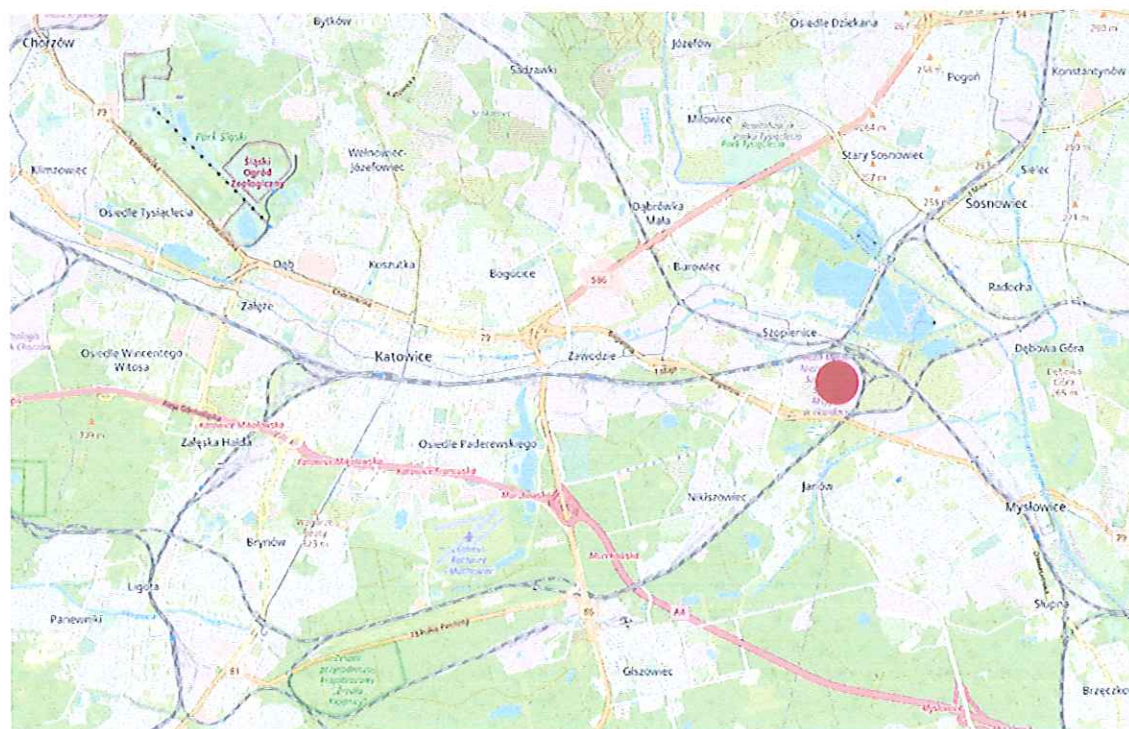


OPERAT SZACUNKOWY

z określenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego dz. ew. nr **1786/18,1787/18,1791/18,1788/18,1926/18,1975/18, 1976/18** wraz z prawem własności budynków o funkcji przemysłowej, magazynowej i technologicznej położonych przy ul. **ks. mjra K. Woźniaka 24** w **Katowicach** dzielnica **Szopienice-Burowiec**, powiat **Katowice M.**, województwo **śląskie**

Dla przedmiotu wyceny są przeprowadzone księgi wieczyste nr **KA1K/00072627/8,KA1K/00122180/8** przez XI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Katowice-Wschód w Katowicach



AUTOR OPERATU:

Beata Jarząbek, upr. 3725

Warszawa, 20 stycznia 2020 roku



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

PRZEDMIOT OPERATU SZACUNKOWEGO

ADRES

Województwo	Powiat	Gmina	Dzielnica
śląskie	m. Katowice	Katowice	Szopienice-Burowiec
Miejscowość	Ulica	Nr domu	Nr lokalu
Katowice	ks. mjr. K. Woźniaka	24	-

KRÓTKI OPIS LOKALIZACJI

Nieruchomość usytuowana jest w północno- wschodniej części miasta, w dzielnicy Szopienice-Burowiec, przy ulicy Woźniaka 24, w części dzielnicy utrzymanej w charakterze przemysłowo-usługowej i handlowej. Odległość do ul. Krakowskiej stanowiącej drogę krajową nr 79, jednego z trzech traktów komunikacyjnych łączących Katowice i Kraków - wynosi około 1 km, odległość 4 km do drogi krajowej nr S86 – Katowice-Sosnowiec..

DOSTĘP DO NIERUCHOMOŚCI

Dojazd do nieruchomości odbywa się drogą o nawierzchni asfaltowej – ul. Woźniaka przez zjazd urządzony na działce nr 1975/18, w niewielkiej części przez działkę 1976/18, na której ustanowiona jest służebność gruntowa przejazdu i przechodu na rzecz właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości stanowiących przedmiot wyceny (zapisana w dziale I Sp KW nr KA1K/00072627/8) a następnie dojazd drogą wewnętrzną urządzoną na działce nr 1926/18.

Na rzecz działek nr 1786/18, 1787/18 i 1791/18 opisanych w KW nr KA1K/00072627/8 ustanowiona jest służebność gruntowa przechodu i przejazdu przez działki nr 1793/18, 1926/18, 1976/18, 1977/18 oraz 1934/18 i 1742/18, (aktualnie działki 2058/18 i 2059/18).

OPIS NIERUCHOMOŚCI

Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość przemysłowa	Stan nieruchomości
		używany
Powierzchnia użytkowa w m2		Powierzchnia gruntu w m2
		17 963
Rok budowy	Lata 70 XX w, 2013 r.	Przewidywana data końca inwestycji (jeśli dotyczy)

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Przeważająca forma władania	użytkowanie wieczyste	Nr KW	KA1K/00072627/8,KA1K/00122180/8
Obręb / Numer arkusza map/y	0006	Nr działki/ek w ewidencji gruntu	1786/18,1787/18,1791/18,1788/18,1926/18,1975/18,1976/18
Przeznaczenie w MPZP/studium	02P- tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów		

WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

Wartość rynkowa aktualna	5 863 000 zł
Wartość odtworzeniowa	11 800 000 zł
Wartość gruntu	1 679 000 zł
Wartość wymuszonej sprzedaży	4 236 000 zł
Płynności nieruchomości /okres ekspozycji na rynku	Średnia – 12-18 miesięcy

DANE DOT. OPERATU

Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej wiązki praw do nieruchomości w celu zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.
Metoda wyceny	Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej dochodu netto
Specjalne założenia do wyceny	brak
Data sporządzenia operatu	20.01.2021
Imię i nazwisko autora operatu	Beata Jarząbek
Nr uprawnień	3725



SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY	4
1.1. Przedmiot wyceny	4
1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny	5
2. CEL WYCENY.....	5
3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
3.1. Podstawa formalna	5
3.2. Podstawy materialno - prawne	5
3.3. Podstawy metodyczne wyceny	6
3.4. Źródła danych merytorycznych	6
4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY	7
5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY.....	7
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości.....	7
5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny	14
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM.....	33
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO	35
8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY	50
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ	53
9.1. Określenie wartości rynkowej prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynków w stanie na dzień wyceny	53
9.2. Określenie wartości nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej	62
9.3. Określenie wartości odtworzeniowej przedmiotowej nieruchomości	63
10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM	69
11. KLAUZULE I OGRANICZENIA	70
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA	71
13. ZAŁĄCZNIKI	71

1. PRZEDMIOT ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Działki ew. nr 1786/18,1787/18,1791/18,1788/18,1926/18, 1975/18, 1976/18 o łącznej powierzchni 17 963 m² stanowiące przedmiot prawa użytkowania wieczystego gruntu, zabudowane są budynkami stanowiącymi przedmiot prawa odrębnej własności.

Numer działki	Obręb	Forma władania	Numer księgi wieczystej	Powierzchnia działki [m2]
1786/18	0006	użytkowanie wieczyste		2148
1787/18	Szopienice	użytkowanie wieczyste	KA1K/00072627/8	2017
1791/18		użytkowanie wieczyste		9927
Powierzchnia gruntu				14092
1788/18	0006 Szopienice	użytkowanie wieczyste	KA1K/00122180/8	1516
1926/18		użytkowanie wieczyste		966
1975/18		użytkowanie wieczyste		1345
1976/18		użytkowanie wieczyste		44
Powierzchnia gruntu				3871
Powierzchnia przedmiotowej nieruchomości				17963

Działka nr **1791/18** zabudowana jest:

- budynkiem hali wałków i tulei o konstrukcji stalowej, jednokondygnacyjnym, murowanym o powierzchni użytkowej 4 258 m² i o kubaturze 59 745 m³,
- budynkiem administracyjno-socjalnym, trzykondygnacyjnym, niepodpiwniczonym, murowanym o powierzchni użytkowej 1 188,42 m² i o kubaturze 7 091,51 m³,
- budynkiem gospodarczo-magazynowym (w któr ym mieści się dział handlowy i laboratorium) - metalowym, jednokondygnacyjnym, niepodpiwniczonym, murowanym o powierzchni użytkowej 157,40 m² i o kubaturze 844,80 m³.

Działka nr **1786/18** zabudowana jest:

- budynkiem garaży -metalowym, jednokondygnacyjnym, niepodpiwniczonym, murowanym o powierzchni użytkowej 432 m2.

Nieruchomość położona jest w Katowicach, dzielnicy Szopienice-Burowiec, przy ul. ks. mjra K. Woźniaka 24, obręb ew. 0006 Szopienice, województwo śląskie.

Dla przedmiotu wyceny są prowadzone księgi wieczyste nr KA1K/00072627/8,KA1K/00122180/8 przez XI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Katowice-Wschód w Katowicach.

1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynków, budowli i urządzeń w stanie na dzień wyceny, określenie wartości w warunkach sprzedaży wymuszonej oraz określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej oraz prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynków w stanie na dzień wyceny dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy dla aktualnego sposobu użytkowania.

3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie firmy - **Cognor SA z siedzibą w Poraju, ul. Zielona 26, 42-360 Poraj.**

3.2. Podstawy materialno - prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 65)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2004 nr 207 poz. 2109 z późn. zm.)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 23 października 2019 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2019 poz. 2250);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 1145, 1495)
- Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dn. 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych;
- Standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych nr 1 „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności” (Dz. U. Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 września 2017 r., poz. 59).
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 2204)

3.3. Podstawy metodyczne wyceny

- Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych
- Mieczysław Prystupa – „Wycena mienia”, Centrum Informacji Menedżera, Warszawa 2000 r.
- „Wartość rynkowa nieruchomości”, Ewa Kucharska - Stasiak, Wyd. TWIGGER, Warszawa 2000,
- „Wycena nieruchomości – zasady i procedury”, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2005,
- „Określanie wartości rynkowej nieruchomości”, pod red. Sabiny Żróbek, Wyd. UW-M, Olsztyn 2002;

3.4. Źródła danych merytorycznych

- Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 30.12.2020 r. ;
- Księgi wieczyste Nr KA1K/00072627/8,KA1K/00122180/8 przez XI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Katowice-Wschód w Katowicach.
- Wypis z rejestru gruntów z dnia 30.12.2020 r.,
- Wypis z rejestru budynków z dnia 16.02.2021 r.,
- Wyrys z mapy ewidencyjnej z dnia 30.12.2020 r.
- Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z miasta Katowice z dnia 07.01.2021 r.
- Akt notarialny Rep A nr 6347/2004 z dnia 30.07.2004 r – umowa sprzedaży oraz akt ustanowienia służebności,
- Polisa ubezpieczeniowa,

- Deklaracja na podatek od nieruchomości,
- Decyzja nr SI/117/13 Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Katowicach z dnia 30 października 2013 r. udzielająca pozwolenia na użytkowanie budynku gospodarczo-magazynowego przy ul. Ks. Mjra k. Woźniaka 24 w Katowicach,
- Książki obiektów budowlanych: hala produkcyjna, budynek gospodarczo-magazynowy, budynek administracyjno -socjalny, budynek garaży
- Dokumentacja projektowa i techniczna dla obiektów budowlanych,
- Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Krakowskiej i Lwowskiej w Katowicach
- Informacje z agencji nieruchomości na temat stawek czynszowych za najem powierzchni przemysłowych, magazynowych i biurowo-socjalnych w Katowicach i na rynku regionalnym.
- Informacje z Agencji Nieruchomości na temat stawek czynszowych za najem powierzchni magazynowych i biurowych na rynku lokalnym;
- Analiza rynku stawek najmu powierzchni biurowych, magazynowych, produkcyjnych;
- Własna baza danych o cenach transakcyjnych sprzedaży nieruchomości gruntowych.

4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY

1. Data sporządzenia wyceny	- 20.01.2021 r.
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	- 20.01.2021 r.
3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny	- 20.01.2020 r.
4. Data oględzin wycenianej nieruchomości	- 30.12.2020 r.

