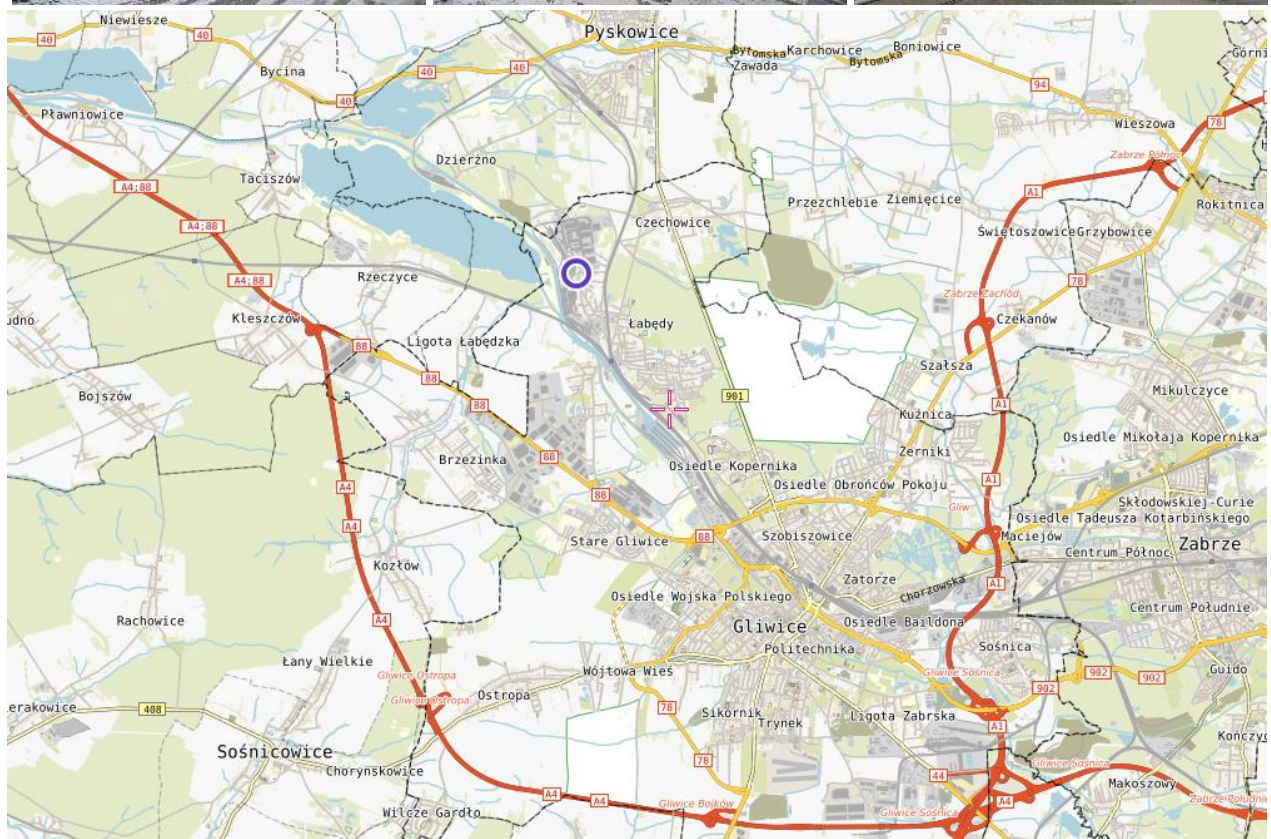


Potwierdzenie aktualności OPERATU SZACUNKOWEGO

z określenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego dz. ew. nr **3, 17/2** obręb Kuźnica przy ul. **Anny Jagiellonki 47** w **Gliwicach**, wraz z prawem własności budynków o funkcji przemysłowej, magazynowej i technologicznej, dzielnica Łąbędy, powiat Gliwice M., województwo śląskie z dnia 28 marca 2022 roku



Autor opracowania:

Marcin Szajko upr. 6549
Warszawa, 13 luty 2023 roku



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 28 marca 2022 roku z określenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynków i budowli na dzień 13 lutego 2023 r.

