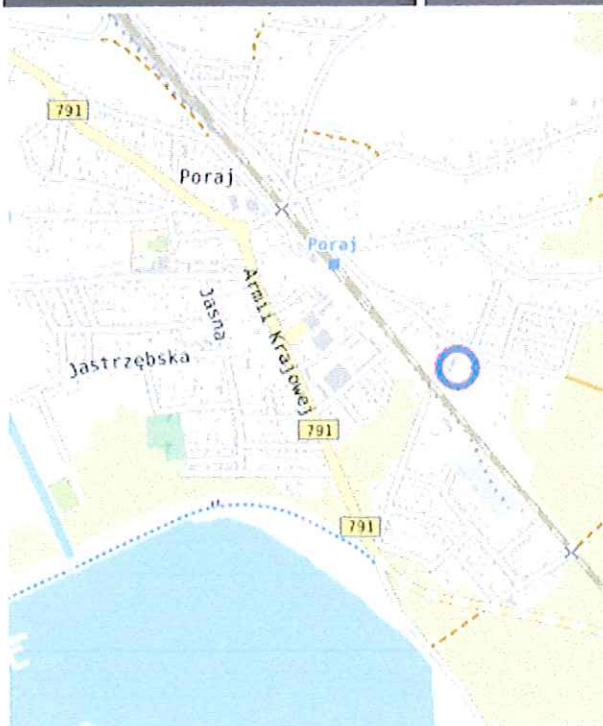


## Potwierdzenie aktualności OPERATU SZACUNKOWEGO

z określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej składającej się z działek ew. nr 954 zabudowanej budynkiem biurowym, 955/1, 965/1, 965/2, 965/3, 965/4, 965/5, 965/7 położonych w miejscowości Poraj przy ul. Zielonej 26, gmina Poraj, powiat myszkowski, województwo śląskie

z dnia 29 stycznia 2021 roku



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 29 stycznia 2021 roku z określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości na dzień 28 lutego 2022 r.

Na przedmiotowej nieruchomości znajduje się budynek biurowy o pow. użytkowej 1 555,49 m<sup>2</sup>, budynek biurowy o pow. użytkowej 427 m<sup>2</sup>, budynek portierni i stacji transformatorowej.

Przedmiot wyceny położony jest w miejscowości Poraj przy ul. Zielonej 26, gmina Poraj, powiat myszkowski, woj. Śląskie.

Dla działek prowadzone są Księgi Wieczyste Nr CZ1M/00097283/5, CZ1M/00051050/9, CZ1M/00082182/9, CZ1M/00082956/6, CZ1M/00056620/1 prowadzone są przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Myszkowie.

## Określenie stanu prawnego nieruchomości

---

Dla nieruchomości prowadzona jest:

- Księga Wieczysta nr **CZ1M/00097283/5** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Myszkowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych:

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Działki ewidencyjne:

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): Śląskie, myszkowski, Poraj, Poraj.

1. Numer działki: 954, obręb: 0008, Poraj, sposób korzystania: Ba – tereny przemysłowe, przyłączenie: CZ1M/00051050/9, 0,4960 ha

2. Numer działki: 955/1.obręb: 0008, Poraj, sposób korzystania: Ba – tereny przemysłowe, przyłączenie: CZ1M/00051050/9, 0,5303 ha

3. Numer działki: 965/7.obręb: 0008, Poraj, sposób korzystania: Ba – tereny przemysłowe, przyłączenie: CZ1M/00051050/9, 0,4891 ha

Obszar całej nieruchomości : 1,5156 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): 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

Hipoteka umowna kaucyjna w kwocie 250 000 000,00 (dwieście pięćdziesiąt milionów) zł.

Pełne badanie wpisów w dziale IV znajduje się w podsumowaniu.

- Księga Wieczysta nr **CZ1M/00051050/9** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Myszkowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych:

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Działki ewidencyjne:

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): Śląskie, myszkowski, Poraj, Poraj.

