (DZ. U. 2021 R. POZ. 187 Z PÓŹN. ZM.) ORAZ NA PODSTAWIE UCHWAŁ, CELEM ZABEZPIECZENIA EMISJI NIE WIĘCEJ NIŻ 200.000 SZTUK NIEPOSIADAJĄCYCH FORMY DOKUMENTU (ZDEMATERYALIZOWANYCH) OBLIGACJI NA OKAZIATELA, O WARTOŚCI NOMINALNEJ 1.000 PLN (SŁOWNIE: TYSIĄC ZŁOTYCH) KAŻDA, O TERMINIE WYKUPU 15 LIPCA 2026 R.

ORAZ NA POZOSTAŁYCH WARUNKACH EMISJI OBLIGACJI OPISANYCH W PARAGRAFIE 2 AKTU NOTARIALNEGO.

Księga współobciążona: OP1O/00117990/4

Inne informacje: HIPOTEKĄ UMOWNĄ ŁĄCZNĄ WSPÓŁOBCIĄŻONE SĄ TAKŻE NIERUCHOMOŚCI, DLA KTÓRYCH PROWADZONE SĄ NASTĘPUJĄCE KSIĘGI WIECZyste: CZ1M/00097283/5, CZ1M/00051050/9, CZ1M/00082182/9, CZ1M/00082956/6, CZ1M/00056620/1, GL1G/00084766/6, GL1G/00121403/6, GL1G/00084767/3, GL1G/00103076/2, CZ1Z/00033483/1, KR1P/00286076/6, KR1P/00331269/7, TB1S/00045540/4, TB1S/00045533/2, TB1S/00047784/0, TB1S/00053829/3, TB1S/00052870/8, TB1S/00057958/4, TB1S/00036294/8, LU1I/00248556/0, LD1M/00107840/4, LD1M/00092885/2, PO2P/00035922/4, PO2P/00158081/4, PO2P/00257742/0, TR1T/00101810/5, TR1T/00123081/5, PT1T/00034513/5, OL1O/00019863/6, OL1O/00045353/9, KA1K/00072627/8, KA1K/00122180/8.

Wierzyciel hipoteczny: GIDE Tokarczuk Grześkowiak Sądownik Spółka Komandytowa, Warszawa

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

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

#### **Dział I - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

*Działki ewidencyjne:*

Położenie (miejscowość): Zakrzów

1. Numer działki: 1243/1, obręb ewidencyjny: 0118, Zakrzów, ulica: Portowa 7

sposób korzystania: Ba - tereny przemysłowe

Przyłączenie: OP1O/00034963/0, 0,6734 ha

Obszar całej nieruchomości: 0,6734 ha

*Budynki:*

1. Identyfikator budynku: 166101\_1.0118.794\_BUD, ulica: Portowa 7, liczba kondygnacji: 1,0, Powierzchnia użytkowa budynku 90,0000 m<sup>2</sup>, przeznaczenie budynku: budynek magazynowy

Odrębność: tak, przyłączenie - numer księgi wieczystej OP1O/00034963/0

2. Identyfikator budynku: 166101\_1.0118.795\_BUD, ulica: Portowa 7, liczba kondygnacji: 1,0, Powierzchnia użytkowa budynku 120,0000 m<sup>2</sup>, przeznaczenie budynku: budynek biurowy

Odrębność: tak, przyłączenie - numer księgi wieczystej OP1O/00034963/0

*Urządzenia:*

1. Opis: jednokondygnacyjna wiata stalowa o powierzchni użytkowej 140 m<sup>2</sup>,

2. Opis: jednokondygnacyjna wiata stalowa o powierzchni użytkowej 260 m<sup>2</sup>,

3. Opis: jednokondygnacyjna wiata stalowa o powierzchni użytkowej 470 m<sup>2</sup>,

#### **Dział I - Sp Spis praw związanych z własnością**

*Prawo użytkowania wieczystego:*

Okres użytkowania: 2089-12-05

Sposób korzystania: grunt oddany w wieczyste użytkowanie zabudowany budynkami i budowlami przemysłowymi

## **Dział II - WŁAŚCICIEL**

### *Właściciele:*

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): 1, 1/1  
Skarb Państwa - Prezydent Miasta Opole

Rola instytucji: organ reprezentujący Skarb Państwa

### *Użytkownicy wieczystości:*

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): 2, 1/1  
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Cognor Spółka Akcyjna, Poraj