5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

- Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr KA1K/00072627/8 prowadzona przez XI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Katowice-Wschód w Katowicach:

Tabela 1

Księga Wieczysta nr KA1K/00072627/8, (stan na 20.01.2021 r. około 11.00 na podstawie systemu elektronicznego: https://przegladarka-kw.ms.gov.pl/)	
Typ księgi	Grunt oddany w użytkowanie wieczyste i budynek stanowiący odrębną nieruchomości
Dział I – „Oznaczenie nieruchomości”	
Położenie	ŚLĄSKIE, KATOWICE M., KATOWICE
Działki ewidencyjne	
Działka	1787/18 MAPA 1
Ulica	KS. MJRA K. WOŹNIAK
Sposób korzystania	TERENY PRZEMYSŁOWE
Działka	1791/18 MAPA 1
Ulica	KS. MJRA K. WOŹNIAK
Sposób korzystania	TERENY PRZEMYSŁOWE
Działka	1786/18 MAPA 1
Identyfikator działki	246901_1.0006.AR_1.1786/18
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0006, SZOPIENICE
Ulica	KS. MJRA K. WOŹNIAK
Sposób korzystania	BI - INNE TERENY ZABUDOWANE
Obszar całej nieruchomości	1,4092 ha
Budynki	
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	ŚLĄSKIE, KATOWICE M., KATOWICE
Nazwa ulicy	KS. MJRA K. WOŹNIAKA
Liczba kondygnacji	1,0
Powierzchnia użytkowa	576,000 m2
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK GARAŻU-METALOWY, NIEPODPIWNICZONY O KUB. 2592 M3
Odrębność	Tak
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	ŚLĄSKIE, KATOWICE M., KATOWICE
Nazwa ulicy	KS. MJRA K. WOŹNIAKA
Powierzchnia użytkowa	31,4000 m2
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK STYCZNIKOWNI O KUB. 376 M3
Odrębność	Tak
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	ŚLĄSKIE, KATOWICE M., KATOWICE
Nazwa ulicy	KS. MJRA K. WOŹNIAKA
Powierzchnia użytkowa	1 188,4200 m2
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK ADMINISTRACYJNO-SOCJALNY, NIPODPIWNICZONY, MUROWANY O KUB. 7091,51 M3
Odrębność	Tak
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	ŚLĄSKIE, KATOWICE M., KATOWICE
Nazwa ulicy	KS. MJRA K. WOŹNIAKA
Powierzchnia użytkowa	4 258,0000 m2
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK HALI WAŁKÓW I TULEI O KONSTRUKCJI STALOWEJ, MUROWANY O KUB. 59745 M3
Odrębność	Tak
Urządzenia	
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	ŚLĄSKIE, KATOWICE M., KATOWICE
Opis	Place
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	ŚLĄSKIE, KATOWICE M., KATOWICE
Opis	parkingi

Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością”	
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ
Treść prawa	SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA USTANOWIONA NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI LUB UŻYTKOWNIKÓW WIECZYSTYCH DZIAŁEK GRUNTU OZNACZONYCH NUMERAMI EWIDENCYJNYMI 1786/18, 1787/18 I 1791/18 OBJĘTYCH KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR KA1K/00072627/8, POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU PO DZIAŁKACH OZNACZONYCH NUMERAMI EWIDENCYJNYMI: 1793/18, 1926/18, 1976/18 ORAZ 1977/18 ISTNIEJĄCYM PASEM GRUNTU KA1K / 00067534 / 1, nr wpisu 10
Księga powiązana	
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ
Treść prawa	SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA USTANOWIONA NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI LUB UŻYTKOWNIKÓW WIECZYSTYCH DZIAŁEK GRUNTU OZNACZONYCH NUMERAMI EWIDENCYJNYMI 1786/18, 1787/18 I 1791/18 OBJĘTYCH KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR KA1K/00072627/8, POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU PO DZIAŁKACH OZNACZONYCH NUMERAMI EWIDENCYJNYMI: 1934/18 I 1742/18, ISTNIEJĄCYM PASEM GRUNTU. KA1K / 00029027 / 6, nr wpisu 29
Księga powiązana	
Prawo użytkowania wieczystego	
Okres użytkowania	2090-09-16
Sposób korzystania	DZIAŁKI GRUNTU W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM ZABUDOWANE BUDYNKAMI I URZĄDZENIAMI STANOWIĄCYMI ODRĘBNE NIERUCHOMOŚCI
Dział II – „Własność”	
Właściciele	
Wielkość udziału	1/1
Skarb Państwa	Skarb Państwa
Użytkownik wieczysty	
Wielkość udziału	1/1
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną	ODLEWNIA METALI SZOPIENICE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, KATOWICE,
Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia”	
Brak wpisów	
Dział IV – „Hipoteka”	
L.p.	4
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI
Rodzaj hipoteki	Hipoteka umowna łączna
Suma	3870150,00 (TRZY MILIONY OSIEMSET SIEDEMDZIESIĄT TYSIĘCY STO PIĘĆDZIESIĄT) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny	KREDYT, ODSETKI, KOSZTY, OPŁATY, PROWIZJE, GWARANCJA NR KLG35688IN16 UDZIELONA NA PODSTAWIE UMOWY ZLECENIA NR 815471 Z DNIA 21.03.2016R..
Księga współobciążona	KA1K / 00122180 / 8
Wierzyciel hipoteczny	ING BANK ŚLĄSKI SPÓŁKA AKCYJNA CENTRUM BANKOWOŚCI KORPORACYJNEJ W KATOWICACH, KATOWICE
L.p.	5
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI
Rodzaj hipoteki	Hipoteka umowna łączna
Suma	111285423,00 (STO JEDENAŚCIE MILIONÓW DWIEŚCIE OSIEMDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY CZTERYSTA DWADZIEŚCIA TRZY) EUR
Wierzytelność i stosunek prawny	ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI PIENIĘŻNEJ BANKU WOBEC SPÓŁKI

Księga współobciążona
Wierzyciel hipotecznyWYNIKAJĄCEJ Z PAR. 29.2 (PARALLEL DEBT (COVENANT TO PAY THE SECURITY AGENT)) UMOWY KREDYTÓW Z DNIA 12 LIPCA 2018 ROKU (ZABEZPIECZONEJ WIERZYTELNOŚCI), ŁĄCZNIE Z ODSETKAMI, KOSZTAMI, WYDATKAMI ORAZ WSZYSTKIMI INNYMI DODATKOWYMI ROSZCZENIAMI W ZAKRESIE DOZWOLONYM PRZEZ PRAWO,, UMOWY KREDYTÓW Z DNIA 12 LIPCA 2018 ROKU
KA1K / 00122180 / 8
MBANK SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA

e- Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr KA1K/00122180/8 prowadzona przez XI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Katowice-Wschód w Katowicach:

Tabela 2

Księga Wieczysta nr KA1K/00122180/8	
<i>(stan na 20.01.2021 r. około 11.00 na podstawie systemu elektronicznego: https://przegladarka-kw.ms.gov.pl/)</i>	
Typ księgi	GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZyste
Dział I – „Oznaczenie nieruchomości”	
Położenie	ŚLĄSKIE, M. KATOWICE, KATOWICE M., KATOWICE
Działka ewidencyjna	
Działka	1788/18 MAPA 1
Ulica	KS. MJRA KAROLA WOŹNIAKA
Sposób korzystania	BP - ZURBANIZOWANE TERENY NIEZABUDOWANE
Przyłączenie	KA1K / 00067534 / 1, 1516,0000 M2
Działka	1926/18
Ulica	KS. MJRA KAROLA WOŹNIAKA
Sposób korzystania	DR - DROGI
Przyłączenie	KA1K / 00067534 / 1, 966,0000 M2
Działka	1975/18 MAPA 1
Obręb ewidencyjny	SZOPIENICE
Ulica	KS. MJRA KAROLA WOŹNIAKA
Sposób korzystania	BA - TERENY PRZEMYSŁOWE
Przyłączenie	KA1K / 00067534 / 1, 1345,0000 M2
Działka	1976/18 MAPA 1
Obręb ewidencyjny	SZOPIENICE
Ulica	KS. MJRA KAROLA WOŹNIAKA
Sposób korzystania	DR - DROGI
Przyłączenie	KA1K / 00067534 / 1, 44,0000 M2
Obszar całej nieruchomości	3871,0000 m2
Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością”	
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZysteJ
Treść prawa	KAŻDEMU WŁAŚCICIELOWI, UŻYTKOWNIKOWI WIECZystemU I POSIADCZOWI DZIAŁEK GRUNTU PRZYSŁUGUJE NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA ZNOSZENIU ORAZ PRAWIE DOSTĘPU DO LINII PRZESYŁOWYCH: ENERGII ELEKTRYCZNEJ (KABLI PODZIEMNYCH, ROZDZIELNII) W CELU ICH NAPRAWY I KONSERWACJI ORAZ INSTALACJI WODOCIĄGOWEJ I ŚCIEKOWEJ JUŻ ISTNIEJĄCEJ, OBCIĄŻAJĄCE DZIAŁKI NR 1693/18 1775/18 OBJĘTE KW 66519
	Prawo użytkowania wieczystego
Okres użytkowania	2090-09-16
Sposób korzystania	DZIAŁKI GRUNTU W UŻYTKOWANIU WIECZystemU
Dział II – „Własność”	
Właściciele	
Wielkość udziału	1/1
Skarb Państwa	Skarb Państwa- Prezydent Miasta Katowice
	Użytkownik wieczysty

OPERAT SZACUNKOWY

Katowice, ul. ul. ks. mjra K.Woźniaka 24, dzielnica Szopienice-Burowiec, obręb 0006 Szopienice, woj. śląskie

Wielkość udziału	1/1
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną	ODLEWNIĄ METALI SZOPIENICE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, KATOWICE,
Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia”	
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ
Treść wpisu	NIEOGRANICZONA W CZASIE I BEZPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ DROGI POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU ISTNIEJĄCYM PASEM DROGI O SZER.5 M PO DZIAŁCE 1793/18 OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI, UŻYTKOWNIKÓW WIECZYSTYCH LUB POSIADACZY DZIAŁEK GRUNTU OBJĘTYCH KSIĘGAMI WIECZYSTYMI NR KA1K/00113161/3 I KA1K/00113162/0
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE
Treść wpisu	NIEODPŁATNA I NIEOGRANICZONA W CZASIE SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU, POLEGAJĄCA NA PRAWIE POSADOWIENIA NA DZIAŁKACH GRUNTU OZNACZONYCH NUMERAMI EWIDENCYJNYMI: 1793/18, 1792/18, 1790/18, 1926/18, 1975/18, 1976/18, 1977/18 - SIECI WODOCIĄGOWEJ I KANALIZACYJNEJ W SPOSÓB OZNACZONY NA MAPACH STANOWIĄCYCH ZAŁĄCZNIKI NUMER 1-77 DO AKTU LINIĄ NIEBIESKĄ - SIEĆ WODOCIĄGOWA ORAZ LINIĄ BRĄZOWĄ- SIEĆ KANALIZACYJNA ORAZ ZAPEWNIENIU DOSTĘPU DO NICH, A TO W CELU KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI NA KTÓRYCH POŁOŻONE SĄ SIECI WODOCIĄGOWE I KANALIZACYJNE, W ZAKRESIE NIEZBĘDNYM DLA ZAPEWNIENIA PRAWIDŁOWEGO FUNKCJONOWANIA SIECI WODOCIĄGOWYCH I KANALIZACYJNYCH, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI KONSERWACJI, REMONTÓW, WZGLĘDNIE USUNIĘCIA AWARII URZĄDZEŃ I INSTALACJI WODOCIĄGOWYCH I KANALIZACYJNYCH ZNAJDUJĄCYCH SIĘ NA TYCH DZIAŁKACH W KAŻDYM CZASIE I TERMINIE PRZEZ OSOBY UPRAWNIONE NA RZECZ SPÓŁKI POD FIRMĄ: KATOWICKIE WODOCIĄGI SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH.
Nieruchomość współobciążona	KA1K / 00067534 / 1
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ
Treść wpisu	SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA USTANOWIONA NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI LUB UŻYTKOWNIKÓW WIECZYSTYCH DZIAŁEK GRUNTU OZNACZONYCH NUMERAMI EWIDENCYJNYMI 1786/18, 1787/18 I 1791/18 OBJĘTYCH KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR KA1K/00072627/8, POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU PO DZIAŁKACH OZNACZONYCH NUMERAMI EWIDENCYJNYMI: 1793/18, 1926/18, 1976/18 ORAZ 1977/18 ISTNIEJĄCYM PASEM GRUNTU.
Nieruchomość współobciążona	KA1K / 00067534 / 1
Dział IV – „Hipoteka”	
L.p.	2
Rodzaj hipoteki	Hipoteka umowna łączna
Suma	3870150,00 (TRZY MILIONY OSIEMSET SIEDEMDZIESIĄT TYSIĘCY STO PIĘĆDZIESIĄT) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny	KREDYT, ODSETKI, KOSZTY, OPŁATY, PROWIZJE, GWARANCJA NR KLG35688IN16 UDZIELONA NA PODSTAWIE UMOWY ZLECENIA NR 815471 Z DNIA 21.03.2016R.
Księga współobciążona	KA1K / 00072627 / 8
Wierzyciel hipoteczny	ING BANK ŚLĄSKI SPÓŁKA AKCYJNA CENTRUM BANKOWOŚCI KORPORACYJNEJ W KATOWICACH,
L.p.	3
Rodzaj hipoteki	Hipoteka umowna łączna
Suma	111285423,00 (STO JEDENAŚCIE MILIONÓW DWIEŚCIE OSIEMDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY CZTERYSTA DWADZIEŚCIA TRZY) EUR
Wierzytelność i stosunek prawny	ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI PIENIĘŻNEJ BANKU WOBEC SPÓŁKI WYNIKAJĄCEJ Z PAR. 29.2 (PARALLEL DEBT (COVENANT TO PAY THE SECURITY AGENT)) UMOWY KREDYTÓW Z DNIA 12 LIPCA 2018 ROKU (ZABEZPIECZONEJ WIERZYTELNOŚCI), ŁĄCZNIE Z ODSETKAMI, KOSZTAMI, WYDATKAMI ORAZ WSZYSTKIMI INNYMI DODATKOWYMI ROSZCZENIAMI W ZAKRESIE DOZWOLONYM PRZEZ PRAWO,, UMOWY KREDYTÓW Z DNIA 12 LIPCA 2018 ROKU
Księga współobciążona	KA1K / 00072627 / 8
Wierzyciel hipoteczny	MBANK SPÓŁKA AKCYJNA,,

 wypis z rejestru gruntów z dnia 30-12-2020 r.