Nieruchomość zabudowana jest budynkami stanowiącymi przedmiot prawa odrębnej własności: budynek przemysłowy – hali stalowni z zapleczem administracyjnym o powierzchni użytkowej 31 000 m², budynek hali materiałów sypkich o powierzchni użytkowej 2 282 m², budynek pompowni wody o powierzchni użytkowej 1 337 m², budynek zbiornika awaryjnego chłodzenia krystalizatora o powierzchni użytkowej 90 m², budynek socjalny składowiska złomu i przerobu żużła o powierzchni użytkowej 98 m². Nieruchomość położona jest w Gliwicach, dzielnicy Łabędy, przy ul. Anny Jagiellonki 47, obręb ew. 0029 Kuźnica, województwo śląskie.

Dla przedmiotowej nieruchomości jest prowadzona księga wieczysta nr GL1G/00084766/6 przez VIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Gliwicach,

Określenie stanu prawnego nieruchomości

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr GL1G/00084766/6 przez VIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Gliwicach

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

Dział I - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / GL1G / 27649 / 22 / 1 - 2022-12-07, 12:48:31 - sprostowanie oznaczenia / obszaru nieruchomości

Działki ewidencyjne:

Położenie (województwo, gmina, miejscowość): Śląskie, Gliwice M, Gliwice.

1. Numer działki: 3, obręb: Kuźnica, ulica: Zawadzkiego

Sposób korzystania: tereny przemysłowe,
przyłączenie: /00044151/

2. Numer działki: 17/2, obręb: 0029, Kuźnica

Sposób korzystania: Ba - tereny przemysłowe,
Obszar całej nieruchomości : 11,5524 ha.

Budynki:

1. Budynek portierni o pow. 147,50 m²
2. Przedłużenie hali stalowni - hala stalowni o pow. 25.717,00 m²
3. Budynek kotłowni - wiata o pow. 68,70 m²
4. Magazyn materiałów sypkich - hala magazynu materiałów sypkich o pow. 2.500,00 m²
5. Budynek socjalny - oddział przerobu żużła o pow. 98,00 m²

Dział I - Sp Spis praw związanych z własnością

Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej: każdoczesnym właścicielom lub użytkownikom wieczystym działki nr 3 obręb Kuźnica, objętej niniejszą księgą wieczystą

przysługuje nieograniczona w czasie służebność drogi-przechodu i przejazdu po działce nr 1 objętej kw nr GL1G/00069413/6 - w pasie o szerokości 10 metrów prowadzącym od granicy działki nr 1 z działką nr 14 obręb Kuźnica , objętej kw nr GL1G/00044151/0, biegnącym wzdłuż północno-zachodniej granicy działki nr 2 obręb kuźnica, następnie skręcającym w kierunku wschodnim do granicy z działką nr 3/przebieg służebności przedstawia załącznik nr 1 do aktu stanowiącego podstawę wpisu/ Księga powiązana (nieruchomość obciążona): GL1G/00069413/6

Prawo użytkowania wieczystego:

Okres użytkowania: 2089-12-05, Sposób korzystania: działki gruntu oddane w użytkowanie wieczyste i budynki stanowiące odrębną nieruchomość

Dział II - WŁAŚCICIEL

Właściciele:

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

Użytkownicy wieczystości:

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): 1, 1/1
Inna osoba prawna (...): Cognor Spółka Akcyjna, Poraj

Dział III CIĘŻARY I OGRANICZENIA

Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością: nieograniczona w czasie służebność jednokierunkowego przejazdu przez działkę nr 17 objętą niniejszą księgą wieczystą istniejącą drogą wewnętrzną , biegnącą od granicy działki nr 538 obręb Łabędy , w kierunku północnym wzdłuż wschodniej granicy działki nr 17 obręb Kuźnica skręcającej łukiem w kierunku zachodnim do granicy z działką nr 14 obręb Kuźnica , pasem o szerokości 6 metrów i długości 572 metrów oraz istniejącą drogą wewnętrzną , biegnącą od północno-wschodniej granicy działki nr 14 obręb Kuźnica z działką nr 17 obręb Kuźnica, biegnącą w kierunku granicy działki nr 17 obręb Kuźnica z działką nr 538 obręb Łabędy pasem o szerokości 6 metrów i długości 93 metrów/przebieg służebności przedstawia załącznik nr 2 do aktu stanowiącego podstawę wpisu/ na rzecz każdorazowego właściciela lub użytkownika wieczystego działki nr 1 obręb kuźnica objętej kw nr GL1G/00069413/6 oraz działki nr 2 obręb Kuźnica , objętej księgą wieczystą kw nr GL1G/00073043/2

Wskazania innej nieruchomości (nieruchomość władająca): GL1G/00069413/6, GL1G/00073043/2

Dział IV HIPOTEKI

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

Wierzyciel hipoteczny: GIDE TOKARCZUK GRZEŚKOWIAK SADOWNIK SPÓŁKA KOMANDYTOWA, WARSZAWA, 016440459, 0000069465, ADMINISTRATOR HIPOTEKI

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

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

Umowy najmu

Przedmiot wyceny nie jest objęty umową najmu.

