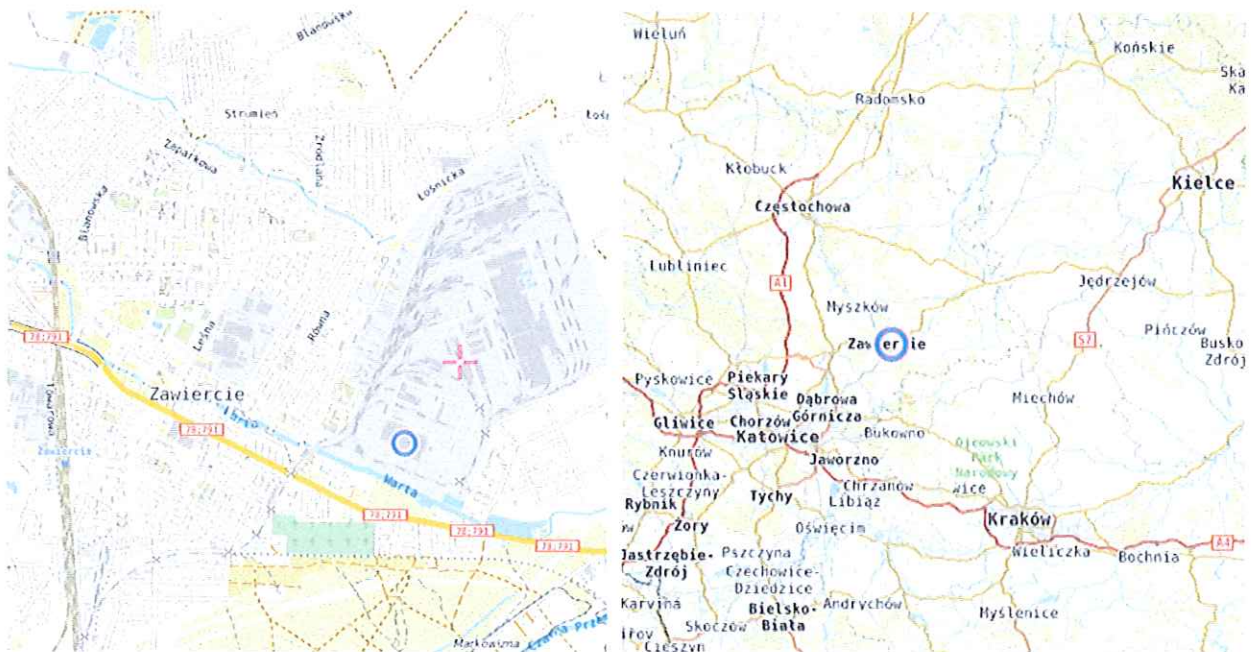


## Potwierdzenie aktualności OPERATU SZACUNKOWEGO

z określenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego  
dz. ew. nr **1/69, 1/70** obręb 0012 przy ul. **Okólnej 10 w Zawierciu**,  
wraz z prawem własności budynków o funkcji przemysłowej, magazynowej,  
socjalno-biurowej, powiat zawierciański, 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 użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynków i budowli na dzień 28 lutego 2022 r.

Działka ew. nr 1/69, 1/70 o łącznej powierzchni 62 556 m<sup>2</sup> będące przedmiotem prawa użytkowania wieczystego gruntu, zabudowane są budynkami stanowiącymi przedmiot prawa odrębnej własności: zespół budynków przemysłowych hali walcowni bruzdowej o powierzchni użytkowej 29 309,46 m<sup>2</sup>, budynek socjalny o powierzchni użytkowej 1 751,57 m<sup>2</sup>, budynek administracyjno-biurowy o powierzchni użytkowej 1 285,64 m<sup>2</sup>, pozostałe budynki socjalne, techniczne, magazynowe o łącznej powierzchni użytkowej 560,74 m<sup>2</sup> oraz budowlami i urządzeniami trwale związanymi z gruntem.

Nieruchomość położona jest w Zawierciu, przy ul. Okólnej 10, obręb ew. 0012, powiat zawierciański, województwo śląskie.