Województwo: śląskie
 Powiat: m. Katowice
 Gmina: Katowice
 Miejscowość: Katowice
 Jednostka ewidencyjna: 246901_1 m. Katowice
 Obręb: 0006, Szopienice
 Własność: udział 1/1 Skarb Państwa
 Użytkowanie wieczyste: udział 1/1 COGNOR Spółka Akcyjna

Tabela 3

Ar- kusz mapy	Nr działki	Id działki	Adres	Rodzaj i oznaczenie użyt- ków	Użyt- kiw ha	Działki w ha	Kw
1	1786/18	246901_1.0006.AR_1.1786/18	---	Bi - inne tereny zabudowane	0,2148	0,2148	
1	1787/18	246901_1.0006.AR_1.1787/18	---	Ba - tereny przemysłowe	0,2017	0,2017	
1	1791/18	246901_1.0006.AR_1.1791/18	ul. ks. mjra Karola Woź- niaka 24	Ba - tereny przemysłowe	0,9927	0,9927	KA1K/000726 27/8
			Suma po- wierzchni działek			1,4092	

 wypis z rejestru gruntów z dnia 30-12-2020 r.

Województwo: śląskie
 Powiat: m. Katowice
 Gmina: Katowice
 Miejscowość: Katowice
 Jednostka ewidencyjna: 246901_1 m. Katowice
 Obręb: 0006, Szopienice
 Własność: udział 1/1 Skarb Państwa
 Użytkowanie wieczyste: udział 1/1 COGNOR Spółka Akcyjna

Tabela 4

Ar- kus z ma- py	Nr dział- ki	Id działki	Adres	Rodzaj i oznaczenie użytków	Użytkiw ha	Działki w ha	KW
1	1788/ 18	246901_1.0006. AR_1.1788/18	---	Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane	0,1516	0,1516	KA1K/001221 80/8
1	1926/ 18	246901_1.0006. AR_1.1926/18	przy ul. ks. mjra Karola Woźniaka 24	Dr- drogi	0,0966	0,0966	KA1K/001221 80/8
1	1975/ 18	246901_1.0006. AR_1.1975/18	przy ul. ks. mjra Karola Woźniaka 24	Ba- tereny przemysłowe	0,1345	0,1345	KA1K/001221 80/8
1	1976/ 18	246901_1.0006. AR_1.1976/18	przy ul. ks. mjra Karola Woźniaka 24	Dr- drogi	0,0044	0,0044	KA1K/001221 80/8

Suma powierzchni działek	0,3871
-----------------------------	--------

Dane w rejestrze gruntów są zgodne z danymi w księdze wieczystej nr KA1K/00122180/8 i KA1K/00072627/8.

Decyzje administracyjne

Decyzja nr SI/117/13 Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Katowicach z dnia 30 października 2013 r. udzielająca pozwolenia na użytkowanie budynku gospodarczo-magazynowego przy ul. Ks. Mjra k. Woźniaka 24 w Katowicach.

Rzeczoznawcy majątkowemu nie udostępniono pozwolenia na użytkowanie pozostałych budynków. Budynki zostały wybudowane w 1974-1976 roku, są wpisane w kartotece budynków i utrwalone w krajobrazie. W wycenie założono, że zostały one wybudowane zgodnie z prawem. Analiza posadowienia budynków wskazuje, że nie naruszają one granic działek

Umowy cywilno-prawne

Przedmiot wyceny nie jest objęty umowami najmu.

Badanie dostępu do drogi publicznej

Dojazd do nieruchomości odbywa się drogą o nawierzchni asfaltowej – ul. Woźniaka przez zjazd urządzonej na działce nr 1975/18, w niewielkiej części przez działkę 1976/18, na której ustanowiona jest służebność gruntowa przejazdu i przechodu na rzecz właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości stanowiących przedmiot wyceny (zapisana w dziale I Sp KW nr KA1K/00072627/8) a następnie dojazd drogą wewnętrzną urządzoną na działce nr 1926/18.

Na rzecz działek nr 1786/18, 1787/18 i 1791/18 opisanych w KW nr KA1K/00072627/8 ustanowiona jest służebność gruntowa przechodu i przejazdu przez działki nr 1793/18, 1926/18, 1976/18, 1977/18 oraz 1934/18 i 1742/18, (aktualnie działki 2058/18 I 2059/18) – wskazane na mapie poniżej strzałką w kolorze żółtym.

Widok nieruchomości wraz z drogami dojazdowymi



Źródło: <http://emapa.katowice.eu/jarc-gui/views/main.xhtml>

5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny

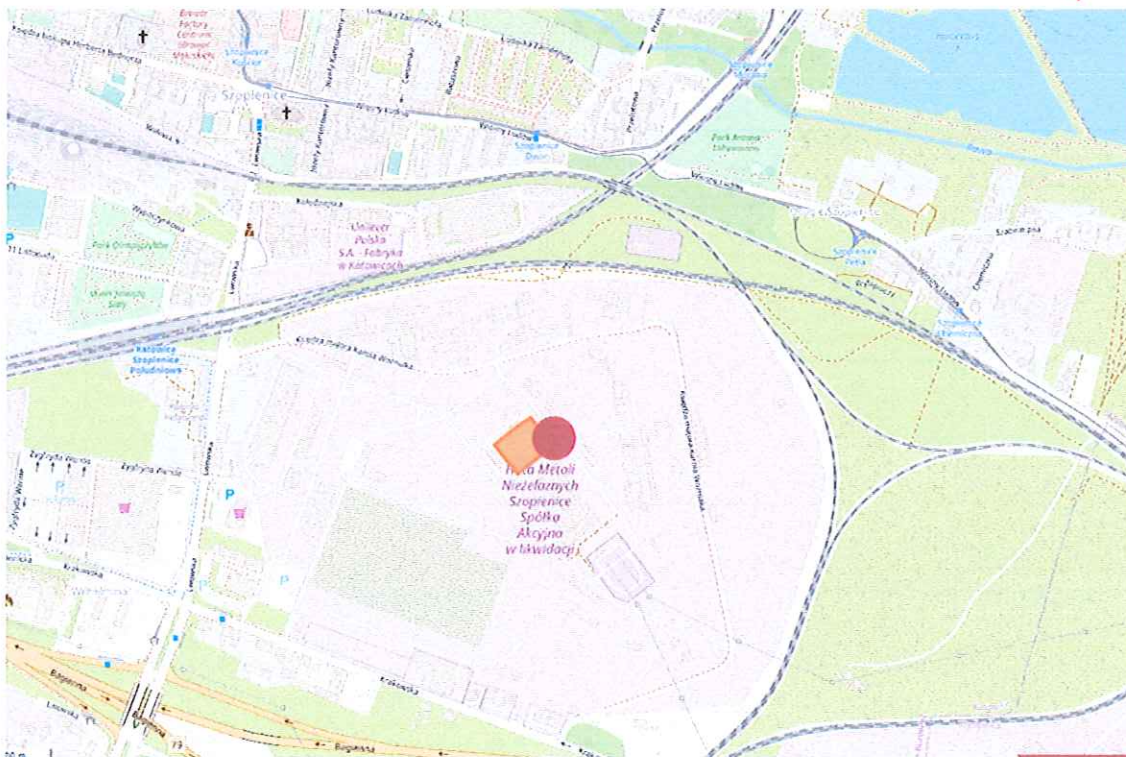
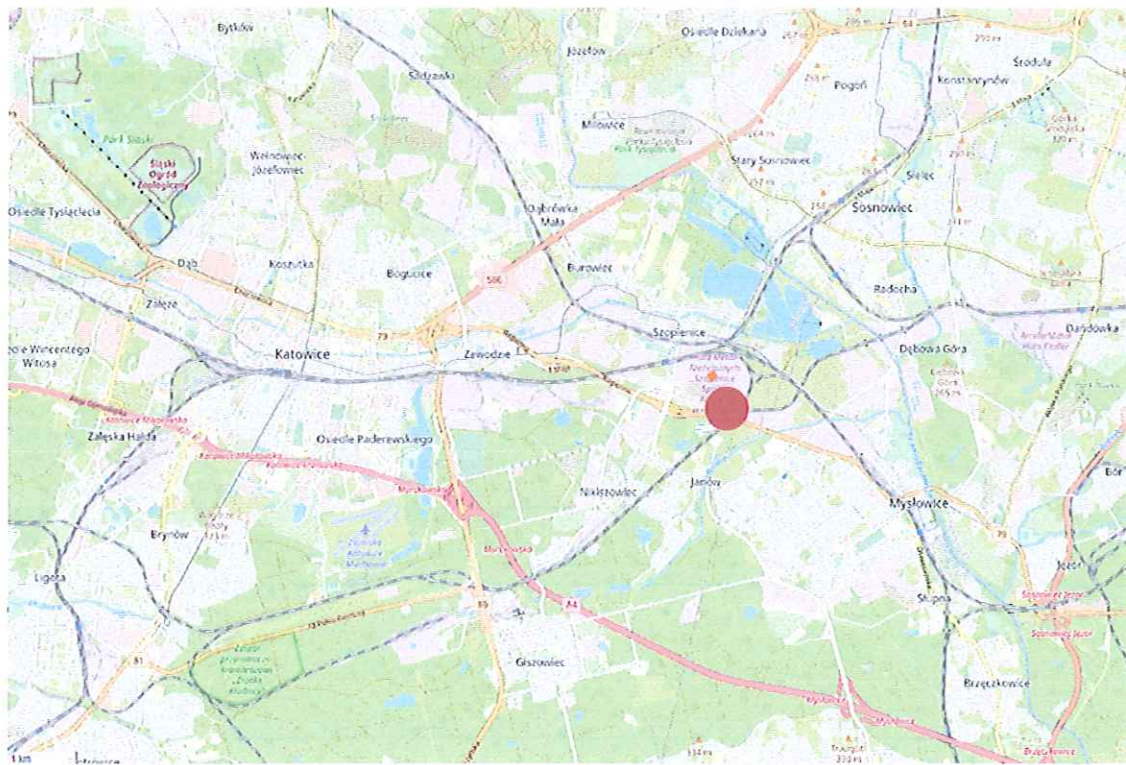
Opis lokalizacji

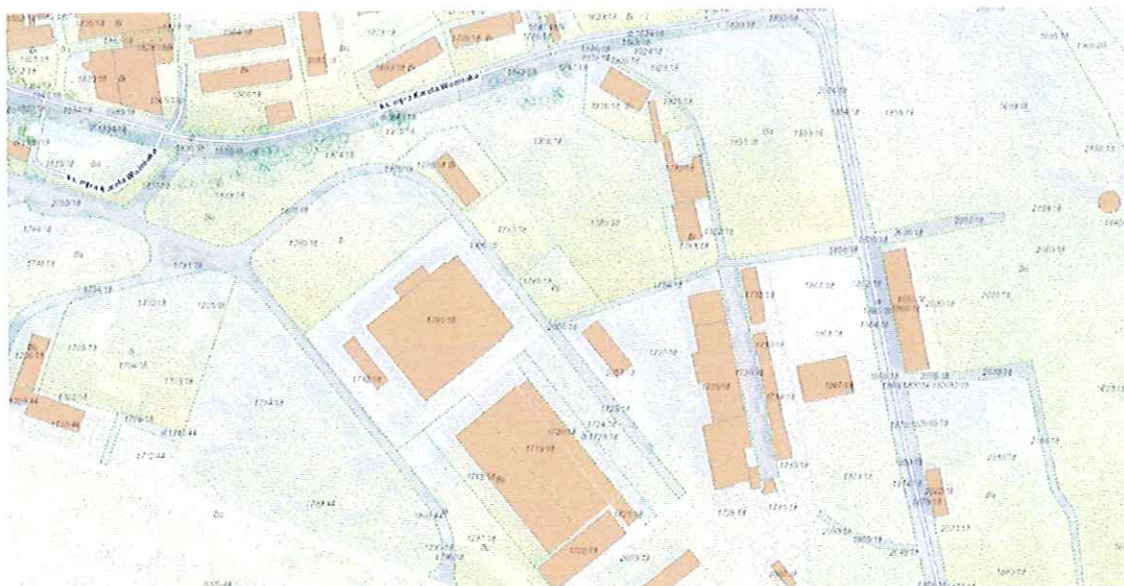
Wyceniana nieruchomość stanowiąca dz. ewidencyjne nr 1786/18,1787/18,1791/18,1788/18,1926/18, 1975/18, 1976/18 położona jest w Katowicach, dzielnica Szopienice-Burowiec w obrębie ewidencyjnym nr 0006 Szopienice przy ul. Woźniaka 24.