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 toku określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości przeprowadzono badanie cen transakcyjnych dotyczących obiektów związanych z branżą obiektów komercyjnych z terenu aglomeracji śląskiej oraz sąsiedztwa. Analizowany rynek rozszerzono o miasta aglomeracji śląskiej. Analiza zgromadzonych danych pozwala na wysnucie wniosku, iż sprzedaże wolnorynkowe zdarzają się dość rzadko, a jeśli już są zawierane dotyczą budynków o bardzo różnych parametrach techniczno - użytkowych. W tabeli nr 3 zestawiono transakcje sprzedaży nieruchomościami zabudowanymi budynkami przemysłowymi wzniesionymi w latach 70-tych lub wcześniej, o dobrym i średnim stanie technicznym oraz przeciętnym stanie wykończenia, adekwatnym do prowadzenia działalności produkcyjnej w branżach metalurgicznej, hutniczej itp. Ceny takich nieruchomości kształtują się na bardzo różnym poziomie od 1000 zł/m² do 1900 zł/m² który 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 ²	Powierzchnia zabudowy[m ²]	typ zabudowy
29.12.2020	Czechowice-Dz. Orzeszkowej	11 506 640,75 zł 1 293,04 zł/m²	15 754	p.u 8 898,90	hala produkcyjna, hala magazynowa
21.02.2020	Czechowice-Dz. Starowiejska	5 500 000 zł 2 303,47 zł/m²	5 144	p.u. 2 387,70	usługowy, hala magazynowa
19.03.2021	Wilkowice	4 100 000 zł	2 628	1 266	hala magazynowa, hala produkcyjna, biurowy/admin.
10.09.2021	Łódź Maratońska	67 356 656 zł 2 359,83 zł/m²	46 581	p.u. 28 543	Magazyn – centrum logistyczne klasy A, rok budowy 2021, grunt UW
30.04.2020	Kłobuck Górnicza	18 000 000 zł	17 943	7 079	zabudowa przemysłowa, biurowy/admin.,

