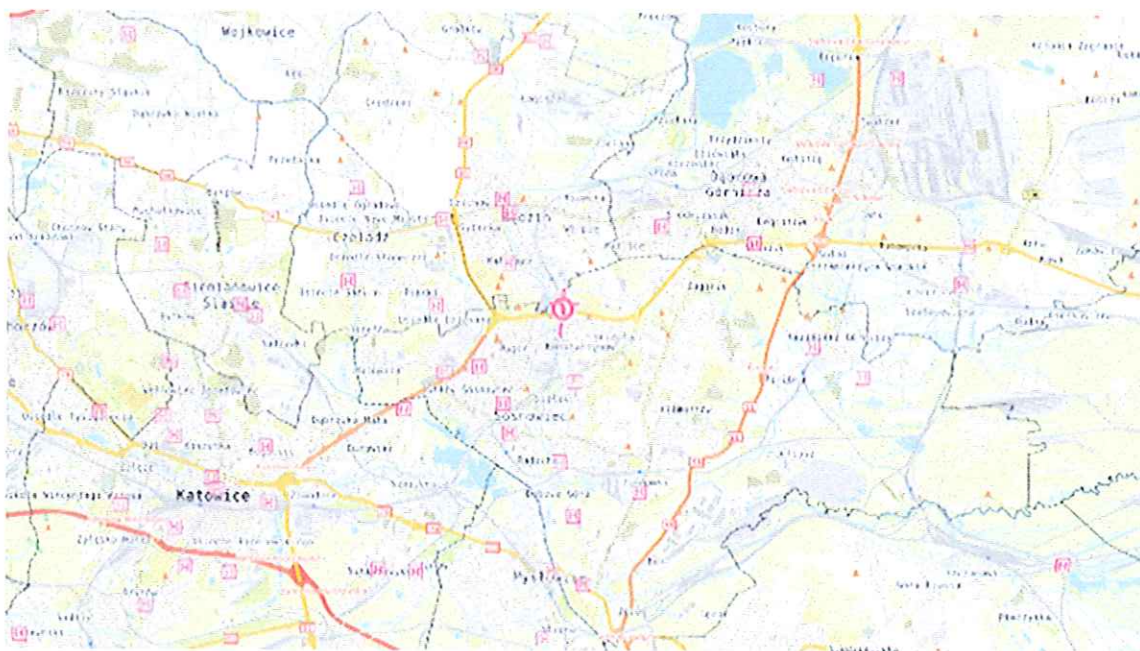


## Potwierdzenie aktualności

# OPERATU SZACUNKOWEGO

z określenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu składającego się z działek ew. nr **279, 411, 413, 416, 414, 415, 265, 266, 277, 281, 282** wraz z prawem własności budynków komercyjnych, położonych w miejscowości **Sosnowiec przy ul. Piotrkowskiej**, województwo śląskie

z dnia 20 stycznia 2021 r.



Autorzy operatu:

Marcin Szajko, upr. nr 6549

Warszawa, 23 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 20 stycznia 2021 roku z określenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego dz. ew. 279, 411, 413, 416, 414, 415, 265, 266, 277, 2821, 282 o łącznej powierzchni 26 995 m<sup>2</sup>, wraz z prawem własności budynków o funkcji komercyjnej, położonych w Sosnowcu przy ul. Piotrkowskiej, woj. śląskie, na dzień 23.02.2022 r.

Na przedmiotowej nieruchomości znajdują się: budynek biurowy o pow. użytkowej 282,20 m<sup>2</sup>, budynek biurowy- barak o pow. użytkowej 133,20 m<sup>2</sup>, magazyn złomu metali kolorowych o pow. użytkowej 399,50 m<sup>2</sup>, magazyn złomu o pow. użytkowej 454,00 m<sup>2</sup>, magazyn 1 o pow. użytkowej 505,75 m<sup>2</sup>, magazyn 2 (kotłownia) o pow. użytkowej 232,05 m<sup>2</sup>, budynek portierni o pow. użytkowej 38,50 m<sup>2</sup>, stacji transformatorowej o pow. użytkowej 25,50 m<sup>2</sup> i budynku wagi samochodowej o pow. użytkowej 25,50 m<sup>2</sup>.