1. Numer działki: 965/1, obręb: 0008, Poraj, sposób korzystania: Ba – tereny przemysłowe,

2. Numer działki: 965/4, obręb: 0008, Poraj, sposób korzystania: Ba – tereny przemysłowe,  
Obszar całej nieruchomości : 0,3127 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, Po-  
raj

Dział III CIĘŻARY I OGRANICZENIA

Brak wpisów.

Dział IV HIPOTEKI

Hipoteka umowna kaucyjna w kwocie 250 000 000,00 (dwieście pięćdziesiąt milionów) zł.

Pełne badanie wpisów w dziale IV znajduje się w podsumowaniu.

- Księga Wieczysta nr **CZ1M/00082182/9** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Myszkowie, V Wydział  
Ksiąg Wieczystych:

Typ księgi: nieruchomości gruntowa

Dział I - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Działki ewidencyjne:

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): Śląskie, myszkowski, Poraj, Poraj.

1. Numer działki: 965/2, obręb: 0008, Poraj, sposób korzystania: Ba – tereny przemysłowe, przyłącze-  
nie: /00002214/ , 0,5717 ha

Obszar całej nieruchomości : 0,5717 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, Po-  
raj

Dział III CIĘŻARY I OGRANICZENIA

Brak wpisów.

Dział IV HIPOTEKI

Hipoteka umowna kaucyjna w kwocie 250 000 000,00 (dwieście pięćdziesiąt milionów) zł.

Pełne badanie wpisów w dziale IV znajduje się w podsumowaniu.

- Księga Wieczysta nr **CZ1M/00082956/6** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Myszkowie, V Wydział  
Ksiąg Wieczystych:

Typ księgi: nieruchomości gruntowa

Dział I - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Działki ewidencyjne:

Położenie (województwo, powiat, miejscowość): śląskie, Myszków, Poraj.

1. Numer działki: 965/3, obręb: 0008, Poraj, sposób korzystania: tereny różne,  
przyłączenie: /00002215/ , 0,3025 ha

Obszar całej nieruchomości : 0,3025 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 Holding Spółka Akcyjna, Poraj

Dział III CIĘŻARY I OGRANICZENIA

Brak wpisów.

Dział IV HIPOTEKI

Hipoteka umowna kaucyjna w kwocie 250 000 000,00 (dwieście pięćdziesiąt milionów) zł.

Pełne badanie wpisów w dziale IV znajduje się w podsumowaniu.

- Księga Wieczysta nr **CZ1M/00056620/1** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Myszkowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych:

Typ księgi: nieruchomości gruntowa

Dział I - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Działki ewidencyjne:

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): Śląskie, myszkowski, Poraj, Poraj.

1. Numer działki: 965/5, obręb: 0008, Poraj, sposób korzystania: Ba – tereny przemysłowe, przyłączenie: /00002566/ ,

Obszar całej nieruchomości : 0,4510 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

Hipoteka umowna kaucyjna w kwocie 250 000 000,00 (dwieście pięćdziesiąt milionów) zł.

Pełne badanie wpisów w dziale IV znajduje się w podsumowaniu.

Podsumowanie działu IV ksiąg wieczystych: widniej wpisana hipoteka umowna kaucyjna w kwocie 250 000 000,00 zł

Wierzytelność i stosunek prawny: NA ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI POSIADACZY OBLIGACJI, BEZ IMIENNEGO ICH WSKAZYWANIA, TO JEST WSZELKICH ISTNIEJĄCYCH I PRZYSZŁYCH WIERZYTELNOŚCI PRZYSŁUGUJĄCYCH TYM OBLIGATARIUSZOM W STOSUNKU DO EMITENTA Z TYTUŁU OBLIGACJI, A W SZCZEGÓLNOŚCI Z TYTUŁU SPŁATY KWOTY GŁÓWNEJ, W TYM Z TYTUŁU KWOT WYKUPU, RAT WYKUPU, PREMII, ODSETEK ORAZ PRYZNANYCH KOSZTÓW POSTĘPOWANIA, JAK RÓWNIEŻ INNYCH ROSZCZEŃ O ŚWIADCZENIA UBOCZNE, WYNIKAJĄCYCH Z OPISANEJ W § 2 AKTU NOTARIALNEGO REP. A NR 1282/2021 Z DNIA 14.07.2021 R., 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 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 § 2 AKTU NOTARIALNEGO..