16.12.2021	Wyszków Leśna	27 434 000 zł 1 595,46 zł/m²	91 105	p.u 17 195	Budynki centrum dystrybucyjnego Jeronimo Martins, rok budowy 1999, UW
22.12.2020	Wojnicz Wolicka	40 878 048 zł 1 761,91 zł/m²	82 186	p.u 23 201	Budynki centrum dystrybucyjnego Jeronimo Martins, rok budowy 2006
09.11.2020	Rzepin Fabryczna	37 690 800 zł 1 597,61 zł/m²	73 451	p.u 23 592	Zabudowa przemysłowa, fabryka mebli 1991 rok
03.03.2021	Skarbimierz	1 371 450	5 000	-	nieruchomość zabudowana budynkami: budynek przeznaczony na produkcję, sie- dziba firmy
06.03.2020	Katowice, Kosmiczna	3 300 000 1 818,60 zł/m²	16 555	p.u 1 814,58	magazynowo-składowy
12.10.2020	Tychy, Fabryczna	4 968 879,44 2 235,21 zł/m²	7 837	p.u 2 223,00	hala magazynowa, hala magazynowa
31.03.2020	Pyskowice	8 400 000 1 852,55 zł/m²	17 107	p.u 4 534,29	hala produkcyjna, hala produkcyjna
20.05.2021	Pyskowice, Poznańska	5 900 000 1 522,58 zł/m²	16 429	p.u 3 875,00	hala magazynowa lata 70-te XX w., lata 70-te XX w.
04.09.2020	Pyskowice, Nasienna	4 700 000 1 477,66 zł/m²	8 707	p.u 3 180,70	hala magazynowa, hala magazynowa lata 2010-2019, lata 70-te XX w.
02.03.2020	Włoszczowa Jędrzejowska	54 120 000 1 568,70 zł/m²	60 000	p.u. 34 500	Fabryka mebli. Przemysł drzewny i meblowy
30.09.2021	Częstochowa Legionów	34 400 000 zł	72 339	24923	inne,
16.07.2020	Żory Katowicka	25 714 000 zł 4 311,72 zł/m²	30 566	p.u. 5 963,74	usługowe, hotel, inne, usługowy, restaura- cja, restauracja
30.04.2020	Kłobuck Górnicza	18 000 000 zł	17 943	7079	przemysłowe, biurowy/admin.
20.05.2021	Poczesna Kopalniana	14 913 255,44 zł	24 625	10101	lata 90-te XX w.,
20.07.2020	Poręba Zakładowa	14 300 000 zł 704,63 zł/m²	39 601	p.u. 20 294,40	biurowy/admin., socjalny, hala produk- cyjna, portiernia, hotel, lata 90-te XX w.
29.07.2021	Pyskowice	12 200 000 zł 2 690,61 zł/m²	17 107	p.u. 4 534,29	hala produkcyjna, hala produkcyjna
28.07.2021	Gliwice Okrężna	12 026 221,70 zł	53 372		przemysłowy
01.07.2020	Świętochłowice Imieli	11 004 620 zł	2 820	1206	biurowy/admin., hala magazynowa
10.05.2021	Tychy Fabryczna	9 800 000 zł 4 856,29 zł/m²	20 173	p.u. 2 018,00	przemysłowy, biurowy/admin., przemysłowy, lata 2000-2009,
17.02.2021	Bażanowice Cieszyńska	9 480 000 zł 1 290,15 zł/m²	21 957	p.u. 7 348,00	hala produkcyjna
06.08.2020	Katowice Porcelanowa	9 052 500 zł	17 747	7409	hala magazynowa, biurowy/admin. lata 2000-2009
31.03.2021	Gliwice Pionierów 6	5 000 000 zł 993,85 zł/m²	10 276	p.u. 5 030,93	hala produkcyjna, biurowy/admin., hala magazynowa, wiata
17.02.2021	Goleszów Cieszyńska	9 480 000 zł 1 290,15 zł/m²	21 957	p.u. 7 348,00	hala produkcyjna
20.01.2021	Siemianowice Śl Wyzwolenia	2 400 000 zł 1 293,80 zł/m²	3 517	p.u. 1 855,00	hala magazynowa
23.04.2021	Dąbrowa Górnicza Perła	1 700 000 zł 1 327,40 zł/m²	2 141	p.u. 1 280,70	hala produkcyjna
04.11.2021	Czeladź Letnia	3 730 000 zł 1 707,79 zł/m²	5 825	p.u. 2 184,11	hala produkcyjna, usługowy, biurowy/ad- min., hala magazynowa
30.04.2021	Andrychów Przemysłowa	8 341 000 zł 1 249,31 zł/m²	11 621	p.u. 6675,50	Producent kotłów c.o. Budynki: 1) przemysłowy, 1-k, stalowa, pow. zabu- dowy 5086 m2, rok budowy 1972,

					2) biurowy, 5-k, murowany, pow. zabudowy 396 m2, rok budowy 1973.
--	--	--	--	--	---

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 4

Miasto	Ulica	Przedmiot umowy	Powierzchnia najmu w m ²	Stawka jednostkowa czynszu najmu
Tychy	ul. Turyńska	przemysłowo – magazynowy	6800	21,00 zł/m ²
Tychy	ul. Mysłowicka	biurowy hala produkcyjno-wystawiennicza	1290 1018	34,00 zł/m ² 24,00 zł/m ²
Siechnice	ul. Zachodnia	produkcyjna	2250	4,15 EUR/m ²
Siechnice	ul. Zachodnia	biurowo-socjalna	214	10,65 EUR/m ²
Wilkowice	ul. Dworkowa	przemysłowo – magazynowy	6800	4,30 EUR/m ² +wszystkie opłaty
Wilkowice	ul. Dworkowa	biurowa socjalna	391,20 366	9,60 EUR/m ² 6,00 EUR/m ² +wszystkie opłaty
Wilkowice	ul. Dworkowa	przemysłowo – magazynowy	11009	4,10 EUR/m ²
Wilkowice	ul. Dworkowa	biurowa socjalna	651 747	9,20 EUR/m ² 5,90 EUR/m ²
Chorzów	ul. Inwalidzka	Hala magazynowa	1500	19,00 zł/m ²
Jasienica	ul. Międzyrzeczka	przemysłowo – magazynowy	2500	16,00 zł/m ²
Tychy	ul. Turyńska	przemysłowo – magazynowy	4635	15,00 zł/m ²
Racibórz	Plac Dworcowy	przemysłowo – magazynowy	1372	19,11 zł/m ²
Wałbrzych	ul. Andersa	produkcyjno – magazynowa	1200	16,00 zł/m ²
Wałbrzych	ul. Wysockiego	produkcyjno – magazynowa	1400	18,00 zł/m ²