## **Dział III CIĘŻARY I OGRANICZENIA**

Brak wpisów

## **Dział IV HIPOTEKI**

1. Hipoteka umowna łączna w kwocie 250 000 000,00 zł

Wierzytelność i stosunek prawny: ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI POSIADACZY OBLIGACJI, BEZ IMIENNEGO ICH WSKAZYWANIA, TO JEST WSZELKICH ISTNIEJĄCYCH I PRZYSZŁYCH WIERZYTELNOŚCI PRZYSŁUGUJĄCYCH TYM OBLIGATARIUSZOM W STOSUNKU DO EMITENTA Z TYTUŁU OBLIGACJI, A W SZCZEGÓLNOŚCI Z TYTUŁU SPŁATY KWOTY GŁÓWNEJ, W TYM Z TYTUŁU KWOT WYKUPU, RAT WYKUPU, PREMII, ODSETEK ORAZ PRYZNANYCH KOSZTÓW POSTĘPOWANIA, JAK RÓWNIEŻ INNYCH ROSZCZEŃ O ŚWIADCZENIA UBOCZNE, WYNIKAJĄCYCH Z OPISANEJ W PARAGRAFIE 2 AKTU NOTARIALNEGO REP. A NR 1282/2021 EMISJI OBLIGACJI, PROWADZONEJ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW USTAWY Z 15 STYCZNIA 2015 R. O OBLIGACJACH (DZ. U. 2021 R. POZ. 187 Z PÓŹN. ZM.) ORAZ NA PODSTAWIE UCHWAŁ, CELEM ZABEZPIECZENIA EMISJI NIE WIĘCEJ NIŻ 200.000 SZTUK NIEPOSIADAJĄCYCH FORMY DOKUMENTU (ZDEMATERIALIZOWANYCH) OBLIGACJI NA OKAZIEMIA, O WARTOŚCI NOMINALNEJ 1.000 PLN (SŁOWNIE: TYSIĄC ZŁOTYCH) KAŻDA, O TERMINIE WYKUPU 15 LIPCA 2026 R. ORAZ NA POZOSTAŁYCH WARUNKACH EMISJI OBLIGACJI OPISANYCH W PARAGRAFIE 2 AKTU NOTARIALNEGO.

Księga współobciążona: OP1O/00112308/2

Inne informacje: HIPOTEKĄ UMOWNĄ ŁĄCZNĄ WSPÓŁOBCIĄŻONE SĄ TAKŻE NIERUCHOMOŚCI, DLA KTÓRYCH PROWADZONE SĄ NASTĘPUJĄCE KSIĘGI WIECZYSTE: CZ1M/00097283/5, CZ1M/00051050/9, CZ1M/00082182/9, CZ1M/00082956/6, CZ1M/00056620/1, GL1G/00084766/6, GL1G/00121403/6, GL1G/00084767/3, GL1G/00103076/2, CZ1Z/00033483/1, KR1P/00286076/6, KR1P/00331269/7, TB1S/00045540/4, TB1S/00045533/2, TB1S/00047784/0, TB1S/00053829/3, TB1S/00052870/8, TB1S/00057958/4, TB1S/00036294/8, LU1I/00248556/0, LD1M/00107840/4, LD1M/00092885/2, PO2P/00035922/4, PO2P/00158081/4, PO2P/00257742/0, TR1T/00101810/5, TR1T/00123081/5, PT1T/00034513/5, OL1O/00019863/6, OL1O/00045353/9, KA1K/00072627/8, KA1K/00122180/8.

Wierzyciel hipoteczny: GIDE Tokarczuk Grześkowiak Sądownik Spółka Komandytowa, Warszawa



Stan prawny nieruchomości w zakresie wpisów w księdze wieczystej zmienił się w dziale IV – wpisana jest inna hipoteka, poza tym od daty sporządzenia operatu szacunkowego brak innych zmian.

**Komentarz rzeczoznawcy:** Zmiany zawarte w księdze wieczystej nie mają wpływu na wartość rynkową.

## Umowy najmu

Przedmiot wyceny nie jest objęty umową najmu.

### Analiza cen transakcyjnych na rynku lokalnym

W celu określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości przeprowadzono badanie cen transakcyjnych dotyczących obiektów związanych z branżą obiektów magazynowych z terenu miasta Opole, województwa opolskiego i aglomeracji śląskiej. Analiza zgromadzonych danych pozwala na wysnucie wniosku, iż sprzedaże wolnorynkowe zdarzają się sporadycznie, a jeśli już są zawierane dotyczą budynków o bardzo różnych parametrach techniczno - użytkowych.