Księga współobciążona: GL1G/00121403/6, GL1G/00084766/6, GL1G/00103076/2

Inne informacje: niniejszą 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,

CZ1Z/00033483/1, KR1P/00286076/6, TB1S/00045540/4, TB1S/00045533/2, TB1S/00047784/0,

TB1S/00053829/3, TB1S/00052870/8, TB1S/00057958/4, TB1S/00036294/8, KR1P/00331269/7, LU1I/00248556/0, LD1M/00107840/4, LD1M/00092885/2, OP1O/00117990/4, OP1O/00112308/2, PO2P/00035922/4, PO2P/00158081/4, PO2P/00257742/0, KA1S/00030874/5, KA1S/00032262/6, TR1T/00101810/5, TR1T/00123081/5, PT1T/00034513/5, OL1O/00019863/6, OL1O/00045353/9, KA1K/00072627/8, KA1K/00122180/8.



Stan prawny nieruchomości w zakresie wpisów w księdze wieczystej nie zmienił się od daty sporządzenia operatu szacunkowego. Zmieniono hipotekę w dziale IV.

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

### Umowy najmu

Przedmiot wyceny jest objęty umowami najmu pomiędzy podmiotami powiązаныmi stosunkami gospodarczymi. Zgodnie z zestawieniem otrzymanym od Zleceniodawcy:

Tabela 1

Najemca	Kwota miesięczna czynszu (PLN)	Umowa	powierzchnia (m2)
BMD Sp. z o.o. Spk	150	01.05.2020	23,43
Cognor SA	19 050	01.05.2020	221,22
Cognor SA o/Złomrex we Wrocławiu	18 030	01.05.2020	188,63
4Workers Sp. z o.o.	4 140	01.05.2020	56,29
PS Holdco Sp. z o.o.	500	01.05.2020	23,43
czystyefekt.pl Sp. z o.o.	500	01.05.2020	23,43
4Groups Sp. z o.o.	500	01.05.2020	23,43
Cognor Holding SA Spk	1 620	01.05.2020	21,95
PS Przemysław Sztuczkowski	150	01.05.2020	23,43
Cognor Holding SA	13 690	01.05.2020	129,65
BMLaw Kancelaria Prawna Marcin Barszcz	2 660	01.05.2020	36,12
Cognor S.A. Oddział Ferrostal Łabędy w Gliwicach	6 770	01.05.2020	16,83
Cognor S.A. Oddział OM Szopienice w Katowicach	2 770	01.05.2020	166,53
Cognor S.A. Oddział PTS w Krakowie	2 770	01.05.2020	166,53

### Komentarz rzeczoznawcy:

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

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

### Analiza cen transakcyjnych na rynku lokalnym

W celu określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości przeprowadzono badanie cen transakcyjnych dotyczących obiektów biurowych i usługowych z terenu województwa śląskiego, opolskiego i sąsiednich. 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.

W celu określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości przeprowadzono badanie cen transakcyjnych dotyczących obiektów związanych z branżą obiektów biurowych z terenu aglomeracji śląskiej. Analizowany rynek rozszerzono o miasta 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 biurowymi (lub o podobnym przeznaczeniu) stanowiły przedmiot sprzedaży i ich ceny zawierały się w przedziale od 1100 zł/m<sup>2</sup> do 1500 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 2000 zł/m<sup>2</sup> do nawet 3000 zł m<sup>2</sup> gdy budynek położony jest w obszarze o potencjale handlowo-usługowym. Ceny nieruchomości określonych jako dość nowych w standardowo dobrym standardzie wykończenia kształtują się na poziomie od 2500 zł/m<sup>2</sup> do 3500 zł/m<sup>2</sup>, a w przypadku najlepszych obiektów nawet powyżej 4000 zł/m<sup>2</sup>. Ceny budynków o charakterze biurowym, wzniesione w latach 1950-1980 w stanie po kapitalnym remoncie kształtują się w zakresie od 3000 zł/m<sup>2</sup> do 3500 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 2**