Dzierżoniów	ul. Strefowa	produkcyjno-magazynowa	3680	17,20 zł/m ²
Dzierżoniów	ul. Strefowa	produkcyjna	3500	18,00 zł/m ²
Dąbrowa Górnicza	ul. Koksownicza	produkcyjno - magazynowa	1600	17,00 zł/m ²
Dąbrowa Górnicza	ul. Koksownicza	biurowo-socjalna	189	30,00 zł/m ²
Dąbrowa Górnicza	ul. Koksownicza	produkcyjno - magazynowa	2000	15,00 zł/m ²
Dąbrowa Górnicza	ul. Koksownicza	biurowo-socjalna	150	30,00 zł/m ²
Dąbrowa Górnicza	ul. Kryniczna	magazyn	330,00	18,18 zł/m ²
Gliwice	ul. Towarowa 11	pom. biurowe	215,00	18,90 zł/m ²
Gliwice	ul. Towarowa 11	magazyn (tlenownia)	120,00	10,30 zł/m ²
Katowice	ul. Roździeńskiego 170	magazyn	721,13	18,00 zł/m ²
Olkusz		magazyn	2000,00	26,00 zł/m ²
Niepołomice		magazyn - produkcja	1860,00	20,50 zł/m ²
Bielsko - Biała	ul. Centralna	przemysłowo - magazynowy	3300	18,00 zł/m ²
Goleszów	ul. Cieszyńska	hala	3403,79	14,50 zł/m ²
Międzyrzecze Górne	ul. Międzyrzeczka	hala magazynowa	190,00	21,05 zł/m ²
Opole	Zaodrze	produkcyjna	550,00	17,00 zł/m ²
Głubczyce		produkcyjna	340	20,00 zł/m ²
Olkusz		magazyn	2000,00	26,00 zł/m ²
Trzebinia	-	magazyn	800,00	19,00 zł/m ²
Skawina	ul. Piłsudskiego	hala	1953,00	15,36 zł/m ²
Jasienica	Międzyrzeczka	przemysłowo - magazynowy	2500	16,00 zł/m ²
Gliwice	Towarowa 11	hala	850	10,87 zł/m ²
Tychy	Cielmicka/Towarowa	magazyn, konfekcjonowanie	365	13,69 zł/m ²
Gliwice	Jana Śliwki	przemysłowo - magazynowy z cz. biurowo socjalną	1500	13,30 zł/m ²
Stalowa Wola		przemysłowo - magazynowy z cz. biurowo socjalną	300-400	15 - 35 zł/m ²
Tarnobrzeg		przemysłowo - magazynowy	2400	17,10 zł/m ²
Mielec	Wojska Polskiego	przemysłowo - magazynowy	2332	16,00 zł/m ²
Sandomierz	Trzeźniowska	biurowo - magazynowy plac magazynowy	740 800	16,00 zł/m ²
Bielsko - Biała	Wapienicka	przemysłowo - magazynowy	1106	12,88 zł/m ²
Katowice	Porcelanowa	hala produkcyjna, słaby standard	1 117	16,00 zł/m ²
Jaroszowiec	Kolejowa	hala produkcyjna, średni standard	4000	14,50 zł/m ²
Katowice	Owsiana	pow. produkcyjna słaby standard	ok. 2000	ok. 10 zł/m ²