Zgodnie z zaobserwowaną tendencją rynkową, nieruchomości zabudowane budynkami magazynowo-produkcyjnymi (lub o podobnym przeznaczeniu) stanowiły przedmiot sprzedaży i ich ceny zawierały się w przedziale od 500 zł/m<sup>2</sup> do 2000 zł m<sup>2</sup>. Dla budynków w średnim stanie tj. kilkudziesięcioletnich, w których gospodarka remontowa prowadzona jest prawidłowo ceny zawierały się w przedziale od 500 zł/m<sup>2</sup> do nawet 1500 zł m<sup>2</sup> gdy budynek położony jest w obszarze o potencjale usługowym. Ceny nieruchomości określonych jako dość nowych w standardowo dobrym standardzie wykończenia kształtują się na poziomie od 1500 zł/m<sup>2</sup> do 2100 zł/m<sup>2</sup>. Pułap cen zależy m.in. od czynników takich jak: lokalizacja ogólna i szczegółowa, stan techniczny budynku i jego standard wykończenia, powierzchnia użytkowa, a także od szeregu indywidualnych cech, które posiada każda nieruchomość.

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

Tabela 1

Data transakcji	Miejscowość, ulica	Cena transakcyjna	Powierzchnia działki w m <sup>2</sup>	Powierzchnia zabudowy m <sup>2</sup>	Prawo do gruntu, typ budynku,
30.12.2020	Bytom Fabryczna	3 750 000 zł <b>724,32 zł/m<sup>2</sup></b>		p.u. 5 177,30	hala produkcyjna, hala produkcyjna
10.12.2020	Bytom, Kilara	2 564 227,64 zł <b>883,00 zł/m<sup>2</sup></b>	9 170	p.u. 2 904,00	Dwa budynki przemysłowe o pow. zab. 1632 i 1785 m kw.
08.09.2021	Opole Żerkowicka	2 290 000 zł <b>1 398,79 zł/m<sup>2</sup></b>	5 681	p.u. 1 331	Budynek hurtowni, murowany, stan przeciętny, lata 80-te
29.01.2021	Opole Kępska	420 000 zł <b>809,92 zł/m<sup>2</sup></b>	917	p.u. 421,60	Budynek pawilonu usługowego, murowany, stan przeciętny, lata 70-te
28.12.2020	Opole Oleska	800 000 zł <b>485,09 zł/m<sup>2</sup></b>	2 140	p.u. 1 340,80	Cztery budynki usługowe, murowane, stan przeciętny, lata 70-te
21.11.2019	Gliwice, Gaudiego	4 620 000 zł <b>2 101,05 zł/m<sup>2</sup></b>	6 472	p.u. 2 198,90	hala produkcyjna, biurowiec niższej klasy, magazynowo-składowy
24.04.2019	Mysłowice, Laryska	2 200 000 zł <b>800,87 zł/m<sup>2</sup></b>	6 494	p.u. 2 747,00	przemysłowa
24.06.2019	Łazy, Fabryczna	2 200 000 zł <b>915,47 zł/m<sup>2</sup></b>	32 280	p.u. 2 403,15	zespół fabryczny
31.01.2019	Piekary Śląskie, Czołgistów	2 550 000 zł <b>1 276,56 zł/m<sup>2</sup></b>	5906	p.u. 2457	hala produkcyjna, socjalny, biurowy/admin., hala magazynowa, infrastruktury technicznej, hala magazynowa, hala produkcyjna
22.03.2019	Zabrze, 3 Maja	770 800 zł <b>1 890,74 zł/m<sup>2</sup></b>	719	p.u. 407,76	hala produkcyjna, lata 50-te XX w. żelbetowa, dobry stan

Znaczące rozbieżności w ocenie obiektów stanowiących przedmiot odnotowanych na rynku transakcji spowodowały, iż wartość rynkowa przedmiotowego kompleksu nieruchomości nie może być oszacowana na

*bazie cen transakcyjnych. Dodatkowo charakter wycenianych nieruchomości przemawia za zasadnością zastosowania podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej dochodu netto. Zarówno funkcja obiektów, ich stan techniczny, a także standard wykończenia decydują o pełnej przydatności nieruchomości dla celu, dla którego są aktualnie i będą wykorzystywane (cel komercyjny) i tak byłaby ona postrzegana przez potencjalnego inwestora. Obiekt może być przedmiotem najmu.*

## Stawki czynszów

Brak wystarczającej ilości transakcji dotyczących podobnych obiektów a także charakter nieruchomości przeznaczonej na działalność magazynowo-przemysłową sprawia, iż zgodnie z przepisami prawa oraz zasadami regulującymi wycenę nieruchomości, do wartości rynkowej należy dochodzić w oparciu o dochód możliwy do osiągnięcia z działalności prowadzonej na nieruchomości. Należy tu wyraźnie zaznaczyć, że działalność ta (w myśl zastosowanego podejścia dochodowego i metody inwestycyjnej) polega na wynajmie pomieszczeń budynków. Określenia stawek (netto) możliwych do osiągnięcia z wynajmu powierzchni dokonano na podstawie analizy dostępnych danych. Zaliczono do nich informacje uzyskane zarówno bezpośrednio od właścicieli obiektów komercyjnych, od najemców oraz udostępnione od pośredników najmu nieruchomości.