## Określenie stanu prawnego nieruchomości

Dla nieruchomości prowadzone są księgi wieczyste nr KA1S/00030874/5 oraz KA1S/00032262/6 przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Sosnowcu

Tabela 1

### Księga Wieczysta nr KA1S/00030874/5

Typ księgi	Grunt oddany w użytkowanie wieczyste
<b>Dział I - „Oznaczenie nieruchomości”</b>	
Położenie	Sosnowiec
<b>Działka ewidencyjna</b>	
Działka	34/10
Sposób korzystania	Działka niezabudowana
Działka	34/8
Sposób korzystania	Działka niezabudowana
Działka	34/4
Sposób korzystania	Działka niezabudowana
Działka	34/9
Sposób korzystania	Działka niezabudowana
Działka	30/3
Sposób korzystania	Działka niezabudowana
Działka	30/5
Sposób korzystania	Działka niezabudowana
Działka	36/1
Sposób korzystania	Działka niezabudowana
<b>Obszar całej nieruchomości</b>	<b>0,4543 ha</b>
<b>Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością”</b>	
<b>Prawo użytkowania wieczystego</b>	
Okres użytkowania	2094-02-03
Sposób korzystania	Działki w użytkowaniu wieczystym do dnia 3.02.2094 r.
<b>Dział II - „Własność”</b>	



<b>Właściciel</b>	
Wielkość udziału	1/1
Jednostka samorządu terytorialnego	Gmina Sosnowiec
<b>Użytkownik wieczysty</b>	
Wielkość udziału	1/1
Inna os. prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca os. prawną	Cognor Spółka Akcyjna
<b>Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia”</b>	
Brak wpisów	
<b>Dział IV – „Hipoteka”</b>	
Numer hipoteki	6
Rodzaj hipoteki	Hipoteka umowna łączna
Suma	25 000 000,00 zł
Wierzytelność	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 przyznaných kosztów postępowania, jak również innych roszczeń o świadczenia uboczne, wynikających z opisanej w paragrafie 2 aktu notarialnego rep. A nr 1282/2021 emisji obligacji, prowadzonej na podstawie przepisów ustawy z 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (dz. U. 2021 r. Poz. 187 z późn. zm.) oraz na podstawie uchwał, celem zabezpieczenia emisji nie więcej niż 200.000 sztuk nieposiadających formy dokumentu (zdematerializowanych) obligacji na okaziciela, o wartości nominalnej 1.000 pln (słownie: tysiąc złotych) każda, o terminie wykupu 15 lipca 2026 r. Oraz na pozostałych warunkach emisji obligacji opisanych w paragrafie 2 aktu notarialnego.
Księga współobciążona	KA1S/32262/6
Wierzyciel hipoteczny	GIDE Tokarczuk Grześkowiak Sadownik Spółka Komandytowa

*W Księdze Wieczystej podane są numery działek ewidencyjnych sprzed zmiany, która nastąpiła na podstawie operatu modernizacji ewidencji gruntów i budynków nr KERG 617-98/2008. Nowy stan obowiązuje od 20 lipca 2009 r.*

*Tabela obrazująca wykaz zmian gruntowych w załączniku 2.*

**Tabela 2**

**Księga Wieczysta nr KA1S/00032262/6**

Typ księgi	Grunt oddany w użytkowanie wieczyste i budynek stanowiący odrębną nieruchomość
<b>Dział I – „Oznaczenie nieruchomości”</b>	
Położenie	Sosnowiec
<b>Działka ewidencyjna</b>	
Działka	33/7
Przyłączenie	KW: /00001787/
Działka	33/8
Przyłączenie	KW: /00001787/
Działka	31/1
Przyłączenie	KW: /00001787/
Działka	35/1
Przyłączenie	KW: /00001787/
<b>Budynek</b>	