Data transakcji	Miejscowość	Ulica	Cena transakcyjna netto	Pow. użytkowa obliczeniowa	Pow. działki [m <sup>2</sup> ]	Cena jednostkowa netto w zł
10.12.2019	Katowice	Huberta	2 011 000,00 zł	596,92	2839	3 368,96 zł
18.09.2020	Mysłowice	Plac Wolności	2 500 000,00 zł	836,10	1248	2 990,07 zł
13.12.2019	Bielsko-Biała	Prusa	1 830 000,00 zł	669,42	945	2 733,71 zł
22.01.2021	Zabrze	Karłowicza	1 850 000,00 zł	709,80	1611	2 606,37 zł
22.04.2021	Racibórz	Batorego	1 820 000,00 zł	1 180,00	679	1 542,37 zł
27.09.2019	Lubliniec	Paderewskiego	2 160 000,00 zł	1 795,00	3616	1 203,34 zł

*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 ściśle na działalność biurową i socjalną 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 biurowo - socjalnym w Gliwicach 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 opolskiego, śląskiego, dolnośląskiego. 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 po 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 nieruchomościami przede wszystkim z terenu powiatu tarnogórskiego i 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 3

Położenie	Ulica	Przedmiot umowy	Powierzchnia najmu w m <sup>2</sup>	Stawka czynszu najmu za 1m <sup>2</sup> zł netto
Zabrze	ul. Mikulczycka 15	pom. biurowe budynek z lat 70, niski standard	69,70 17,30 33,10	23,81
Dąbrowa Górnicza	Roździeńskiego (Huta Katowice)	biuro o niskim standardzie, 3 piętro	12 - 25	25,00
Sosnowiec	Braci Mieroszewskich	Biurowo- usługowe	311,00	40,19
Knurów		usługowo-handlowa	1500	42,00
Gliwice	ul. Kolej	Biuro w nieruchomości przemysłowej	609	32,00
Katowice	ul. Roździeńskiego 170	biura	195,22	24,00
Katowice	ul. Roździeńskiego 170	biura	71,13	35,00
Mysłowice	Plac Wolności	biurowiec (kamienica po remoncie)	1008	38,69
Gliwice	ul. Chorzowska	hala magazynowa z witrynami	271,00	32,00
Zawiercie	ul. Leśna	biuro w nieruchomości przemysłowej	22,20	25,17
Siemianowice Śląskie	ul. Olimpijskie	biuro	724,07	37,32
Siemianowice Śląskie	ul. Olimpijskie	biuro	260,55	32,45
Rybnik	ul. Rymera	biuro w nieruchomości przemysłowej	186,00	37,47
Świętochłowice	ul. Brzozowa	biuro	121,44	33,05
Ruda Śląska	ul. Magdziorza	biuro (piętro)	85,83	24,00
Ruda Śląska	ul. Zajęcza	biuro (piętro)	844,40	22,77
Gliwice	ul. Góry Chełmskiej	biuro w obiekcie urzędu publicznego	504,41	20,00
Katowice	ul. Krakowska	biuro (parter)	163,34	27,00
Chorzów	ul. 16 Lipca	biuro	57,80	31,50
Chorzów	ul. 16 Lipca	biuro	283,68	31,50
Katowice	ul. Wita Stwosza 7	biuro (biurowiec B)	130	40,00



Mikołów	ul. Krawczyka	piętro 2 i 3	55-90	33,40-38,78
Mikołów	ul. Krawczyka	piętro 2	105	58,54
Katowice	ul. Grabowa	biuro	132,63	25,00
Katowice	ul. Brzowowa	biuro (niski standard)	129,14	28,00
Bielsko-Biała	ul. Centralna	biuro (lata 90, dobry stan)	50	30,00
Częstochowa	ul. Waszyngtona	pom. biurowo - usługowe	160	35,00
Dąbrowa Górnicza	Koksownicza	pom. biurowe	150	30,00
Wilkowice	-	biuro (2015 r., bdb stan)	391,20	9,60 EUR
Katowice	ul. Jesionowa	biuro	125,08	52,04
Katowice	ul. Murckowska	biuro	120	48,40
Katowice	ul. Grabowa	biuro	92,08	41,04
Gliwice	ul. Chorzowska	biuro – parter, I-III piętro biuro - suterena	1788	38,50 25,00