Dla przedmiotowej nieruchomości jest prowadzona księga wieczysta nr CZ1Z/00033483/1 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Zawierciu, V Wydział Ksiąg Wieczystych,

## Określenie stanu prawnego nieruchomości

Dla nieruchomości prowadzona jest Księga Wieczysta nr CZ1Z/00033483/1 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Zawierciu, V Wydział Ksiąg Wieczystych:

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

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

*Działki ewidencyjne:*

Położenie (miejscowość): Zawiercie.

1. Numer działki: 1/69, przyłączenie: /00025441/

2. Numer działki: 1/70, przyłączenie: /00025441/

Obszar całej nieruchomości : 6,2556 ha.

*Budynki:*

Budynki i budowle szczegółowo opisane w § 1 umowy sprzedaży z dnia 26.03.1997 r. rep. a nr 1445/97

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

Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej: każdoczesnemu wieczystemu użytkownikowi i właścicielowi nieruchomości składającej się z działek gruntu nr nr 1/69 i 1/70 objętych niniejszą księgą wieczystą przysługuje służebność gruntowa za jednorazowym wynagrodzeniem celem przejścia i przejazdu przez działki gruntu nr 1/106 i 1/108.

Księga powiązana (nieruchomość obciążona): CZ1Z/00027810/8

*Prawo użytkowania wieczystego:*

Okres użytkowania: 2089-12-05, Sposób korzystania: działki zabudowane oddane w wieczyste użytkowanie oraz własność budynków i budowli stanowiących odrębną nieruchomość, szczegółowo opisanych w § 1 umowy sprzedaży z dnia 26 marca 1997 r. Rep. A nr 1445/97 k.2-6.

### **Dział II - WŁAŚCICIEL**

*Właściciele:*

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

Kierownik Urzędu Rejonowego w Zawierciu

Rola instytucji: organ reprezentujący Skarb Państwa

*Użytkownicy wieczystości:*

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): 1, 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: NA ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI POSIADACZY OBLIGACJI, BEZ IMIENNEGO ICH WSKAZYWANIA, TO JEST WSZELKICH ISTNIEJĄCYCH I PRZYSZŁYCH WIERZYTELNOŚCI PRZYSŁUGUJĄCYCH TYM OBLIGATARIUSZOM W STOSUNKU DO EMITENTA Z TYTUŁU OBLIGACJI, A W SZCZEGÓLNOŚCI Z TYTUŁU SPŁATY KWOTY GŁÓWNEJ, W TYM Z TYTUŁU KWOT WYKUPU, RAT WYKUPU, PREMII, ODSETEK ORAZ PRZYZNANYCH KOSZTÓW POSTĘPOWANIA, JAK RÓWNIEŻ INNYCH ROSZCZEŃ O ŚWIADCZENIA UBOCZNE, WYNIKAJĄCYCH Z OPISANEJ W § 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 OKAZI CIELA, 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..

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, CZ1M/00097283/5, GL1G/00084766/6, GL1G/00121403/6, GL1G/00084767/3, GL1G/00103076/2, 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, OP1O/00117990/4, OP1O/00112308/2, PO2P/00035922/4, PO2P/00158081/4, PO2P/00257742/0, KA1S/00032262/6, KA1S/00030874/5, 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:

Najemca	Kwota miesięczna czynszu (PLN)	Umowa	Tabela 1 powierzchnia (m <sup>2</sup> )
Sebastian Sobczyński Elektro-Sob	100	26.01.2021	15
Stal Marcin Nowakowski	100	31.03.2017	
Rotsteel Michał Rotarski	100	21.11.2016	
El-Ster	100	02.11.2016	
Janstal Łukasz Janeczek	100	01.08.2014	
InTrek Michał Guzek	100	17.10.2014	
Kraj-Stal Łukasz Krajcarz	100	22.07.2021	15
Włodzimierz Świercz	100	30.11.2001	
Waldemar Królik	100	30.11.2001	
BM-Stal Maciej Biały	100	25.05.2021	15
Obróbka Walców i Osprzętu Hut. Rolls	100	27.06.2016	
Usługi Walcownicze Woj.-Mar Kański Wojciech	100	28.02.2020	
Michał Buchowiecki	100	18.01.2006	
Adrax Adrian Pardela	100	31.12.2019	
Krajstal Andrzej Kajdański	100	22.03.2021	15