Przeznaczenie budynku	Budynki o kubaturze 23.026.18 m. sześć
Odrębność	tak
<b>Obszar całej nieruchomości</b>	<b>2,2452 ha</b>
Komentarz do migracji	Położenie – Sosnowiec, w pobliżu Ulicy Piotrkowskiej. Sposób korzystania – działki zabudowane.
<b>Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością”</b>	
<b>Prawo użytkowania wieczystego</b>	
Okres użytkowania	2089-12-05
Sposób korzystania	Działki w użytkowaniu wieczystym do dnia 5 grudnia 2089 r. oraz budynki o kubaturze 23.026.18 m. sześć, stanowiące odrębną nieruchomość.
<b>Dział II – „Własność”</b>	
<b>Właściciel</b>	
Wielkość udziału	1/1
Skarb Państwa	Skarb Państwa
<b>Użytkownik wieczysty</b>	
Wielkość udziału	1/1
Inna os. prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca os. prawną	Cognor Spółka Akcyjna
<b>Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia”</b>	
Brak wpisów	
<b>Dział IV – „Hipoteka”</b>	
Numer hipoteki	6
Rodzaj hipoteki	Hipoteka umowna łączna
Suma	25 000 000,00 zł
Wierzytelność	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 przyznaných kosztów postępowania, jak również innych roszczeń o świadczenia uboczne, wynikających z opisanej w paragrafie 2 aktu notarialnego rep. A nr 1282/2021 emisji obligacji, prowadzonej na podstawie przepisów ustawy z 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (dz. U. 2021 r. Poz. 187 z późn. zm.) oraz na podstawie uchwał, celem zabezpieczenia emisji nie więcej niż 200.000 sztuk nieposiadających formy dokumentu (zdematerializowanych) obligacji na okaziciela, o wartości nominalnej 1.000 pln (słownie: tysiąc złotych) każda, o terminie wykupu 15 lipca 2026 r. Oraz na pozostałych warunkach emisji obligacji opisanych w paragrafie 2 aktu notarialnego
Księga współobciążona	KA1S/00030874/5
Wierzyciel hipoteczny	GIDE Tokarczuk Grześkowiak Sądownik Spółka Komandytowa

W Księdze Wieczystej podane są numery działek ewidencyjnych sprzed zmiany, która nastąpiła na podstawie operatu modernizacji ewidencji gruntów i budynków nr KERG 617-98/2008. Nowy stan obowiązuje od 20 lipca 2009 r.

Tabela obrazująca wykaz zmian gruntowych w załączniku 2.



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 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 3

Data transakcji	Miejscowość, ulica	Cena transakcyjna	Powierzchnia działki w m <sup>2</sup>	Powierzchnia zabudowy m <sup>2</sup>	Prawo do gruntu, typ budynku,
20.07.2020	Poręba Zakładowa	14 300 000 zł <b>704,63 zł/m<sup>2</sup></b>	704,63	p.u. 20 294,40	biurowy/admin., socjalny, hala produkcyjna, portiernia, hotel
30.12.2020	Bytom Fabryczna	3 750 000 zł <b>724,32 zł/m<sup>2</sup></b>	724,3	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>	9 170,00	p.u. 2904,00	Dwa budynki przemysłowe o pow. zab. 1632 i 1785 m kw.
22.10.2019	Zawiercie Piłsudskiego	5 600 000 zł <b>1 032,41 zł/m<sup>2</sup></b>	1 032,41	p.u. 5 424,21	hala produkcyjna
30.12.2020	Zabrze Pyskowska	5 925 000 zł <b>1 078,25 zł/m<sup>2</sup></b>	1 078,25	p.u. 5 495,00	biurowy/admin., hala magazynowa, socjalny, nie podano
19.06.2020	Sosnowiec, Fabryczna	6 206 528,02 zł <b>1 285,00 zł/m<sup>2</sup></b>	20 821,00	p.u. 4830,00	Zakład produkcji materiałów konstrukcyjnych. Nieruchomość składa się z budynków: 1) produkcyjny z częścią biurową, 1-kondygnacyjny, murowany, rok budowy do 1930, 2) socjalny, 1-kondygnacyjny, konstrukcja stalowa (kontenerowa), rok budowy ok. 2010.