Lokalizacja przedmiotu wyceny

OPERAT SZACUNKOWY

Katowice, ul. ul. ks. mjr K.Woźniaka 24, dzielnica Szopienice-Burowiec , obręb 0006 Szopienice, woj. śląskie





Źródło: <https://www.openstreetmap.org/way/201897691#map=13/50.2551/19.0769> i
<http://emapa.katowice.eu/jarc-gui/views/main.xhtml>

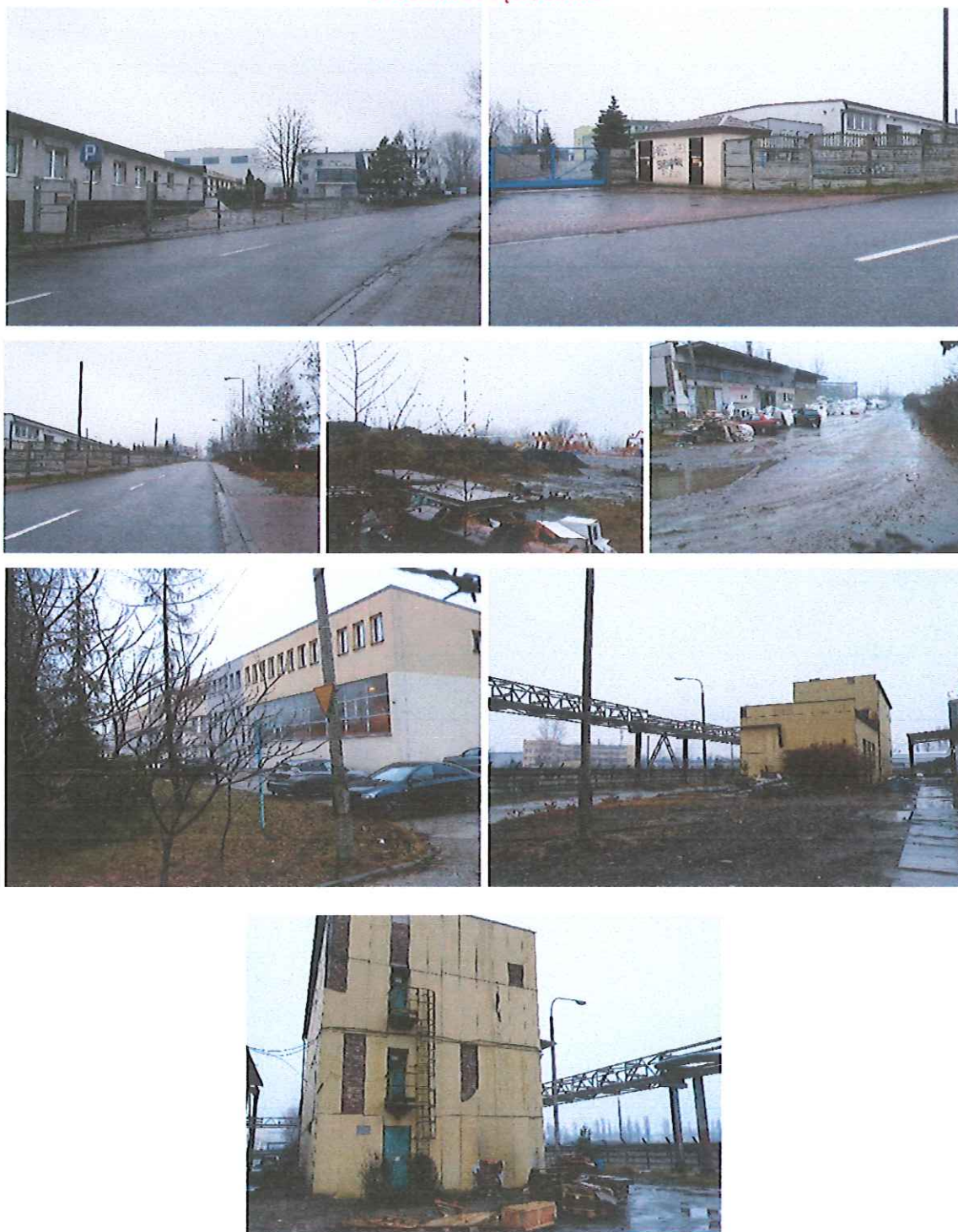
Nieruchomość usytuowana jest w północno- wschodniej części miasta, w dzielnicy Szopienice-Burowiec, przy ulicy Woźniaka 24, w części dzielnicy utrzymanej w charakterze przemysłowo-usługowej i handlowej. Odległość do ul. Krakowskiej stanowiącej drogę krajową nr 79 , jednego z trzech traktów komunikacyjnych łączących Katowice i Kraków - wynosi około 1 km, odległość 4 km do drogi krajowej nr S86 – Katowice-Sosnowiec.

Punkty handlowo-usługowe, obiekty użyteczności publicznej w pośredniej odległości – od 1 km do 2 km. Odległość od ścisłego centrum miasta Katowice wynosi ok. 6 km. Przystanki komunikacji miejskiej zlokalizowane są przy ul. Krakowskiej, odległość od przedmiotu wyceny wynosi ok 1 km. W bliskim sąsiedztwie przebiegają tory kolejowe. W odległości do 600 m znajduje się przystanek kolejowy PKP Katowice Szopienice Południowe.

Bezpośrednie sąsiedztwo stanowi zabudowa o charakterze przemysłowym, budynki hal przemysłowych wykorzystywane na działalność metalurgiczną. W bliskiej odległości znajdują się także obiekty handlowe m.in. Lidl, Selgros.

Ze względu na położenie lokalizację uznano jako korzystną.

Otoczenie i sąsiedztwo



Zgodnie z treścią pisma Wydziału Kształtowania Środowiska Urzędu Miasta Katowice z dnia 12.08.2016 r. mimo, iż w stosunku do wycenianych działek nie toczyło się żadne postępowanie dot. szkód w środowisku i rekultywacji, jednak ze względu na charakter terenu po dawnej Hucie Metali Nieżelaznych należy wziąć pod uwagę możliwość zanieczyszczenia przedmiotowych działek.

Dostęp do drogi publicznej

Dojazd do nieruchomości odbywa się drogą o nawierzchni asfaltowej – ul. Woźniaka przez zjazd urzędzony na działce nr 1975/18, w niewielkiej części przez działkę 1976/18, na której ustanowiona jest służebność gruntowa przejazdu i przechodu na rzecz właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości stanowiących przedmiot wyceny (zapisana w dziale I Sp KW nr KA1K/00072627/8) a następnie dojazd drogą wewnętrzną urzędzoną na działce nr 1926/18.

Na rzecz działek nr 1786/18, 1787/18 i 1791/18 opisanych w KW nr KA1K/00072627/8 ustanowiona jest służebność gruntowa przechodu i przejazdu przez działki nr 1793/18, 1926/18, 1976/18, 1977/18 oraz 1934/18 i 1742/18, (aktualnie działki 2058/18 I 2059/18) – wskazane na mapie poniżej strzałką w kolorze żółtym.

Widok nieruchomości wraz z drogami dojazdowymi



Źródło: <http://emapa.katowice.eu/jarc-gui/views/main.xhtml>

Opis nieruchomości

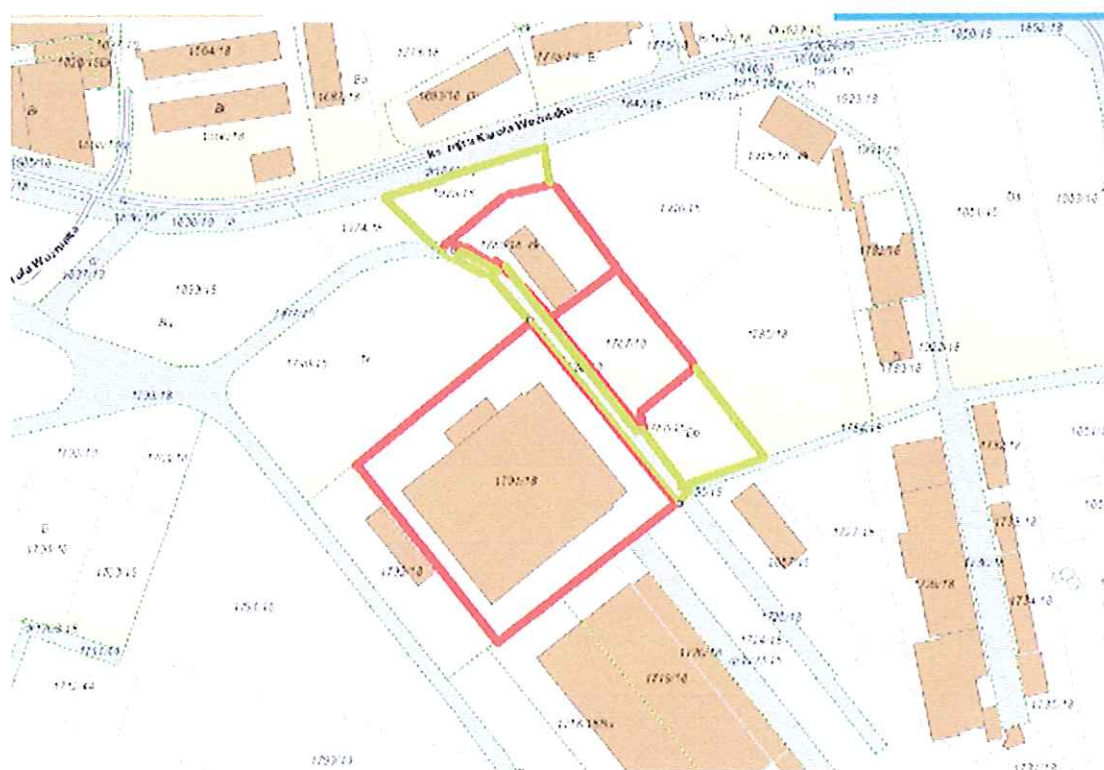
Przedmiotową nieruchomość stanowią działki o nr ew. 1786/18, 1787/18, 1791/18, 1788/18, 1926/18, 1975/18, 1976/18 o łącznej pow. 17 963 m². Poniżej struktura powierzchni poszczególnych działek:

Numer działki	Obręb	Forma władania	Numer księgi wieczystej	Powierzchnia działki [m ²]
1786/18	0006	użytkowanie wieczyste		2148
1787/18	Szopienice	użytkowanie wieczyste	KA1K/00072627/8	2017
1791/18		użytkowanie wieczyste		9927

Powierzchnia gruntu				14092
1788/18	0006 Szopienice	użytkowanie wieczyste	KA1K/00122180/8	1516
1926/18		użytkowanie wieczyste		966
1975/18		użytkowanie wieczyste		1345
1976/18		użytkowanie wieczyste		44
Powierzchnia gruntu				3871
Powierzchnia przedmiotowej nieruchomości				17963

Działki stanowią funkcjonalną całość, na której prowadzona jest działalność przemysłowa w branży hutniczej, zaś działki nr 1926/18 i 1976/18 stanowią drogę dojazdową o nawierzchni asfaltowej. Droga dzieli nieruchomość na dwie części.

Widok przedmiotowych działek



Źródło: <http://emapa.katowice.eu/jarc-gui/views/main.xhtml>

Kolorem czerwonym zaznaczono działki objęte KW Nr KA1K/00072627/8

Kolorem zielonym zaznaczono działki objęte KW Nr KA1K/00122180/8

Przedmiot wyceny posiada kształt nieregularny, ale zwarty, umożliwiając racjonalne zagospodarowanie. Teren płaski. Przedmiotowy obszar jest ogrodzony (wraz z działką sąsiednią o nr ew. 1792/18 nie stano-

wiącą własności Odlewni Metali Szopienice sp z o.o. i nie stanowiącą przedmiotu wyceny) płotem z betonowych elementów prefabrykowanych z bramą wjazdową i szlabanem od ul. Woźniaka. Teren zagospodarowany, zrealizowane są dojazdy do budynków i utwardzone asfaltem, częściowo płyty i wylewki betonowe, w pozostałej części teren nieutwardzony o nawierzchni trawiastej lub żwirowej (plac nie urządzony, głównie działki nr 1787/18 i 1788/18).

Nieruchomość uzbrojona jest w:

- sieć wodociągową, sieć kanalizacyjną (sanitarną i deszczową), sieć elektryczną, sieć ciepowniczą, sieć teletechniczną.

Na nieruchomości w północno-wschodniej części znajduje się najazdowa waga samochodowa o udźwigu 60 t. W południowo-zachodniej części nieruchomości zlokalizowane są 2 wentylatorowe chłodnie zamkniętego obiegu wody wykorzystywanej do celów technologicznych. Przy południowo-zachodniej części budynku hali wałków i tulei znajdują się 2 niezależne systemy odpylania spalin.