W wyniku analizy można sformułować następujące wnioski: czynsze na rynku nieruchomości komercyjnych na terenie śląska sąsiednich zróżnicowane są w zależności od stanu technicznego i wyposażenia obiektów, lokalizacji względem węzłów komunikacyjnych, możliwości parkingowych i wielkości wynajmowanej powierzchni. Czynsze kształtują się w zakresie cenowym od 15 zł/m<sup>2</sup> dla powierzchni o charakterze socjalnym i dodatkowym poprzez 25 – 40 zł/m<sup>2</sup> dla typowych pomieszczeń biurowych w zabudowie z lat 50-80-tych. Można odnotować wyjątki tj. stawki ok. 40-60 zł/m<sup>2</sup> dla powierzchni biurowych powiązanych z powierzchniami handlowo-usługowymi albo w budynkach po modernizacji.

W przypadku powierzchni biurowych stawka czynszu uzależniona jest głównie od metrażu nieruchomości, możliwości adaptacyjnych, standardu wykończenia czy usytuowania w budynku. Najniższe ceny najmu osiągają pomieszczenia biurowe zaadaptowane w magazynach i halach produkcyjnych o słabym standardzie oraz słabej ekspozycji. Ceny najmu tego typu powierzchni biurowych oscylują w przedziale od 15 zł do 30 zł. Lokale użytkowe położone w budynkach biurowych w zależności od standardu wykończenia oraz położenia na kondygnacji osiągają najwyższe ceny najmu. Zawierają się w przedziale od 30 zł/m<sup>2</sup> do 50 zł/m<sup>2</sup>.

Poniżej zamieszczono kilka przykładowych ofert wynajmu powierzchni biurowej z analizowanego obszaru konurbacji górnośląskiej:

Tabela 4

Lokal w budynku biurowym Powierzchnia: 63 m <sup>2</sup> Miesięczny czynsz najmu <b>30,76 zł/m<sup>2</sup></b>	Myszków	www.olx.pl
Lokal w budynku biurowym Powierzchnia: 350 m <sup>2</sup> Miesięczny czynsz najmu <b>24 zł/m<sup>2</sup></b>	Kłobuck	www.olx.pl
Lokale w budynku biurowym Powierzchnia: 48 m <sup>2</sup> Miesięczny czynsz najmu <b>25 zł/m<sup>2</sup></b>	Mykanów, Czarny Las	www.morizon.pl
Budynek biurowy Powierzchnia: 108 m <sup>2</sup> Miesięczny czynsz najmu <b>30 zł/m<sup>2</sup></b>	Kłobuck Bitwy pod Mokrą	www.otodom.pl

**Wartość rynkowa nieruchomości określona w operacie szacunkowym z dnia 29.01.2021 r. jest aktualna na dzień 28.02.2022 r. i wynosi 4 853 000 zł.**

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

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

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

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

## PODPIS AUTORA OPRACOWANIA

---



## ZAŁĄCZNIKI

---

1. Dokumentacja fotograficzna
2. Polisa ubezpieczeniowa rzeczoznawcy majątkowego

Załącznik 1. Dokumentacja fotograficzna.