### 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.

W celu określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości przeprowadzono badanie cen transakcyjnych dotyczących obiektów związanych z branżą obiektów produkcyjnych, magazynowych z terenu aglomeracji śląskiej. Analiza zgromadzonych danych pozwala na wysnucie wniosku, iż sprzedaże wolnorynkowe zdarzają się rzadko, 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,
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, Naftowa	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, Magazynowa	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 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 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 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. Międzyrzeczka	hala magazynowa	190,00	21,05
Bielsko Biała	ul. Montażowa	biuro w nieruchomości przemysłowej	255,00	15,00
Jasienica	ul. Międzyrzeczka	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. Owslana	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 produkcyjne, 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



dała 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 3

Magazyn Powierzchnia: 500 m <sup>2</sup> Miesięczny czynsz najmu <b>14,00 zł/m<sup>2</sup></b>	Sosnowiec	www.otodom.pl
Hala magazynowo-produkcyjna Powierzchnia: 1350 m <sup>2</sup> Miesięczny czynsz najmu <b>15,00 zł/m<sup>2</sup></b>	Chorzów	www.otodom.pl
Hala magazynowo-produkcyjna Powierzchnia: 8000 m <sup>2</sup> Miesięczny czynsz najmu <b>14,00 zł/m<sup>2</sup></b>	Chorzów	www.otodom.pl
Hala produkcyjna Powierzchnia: 4000 m <sup>2</sup> Miesięczny czynsz najmu <b>13,00 zł/m<sup>2</sup></b>	Tarnowskie Góry	grupacentrum.pl
Hala produkcyjna Powierzchnia: 4000 m <sup>2</sup> Miesięczny czynsz najmu <b>14,00 zł/m<sup>2</sup></b>	Bytom, Łagiewniki	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 16 765 000 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 dnia 15 stycznia 2018 r. poz. 121 ze zmianami)
- 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