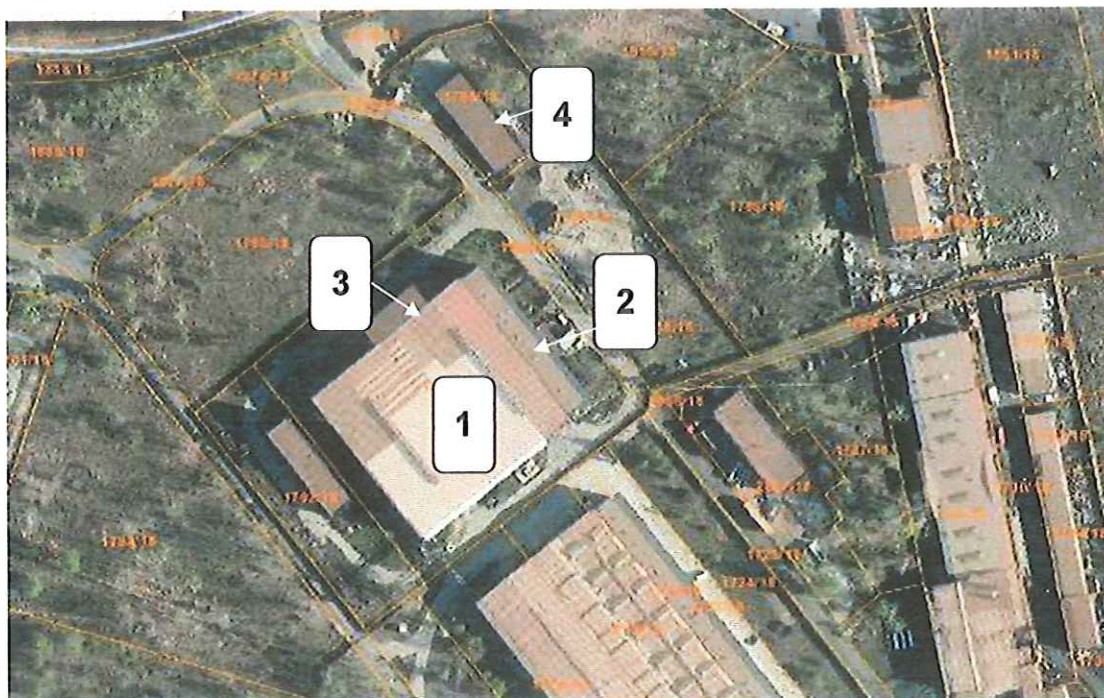
Działka nr 1791/18 zabudowana jest:

- budynkiem hali wałków i tulei o konstrukcji stalowej, jednokondygnacyjnym, murowanym o powierzchni użytkowej 4 258 m² i o kubaturze 59 745 m³ (oznaczonym nr 1 na mapie poniżej) ,
- budynkiem administracyjno-socjalnym, trzykondygnacyjnym, niepodpiwniczonym, murowanym o powierzchni użytkowej 1 188,42 m² i o kubaturze 7 091,51 m³ (oznaczony nr 2 na mapie poniżej)
- ,
- budynkiem gospodarczo-magazynowym (w którym mieści się dział handlowy i laboratorium) - metalowym, jednokondygnacyjnym, niepodpiwniczonym, murowanym o powierzchni użytkowej 157,40 m² i o kubaturze 844,80 m³ (oznaczonym nr 3 na mapie poniżej) .

Działka nr 1786/18 zabudowana jest:

- budynkiem garaży -metalowym, jednokondygnacyjnym, niepodpiwniczonym, murowanym o powierzchni użytkowej 432 m² (oznaczony nr 4 na mapie poniżej).

Widok umiejscowienia budynków



Źródło: <http://emapa.katowice.eu/jarc-gui/views/main.xhtml>

1. Budynek hali walków i tulei

Budynek wolnostojący, 3-nawowy o zwartej bryle o konstrukcji stalowej, jednokondygnacyjny, częściowo podpiwniczony. Zakończenie budowy: 1976-05-30.

Widok hali walków i tulei





Obiekt składa się funkcjonalnie z trzech segmentów produkcyjno-magazynowych z częścią warsztatową i pomieszczeniami technicznymi. Prowadzona jest tam działalność polegająca na produkcji wyrobów odlewniczych z brązu, mosiądzu, stopów cynku itp. Część zasadnicza stanowi otwartą przestrzeń.

Konstrukcja budynku:

- konstrukcja budynku -stalowa
- ławy i stopy fundamentowe stopowo-ramowe,
- ściany nośne wykonane jako konstrukcja stalowa ze stężeniami
- ściany zewnętrzne do wysokości 1,2 m prefabrykowane płyty żelbetowe ocieplone gazobetonem, górne partie ścian – stalowa blacha fałdowana,
- dach wielospadowy, konstrukcja stalowa, dźwigary kratowe tężniki pionowe, pokrycie blacha fałdowana z wstawkami oświetleniowymi,
- stolarka okienna aluminiowa,
- okładziny zewnętrzne ścian z blachy trapezowej,
- przegrody wewnętrzne – z elementów prefabrykowanych i murowane,
- posadzki betonowe, ceglane, miejscowo płyty stalowe,

- tynki wewnętrzne cementowo-wapienne, malowane farbami olejnymi i emulsyjnymi,
- stolarka drzwiowa – stalowa, PCV, pływiniowa,
- bramy konstrukcji stalowej

Instalacje w budynku:

- elektroenergetyczna (220V, 380V i 500 V),
- wodociągowa
- kanalizacji sanitarnej – do sieci
- obiegu wody chłodzącej (wykorzystywanej w celach technologicznych)
- gazu ziemnego ze zbiorników
- sprężonego powietrza
- kanalizacji deszczowej
- wentylacji grawitacyjnej i mechanicznej,
- centralnego ogrzewania (nadmuchy ciepłego powietrza, węzeł z sieci ciepłowniczej)
- instalacja odpylania (2 niezależne systemy odpylające)
- odgromowa.

Obiekt wyposażony jest w 4 suwnice:

- suwnica Q= 1,0 t
- suwnica Q=8,0 t
- suwnica Q=12,5 t
- suwnica Q=5,0 t.

Na hali zlokalizowane są następujące urządzenia technologiczne:

gniazdo odlewnicze:

- piec topliwny o pojemności 2,0 t
- piec odlewniczy o pojemności 1,5 t
- piec odlewniczy o pojemności 1,5 t
- 2 linie ciągnące – w ramach nich piły tarczowe;

2. gniazdo odlewnicze:

- piec topliwny o pojemności 0,6 t
- piec odlewniczy o pojemności 0,9 t
- 2 linie ciągnące – w ramach nich piły tarczowe;

3. gniazdo odlewnicze:

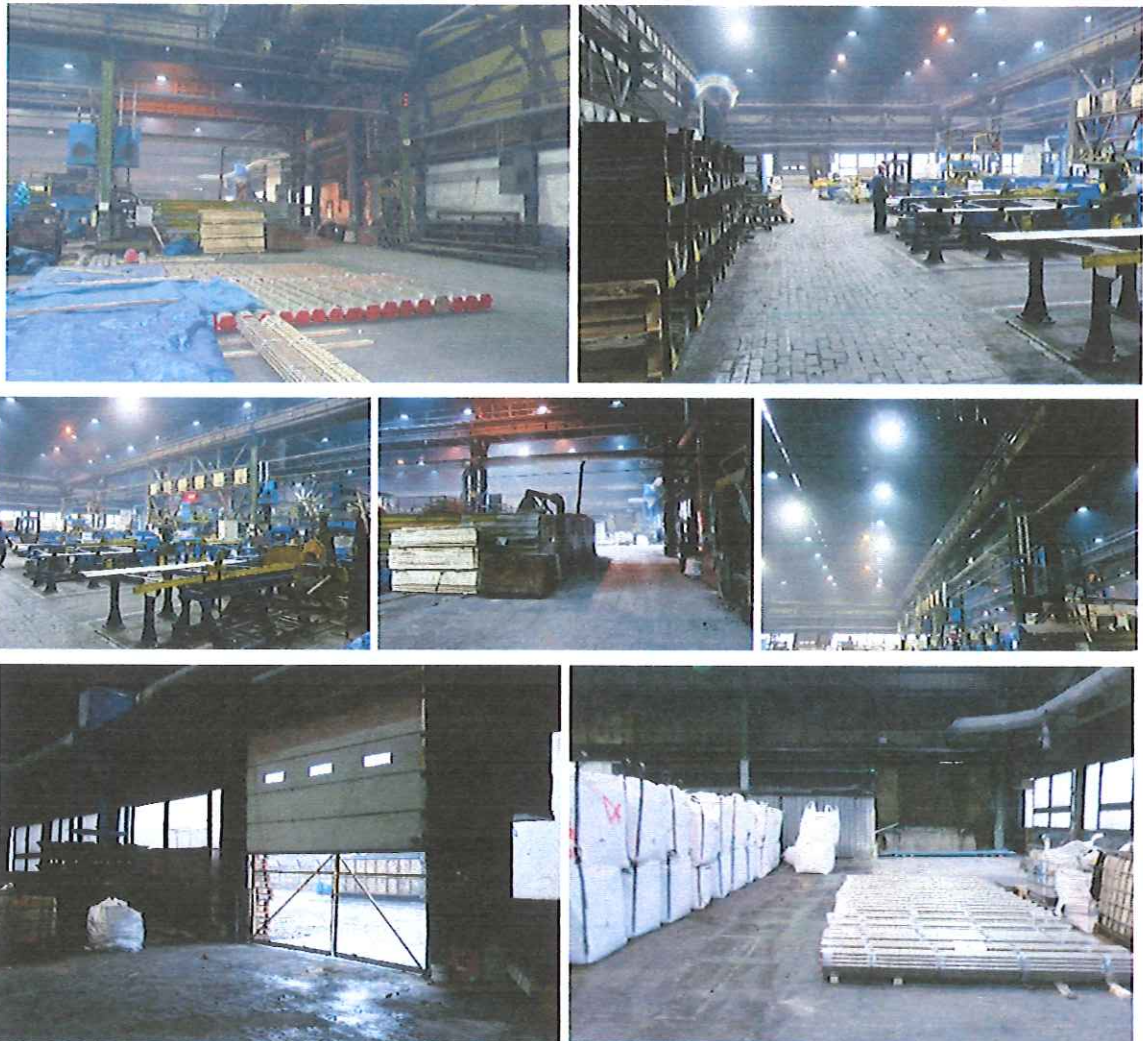
- piec topliwny o pojemności 1,5 t
- piec odlewniczy o pojemności 0,85 t
- urządzenie ciągnące – w ramach niego piły tarczowe;

4. Linia produkcji stopów cynku Zn:

- piec topliwny PIT 1000
- urządzenia odlewnicze (karuzela odlewnicza)

5. Stanowisko wygrzewania kadzi.

Widok wnętrza budynku hali wałków i tulei





Obiekt znajduje się w średnim stanie technicznym, wykazującym ślady normalnego zużycia. Gospodarka remontowa prowadzona prawidłowo.

Powierzchnia użytkowa budynku została ustalona na podstawie Książki Obiektu Budowlanego.

Powierzchnia zabudowy – 4 782 m²,

Powierzchnia użytkowa budynku – 4 258 m²,

Kubatura – 59 745 m³.

2. Budynek administracyjno-socjalny

Budynek czterokondygnacyjny, niepodpiwniczony, przylegający do północno-wschodniej elewacji budynku hali wałków i tulei, wykonany w technologii mieszanej. Rok zakończenia budowy 1976-05-30.