Grybów	-	produkcyjno - magazynowy	3200	20,00 zł/m ²
Nowy Sącz	-	produkcyjno - magazynowy	1100	20,00 zł/m ²
Leżajsk		hala produkcyjna z pomieszczeniem socjalnym	761	13,14 zł/m ²
Rybnik	Rymera	przemysłowo - magazynowy	2437	12,91 zł/m ²
Racibórz	Plac Dworcowy	przemysłowo - magazynowy	1372	19,11 zł/m ²
Kokotów		przemysłowo - magazynowy	550	15,00 zł/m ²
Chełmek		magazyn	2 000	12,50 zł/m ²
Gliwice	Towarowa 11	magazyn (budynek tlenowni)	50	12,42 zł/m ²
Gliwice	Towarowa 11	pom.. biurowe (admin.)	102	17,10 zł/m ²
Bielsko - Biała	Wapienicka	przemysłowo - magazynowy	1106,40	12,88 zł/m ²
Skawina	ul. Piłsudskiego (d Huta Aluminium)	hala magazynowa	1953	15,31 zł/m ²
Chorzów	ul. Inwalidzka	hala magazynowa	1500	19,00 zł/m ²
Goleszów	ul. Cieszyńska	hala	3403,79	14,50 zł/m ²
Radzionków	ul. Objazdowa	magazyn	1624,60	14,80 zł/m ²
Zabrze	ul. Wolności	magazyn	500	18,30 zł/m ²
Zabrze	ul. Wolności	magazyn z biurem	1198	22,98 zł/m ²

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/m² dla powierzchni o charakterze socjalnym i dodatkowym poprzez 25 - 40 zł/m² dla typowych pomieszczeń biurowych w zabudowie z lat 50-80-tych.

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/m² do 50 zł/m².

Wartość rynkowa nieruchomości określona w operacie szacunkowym z dnia 28.03.2022 r. jest aktualna na dzień 13.02.2023 r. i wynosi 24 087 000 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

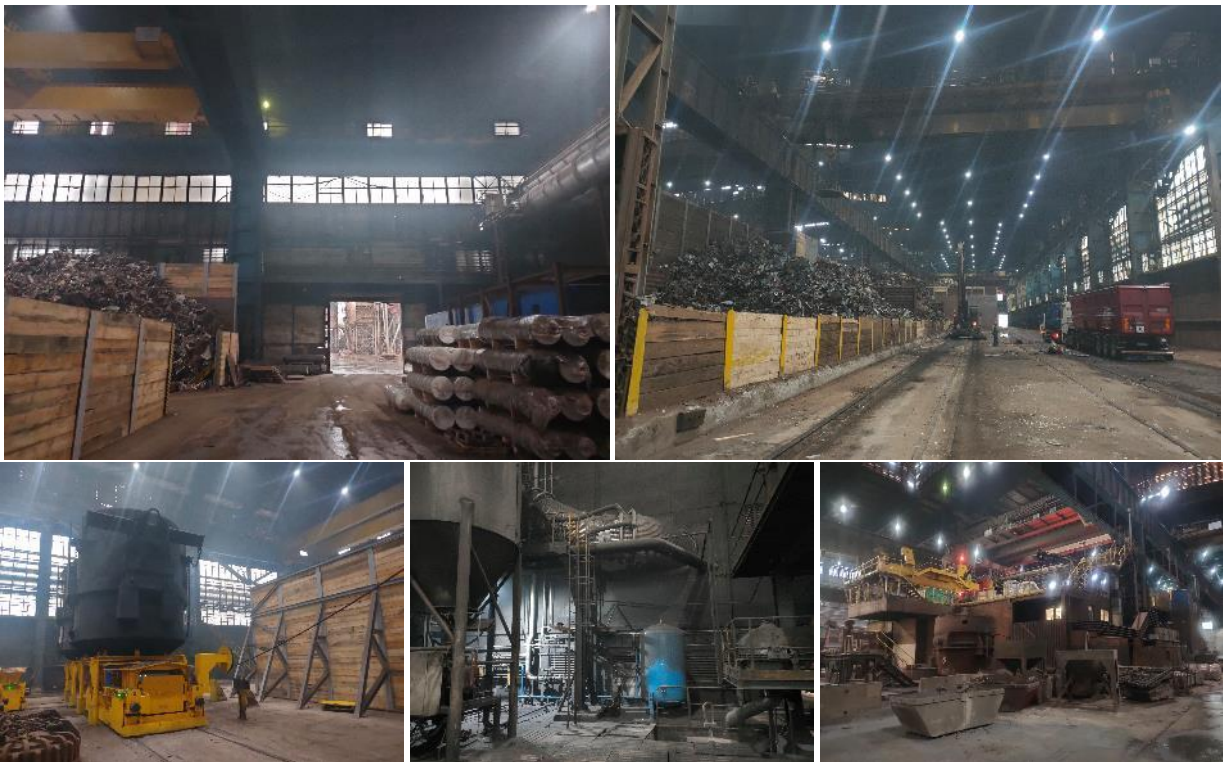
Załącznik 1. Dokumentacja fotograficzna.

