



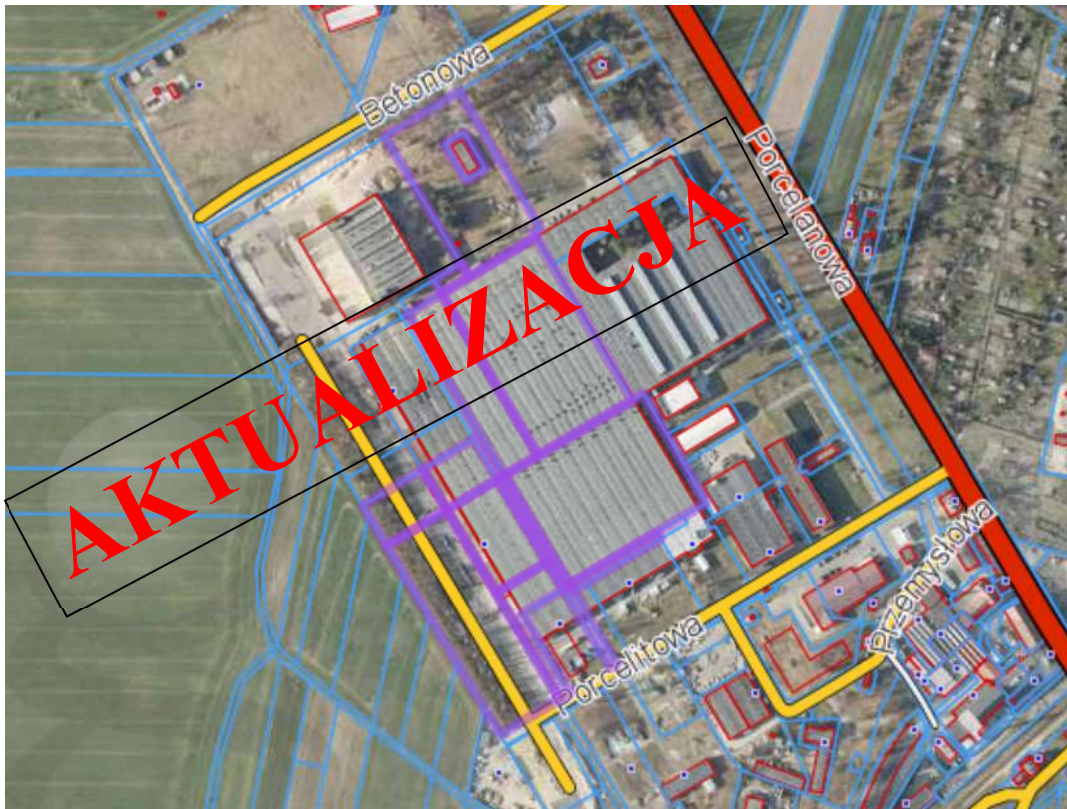
**RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO**  
nr uprawnień 5566  
ul. Jagiellońska 76, 41-948 Piekary Śląskie  
Tel. 662 011 119  
email: hsbojko@gmail.com  
www.hsbojko.pl

**OPERAT SZACUNKOWY  
OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ RYNKOWĄ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH W  
UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM, ZABUDOWANYCH BUDYMKAMI  
PRZEMYSŁOWYMI I NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ**

**AUTOR OPERATU:**

**HANNA SZELUK-BOJKO  
NR UPRAWNIENI 5566**

Tułowice ul. Porcelitowa 4



PIEKARY ŚL. 29.07.2019 r.