Widok budynku administracyjno-socjalnego



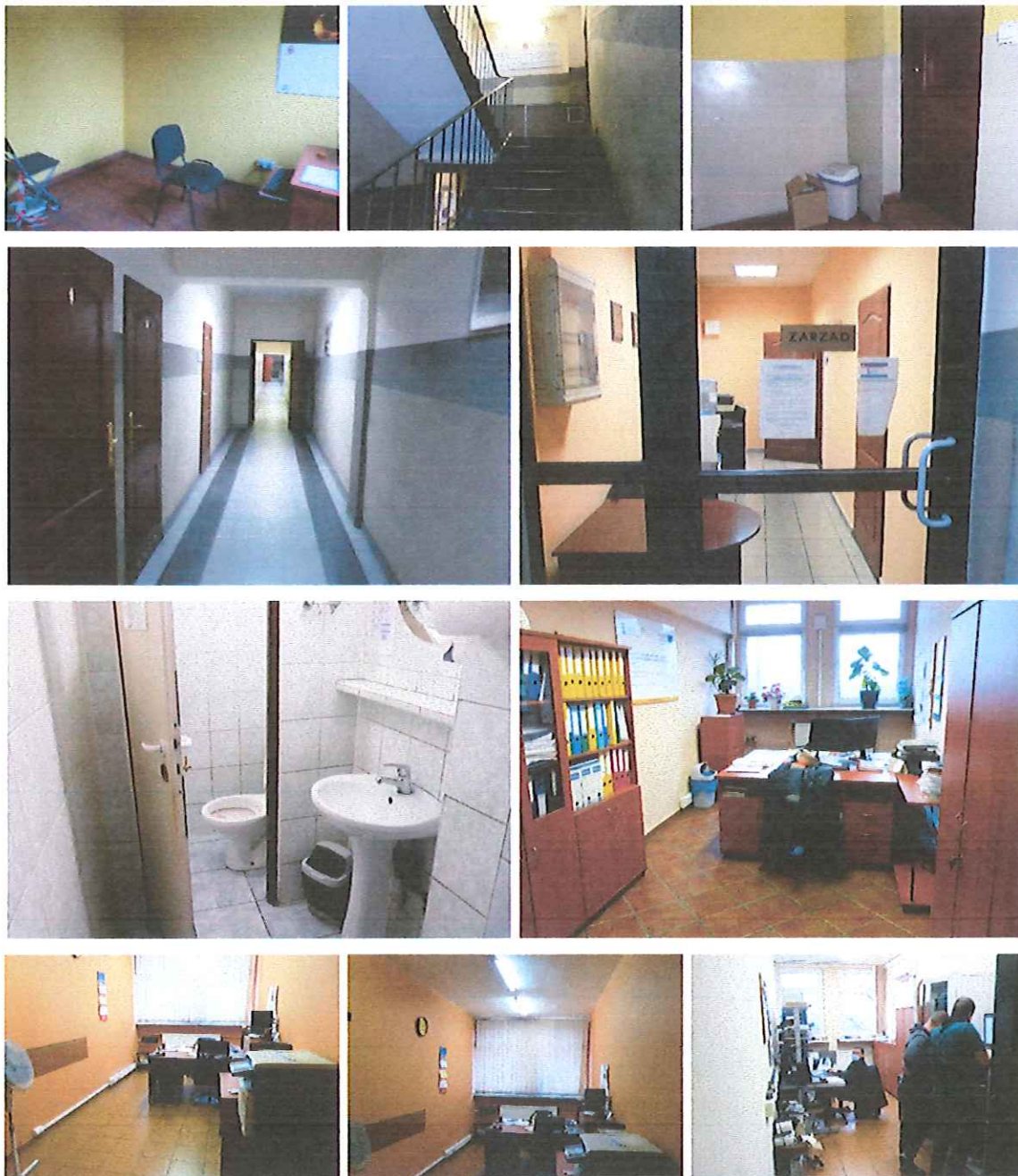
Na pierwszym piętrze zlokalizowane są pomieszczenia biurowo-administracyjne, na pozostałych kondygnacjach znajdują się szatnie i pomieszczenia socjalne.

Konstrukcja budynku:

- ławy i stopy fundamentowe żelbetowo-monolityczne wylewne na mokro na podsypce piaskowo-żwirowej zagęszczanej warstwami,
- konstrukcję nośną budynku stanowią słupy żelbetowe prefabrykowane oparte na belkach fundamentowych żelbetowych monolitycznych oparte na ławach fundamentowych żelbetowych,
- stropy i stropodach: płyty otworowe prefabrykowane oparte na podciągach prefabrykowanych
- ściany zewnętrzne – z bloków PGS,
- ściany wewnętrzne z cegły klasy „100” gr. 25/38 cm
- klatka schodowa żelbetowo-monolityczna, schody obłożone lastrico
- stolarka okienna: PCV
- stolarka drzwiowa: plyninowa i PCV
- wykończenie ścian: w pomieszczeniach biurowych- malowane farbami emulsyjnymi, w szatniach i częściowo socjalnych – malowane farbami olejnymi i emulsyjnymi, w sanitariatach – płytki ceramiczne
- wykończenie podłóg: w pomieszczeniach biurowych- płytki ceramiczne, w szatniach i częściowo socjalnych – wykładzina PCV, płytki ceramiczne, w sanitariatach – płytki ceramiczne

- instalacje: elektryczna, wodociągowa, kanalizacji sanitarnej (do sieci) , centralnego ogrzewania i ciepłej wody (węzeł cieplny z miejskiej sieci ciepłowniczej), część pomieszczeń klimatyzowana (klimatyzatory punktowe), monitoring, instalacja teletechniczna, odgromowa.

Widok wnętrza budynku administracyjno-socjalnego







Stan techniczny budynku określono jako dobry, standard wykończenia w stanie na dzień wyceny określono jako dobry. Gospodarka remontowa prowadzona prawidłowo.

Powierzchnia użytkowa budynku została ustalona na podstawie Książki Obiektu Budowlanego.

Powierzchnia zabudowy budynku – 552,73 m²,

Powierzchnia użytkowa budynku – 1 188,42 m²,

kubatura – 7 091,51 m³.

3. Budynek gospodarczo-magazynowy (dział handlowy i laboratorium)

Budynek parterowy, niepodpiwniczony, przylegający do północno-zachodniej elewacji budynku hali wałków i tulei, wykonany w technologii tradycyjnej. Zakończenie budowy: 2013-10-30.

Widok budynku gospodarczo-magazynowego



W budynku znajdują się pomieszczenia biurowe i laboratoryjne.

Konstrukcja budynku:

- ławy fundamentowe żelbetowe,
- ściany murowane z cegły pełnej,
- stropodach płaski, żelbetowy, kryty papą,
- wieńce, podpory i nadproża żelbetowe,
- tynki zewnętrzne cementowo-wapienne malowane,
- tynki wewnętrzne cementowo-wapienne,
- stolarka okienna PCV,
- stolarka drzwiowa PCV i pływająca,
- wykończenie ścian: w pomieszczeniach biurowych- malowane farbami emulsyjnymi, tynk mozaikowy, płytki (laboratorium) w szatniach i częściowo socjalnych – malowane farbami olejnymi i emulsyjnymi i płytki ceramiczne, w sanitariatach – płytki ceramiczne.
- wykończenie podłóg: gress
- instalacje w budynku: energii elektrycznej, wodociągowa, kanalizacji sanitarnej (do sieci), centralnego ogrzewania (ogrzewanie podłogowe) i ciepłej wody (węzeł z miejskiej sieci ciepłowniczej), alarmowa, część pomieszczeń wyposażona w klimatyzatory punktowe.

Widok wnętrza budynku gospodarczo-magazynowego





Stan techniczny budynku określono jako bardzo dobry, gospodarka remontowa prowadzona w sposób prawidłowy.

Powierzchnia użytkowa budynku została ustalona na podstawie Książki Obiektu Budowlanego.

Powierzchnia zabudowy budynku – 197,40 m²,

Powierzchnia użytkowa budynku – 157,40 m²,

Kubatura – 844,80 m³.

4. Budynek garażowy

Budynek jednokondygnacyjny, pięciostanowiskowy, konstrukcji stalowej, niepodpiwniczony w zabudowie wolnostojącej wybudowany w konstrukcji stalowej.

Widok budynku garażowego



Konstrukcja budynku:

- stopy fundamentowe żelbetowe na podsypce z piasku ubijanej warstwami,
- konstrukcję budynku słupowa , stalowa,
- dach konstrukcji stalowej, dźwigary kratowe, tężniki pionowe, pokrycie z blachy trapezowej,
- okładziny ścian z blachy trapezowej,
- posadzka betonowa
- bramy stalowe dwuskrzydłowe
- instalacje: elektryczna.

Powierzchnia użytkowa budynku została ustalona na podstawie dokumentów wewnętrznych właściciela.

Powierzchnia użytkowa budynku – 432 m²,

Obiekt znajduje się w dostatecznym stanie technicznym, wykazującym ślady normalnego zużycia.

Widok wnętrza budynku gospodarczo-magazynowego



5. Budowle i urządzenia:

drogi i place – asfaltowe, płyty drogowe prefabrykowane

ogrodzenie – betonowe prefabrykowane (ogrodzony cały zakład)

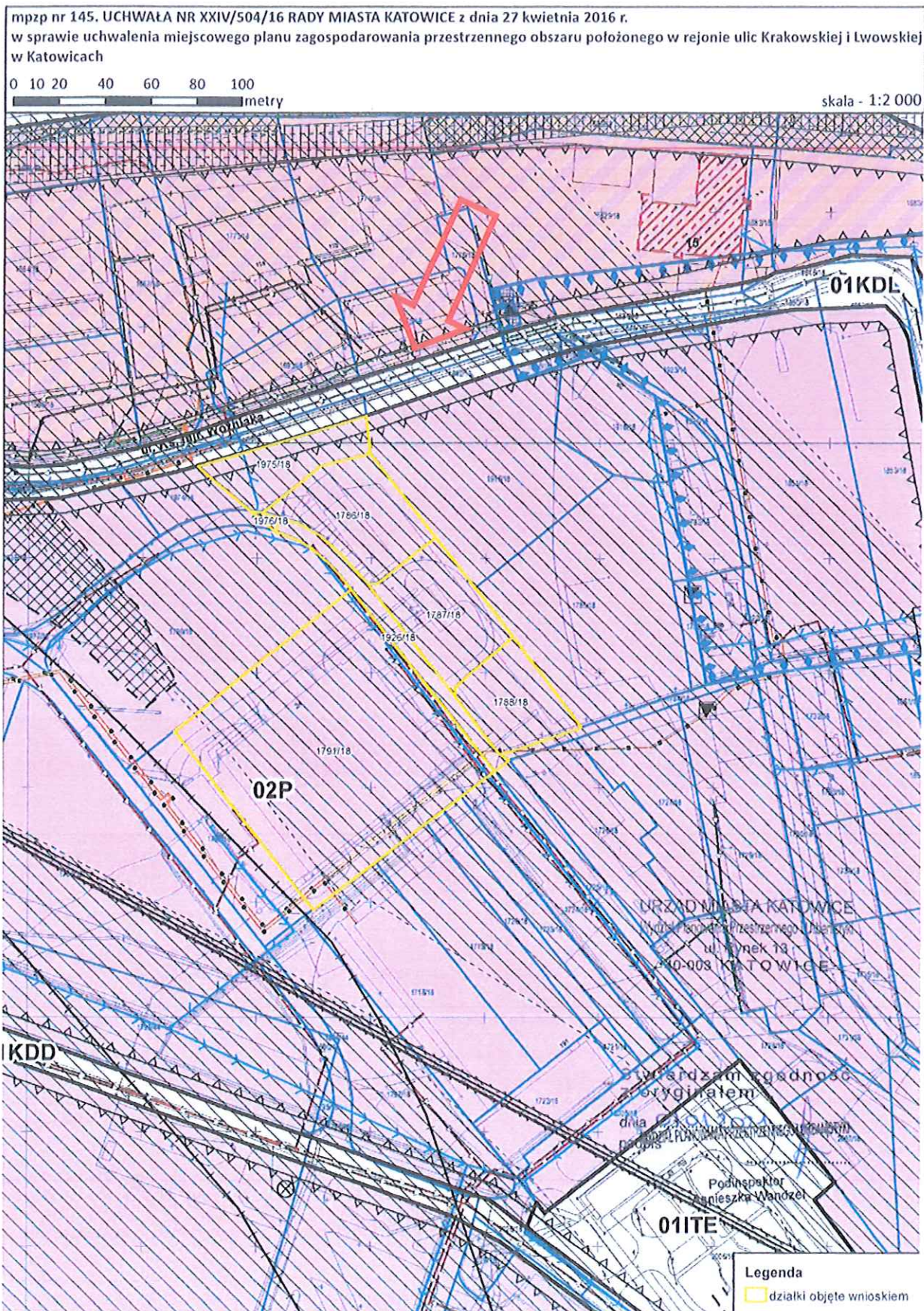
oświetlenie – halogenowe

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Przedmiotowa nieruchomość położna jest na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą Uchwała XXIV/504/16 Rady Miasta Katowice z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie : miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Krakowskiej i Lwowskiej w Katowicach. Zgodnie z powyższym dokumentem przedmiotowe działki położone są na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem: **02P- tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.**

Fragment rysunku mpzp obszaru położonego w rejonie ulic Krakowskiej i Lwowskiej



Źródło: wypis i wyrys z mpzp z dnia 07.01.2021 r.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

W procesie wyceny przeanalizowano:

- ➊ Obszar – Katowice
- ➋ Okres analizy cen transakcyjnych od 2017 r. do dnia wyceny
- ➌ Rynek lokalny jako rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych
- ➍ Rynek czynszów najmu powierzchni o funkcji handlowej, biurowej, usługowej

Katowice – stolica Województwa Śląskiego, kojarzone niegdyś jedynie z przemysłem ciężkim i familokami, są dziś miastem prawdziwie europejskim, w którym nowoczesność twórczo nawiązuje do tradycji.

Miasto położone jest na Wyżynie Śląskiej, w południowej części Polski, na przecięciu głównych europejskich szlaków komunikacyjnych. W pobliżu centrum przebiega autostrada A4, a nieopodal powstaje autostrada A1. Miasto ma dogodne połączenie drogowe z Międzynarodowym Portem Lotniczym „Katowice - Pyrzowice”, przeżywającym dynamiczny rozwój i obsługującym już półtora miliona podróżnych rocznie, dzięki kilkunastu połączeniom z największymi miastami Europy. Ponadto Katowice posiadają mniejsze lotnisko usytuowane niedaleko centrum, przystosowywane aktualnie do obsługi małego ruchu lotniczego, głównie biznesowego.