## Czynsze

Czynsze nieruchomości komercyjnych o charakterze magazynowym w województwie opolskim i aglomeracji śląskiej kształtują się na zróżnicowanym poziomie w zależności od takich czynników jak:

- stan techniczny i jakość wykończenia pomieszczeń
- położenie względem terenów rozwoju usług i handlu
- dogodność dojazdu
- ekspozycja obiektu
- ilość miejsc parkingowych
- wielkość powierzchni użytkowej

Najniższy poziom osiągają stawki najmu pomieszczeń większych położonych w budynkach starszych niezbyt dobrze wyeksponowanych od strony ulicy dojazdowej, z ograniczoną możliwością parkowania. Czym nowszy budynek, mniejsza powierzchnia wynajmowanej powierzchni, lepszy dojazd, możliwość parkowania i ekspozycja nieruchomości, tym stawka za wynajem jest wyższa. Najbardziej atrakcyjne nieruchomości charakteryzuje: wysoki standard użytkowy (wysoka jakość elementów wykończeniowych) oraz dogodne warunki pod względem dojazdu do głównych tras.

Przeprowadzając analizę poziomu stawek czynszów wynajmu powierzchni komercyjnych wzięto pod uwagę obszar województwa śląskiego. Badanie rynku jest utrudnione ze względu iż większość przedsiębiorców inwestuje w zakup gruntu i wznoszenie obiektów o charakterze i układzie funkcjonalnym przystosowanym pod własny rodzaj działalności gospodarczej.

Podstawowym źródłem informacji o czynszach najmu nieruchomości są umowy zawarte między właścicielem, a najemcą. Są to umowy cywilno prawne, bez konieczności stosowania formy aktu notarialnego. Trzeba mieć świadomość, że żaden podmiot nie jest zobligowany przedstawiać umów najmu, a wręcz przeciwnie – dane te są objęte szczególną ochroną. Rolą rzeczoznawcy jest aby do tych danych dotrzeć i dokonać analizy pod kątem ich wiarygodności. Jednym ze sposobów weryfikacji

informacji o wysokości przeciętnych stawek czynszu jest między innymi wywiad środowiskowy, rozmowy z zarządcami oraz pośrednikami w obrocie nieruchomości.

Ponadto źródłem informacji o stawkach czynszu są oferty najmu mówiące o poziomie (biorąc pod uwagę margines negocjacji) średnich stawek dla danego rynku.

W ramach analizy lokalnego rynku w zakresie wynajmu powierzchni komercyjnych przeprowadzono wywiad z pracownikami kilku agencji nieruchomości oferujących usługi w zakresie sprzedaży i wynajmu wszystkich rodzajów nieruchomości przede wszystkim z terenu aglomeracji śląskiej, jak również przeprowadzono rozmowy z właścicielami nieruchomości komercyjnych na rynku lokalnym przy zachowaniu poufności danych osobowych.

Poniżej przedstawiono przykładowe ceny najmu powierzchni komercyjnych na analizowanym terenie:

Tabela 2

Miasto	Ulica	Przedmiot umowy	Powierzchnia najmu w m <sup>2</sup>	Stawka czynszu najmu za 1m <sup>2</sup> zł netto
Tychy	ul. Turyńska	przemysłowo – magazynowy	4635	15,00
Chorzów	ul. Inwalidzka	hala magazynowa	1500	19,00
Jasienica	ul. Międzyrzecka	przemysłowo – magazynowy	2500	16,00
Rybnik	ul. Rymera	przemysłowo – magazynowy	2437	12,91
Racibórz	Plac Dworcowy	przemysłowo – magazynowy	1372	19,11
Gliwice	ul. Towarowa 11	pom. socjalne	70,00	11,80
Gliwice	ul. Towarowa 11	hala	850,00	10,87
Gliwice	ul. Towarowa 11	pom. biur. W bud adm.- socjal nr inw. 0150	52,00	17,08
Tychy	ul. Cielmicka/Towarowa	magazyn, konfekcjonowanie	365	13,69
Gliwice	ul. Towarowa 11	magazyn (budynek tlenowni)	50,00	12,42
Gliwice	ul. Towarowa 11	pom.. biurowe (bud . admin..)	102,00	17,10
Gliwice	ul. Towarowa 11	magazyn (tlenownia)	120,00	10,30
Bielsko Biała	ul. Cieszyńska	magazyn	184,00	14,50
Międzyrzecze Górne	ul. Międzyrzecka	hala magazynowa	190,00	21,05
Bielsko Biała	ul. Montażowa	biuro w nieruchomości przemysłowej	255,00	15,00
Jasienica	ul. Międzyrzecka	hala magazynowa	2500	16,00
Bielsko – Biała	ul. Wapienicka	przemysłowo – magazynowy	1106,40	12,88
Bielsko – Biała	Cieszyńska	hala	903,00	8,50