07.02.2020	Gliwice, Bł. Czesława	15 624 203,25 zł <b>518,27 zł/m<sup>2</sup></b>	180 884,00	p.u. 30 147,00	UW, Zakład Naprawczy Taboru Kolejowego
06.12.2019	Rybnik Rudzka	6 250 000 zł <b>1 196,58 zł/m<sup>2</sup></b>	1 196,58	p.u. 5 223,20	inne, inne, garaż, inne, biurowy/admin.
11.05.2021	Mazańcowice	53 675 433,67 zł <b>2 469,31 zł/m<sup>2</sup></b>	34 447,00	p.u. 21737,00	Magazyn o pow. zab. 23940 m kw, zbiornik na ciecz o pow. zab. 120 m kw, stacja pomp o pow. zab. 73 m kw oraz budynek niemieszkalny o pow. zab. 20 m kw.
14.11.2019	Sosnowiec, Naf-towa	8 612 800	33 773	5598	przemysłowa
31.03.2020	Pyskowice	8 400 000 <b>1 852,55 zł/m<sup>2</sup></b>	17 107	p.u 4 534,29	produkcyjno-biurowy
05.12.2019	Zabrze, Magazy-nowa	8 260 000	30 476	-	magazynowo-produkcyjny, magazynowo-składowy, przemysłowa, produkcyjno-magazynowy, wiaty, magazynowo-biurowy
30.12.2019	Ustroń, Sportowa	6 765 000 <b>1 893,05 zł/m<sup>2</sup></b>	8 874	p.u 3 573,60	hala produkcyjna
06.12.2019	Rybnik, Rudzka	6 250 000 <b>1 196,58 zł/m<sup>2</sup></b>	15 700	p.u 5 223,20	handel, magazynowo-składowy, magazynowo-biurowy, bank
22.10.2019	Zawiercie, Piłsudskiego	5 600 000 <b>1 032,41 zł/m<sup>2</sup></b>	37 274	p.u 5 424,21	przemysłowa
28.05.2019	Bielsko-Biała Strażacka	5 250 000	14 274	3769	produkcyjno-magazynowy, warsztatowy, magazynowo-biurowy,
21.11.2019	Gliwice, Gaudiego	4 620 000 <b>2 101,05 zł/m<sup>2</sup></b>	6 472	p.u 2 198,90	hala produkcyjna, biurowiec niższej klasy, magazynowo-składowy
29.03.2019	Bielsko-Biała Dworkowa	4 150 000 <b>806,05 zł/m<sup>2</sup></b>	5 852	p.u 5 148,56	zespół fabryczny
10.12.2018	Zabrze, 3 Maja	3 320 000 <b>1 161,05 zł/m<sup>2</sup></b>	6 105	p.u 2 859,47	produkcyjno-magazynowy
06.03.2020	Katowice, Kosmiczna	3 300 000 <b>1 818,60 zł/m<sup>2</sup></b>	16 555	p.u 1 814,58	magazynowo-składowy
24.04.2019	Mysłowice, Laryska	2 200 000 <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 <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 <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 <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 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 wyekspozowanych 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 nieruchomościami 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 4

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 konurbacji śląskiej:

Tabela 5

Magazyn Powierzchnia: 500 m <sup>2</sup> Miesięczny czynsz najmu <b>14,00 zł/m<sup>2</sup></b>	Sosnowiec	www.otodom.pl
Magazyn, biuro, hala, parking Powierzchnia: 125 m <sup>2</sup> Miesięczny czynsz najmu <b>38 zł/m<sup>2</sup></b>	Sosnowiec, Klimontów	www.otodom.pl
Magazyn Powierzchnia: 275 m <sup>2</sup> Miesięczny czynsz najmu <b>18 zł/m<sup>2</sup></b>	Sosnowiec	www.otodom.pl

Obiekt biurowo- przemysłowy Powierzchnia: 4731 m <sup>2</sup> Miesięczny czynsz najmu <b>27 zł/m<sup>2</sup></b>	Sosnowiec, Zagórze, Ko- synierów	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. 4,5 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 6

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 20.01.2021 r. jest aktualna na dzień 23.02.2022 r. i wynosi 2 465 000 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

Sosnowiec, Piotrkowska, woj. śląskie

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



Widok nieruchomości





Widok otoczenia i sąsiedztwa



Załącznik 2. Wykaz zmian gruntowych.

URZĄD MIEJSKI  
W SOSNOWIEC  
Al. Wolności 106-107  
41-200 Sosnowiec  
Jednostka ewidencyjna 247501\_1 Sosnowiec

Sosnowiec, dnia 10.09.2013.

WYKAZ ZMIAN GRUNTOWYCH

Zmiana danych nastąpiła na podstawie operatu modernizacji ewidencji gruntów i budynków nr KER/617-98/2008. Stan nowy obowiązuje od dnia 20 lipca 2009 r.

STAN DOTYCHCZASOWY				STAN NOWY			
Nazwa obrębu	Sosnowiec			Nazwa obrębu	Sosnowiec 0010		
Nr obrębu	Nr akusza mapy	Nr działki	Powierzchnia [ha]	Nr obrębu	Nr akusza mapy	Nr działki	Powierzchnia [ha]
0001	17	33/8	2,2031	0010		279	2,2031
0001	17	35/1	0,0278	0010		411	0,0278
0001	17	31/1	0,0138	0010		413	0,0138
0001	17	33/7	0,0005	0010		416	0,0005

Dane zawarte w tabeli (z wyjątkiem  
zobowiązań) zostały wyciągnięte z  
karty ewidencyjnej, stanowiącej załącznik  
do operatu, w całości w kopii wstawiłej.