Widok nieruchomości





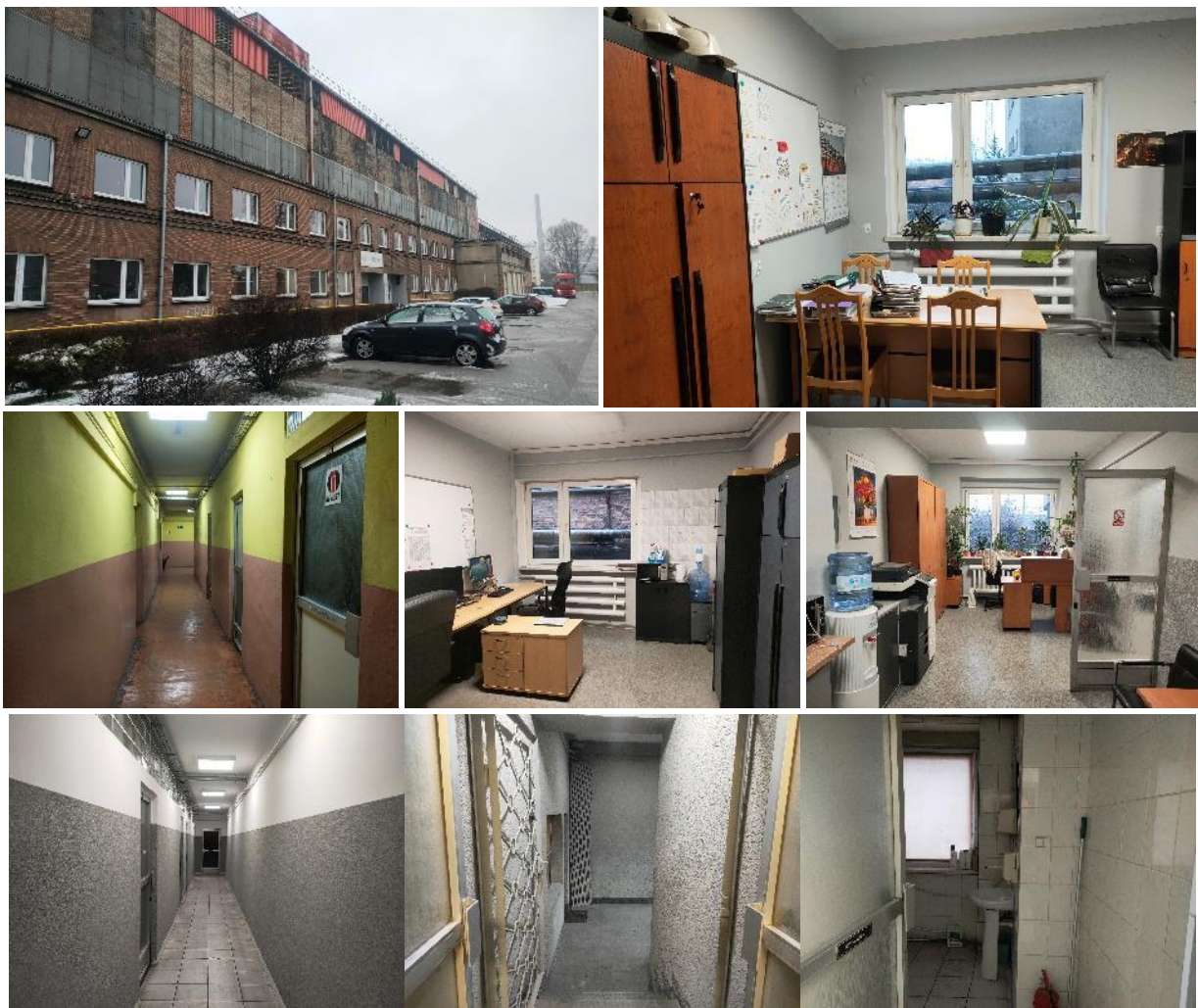
Widok budynku stalowni



Widok budynku stalowni



Widok budynku socjalnego i zaplecza biurowego stalowni



Załącznik 2. Polisa ubezpieczeniowa Rzeczoznawcy Majątkowego

**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ**
NR 1033704955

1	Okres ubezpieczenia: od 12.01.2023 r. do 11.01.2024 r.	
2	Ubezpieczający: WYCENA NIERUCHOMOŚCI "ESTATE VALUE" MARCIN SZAJKO Adres siedziby: OSOWSKA 86 m. 6, 04-351 WARSZAWA E-mail: MARCIN_SZAJKO@OZ.PL	Telefon: +48531685862 REGON: 360930065
3	Ubezpieczony: WYCENA NIERUCHOMOŚCI "ESTATE VALUE" MARCIN SZAJKO Adres siedziby: OSOWSKA 86 m. 6, 04-351 WARSZAWA E-mail: MARCIN_SZAJKO@OZ.PL	Telefon: +48531685862 REGON: 360930065
4	Zakres ubezpieczenia obowiązkowego Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia 25 000 EUR 25 000 EUR
Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.		
Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych		
5	Składka łączna: 155,85 PLN Termin płatności: Jednorazowo 24.01.2023 Kwota w PLN: 155,85	6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 12 1240 6960 3014 0110 1483 0737 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1033704955
7	Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.01.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805), 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Konsumencyjnych.	
8	Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych 1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. 2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu	wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.
9	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. <input checked="" type="checkbox"/> W wyrażam zgodę na przesłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informację, o których mowa w art. 9 ust. 1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskiem o zawarcie umowy ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/P25 lub e-mail, na wskazany przez mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualnić moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 4. <input checked="" type="checkbox"/> W wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, FEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 5. Przekazano informację o administracji danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezgodności podania danych do przygotowania oferty oraz o zastosowanym podmiotowi dozwolonej informacji udostępnione również pod adresem www.pzu.pl. 6. <input checked="" type="checkbox"/> W wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, FEKAO SA, Alor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zniżające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawiania odpowiedniej oferty. 7. <input checked="" type="checkbox"/> W wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, FEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji	elektronicznej (e-mail, SMS/P25). 8. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administracji danych osobowych. 9. <input checked="" type="checkbox"/> W wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie. 10. W zakresie, w jakim poddałam przetwarzania PZU/Pana danych osobowych jest zgodna, ma PZU/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem. * <input checked="" type="checkbox"/> W pole oznacza zgodę Pełne nazwy spółek: PZU SA - Powsechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powsechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powsechny Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; FEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alor Bank SA - Alor Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

1033704955/pe:100000456294577/BE20 PIN: 6204

Powsechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) DSPOCZ/21G11_02/20230110.1412/prodopp03-261870369.3/FILE/pe:100000456294577



1/2



Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamacje, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - 1) na piśmie – osobie albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - 2) na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczaniach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
 - 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dewonując pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
 - 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU rozpatruje reklamacje, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
 - 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
 - 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacja uregulowana jest w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty

rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.

9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozstrzygnięcia sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowego systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienia dodatkowe w brzmieniu:

Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na zgłoszenie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
3. Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe

WYCENA NIERUCHOMOŚCI "ESTATE VALUE" MARCIN SZAJKO
E-mail: MARCIN_SZAJKO@OZ.PL
Telefon: +48531685862

Data zawarcia umowy: 10.01.2023 r.

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń pozyskał ode mnie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy uwzględnieniu wysokości składki, jaką jestem skłonny/sklonna zapłacić.

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

WYCENA NIERUCHOMOŚCI "ESTATE VALUE"
MARCIN SZAJKO
Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

UBEZPIECZENIA KOPEĆ SP. Z O.O.
ul. Powstańców Śl. 20A, 01-381 Warszawa
NIP: 5223721835 REGON: 521557044
KRS: 0000962082
Tel. (22) 665 96 45 / Tel. (22) 665 94 02
Pieczęć i podpis przedsiębiorcy PZU SA 336 716

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

1033704955/pc:100000456294577/BE20 PIN: 6204

801 102 102 pzu.pl

2/2