Rybnik	Podmiejska	hala	700,00	9,00
Bielsko – Biała	Montażowa	hala	1 068,00	9,00
Katowice	ul. Porcelanowa	hala produkcyjna, słaby standard	1 117	16,00
Zawiercie	teren huty	pow. produkcyjna	3 645	9,80
Zawiercie	teren huty	pow. warsztatowa	1 960	8,50
Gliwice	Towarowa	pow. produkcyjna	ok. 1000	8 – 10
Katowice	ul. Owsiana	pow. produkcyjna	ok. 2000	ok. 10
Katowice	ul. Zakopiańska	magazyn	789,10	11,10
Skawina	ul. Piłsudskiego (d Huta Aluminium)	hala magazynowa	1953	15,31
Goleszów	ul. Cieszyńska	hala	3403,79	14,50
Radzionków	ul. Objazdowa	magazyn	1624,60	14,80
Katowice	ul. Porcelanowa	hala produkcyjna, słaby standard	1117	16,00
Dąbrowa Górnicza	ul. Kryniczna	magazyn	330	18,18
Gliwice	Towarowa	pow. produkcyjna	ok. 1000	8 - 10
Katowice	ul. Owsiana	pow. produkcyjna	ok. 2000	ok. 10
Katowice	ul. Zakopiańska	magazyn	789,10	11,10
Brzeg	ul. Grobli	budynek produkcyjno - magazynowy	2052	10,00

Powierzchnie magazynowe o niskim standardzie, zlokalizowane w zaadaptowanych budynkach w mniej atrakcyjnych lokalizacjach dostępne są w cenach 10-20 zł/m<sup>2</sup>. Stawki za powierzchnie produkcyjno-magazynowo - biurowe na analizowanym obszarze kształtują się od 15 zł do 25 zł/m<sup>2</sup>, i są ściśle związane ze standardem budynku oraz położeniem. Stawki najniższe 10-20 zł/m<sup>2</sup> spotkać można w obiektach o średnim stanie technicznym położonych w gorszych lokalizacjach z dala od głównych dróg w otoczeniu sąsiedztwa terenów niezagospodarowanych lub w złym stanie technicznym. Bardzo istotnym czynnikiem jest położenie w rejonach dróg krajowych, dróg ekspresowych oraz autostrady. W związku z powyższym wyższe stawki czynszów za wynajem powierzchni magazynowo - biurowej można spotkać nie tylko w lokalizacjach bliższych centrum miasta, ale również poza miastem, z dobrą infrastrukturą logistyczną, z możliwością szybkiego wjazdu na główne drogi krajowe lub drogi nowobudowane.

Na podstawie badania rynku należy podkreślić, że stawki najmu do 30 zł/m<sup>2</sup> dotyczą budynków typowo magazynowo - biurowych z zapleczem socjalnym.

Poniżej zamieszczono kilka przykładowych ofert wynajmu powierzchni magazynowych z analizowanego obszaru miasta Opole:



Tabela 3

Hala magazynowa Powierzchnia: 200 m <sup>2</sup> Miesięczny czynsz najmu <b>18,00 zł/m<sup>2</sup></b>	Opole, Zakrzów	www.otodom.pl
Magazyn Powierzchnia: 391 m <sup>2</sup> Miesięczny czynsz najmu <b>15 zł/m<sup>2</sup></b>	Opole, DW454	www.otodom.pl
Magazyn Powierzchnia: 975 m <sup>2</sup> Miesięczny czynsz najmu <b>15 zł/m<sup>2</sup></b>	Opole, DW454	www.otodom.pl
Obiekt biurowo- przemysłowy Powierzchnia: 800 m <sup>2</sup> Miesięczny czynsz najmu <b>9 zł/m<sup>2</sup></b>	Opole, dzielnica przemysłowa	www.otodom.pl

Dodatkowo w procesie wyceny przeanalizowano rynek wynajmu placów utwardzonych. Ze względu na niewystarczającą liczbę dostępnych transakcji z obszaru województwa śląskiego obszar analizy rozszerzono o rynki równoległe z całego kraju. Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdzono, że stawki najmu za zewnętrzne utwardzone powierzchnie składowe kształtują się w przedziale od ok. 1,80 zł/m<sup>2</sup> do ok. 5 zł/m<sup>2</sup>, powierzchnie nieutwardzone przeznaczone pod składowanie materiałów wynajmowane są na poziomie 1 zł/m<sup>2</sup>. Poniżej przedstawiono odnotowane stawki za wynajem placów:

Tabela 4

Miasto	Ulica	Rodzaj powierzchni	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Stawka [zł/m <sup>2</sup> ]
Białogard	Kołobrzaska	plac utwardzony	3 267	2,25
Białystok	I Armii Wojska Polskiego	plac utwardzony	500	2,65
Białystok	1000-lecia PP	plac	600	3,53
Będzin	Kościuszki	plac	250	4,00
Brzeg	Grobli	skład, parking	300	2,00
Dąbrowa Górnicza	Koksownicza	plac	2111	2,64
Gliwice	Pszczyńska	plac utwardzony	750	3,20
Gliwice	Pszczyńska	dzierżawa gruntu	1 600	3,00
Katowice	Bažantów	plac	1000	1,29
Kędzierzyn-Koźle	Główna	plac utwardzony (słaba jakość)	3 000	1,50
Kosakowo	Rumska	plac	10 019	3,00
Kosakowo	Rumska	plac	8 938	3,00
Kraków	Balicka	plac	1800	1,50
Kraków	Rzepichy	plac	2000	1,50
Kraków	Mrozowa	plac	40	5,00
Legnica	Kilińskiego	skład, parking	100	1,80
Lublin	Zawieprzycka	plac składowy	400	4,00
Mysłowice	Fabryczna	plac	1 000	2,50

Olsztyn	Sielska	plac parkingowy	1 080	3,39
Oława	3-go Maja	plac	300	2,20
Rzeszów	Armii Ludowej	parking	2 970	1,95
Sosnowiec	Wopistów	plac	3300	1,00
Strzelce Opolskie	Dziewkowicka	plac utwardzony tłucz- niem	2 500	2,00
Świętochłowice	Metalowców	plac	1971,55	4,56
Tarnowskie Góry	Zagórska	plac	400	2,00
Ustroń	3 Maja	plac	646	4,00
Ustroń	Skłodowskiej	plac	300	2,00
Wrocław	Brodzka	plac utwardzony	5000	2,00
Wrocław	Brodzka	plac utwardzony	500	4,00
Wrocław	Tyska	plac	10498	2,91
Wrocław	Tyska	plac	12000	3,20
Wrocław	Szczecińska	plac	155	4,20
Wrocław	Szczecińska	plac	100	4,20
Wrocław	Szczecińska	wiata	100	8,00
Wrocław	Szczecińska	wiata	530	6,30
Zgierz		plac składowy	1 700	1,00
Zgierz	Śniechowskiego	plac utwardzony (ply- tami betonowymi)	3 500	2,50

**Wartość rynkowa nieruchomości określona w operacie szacunkowym z dnia 25.01.2021 r. jest aktualna na dzień 28.02.2022 r. i wynosi 907 000 zł.**

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

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2021 r. poz. 1899)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2021 poz. 555).

„Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę, który go sporządził, oraz dołączenie do operatu szacunkowego analizy potwierdzającej, że od daty jego sporządzenia nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154. Po potwierdzeniu aktualności operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, w kolejnych 12 miesiącach, licząc od dnia

upływu okresu, o którym mowa w ust. 3, chyba że wystąpią zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154.”;