Widok nieruchomości – budynek biurowy





**Widok zagospodarowania terenu**





**Widok sąsiedztwa i otoczenia**



## Załącznik 2. Polisa ubezpieczeniowa Rzeczoznawcy Majątkowego



### POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ NR 1033704955

<b>1</b>	<b>Okres ubezpieczenia: od 12.01.2022 r. do 11.01.2023 r.</b>	
<b>2</b>	<b>Ubezpieczający: WYCENA NIERUCHOMOŚCI "ESTATE VALUE" MARCIN SZAJKO</b> Adres siedziby: OSOWSKA 86 m. 6, 01-351 WARSZAWA E-mail: MARCIN_SZAJKO@OZ.FI	REGON: 146930665 Telefon: +48531685862
<b>3</b>	<b>Ubezpieczony: WYCENA NIERUCHOMOŚCI "ESTATE VALUE" MARCIN SZAJKO</b> Adres siedziby: OSOWSKA 86 m. 6, 01-351 WARSZAWA E-mail: MARCIN_SZAJKO@OZ.FI	REGON: 146930665 Telefon: +48531685862
	<b>Zakres ubezpieczenia obowiązkowego</b> Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	<b>Suma gwarancyjna</b> Na jedno zdarzenie   Na wszystkie zdarzenia 25 000 EUR   25 000 EUR
<b>4</b>	Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego kursu ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.	
	<b>Postanowienia dodatkowe</b> Klasyfikacja z rozszereżeniami	
<b>5</b>	<b>Składka łączna: 155,85 PLN</b> Termin płatności   Jednorazowo 21.01.2022 Kwota w PLN   155,85	<b>6</b> <b>Numer rachunku bankowego do zapłaty składki</b> 17 1210 4960 3014 0110 1453 0417 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1033704955

<b>7</b>	<b>Warunki ubezpieczenia</b> 1. Działalność ubezpieczona obejmuje następującą: 1) Egzekucję tytułów dłużniczych z dnia 28.01.2019 r., w sprawie obowiązku świadczenia odpłatności w kwoty przewidziane prawem, z tytułu tytułów dłużniczych z tytułu czynności rozliczeniowych (Dz. U. z 22 kwietnia 2019 r., art. 856). 2) Biura nieruchomości - czynności z tytułu obrotu nieruchomości.	2) Biura nieruchomości - czynności z tytułu obrotu nieruchomości, w tym czynności z tytułu świadczenia usług w ramach działalności doradczej i pośredniczącej.
<b>8</b>	<b>Postanowienia dodatkowe</b> <b>Klasyfikacja z prawem dochodzenia roszczeń regresowych</b> 1. Klasyfikacja z wyłączeniem odpowiedzialności z tytułu świadczenia usług. 2. Ubezpieczający dotychczas ubezpieczony, w tym jego poprzednicy, nie ponoszą odpowiedzialności z tytułu świadczenia usług, z tytułu poprzednich ubezpieczeń.	wyłączony z tytułu obrotu nieruchomości, w tym z tytułu świadczenia usług w ramach działalności doradczej i pośredniczącej.
<b>9</b>	<b>Oświadczenia</b> 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia nie są świadomym sprawcą zdarzenia, z którego ma być ubezpieczona odpowiedzialność. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia nie jestem świadomym sprawcą zdarzenia, z którego ma być ubezpieczona odpowiedzialność. 3. Ubezpieczony oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości, w której prowadzi działalność, w której jest ubezpieczony, oraz że nie jest właścicielem nieruchomości, w której prowadzi działalność, w której jest ubezpieczony, oraz że nie jest właścicielem nieruchomości, w której prowadzi działalność, w której jest ubezpieczony. 4. Ubezpieczony oświadcza, że nie jest świadomym sprawcą zdarzenia, z którego ma być ubezpieczona odpowiedzialność. 5. Ubezpieczony oświadcza, że nie jest świadomym sprawcą zdarzenia, z którego ma być ubezpieczona odpowiedzialność. 6. Ubezpieczony oświadcza, że nie jest świadomym sprawcą zdarzenia, z którego ma być ubezpieczona odpowiedzialność. 7. Ubezpieczony oświadcza, że nie jest świadomym sprawcą zdarzenia, z którego ma być ubezpieczona odpowiedzialność. 8. Ubezpieczony oświadcza, że nie jest świadomym sprawcą zdarzenia, z którego ma być ubezpieczona odpowiedzialność.	1. Wszelkie dane i informacje podane w niniejszym formularzu zostały przekazane w dobrej wierze i nie zostały skrytykowane. 2. Wszelkie dane i informacje podane w niniejszym formularzu zostały przekazane w dobrej wierze i nie zostały skrytykowane. 3. Wszelkie dane i informacje podane w niniejszym formularzu zostały przekazane w dobrej wierze i nie zostały skrytykowane. 4. Wszelkie dane i informacje podane w niniejszym formularzu zostały przekazane w dobrej wierze i nie zostały skrytykowane. 5. Wszelkie dane i informacje podane w niniejszym formularzu zostały przekazane w dobrej wierze i nie zostały skrytykowane. 6. Wszelkie dane i informacje podane w niniejszym formularzu zostały przekazane w dobrej wierze i nie zostały skrytykowane. 7. Wszelkie dane i informacje podane w niniejszym formularzu zostały przekazane w dobrej wierze i nie zostały skrytykowane. 8. Wszelkie dane i informacje podane w niniejszym formularzu zostały przekazane w dobrej wierze i nie zostały skrytykowane.