Dzisiejsze nowoczesne oblicze Katowic jest zasługą konsekwentnej polityki prowadzonej przez władarzy miasta przez ostatnie lata, wykorzystującej jego doskonałą lokalizację, a także istniejący potencjał gospodarczy, administracyjny i intelektualny, którego zaplecze tworzy niemal pięćdziesiąt regionalnych uczelni wyższych i dwustutysięczna rzesza studentów. Elementem korzystnie wpływającym na perspektywy rozwojowe jest położenie miasta w sercu ogromnego zurbanizowanego obszaru tworzonego przez szesnaście miast z blisko trzema milionami mieszkańców. Dodatkowy impuls do rozwoju stolicy województwa dało utworzenie w 2007 roku Górnośląskiego Związku Metropolitalnego obejmującego większość wspomnianych ośrodków miejskich. W Katowicach wciąż wytyczane są – jak w pionierskich okresach historii miasta – nowe ulice, łączące główne zmodernizowane arterie z nowymi osiedlami mieszkaniowymi i wielkopowierzchniowymi obiektami handlowymi. Dzięki temu miasto staje się z roku na rok coraz bardziej przyjazne dla mieszkańców i zachęca do osiedlania się w swoich granicach. Tym bardziej, że Katowice posiadają i wciąż rozwijają zaplecze rekreacyjne. Najdobitniej świadczy o tym liczba oddawanych do użytku i odnawianych boisk, placów zabaw, parków i tras rowerowych przebiegających przez tereny zielone. A tych ostatnich Katowicom nie brakuje – to aż połowa powierzchni miasta. Część obszarów leśnych, to pozostałość Puszczy Śląskiej, a jednym z ciekawszych zachowanych jej skrawków jest rezerwat „Las Murkowski” z drzewostanem bukowym liczącym od 150 do 220 lat. Amatorzy dwóch kółek znajdą tutaj ponad sto kilometrów tras rowerowych przebiegających przez najciekawsze przyrodniczo rejony miasta. W trosce o zachowanie dziedzictwa przyrody w mieście dotąd silnie uprzemysłowionym, samorząd dokonał ogromnego wysiłku inwestycyjnego w celu modernizacji systemu wodno-kanalizacyjnego i oczyszczalni ścieków, a także rekultywacji obszarów zdegradowanych przez wieloletnią eksploatację złóż naturalnych. Dzięki temu przemysłowe oblicze miasta przechodzi do historii, a tu i ówdzie w opuszczonych halach produkcyjnych i

szybach kopalnianych powstają galerie handlowe, muzea i sale wystawowe. Ogłaszane są międzynarodowe konkursy architektoniczne na zagospodarowanie terenów przemysłowych.

W ślad strzelistej zabudowy biurowej powstającej w okolicy śródmieścia idą deweloperzy realizujący śmiałe projekty w dziedzinie budownictwa mieszkaniowego. Jako sztandarowe inwestycje wymieńmy „Dębowe tarasy” i zabudowę przy ul. Mikołowskiej.

Polski rynek inwestycyjny, CBRE 3 kw. 2020

Stopy zwrotu z inwestycji

W trzecim kwartale roku wszystkie segmenty rynku utrzymały stabilne stopy kapitalizacji, aczkolwiek w sektorach biurowym oraz handlowym zanoszą się na ich korektę-dekompresję w 4 kwartale. Klasa logistyczno-magazynowa, na przekór, już od początku 2020 rokuwała dalszą kompresję. W sektorze zanotowano kompresję stóp o 25 punktów bazowych do 5,50%. Mniejsze sektory na rynku-mieszkaniowy i hotelowy- zanotowały dekompresję o 25 punktów bazowych od początku epidemii, odpowiednio ze względu na presję na wynajmujących do renegotjacji czynszów oraz spadek obłożenia. Na koniec 3 kw. 2020 stopy kapitalizacji za najlepsze budynki biurowe osiągnęły 4.50%, a za najlepsze nieruchomości handlowe 5.50%, co zaznaczyło ich dekompresję o odpowiednio 25 i 50 punktów bazowych od początku roku.

Oszacowane stopy zwrotu dla różnych typów nieruchomości w Polsce.

STAN STÓP KAPITALIZACJI NA 3 KW. 2020



Regionalne atuty

Aglomeracja Górnośląska to największy zurbanizowany obszar w Europie Środkowo-Wschodniej. Tworzony przez 24 średniej wielkości miasta oraz kilka mniejszych ośrodków, zamieszkiwany jest przez 2,7 miliona mieszkańców, co plasuje go na dziewiątym miejscu w Europie. Położenie regionu w południowej części Polski, w pobliżu granicy z Czechami i Słowacją, jak również jego doskonałe skomunikowanie drogowe, kolejowe i lotnicze to zasadnicze atuty Aglomeracji. Dzięki temu region jest jednym z liderów pod względem napływu bezpośrednich inwestycji zagranicznych. Przez Aglomerację przebiegają dwa paneuropejskie korytarze transportowe: wschód-zachód (Calais - Charków, w Polsce Zgorzelec - Medyka) oraz północ-południe (Rovaniemi - Ateny, na terenie Polski Gdańsk - Gorzyczki), krzyżując się w jej zachodniej części. Natomiast komunikacja lotnicza jest zapewniona dzięki dwóm lotniskom: MPL Katowice w Pyrzowicach oraz MPL im. Jana Pawła II pod Krakowem. Dzięki aktywności tanich linii lotniczych Wizzair, Ryanair i Skyeurope oraz regularnym przewoźnikom, zapewnione są bezpośrednie połączenia z większymi europejskimi miastami (Londynem, Berlinem, Paryżem, Rzymem, Brukselą, Monachium czy Sztokholmem). Lotniska te obsługują niemal 25 proc. pasażerskiego ruchu lotniczego w Polsce.

O potencjale gospodarczym regionu decyduje dostępność i zasoby doskonale wykwalifikowanej siły roboczej. Studiuje tu niemal 200 tys. osób, głównie na kierunkach ekonomicznych (50 tys. studentów), humanistycznych (35 tys. osób) oraz inżynieryjnych i ścisłych (odpowiednio 12 i 7 tys. studentów). Stosunkowo wysoka jakość kształcenia przy wynagrodzeniach wynoszących w regionie średnio 605 euro brutto, lokalizowanie w regionie działalności produkcyjnej oraz usługowej (głównie centrów usług) przynosi ewidentne korzyści inwestorom.

Aglomeracja Górnośląska dysponuje znaczącą podażą terenów inwestycyjnych, wśród których znajdują się również obszary przemysłowe. Specjaliści obserwują wyraźny wzrost zapotrzebowania inwestorów na postindustrialne lokalizacje, choć jeszcze niedawno ich potencjał był niedoceniany. Poszukiwane są tereny zarówno pod inwestycje logistyczne, jak i mieszkaniowe oraz handlowe. Przyciągają uwagę dobrą lokalizacją, uzbrojeniem terenu i korzystnymi warunkami zagospodarowania. Inwestorzy mogą również liczyć na szybszą i łatwiejszą ścieżkę administracyjną niż w przypadku nowych realizacji tworzonych od podstaw.

Atrakcyjność przemysłowych gruntów Aglomeracji Górnośląskiej potwierdza również Polska Agencja Informacji i Inwestycji Zagranicznych (PAIiIZ). Pięć spośród siedmiu terenów zakwalifikowanych do finału konkursu "Grunt na Medal" zlokalizowanych jest w centralnej części województwa śląskiego. Najwyżej ocenione w zestawieniu grunty położone są na terenie Jaworzna (7,69 i 11,1 ha), Katowic (5,3 ha), Zabrze (3,84 ha) i Będzina (179 ha).

Na terenach przemysłowych oferujących dużą powierzchnię chętnie lokują się inwestycje logistyczne i magazynowe. Należy do nich m.in. realizacja Prologis w Chorzowie, firmy dysponującej obecnie największą powierzchnią magazynową w Aglomeracji Górnośląskiej. Za przykłady kolejnych rentownych rewitalizacji mogą posłużyć: Górnośląski Park Przemysłowy w miejscu dawnej Huty Silesia w Katowicach oraz Sosnowiecki Park Naukowo-Technologiczny na terenie dawnej Kopalni Niwka-Modrzejów.

Analiza cen transakcyjnych na rynku lokalnym

Przełóżając akty notarialne transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych o funkcji magazynowo – produkcyjnej z dużym udziałem gruntu wykorzystywanego na place składowe, obiekty infrastruktury technicznej i z wyposażeniem w bocznicę kolejową, zauważono, iż znaczna część aktów notarialnych jest niewystarczająco opisana, a w szczegółności brak jest opisów parametrów charakteryzujących budynki, tj. pow. użytkowa, rok budowy, co uniemożliwia zastosowanie takich transakcji do procesu wyceny. W wyniku nieodnotowania wystarczającej liczby transakcji dotyczących obiektów podobnych do przedmiotu wyceny.

W wyniku przeprowadzonej analizy rynku lokalnego stwierdzono, iż z odnotowanych transakcji najbardziej popularnymi były nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami przemysłowymi i magazynowymi.

Na cenę sprzedaży nieruchomości znaczny wpływ ma lokalizacja. Na ocenę lokalizacji istotny wpływ ma możliwość dojazdu do nieruchomości, odległość do centrum miasta i sieci głównych dróg. Zbliżoną cechą nieruchomości jest otoczenie i sąsiedztwo, które w bezpośredni sposób wpływa na atrakcyjność nieruchomości w strefie zurbanizowanej, co oznacza, że za atrakcyjne otoczenie należy uznać sąsiedztwo terenów zagospodarowanych, czyli zabudowanych budynkami o podobnej funkcji lecz w dobrym stanie technicznym. Bliskość budynków komercyjnych powoduje, że teren kojarzony jest przez potencjalnych odbiorców usług ze strefą komercyjną. Sąsiedztwo terenów niezagospodarowanych lub zabudowanych budyn-

kami w złym stanie technicznym, sprawia, że obszar nie jest już tak atrakcyjny, co bezpośrednio skutkuje niższym poziomem cen.

Poza cechami nieruchomości związanymi z położeniem nieruchomości na tle otoczenia, istotna jest również charakterystyka zabudowy. Budynki, w których istnieje możliwość podziału powierzchni dla kilku najemców oraz budynki, w których zapewniony jest wejście bezpośrednio z ulicy cieszą się większą popularnością niż budynki położone nie bezpośrednio przy ulicy. Istotne jest też rodzaj i jakość zabudowy na nieruchomości, możliwość jej wykorzystania i adaptacji do innych celów.

Z uwagi na charakter analizy nieruchomości i obserwację stabilizacji cen transakcyjnych sprzedaży nieruchomości, zdecydowano się poszerzyć okres badania rynku do początku roku 2019. Informacyjnie zamieszczono transakcje wykraczające poza okres objęty analizą.

Poniżej przedstawiono transakcje nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi z województwa śląskiego:

Tabela 5

Data transakcji	Miasto	Adres	Pow. działki [m2]	Cena transakcyjna [zł]	Prawo do gruntu	Pow. zab. [m2]
2019-11-14	Sosnowiec	Naftowa	33773	8 612 800,00	UW	194, 4405, 832, 39, 85, 37, 6
		Budynki transportu i łączności, przemysłowy, biurowy/admin., usługowy				
2019-06-13	Rudzica	-	6427	5 636 880,00	Wł.	-
		4 budynki: hale magazynowe, hale produkcyjne				
2019-10-22	Zawiercie	Piłsudskiego	1617	5 600 000,00	uw	5431
		hala produkcyjna, murowana, budowa lata 70, rozbudowa w 2006 r.				
2019-05-28	Bielsko- Biała	Strażacka	14274	5 250 000,00	Wł.	485, 31, 589, 1010, 878, 170, 138, 468
		Budynek biurowy z roku 1971, Budynek niemieszkalny z roku 1971, budynek magazynowy z roku 1971, budynek przemysłowy z roku 1971, budynek magazynowy z roku 1971, budynek niemieszkalny z roku 1971, budynek z roku 1998, Budynek magazynowy z roku 1998				
2019-11-21	Gliwice	Gaudiego	6472	4 620 000,00	wł	-
		biurowy/admin., hala produkcyjna, wiata, infrastruktury technicznej, hala magazynowa, portiernia				
2019-10-29	Katowice	Warszawska	3236	4 200 000,00	Wł.	152, 85, 116, 15, 12, 233, 46, 74, 228, 239, 46
		usługowy, pawilon handlowy, inne, przemysłowy, biurowy/admin., hala magazynowa				
2019-07-09	Katowice	Porcelanowa	3590	3 375 000,00	Wł.	-
		hala magazynowa				
2019-11-15	Bielsko- Biała	Traugutta	6314	3 250 000,00	UW	1078, 25, 7, 802, 1996
		Budynek produkcyjno-magazynowy z 1928r. z 3 nieczynnymi windami (na dz.83/30), 1950r. (na dz.83/30), 1921r. (na dz.83/31), Budynek usługowo-biurowy z 1921r. (na dz.83/31), (na dz.83/33)-kompleks usługowo-magazynowy, produkcyjno-biurowy z łącznikiem.				

2019-09-30	Jaworzno	-	221654	2 840 000,00	Wł.	-
budynek przemysłowy						
2019-05-24	Tychy	Oświęcimska	7039	2 230 000,00	Wł.	833, 61, 25, 210, 997
Budynek przemysłowy, wielofunkcyjny						
2019-09-02	Sławków	Fabryczna	11650	2 224 000,00	UW	-
Budynek przemysłowy						
2019-08-02	Czechowice-Dziedzice	-	2012	2 200 000,00	Wł.	-
hala magazynowa, biurowy/admin.						
2019-04-24	Mysłowice	Laryska	6494	2 200 000,00	Wł.	-
działka zabudowana hala przemysłową, żelbetową z dwoma suwnicami z lat 60- tych XX w., z przyłączem wodnym i alarmem, ogrodzona						

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.