---



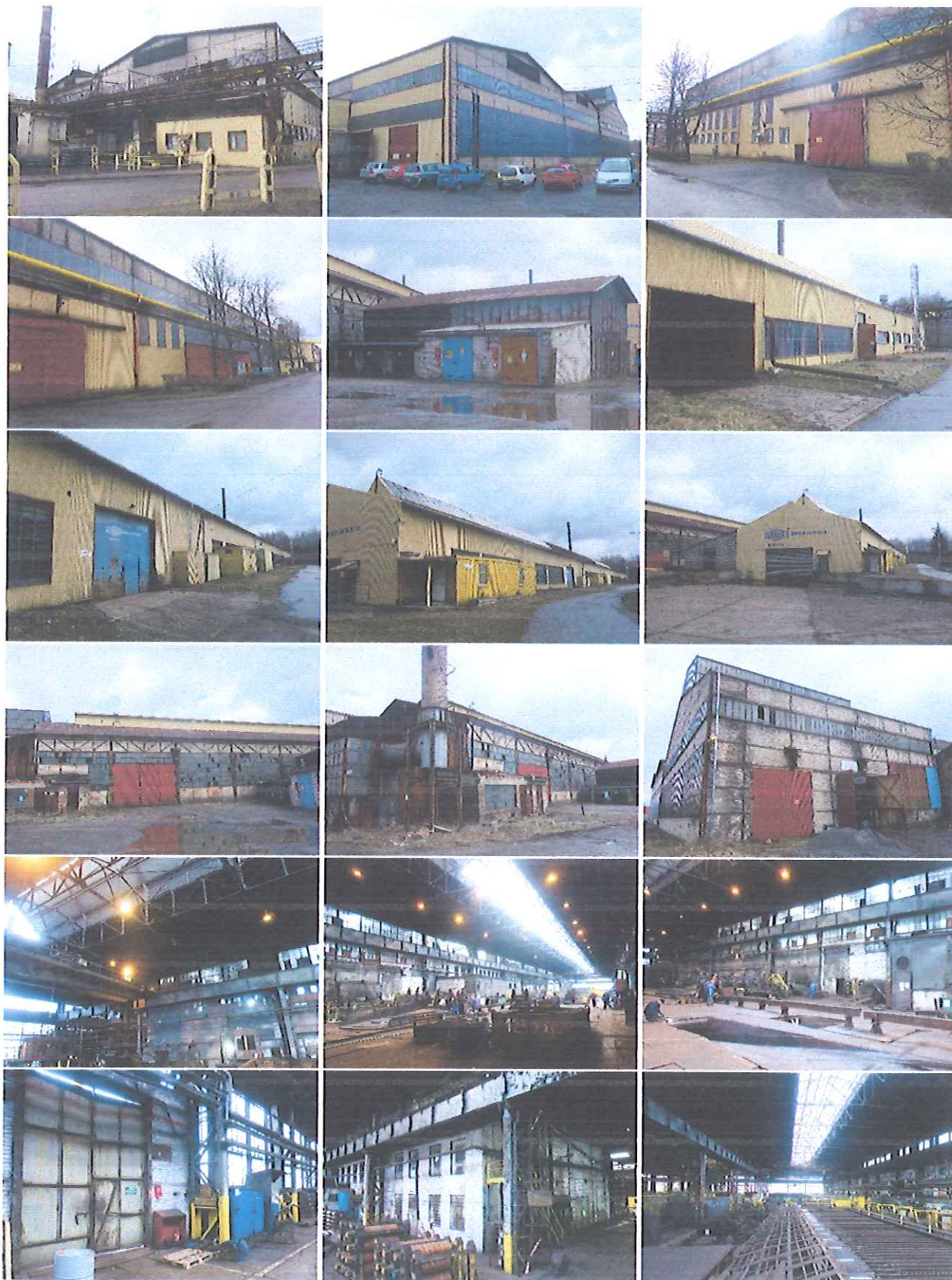
## ZAŁĄCZNIKI

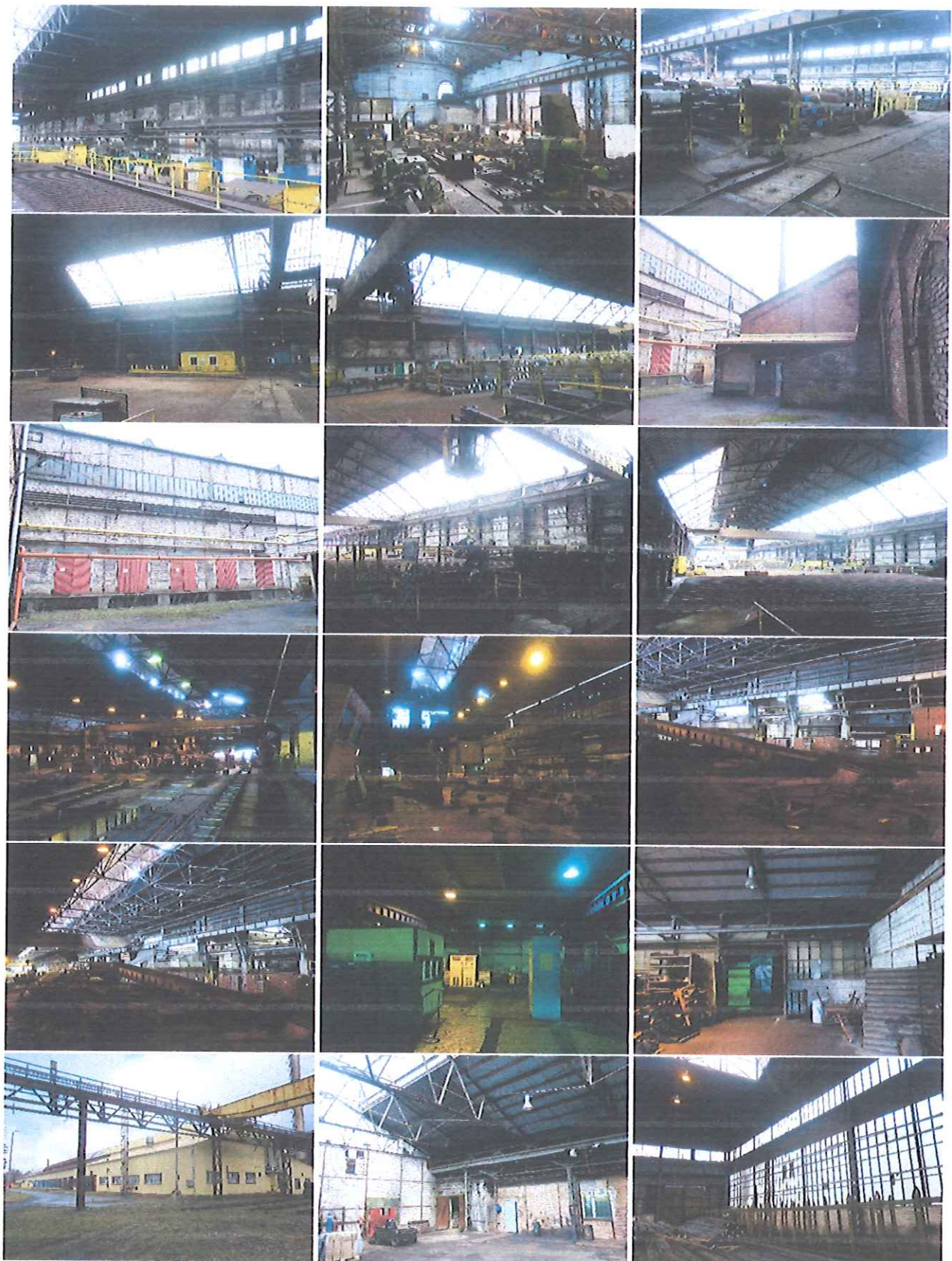
---

1. Dokumentacja fotograficzna
2. Polisa ubezpieczeniowa rzeczoznawcy majątkowego

Załącznik 1. Dokumentacja fotograficzna.

Widok nieruchomości – budynek walcowni







**Widok nieruchomości – budynek biurowo-administracyjny**



### Widok nieruchomości – wiata magazynowa i estakada suwnicy



### Widok nieruchomości – zagospodarowanie terenu





**Widok sąsiedztwa, otoczenia i drogi dojazdowej**



Załącznik 2. Polisa ubezpieczeniowa Rzeczoznawcy Majątkowego



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ  
NR 1033704955



Table with 2 columns and 6 rows containing policy details: 1. Okres ubezpieczenia, 2. Ubezpieczający (Wycena Nieruchomości), 3. Ubezpieczony (Wycena Nieruchomości), 4. Zakres ubezpieczenia obowiązkowego, 5. Składka łączna, 6. Numer rachunku bankowego.

Table with 2 columns and 2 rows containing policy conditions: 7. Warunki ubezpieczenia, 8. Postanowienia dodatkowe.

Table with 2 columns and 1 row containing policy terms and conditions (Ogłoszenia).

1033704955/pc:100000383791033/BE 20 PIN: 4108

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-19, Kapitał zakładowy: 86 352 359 zł wpłacony w całości, al. Jana Pawła II 21, 00-133 Warszawa, pzo.pl, infolinia: 801 102 102 (godzina zgodna z taryfą operatora) 05007202165 01202210110161540500010948742135, 9/11/P 101050010031001







**Postanowienia dodatkowe lub odmienne**

Postanowienia dodatkowe do obowiązującego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.