Z OBOWIĄZANIAMI W ZWIĄZKU  
zobowiązania, stanowiące załącznik  
do operatu, w całości w kopii wstawiłej.

PODINSPIKTOR

*Ryszarda Kyrca*



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

Jednostka ewidencyjna 247501\_1 Sosnowiec

Sosnowiec, dnia 10.09.2013

### WYKAZ ZMIAN GRUNTOWYCH

Zmiana danych nastąpiła na podstawie operatu modernizacji ewidencji gruntów i budynków nr KERG 617-98/2008. Stan nowy obowiązuje od dnia 20 lipca 2009 r.

STAN DOTYCHCZASOWY				STAN NOWY			
Nazwa obrębu	Sosnowiec			Nazwa obrębu	Sosnowiec 0010		
Nr obrębu	Nr akusza mapy	Nr działki	Powierzchnia [ha]	Nr obrębu	Nr akusza mapy	Nr działki	Powierzchnia [ha]
0001	17	34/8	0,0367	0010		255	0,0367
0001	17	34/4	0,0029	0010		260	0,0029
0001	17	30/3	0,2546	0010		277	0,2546
0001	17	24/9	0,0016	0010		281	0,0016
0001	17	34/10	0,1540	0010		282	0,1540
0001	17	36/1	0,0008	0010		414	0,0008
0001	17	30/5	0,0037	0010		415	0,0037

Dokument elektroniczny jest trybem  
 zastępczym wobec oryginału, posiada  
 charakter i pełnię mocy prawnej do  
 osiągnięcia celu i zakresu wyznaczonego



Z urzędowym wyznaczeniem  
 w/w akusza mapy, planu  
 aktualizacji ewidencji  
 PODPISY I OPION

Dyrektor

Załącznik 3. 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 odmienne**

Postanowienia dodatkowe do obowiązującego ubezpieczenia majątkowego, które nie są zgodne z treścią niniejszego regulaminu, nie będą miały zastosowania.

1. Zakres ubezpieczenia: ubezpieczenie majątkowe.
2. Rodzaje ubezpieczenia: ubezpieczenie majątkowe.
3. Zakres ubezpieczenia: ubezpieczenie majątkowe.
4. Zakres ubezpieczenia: ubezpieczenie majątkowe.
5. Zakres ubezpieczenia: ubezpieczenie majątkowe.
6. Zakres ubezpieczenia: ubezpieczenie majątkowe.
7. Zakres ubezpieczenia: ubezpieczenie majątkowe.

8. Zakres ubezpieczenia: ubezpieczenie majątkowe.
9. Zakres ubezpieczenia: ubezpieczenie majątkowe.
10. Zakres ubezpieczenia: ubezpieczenie majątkowe.
11. Zakres ubezpieczenia: ubezpieczenie majątkowe.
12. Zakres ubezpieczenia: ubezpieczenie majątkowe.
13. Zakres ubezpieczenia: ubezpieczenie majątkowe.
14. Zakres ubezpieczenia: ubezpieczenie majątkowe.

**Postanowienia dodatkowe do umowy / dla ubezpieczonych stałych członków**

1. Zakres ubezpieczenia: ubezpieczenie majątkowe.
2. Zakres ubezpieczenia: ubezpieczenie majątkowe.

**Potwierdzam dane kontaktowe**  
WICENA NIERUCHOMOŚCI ESTIM VALUE / MARCH 52/ABO  
E-mail: MARCH 52/ABO@ESTIM.COM.PL  
Telefon: 148511685562

Data zawarcia umowy: 10.01.2022 r.  
Cieplice Śląskie-Zdrój, ul. Piłsudskiego 20, 41-025 Cieplice Śląskie-Zdrój, woj. śląskie

Ewa Kopec

WICENA NIERUCHOMOŚCI ESTIM VALUE  
MARCH 52/ABO  
Biuro pośredniczenia

Ewa Kopec

STANOWISKO  
AGENCJA UBEZPIECZENIOWA  
Ewa Kopec  
ul. Powstańców Śląskich 206, 01-381 Warszawa  
tel. (22) 665 96 45, tel/fax (22) 666 94 02  
tel. 602 336 710  
Firma zgodnie z polską normą PN-ISO 9001

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

1033701955/jc:100000183791033/BE.20 PIN: 4108

☎ 801 102 102 pzo.pl