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

## PODPIS AUTORA OPRACOWANIA

---



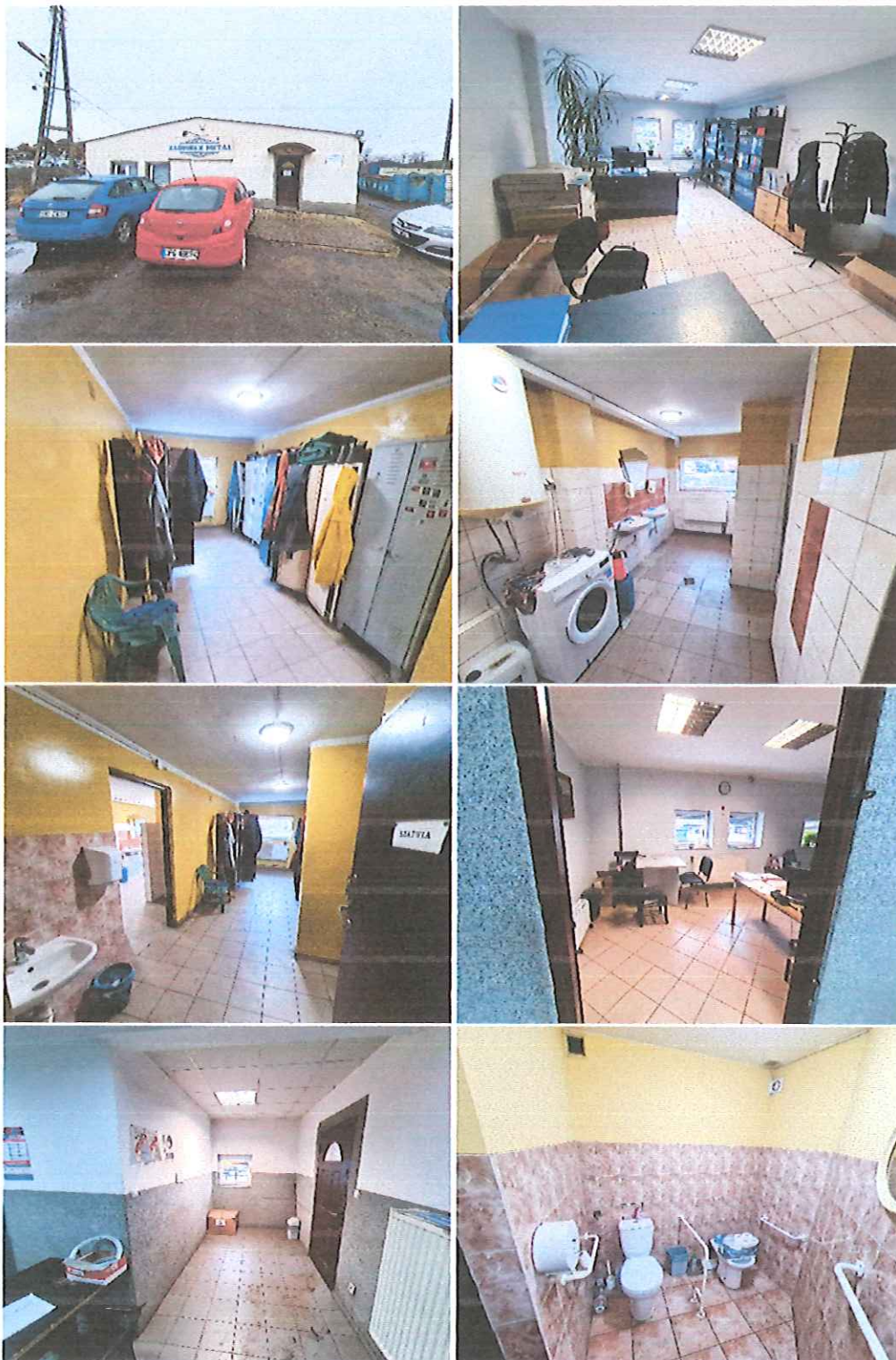
## ZAŁĄCZNIKI

---

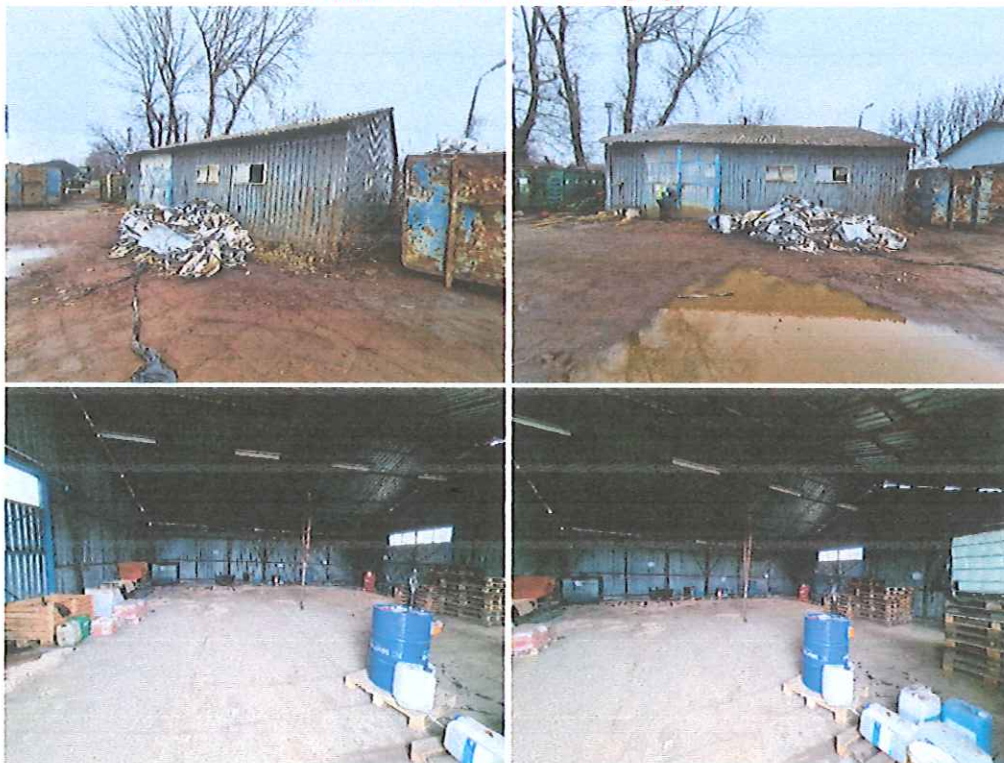
1. Dokumentacja fotograficzna
2. Wykaz zmian gruntowych
3. Polisa ubezpieczeniowa rzeczoznawcy majątkowego

Załącznik 1. Dokumentacja fotograficzna.