1033704955/pc-10000038379103/BE-20 PIN: 4108

Powaszczyli Związek Ubezpieczalni Spółka Akcyjna, Spółka Rezerwy dla i w Warszawie, ul. Włodzyckiego Giepodziory, 88-9341, NIP: 526-025-10-49, Kapitał zakładowy: 66 352 300 zł opłacony w całości, ul. Jona Pańki II 21, 02-113 Warszawa, ppst, nrfc: 501 100 100 (płatności gwarantowane) 01006782165, 01003051013, 01003051013, 01003051013, 01003051013, 01003051013

1/2





**Postanowienia dodatkowe lub odmienne**

Postanowienia dodatkowe do obowiązującego ubezpieczenia odpowiadającego rywalizacji przedsięwzięcia prowadzonego działalność w ramach czynności rzeczoznawstwa majątkowego.

1. Kwalifikacja wykonywania zadań: osoba posiadająca kwalifikację z wykształcenia wyższego.
2. Zakres obowiązków i zaliczenie pracy:
  - 1) realizacja – realizacja obowiązków przewidzianych w niniejszym regulaminie oraz w projekcie umowy nr 01/2015 z dniem 01.12.2015 Warszawa (jedyną taką dokonywaną);
  - 2) realizacja – wyłączenie z obowiązków z dniem 31.12.2015 w zakresie usług doradczych i księgowych, pozostawienie dotychczasowego do czasu zakończenia umowy;
  - 3) wyłączenie – wyłączenie, na przykład dotyczący podmiotu z siedzibą w 01-107 102, albo innych do podmiotu z siedzibą w Gliwicach, o której mowa w art. 1;
  - 4) wyłączenie – wyłączenie, w przypadku zaliczenia przez PZU lub inne podmioty.
3. Zakres obowiązków i zaliczenie pracy:
  - 1) realizacja – realizacja obowiązków przewidzianych w niniejszym regulaminie oraz w projekcie umowy nr 01/2015 z dniem 01.12.2015 Warszawa (jedyną taką dokonywaną);
  - 2) realizacja – wyłączenie, w przypadku zaliczenia przez PZU lub inne podmioty.
4. Zakres obowiązków i zaliczenie pracy:
  - 1) realizacja – realizacja obowiązków przewidzianych w niniejszym regulaminie oraz w projekcie umowy nr 01/2015 z dniem 01.12.2015 Warszawa (jedyną taką dokonywaną);
  - 2) realizacja – wyłączenie, w przypadku zaliczenia przez PZU lub inne podmioty.
5. Obowiązki PZU i obowiązków:
  - 1) wyłączenie, w przypadku zaliczenia przez PZU lub inne podmioty.
  - 2) wyłączenie, w przypadku zaliczenia przez PZU lub inne podmioty.
6. Obowiązki PZU i obowiązków:
  - 1) wyłączenie, w przypadku zaliczenia przez PZU lub inne podmioty.
  - 2) wyłączenie, w przypadku zaliczenia przez PZU lub inne podmioty.
7. Zakres obowiązków i zaliczenie pracy:
  - 1) realizacja – realizacja obowiązków przewidzianych w niniejszym regulaminie oraz w projekcie umowy nr 01/2015 z dniem 01.12.2015 Warszawa (jedyną taką dokonywaną);