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO

NR UPRAWNIEN 5566

ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie

tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com

www.hsbojko.pl

### WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<b>Adres nieruchomości</b>	Tułowice ul. Porcelitowa 4
<b>Przedmiot i zakres wyceny</b>	<p>Przedmiot wyceny stanowi:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- nieruchomość gruntowa stanowiąca działki nr 130/113, 130/81, 130/82, 130/93, 130/95, 130/110 o łącznej powierzchni 27302 m<sup>2</sup>, objęta księgą wieczystą OP10/00138336/5,</li><li>- nieruchomość gruntowa stanowiąca działki nr 130/79 i 130/112 o łącznej powierzchni 3564 m<sup>2</sup>, objęta księgą wieczystą OP10/00155220/4,</li><li>- nieruchomość gruntowa stanowiąca działki nr 130/91, 130/123, 130/125 o łącznej powierzchni 20071 m<sup>2</sup>, objęta księgą wieczystą OP10/00138339/6,</li><li>- nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę nr 130/124 o powierzchni 4337 m<sup>2</sup>, objęta księgą wieczystą OP10/00155221/1,</li></ul> <p>które to nieruchomości zabudowane są budynkami przemysłowymi oraz niezbędną infrastrukturą. Nieruchomości te stanowią zorganizowaną całość funkcjonalną i gospodarczą.</p> <p>Zakres wyceny obejmuje:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- prawo użytkowania wieczystego nieruchomości objętej księgą wieczystą OP10/00138336/5 wraz z prawem własności budynków i budowli, które na podstawie art. 235 Kodeksu Cywilnego stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności</li><li>- udział 1/2 w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości objętej księgą wieczystą OP10/00155220/4 wraz z prawem własności budynków i budowli, które na podstawie art. 235 Kodeksu Cywilnego stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności</li><li>- prawo użytkowania wieczystego nieruchomości objętej księgą wieczystą OP10/00138339/6 wraz z prawem własności budynków i budowli, które na podstawie art. 235 Kodeksu Cywilnego stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności</li><li>- udział 1/8 w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości objętej księgą wieczystą OP10/00155221/1 wraz z prawem własności budynków i budowli, które na podstawie art. 235 Kodeksu Cywilnego stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.</li></ul>
<b>Cel wyceny</b>	Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego
<b>Księgi wieczysta nieruchomości</b>	OP10/00138336/5, OP10/00155220/4, OP10/00138339/6, OP10/00155221/1



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO

NR UPRAWNIENÍ 5566

ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie

tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com

www.hsbojko.pl

<b>Numery działek Powierzchnia działek</b>	130/113, 130/81, 130/82, 130/93, 130/95, 130/110, 130/79, 130/112, 130/91, 130/123, 130/125, 130/124 obręb Tułowice łącznie 55 274 m <sup>2</sup>
<b>Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości objętej KW OP10/00138336/5</b>	<b>8 277 080 zł</b> <b>/osiem milionów dwieście siedemdziesiąt siedem tysięcy osiemdziesiąt złotych</b>
<b>Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości objętej KW OP10/00155220/4</b>	<b>298 058 zł</b> <b>/dwieście dziewięćdziesiąt osiem tysięcy pięćdziesiąt osiem złotych/</b>
<b>Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości objętej KW OP10/00138339/6</b>	<b>9 050 407 zł</b> <b>/dziewięć milionów pięćdziesiąt tysięcy czterysta siedem złotych/</b>
<b>Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości objętej KW OP10/00155221/1</b>	<b>244 455 zł</b> <b>/dwieście czterdzieści cztery tysiące czterysta pięćdziesiąt pięć złotych/</b>
<b>Data na którą określono wartość</b>	04.12.2019 r.
<b>Data sporządzenia operatu szacunkowego</b>	04.12.2019 r.

*Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego*



Art. 156 Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. mówi, że:

*4. 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.*

*5. Przepisy ust. 3 i 4 nie naruszają uregulowań wynikających z przepisów odrębnych.*

### **Rynek nieruchomości użytkowych**

W celu potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego z dnia 04.12.2019 r. na dzień 03.11.2021 r. przeanalizowano transakcje kupna-sprzedaży zawarte w okresie od listopada 2019 r. do listopada 2021 r., które za przedmiot miały nieruchomości użytkowe, zaś obszar analizy obejmował obszar gminy Tułowice. W analizowanym okresie nie odnotowano ani jednej transakcji rynkowej nieruchomością przemysłową spełniającą kryterium podobieństwa do nieruchomości szacowanej. W związku z tym rozszerzono badany rynek o pozostałe gminy powiatu opolskiego. Zidentyfikowano kilka transakcji nieruchomościami użytkowymi jednak także te transakcje nie spełniały kryterium podobieństwa do nieruchomości szacowanej.