Widok nieruchomości



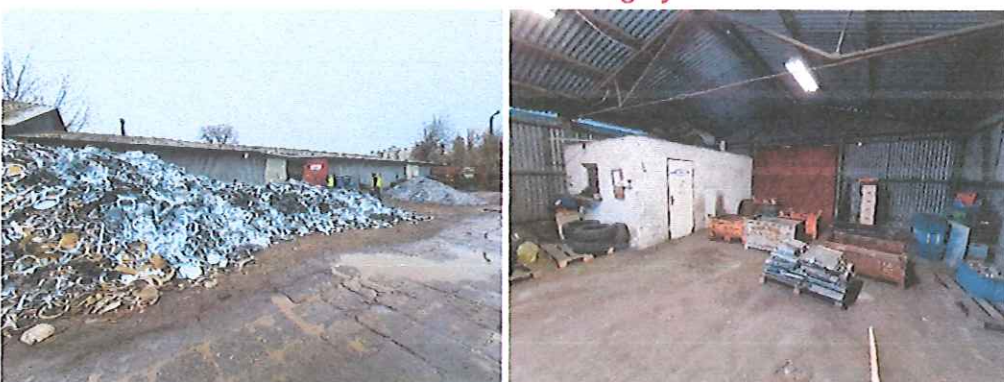
**Widok nieruchomości – magazyn 1**



**Widok nieruchomości – magazyn 2**



**Widok nieruchomości – magazyn 3**





Widok zagospodarowania terenu



Widok otoczenia i sąsiedztwa



Załącznik 2. Polisa ubezpieczeniowa Rzeczoznawcy Majątkowego



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ NR 1033704955

Table with 6 main sections: 1. Okres ubezpieczenia, 2. Ubezpieczający, 3. Ubezpieczony, 4. Zakres ubezpieczenia, 5. Składka łączna, 6. Numer rachunku bankowego. Includes detailed terms and conditions in Polish.





**Postanowienia dodatkowe lub odwołanie**  
 Postanowienia dodatkowe do umowy gwarancji ubezpieczeniowej  
 odpowiadają warunkom ubezpieczenia określonym w polisie, z zastrzeżeniem, że postanowienia te nie mogą być sprzeczne z warunkami ubezpieczenia określonymi w polisie.  
 1. Zakres ubezpieczenia: ubezpieczenie na życie i na śmierć.  
 2. Rodzaj ubezpieczenia: ubezpieczenie na życie i na śmierć.  
 3. Wzrost ubezpieczającego: 170 cm.  
 4. Wzrost ubezpieczonego: 170 cm.  
 5. Wiek ubezpieczającego: 30 lat.  
 6. Wiek ubezpieczonego: 30 lat.  
 7. ...

...  
 8. ...  
 9. ...  
 10. ...  
 11. ...  
 12. ...  
 13. ...  
 14. ...

**Postanowienia dodatkowe do umów/ów ubezpieczenia stwierdzonych ról/ją Polisy**

1. ...  
 2. ...

**Polisierstwo dane kontaktowe**  
 WYCIENA NI RUCHOMOŚCI "ESTATE VALUE" MARCIN SZAJKO  
 ul. ul. MARCIN SZAJKO 10/11  
 telefon: +48531685692

Data zawarcia umowy: 10.01.2022 r.

...  
 ...

*N. Marcin Szajko*  
 Polisy ubezpieczeniowe

WYCIENA NI RUCHOMOŚCI "ESTATE VALUE"  
 MARCIN SZAJKO  
 ubezpieczający

*N. Marcin Szajko*  
 Polisy ubezpieczeniowe



**AGENCJA UBEZPIECZENIOWA**  
 Ewa Kopec  
 ul. Powialców Śląskich 23a, 01-351 Warszawa  
 tel. (22) 665 96 45 - tel/fax (22) 665 94 02  
 tel. 602 338 710  
 Polecenie do wypłaty: 12753

**801 102 102 lub (nr) 1 48 22 566 55 55 pzu.pl**  
 w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)

1033701955/pc:1000001R3791033/BE 20 - PIN: 4108

**801 102 102** pzu.pl