1. Faleństwo, skargi lub zażalenie składane w trybie art. 102 § 1 pkt 1) ustawy z dnia 14 czerwca 1965 r. o trybie postępowania w sądach, w sprawie:
  - 1) na piśmie – w całości albo w części przesyłane pocztą w terminie 7 dni od dnia powstania przyczyny do zażalenia, na przykład pismo na adres: PZO SA ul. Powstańców Śląskich 20a, 01-381 Warszawa (adres tego rodzaju pism jest: PZO SA ul. Powstańców Śląskich 20a, 01-381 Warszawa);
  - 2) na piśmie – wypełniona na adres do doręczeń korespondencji PZO SA w terminie 7 dni od dnia powstania przyczyny do zażalenia; w tym celu:
    - 1) w formularzu – formularz w trybie art. 102 § 1 pkt 1) ustawy z dnia 14 czerwca 1965 r. o trybie postępowania w sądach, w sprawie:
      - 1) w postaci elektronicznej – wypełniona na adres e-mail: [zgloszenia@pzo.pl](mailto:zgloszenia@pzo.pl) lub wysłana pocztą;
      - 2) w formie papierowej – wypełniona w terminie 30 dni od dnia otrzymania przez PZO SA kopii elektronicznej, w tym celu:
        - 1) wyjątkowo przesyłane pocztą;
        - 2) w kopii elektronicznej, której adresatem jest adres do doręczeń korespondencji PZO SA ul. Powstańców Śląskich 20a, 01-381 Warszawa;
          - 1) w formie papierowej – wypełniona na adres e-mail: [zgloszenia@pzo.pl](mailto:zgloszenia@pzo.pl) lub wysłana pocztą;
          - 2) w formie papierowej – wypełniona w terminie 30 dni od dnia otrzymania przez PZO SA kopii elektronicznej, w tym celu:
            - 1) w przypadku gdy klient jest osobą fizyczną – na piśmie, z tymże adresem dostarczonej pocztą elektroniczną w kopii na adres klienta;
            - 2) w przypadku gdy klient jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1) – na piśmie lub za pośrednictwem twardego nośnika informacji;
          - 3) w formie papierowej – wypełniona w terminie 30 dni od dnia otrzymania przez PZO SA kopii elektronicznej, w tym celu:
            - 1) w przypadku gdy klient jest osobą fizyczną – na piśmie, z tymże adresem dostarczonej pocztą elektroniczną w kopii na adres klienta;
            - 2) w przypadku gdy klient jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1) – na piśmie lub za pośrednictwem twardego nośnika informacji;

12. W przypadku gdy klient jest osobą fizyczną – na piśmie, z tymże adresem dostarczonej pocztą elektroniczną w kopii na adres klienta;
13. W przypadku gdy klient jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1) – na piśmie lub za pośrednictwem twardego nośnika informacji;
14. W przypadku gdy klient jest osobą fizyczną – na piśmie, z tymże adresem dostarczonej pocztą elektroniczną w kopii na adres klienta;
15. W przypadku gdy klient jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1) – na piśmie lub za pośrednictwem twardego nośnika informacji;

**Postanowienia dodatkowe do umowy o ubezpieczenie stwierdzonych nielubiej Półki**

1. Do Głównych warunków ubezpieczenia w sprawie ubezpieczenia obowiązkowego przeliczenia obrotów w zakresie:
  - 1) w przypadku gdy klient jest osobą fizyczną – na piśmie, z tymże adresem dostarczonej pocztą elektroniczną w kopii na adres klienta;
  - 2) w przypadku gdy klient jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1) – na piśmie lub za pośrednictwem twardego nośnika informacji;
2. W terminie ubezpieczenia zawartym na mocy ubezpieczenia obrotów w zakresie:
  - 1) w przypadku gdy klient jest osobą fizyczną – na piśmie, z tymże adresem dostarczonej pocztą elektroniczną w kopii na adres klienta;
  - 2) w przypadku gdy klient jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1) – na piśmie lub za pośrednictwem twardego nośnika informacji;

Potwierdzam dane kontaktowe  
WYCENA NIERUCHOMOŚCI "ESTATE VALUE" MARCIN SZABO  
E-mail: MARCIN\_SZABO@OZ.FI  
Telefon: 14853163562

Data zawarcia umowy: 10.01.2022 r.  
Głównym zadaniem ubezpieczyciela jest świadczenie świadczeń w przypadku wystąpienia szkody, przy czym świadczenia wypłacone do właściciela są w pełni sfinansowane przez ubezpieczyciela.

*Marcin Szabo*  
Pracownik odpowiedzialny

WYCENA NIERUCHOMOŚCI "ESTATE VALUE"  
MARCIN SZABO  
Ubezpieczyciel

*Marcin Szabo*  
Pracownik odpowiedzialny

STANISŁAW KALISZA  
AGENCJA UBEZPIECZENIOWA  
Ewa Kopeć  
ul. Powstańców Śląskich 20a, 01-381 Warszawa  
tel. (22) 665 96 45, tel./fax (22) 665 94 02  
tel. 602 338 718  
Pozycje podlega przedmiotowi PZO SA

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

1033704955/pc:100000383791033/BE20 PIN: 4408

☎ 801 102 102 pzu.pl