Zidentyfikowana liczba transakcji nieruchomościami użytkowymi o podobnej funkcji jest niewystarczająca do wyciągnięcia logicznych wniosków niezbędnych do dalszej analizy.

Jednocześnie zbadano stronę podażową podobnych nieruchomości, na podstawie anonsów na popularnych portalach nieruchomościowych podaż określono na kilkanaście ofert o cenach jednostkowych ofertowych zawierających w przedziale 281-3667 zł.

Zidentyfikowano m.in. oferty:



#### **Nowy obiekt magazynowy klasy A**

Hala/Magazyn na sprzedaż: Ujazd, strzelecki, opolskie

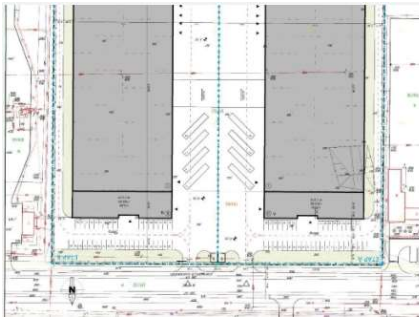
4500 m<sup>2</sup> 3333 zł/m<sup>2</sup>

**15 000 000 zł**

Axi Immo  
Biuro nieruchomości



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO  
NR UPRAWNIENI 5566  
ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie  
tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com  
www.hsbojko.pl



### SKARBIMIERZ Nowa hala w 8 m-cy STREFA Ekonomiczna



Hala/Magazyn na sprzedaż: Skarbimierz, brzeski, opolskie

7284 m<sup>2</sup> 1500 zł/m<sup>2</sup>

**10 926 000 zł**

Inestate Investments Sp. z o. o. Management sp. k.  
Biuro nieruchomości



### Hala/Magazyn, 5 000 m<sup>2</sup>, Opole



Hala/Magazyn na sprzedaż: Opole, Kolonia Gosławicka

5000 m<sup>2</sup> 1600 zł/m<sup>2</sup>

**8 000 000 zł**

Broker House Nieruchomości sc J.Kowol, D. Kowol  
Biuro nieruchomości



### Budynek produkcyjno-socjalno-magazynowy 6300 m<sup>2</sup>



Hala/Magazyn na sprzedaż: Fabryczna, Kluczbork, kluczborski, opolskie

6302 m<sup>2</sup> 952 zł/m<sup>2</sup>

**6 000 000 zł**

RE/MAX Polska - Międzynarodowa Sieć Biur Nieruchomości  
Biuro nieruchomości



### Nieruchomość produkcyjna na sprzedaż - Olesno



Hala/Magazyn na sprzedaż: Olesno, oleski, opolskie

16402 m<sup>2</sup> 177 zł/m<sup>2</sup>

**2 900 000 zł**

Jones Lang LaSalle  
Biuro nieruchomości

## Rynkowa stawka czynszu

W celu zweryfikowania rynkowego poziomu czynszu za przedmiotową nieruchomość zbadano podaż podobnych ofert. Zidentyfikowano m.in.:



### Hala/Magazyn, 14 878 m<sup>2</sup>, Opole



Hala/Magazyn na wynajem: Opole, opolskie

14878 m<sup>2</sup> 12 zł/m<sup>2</sup>

**172 733 zł/mc**

Sawitar Sp. z o.o.  
Biuro nieruchomości



otodom

### Hala/Magazyn, 5 000 m<sup>2</sup>, Gogolin

Hala/Magazyn na wynajem: Gogolin, krapkowicki, opolskie

5000 m<sup>2</sup> 15 zł/m<sup>2</sup>

**75 000 zł/mc**



Nieruchomości Ewa Żurowska-Dennis  
Biuro nieruchomości



otodom

### Hala/Magazyn, 4 000 m<sup>2</sup>, Opole

Hala/Magazyn na wynajem: Opole, opolskie

4000 m<sup>2</sup> 10 zł/m<sup>2</sup>

**40 000 zł/mc**



Nieruchomości Ewa Żurowska-Dennis  
Biuro nieruchomości



otodom

### Hala/Magazyn, 3 639 m<sup>2</sup>, Opole

Hala/Magazyn na wynajem: Opole, opolskie

3639 m<sup>2</sup> 9 zł/m<sup>2</sup>

**32 000 zł/mc**



Broker House Nieruchomości sc J.Kowol, D. Kowol  
Biuro nieruchomości



otodom

### Wynajmę halę produkcyjną z częścią socj.- biurową

Hala/Magazyn na wynajem: Kędzierzyn-Koźle, Kędzierzyn, ul. Mostowa

1500 m<sup>2</sup> 10 zł/m<sup>2</sup>

**15 000 zł/mc**



Oferta prywatna

Na podstawie funkcjonujących na rynku ofert stwierdzono, że przyjęta w operacie szacunkowym stawka 10 zł za m<sup>2</sup> jest w dalszym ciągu stawką rynkową.



## Stopa kapitalizacji

Przyjętą w operacie szacunkowym stopę kapitalizacji na poziomie 10,05% zweryfikowano z aktualnymi raportami firm consultingowych działających na rynku nieruchomości.

I tak, analitycy firmy Colliers<sup>1</sup> w raporcie rocznym za rok 2020 zauważają:

### Stopy zwrotu z najlepszych nieruchomości

	IV kw. 2019 r.	IV kw. 2020 r.	Prognoza
Biura - Warszawa	4,3%	4,7%	▼
Biura - miasta regionalne	5,6%	5,8%	►
Obiekty handlowe	5,2%	5,8%	▲
Magazyny BTS	4,3%	4,3%	►
Magazyny tradycyjne	5,6%	5,5%	▼

Źródło: Colliers

Eksperci BNP Paribas Real Estate wskazują, że stopy kapitalizacji w trzecim kwartale 2021 pozostały atrakcyjne i utrzymały się na poziomie z poprzedniego kwartału. W przypadku najlepszych nieruchomości biurowych sięgnęły 4,7 proc., a dla najlepszych obiektów magazynowych w okolicach Warszawy 4,5 proc, a w regionach 4,75 proc. Właściciele retail parków mogli liczyć na stopy w wysokości 7-9 proc., a super- i hipermarketów na 5,5-6,5 proc. Biorąc pod uwagę toczące się transakcje, czwarty kwartał może przynieść zmiany, zwłaszcza w sektorze przemysłowo-logistycznym.

Biorąc pod uwagę specyfikę szacowanej nieruchomości oraz jej lokalizację przyjęta stopa 10,05% jest na odpowiednim poziomie.

## Wydatki operacyjne

Wydatki operacyjne pozostały na zbliżonym poziomie a ich ewentualne zmiany mieszczą się w kosztach dodatkowych przyjętych na poziomie 20% PDB.

## Podsumowanie

W okresie od dnia 04 grudnia 2019 r. nie wystąpiły istotne zmiany mające wpływ na wartość wycenianej nieruchomości w zakresie wartości rynkowej zgodnie z zapisami art. 156 pkt. 4 Ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Nie nastąpiły także zmiany w samej nieruchomości oraz w otoczeniu szacowanej nieruchomości, które mogłyby mieć wpływ na wartość szacowanej nieruchomości po dniu 04.12.2019 r.

Biorąc pod uwagę powyższe ustalenia **stwierdza się, że wartość rynkowa oszacowana w operacie szacunkowym z dnia 04.12.2019 r. jest aktualną wartością rynkową na datę 03.11.2021 r.**

<sup>1</sup> [Colliers Market Insights Raport Roczny 2021.pdf](#)



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO  
NR UPRAWNIENÍ 5566  
ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie  
tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com  
www.hsbojko.pl

---

**Klauzulę sporządzono zgodnie z:**

- art. 156 ust.4 - Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2021 poz. 1899).
- § 58 ust.1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207 z 2004 r. poz. 2109 z późniejszymi zmianami).