8. Zakres obowiązków i zaliczenie pracy:
  - 1) realizacja – realizacja obowiązków przewidzianych w niniejszym regulaminie oraz w projekcie umowy nr 01/2015 z dniem 01.12.2015 Warszawa (jedyną taką dokonywaną);
9. Zakres obowiązków i zaliczenie pracy:
  - 1) realizacja – realizacja obowiązków przewidzianych w niniejszym regulaminie oraz w projekcie umowy nr 01/2015 z dniem 01.12.2015 Warszawa (jedyną taką dokonywaną);
10. Zakres obowiązków i zaliczenie pracy:
  - 1) realizacja – realizacja obowiązków przewidzianych w niniejszym regulaminie oraz w projekcie umowy nr 01/2015 z dniem 01.12.2015 Warszawa (jedyną taką dokonywaną);
11. Zakres obowiązków i zaliczenie pracy:
  - 1) realizacja – realizacja obowiązków przewidzianych w niniejszym regulaminie oraz w projekcie umowy nr 01/2015 z dniem 01.12.2015 Warszawa (jedyną taką dokonywaną);
12. Zakres obowiązków i zaliczenie pracy:
  - 1) realizacja – realizacja obowiązków przewidzianych w niniejszym regulaminie oraz w projekcie umowy nr 01/2015 z dniem 01.12.2015 Warszawa (jedyną taką dokonywaną);
13. Zakres obowiązków i zaliczenie pracy:
  - 1) realizacja – realizacja obowiązków przewidzianych w niniejszym regulaminie oraz w projekcie umowy nr 01/2015 z dniem 01.12.2015 Warszawa (jedyną taką dokonywaną);
14. Zakres obowiązków i zaliczenie pracy:
  - 1) realizacja – realizacja obowiązków przewidzianych w niniejszym regulaminie oraz w projekcie umowy nr 01/2015 z dniem 01.12.2015 Warszawa (jedyną taką dokonywaną);

**Postanowienia dodatkowe do umowy / lub ubezpieczenia stwierdzonych przez PZU**

1. Do 01/2015 z dniem 01.12.2015 Warszawa (jedyną taką dokonywaną);
2. Wymagane ubezpieczenie:
  - 1) wyłączenie, w przypadku zaliczenia przez PZU lub inne podmioty.
  - 2) wyłączenie, w przypadku zaliczenia przez PZU lub inne podmioty.

Potwierdzam dane kontaktowe  
WYCENA NIERUCHOMOŚCI "ESTATE VALUE" MARCIN SZAJKO  
E-mail: MARCIN.SZAJKO@0214  
Telefon: +4851633562

Data zawarcia umowy: 10.01.2022 r.

Głównym zadaniem niniejszego ubezpieczenia jest ochrona interesów ubezpieczonego w przypadku śmierci ubezpieczonego, zarówno w przypadku jego naturalnej śmierci, jak i w przypadku jego śmierci z przyczyn innych niż naturalna.

*Marcin Szajko*  
Pozycja: [...]

WYCENA NIERUCHOMOŚCI "ESTATE VALUE"  
MARCIN SZAJKO  
Pozycja: [...]

*Marcin Szajko*  
Pozycja: [...]

STANISŁAW MALIŃSKI  
AGENCJA UBEZPIECZENIOWA  
Ewa Kopeć  
ul. Powstańców Śląskich 20a, 01-361 Warszawa  
tel. (22) 665 96 45, tel/fax (22) 665 94 02  
tel. 602 336 716  
Pozycja: [...]

801 102 102 lub (nr) 148 22 566 55 55 pzu.pl  
w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)

1033704955/pc:10000083791033/BE.20 PIN: 4403

801 102 102 pzu.pl



212