Czynsze

Czynsze nieruchomości komercyjnych o charakterze produkcyjnym oraz biurowo - socjalnym w Katowicach 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
- terenu wokół budynków, tj. placu manewrowego, możliwości dowozu towarów dużymi samochodami.

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 produkcyjno – magazynowych i biurowych wzięto pod uwagę obszar Katowic oraz miast sąsiednich aglomeracji górnośląskiej oraz 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 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 Sosnowca i okolic, jak również przeprowadzono rozmowy z właścicielami nieruchomości komercyjnych na rynku lokalnym i okolic przy zachowaniu poufności danych osobowych.

Poniżej przedstawiono przykładowe ceny najmu powierzchni komercyjnych na analizowanym terenie:

Tabela 6

Miasto	Ulica	Przedmiot umowy	Powierzchnia najmu w m ²	Stawka czynszu najmu za 1m ² zł netto
Tychy	Turyńska	przemysłowo – magazynowy	4635	15,00
Tychy	Towarowa	magazyn	365	13,70
Tychy	Towarowa	Hala produkcyjna – 479,69 m ² , cz. biurowo- socjalna- 91,36 m ²	571,05	29,77
Chorzów	Inwalidzka	hala magazynowa	1500	19,00
Jasienica	Międzyrzecka	przemysłowo – magazynowy	2500	16,00
Rybnik	Rymera	przemysłowo – magazynowy	2437	12,91
Racibórz	Plac Dworcowy	przemysłowo – magazynowy	1372	19,11
Gliwice	Towarowa	pom. socjalne	70	11,80

OPERAT SZACUNKOWY

Katowice, ul. ul. ks. mjr K.Woźniaka 24, dzielnica Szopienice-Burowiec , obręb 0006 Szopienice, woj. śląskie

Gliwice	Towarowa	hala	850,00	10,87
Gliwice	Towarowa	pom. biur. w bud adm.- socjal nr inw. 0150	52,00	17,08
Gliwice	Towarowa	pom. biurowe	27,00	20,00
Gliwice	Towarowa	magazyn (budynek tlenowni)	50,00	12,42
Gliwice	Towarowa	pom.. biurowe (bud . admin..)	102,00	17,10
Gliwice	Towarowa	magazyn (tlenownia)	120,00	10,30
Bielsko Biała	Cieszyńska	magazyn	184,00	14,50
Międzyrzecze Górne	Międzyrzeczka	hala magazynowa	190,00	21,05
Bielsko Biała	Montażowa	biuro w nieruchomości prze- mysłowej	255,00	15,00
Jasienica	Międzyrzeczka	hala magazynowa	2500	16,00
Radlin	Wodzisławska	warsztatowa	20-50	8,00 – 9,00
Bielsko - Biała	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	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	Owsiana	pow. produkcyjna	ok. 2000	ok. 10
Katowice	Zakopiańska	magazyn	789,10	11,10
Skawina	Piłsudskiego (dawna Huta Alumi- nium)	hala magazynowa	1953	15,31
Tarnów	Klikowska	hala produkcyjno – magazynowa	2000	12,50
Brzeg	Grobli	budynek produkcyjno – magazynowy	2052	10,00
Ruda Śląska	Pawła	biuro	51,50	24,27
Ruda Śląska	Pawła	biuro	18,30	29,40

OPERAT SZACUNKOWY

Katowice, ul. ul. ks. mjra K.Woźniaka 24, dzielnica Szopienice-Burowiec , obręb 0006 Szopienice, woj. śląskie

Dąbrowa Górnicza	Koksownicza	Hala i biuro	3350	20,45
Wodzisław Śląski	1 Maja	Warsztat mechaniczny	233,20	17,00
Wodzisław Śląski	Młodzieżowa	Pom. Biurowo- socjalne	360	25,00
Katowice	Grabowa	biuro	213,00	40,00
Dąbrowa Górnicza	Podlesie	magazyn	135,00	13,00
Dąbrowa Górnicza	Podlesie	magazyn	298,00	11,00

Poniżej zamieszczono kilka przykładowych ofert wynajmu powierzchni magazynowych i przemysłowych z analizowanego obszaru konurbacji górnośląskiej:



Katowice
Pow.: 2 600 m²,
Cena: 39 000 PLN

www.otodom.pl

Oferujemy magazyn - halę produkcyjną 1500m² - dodatkowo można Wynająć 2600m² (opcja)
Tanie media, brak ukrytych opłat.
Zaplecze socjalne oraz biurowe w cenie!
W CENIE OCHRONA 24h! Bezpłatny parking!
Siatka słupów 6 x 6m - mocna posadzka.
Wysokość 5m - poziom 0..
Czynsz najmu 15 zł/m²



Katowice
Pow.: 1 000 m²,
Cena: 16 000 PLN

www.otodom.pl

Oferujemy na wynajem HALĘ MAGAZYNOWO-PRODUKCYJNĄ o pow. 1000m² w KATOWICACH , woj. śląskie
LOKALIZACJA: KATOWICE bezkolizyjny dojazd do trasy DTŚ, autostrady A4
Wydzielona powierzchnia ok 1000m² z jednej nawy

wymiary modułu szerokość 15,60m
w hali stanowska odciągowe/wywietrzne
Suwnica o udźwigu 5T sterowana z kabiny lub pilota
wysokosc do haka 5,50m
wysokość hali ok 6,5m
posadzka betonowa
bramy wspólne 4 szt o wymiarach ; 5x5, 3,5x3,40 x 2szt oraz 3x3,40m
MEDIA: instal.wodna, elektryczna, siła , ogrzewanie centralne, instalacja sprężonego powietrza.
Dostępne także place manewrowe oraz utwardzone place składowe
Teren ogrodzony/ ochrona 24h
Dostępne dwa pomieszczenia biurowe o pow. ok 30m²
oraz szatnie dla pracowników z natryskami , sanitariatami
Stawka za szafki pracownicze 209zł netto (w tym media, sprząatanie itp)
STAWKI:
- hala 16zł/1m² netto plus VAT
- biuro od 25zł/1m² netto plus VAT
- plac składowy od 1000m² do 3500m² , stawka 5zł/1m² netto plus VAT.

Czynsz najmu: 16,00 zł /m²



Katowice, Szopienice Burowiec
Pow.: 1 100 m²,
Cena: 17 000 PLN

www.otodom.pl

Oferuję hale magazynową z suwnicą do wynajęcia w Katowicach - Szopienicach.

Parametry hali:

1100m²

- 5 dużych bram wjazdowych dla TIR.
- 2 bramy z kanałami rewizyjnymi dla TIR.
- Suwnica 5T, do haka ok 8m.
- Na hali zaplecze socjalno -biurowe, do remontu.
- Prąd 150kW.
- Duży plac manewrowy 1200m²
- Duża działka przy hali ok 20 000m² - możliwość wynajęcia.
- Hala dobrze doświetlona światłem dziennym

Teren ogrodzony. Dozorowany. Bardzo duży plac manewrowy. Blisko trasy A4 oraz dróg 81, 86 i 79..

Czynsz najmu: 15,00 zł /m²



Katowice
Pow.: 1 800 m²,
Cena: 32 400 PLN

www.otodom.pl

Oferujemy dużą halę przemysłową (produkcyjno-magazynową) o pow. ok 1800m, wysokość ok 9m, posiadającą dwie bramy wjazdowe - jedna o wysokości 5m i szerokości 6m oraz druga o wysokości 3,20m i szerokości 3,4m. Hala wyposażona jest w 3 suwnice nośność 5T (sterowane z wędki), wysokość do haka 5,08m Posadzka betonowa.

Bardzo dobra lokalizacja - bezpośredni wjazd na A4 oraz DK1 Katowice-Warszawa, 10 min do centrum Katowic.

Dojazd drogą asfaltową, plac manewrowy dla samochodów osobowych ewentualnie typu TIR.

Instalacje i media: elektryczna, moc 700KW możliwość zwiększenia, wod-kan, hala ogrzewana z własnej kotłowni C.O., wentylacja, p-poż, instalacja odgromowa.

Dodatkowo możliwość wynajęcia:

- pomieszczeń biurowych, socjalnych - ok 200m

Zaplecze socjalne przygotowane jest dla dużej liczby pracowników: szatnie, natryski, pokój śniadań, wc , kuchnia, etc,

- pomieszczeń warsztatowych - boczne nawy hali - ok 1600m

Przed obiektem parking do dyspozycji najemcy i klientów.

Teren w całości ogrodzony, oświetlony, dozorowany, system CCTV na zewnątrz budynku.

Cena wynajmu hali - główna nawa (1800m) to 32400zł netto + VAT (nawy boczne w gratisie)

Cena wynajmu hali wraz z zapleczem socjalno-biurowym to - 38.000 zł netto + VAT

Czynsz najmu: 18,00 zł /m2



Katowice
Pow.: 2 760 m²,
Cena: 15 000 PLN

www.otodom.pl

Proponujemy do wynajęcia OGRZEWANĄ HALĘ PRODUKCYJNO-MAGAZYNOWĄ W KATOWICACH.

Bardzo dobra lokalizacja - bezpośredni wjazd na A4 oraz DK1 Katowice-Warszawa, 10 min do centrum Katowic.

O WYNAJĘCIA CZĘŚĆ HALI tj 1000m2 z hali O CAŁKOWITEJ POW 2760m2

konstrukcja żelbetowa

Jest to jednonawowa hala z przylegającymi warsztatami , magazynkami i pow. socjalno-biurową.

Wymiary głównej nawy to ok 1680m2 - 17m szer x 99m dł,

2 bramy wjazdowe o wymiarach 5x6m, 3.2m x 3.4m

SUWNICE - 3 szt x 5T

Wysokosc do haka 5,08m

Suwnice sterowane z wędki

Wysokość hali ok 9m

Posadzka betonowa

Instalacja sprężonego powietrza, zbiornik na ciekły Azot i Tlen.

SOCJAL

Zaplecze ocjalne przygotowane dla dużej liczby pracowników: szatnie, natryski, pokój śniadań, wc , kuchnia, etc,

Powierzchnia socjalna ma ok 633m² - do wyboru i wydzielenia ilość wynajmowanych pomieszczeń

Dojazd drogą asfaltową, plac manewrowy dla samochodów osobowych ewentualnie typu TIR.

Instalacje i media: elektryczna, moc 700KW możliwość zwiększenia, wod-kan, hala ogrzewana z własnej kotłowni C.O. instalacja telefoniczna oraz wentylacja, p-poż, odgromowa, telewizja przemysłowa.

Przed obiektem parking do dyspozycji najemcy i klientów.

Teren w całości ogrodzony, oświetlony, dozorowany, system CCTV na zewnątrz budynku.

BIURA

Pomieszczenia biurowe w osobnym budynku wolnostojącym o pow. ok 357,60m² . Pomieszczenia w wysokim standardzie: 2 sale konferencyjne, zapl. kuchenne, pom. biurowe, wc

Syawka za pow. biurowe w osobnym budynku biurowym 25zł/1m² netto, max powierzchnia ok 600m²

Stawka za pow. biurowe o wysokim standardzie 40zł/1m² netto + vat + media, max pow. 357,60m²

Stawka czynszowa za halę 15zł/m² netto + vat + media

Stawka za pom. socjalne 24zł/1m² netto + vat + media

Stawka do negocjacji..

Czynsz najmu 1 m²: 15,00 zł

Do wyceny przyjęto następujące dane:

Biorąc pod uwagę atrybuty przedmiotowej nieruchomości zlokalizowanej w Katowicach przy ul. ks. mjr K. Woźniaka, w wyniku analizy ustalono poziom czynszu za wynajem powierzchni budynków i placu składowego:

Tabela 7

Funkcja	Powierzchnia	Stawka czynszu [PLN]
Hala wałków i tulei	4 258,00	13,00
Budynek administracyjno-socjalny	1 188,42	18,00
Budynek gospodarczo-magazynowy	157,40	20,00
Budynek garaży	432,00	9,00
	6 035,82	

Biorąc pod uwagę atrybuty przedmiotowej nieruchomości, w wyniku analizy ustalono poziom czynszu za wynajem powierzchni w hali wałków i tulei 13,00 zł/m², za wynajem powierzchni w budynku administracyjno-socjalnym 18,00 zł/m², za wynajem powierzchni w budynku biurowej w budynku gospodarczo-magazynowym 18,00 zł/m², za wynajem powierzchni w budynku garaży 9,00 zł/m². W wycenie założono wynajem powierzchni jednemu najemcy lub kilku najemcom. Opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu przyjęto na podstawie wyliczeń przedstawionych w dalszej części operatu.

Pustostany

Biorąc pod uwagę:

- raporty o rynku powierzchni komercyjnych w Katowicach oraz innych miastach z aglomeracji śląskiej
- lokalizację wycenianej nieruchomości względem terenów magazynowych

przyjęto **wskaźnik obłożenia** na poziomie **80%** w przypadku budynku garaży oraz **90 %** w przypadku pozostałych budynków ,

Przeciętna długość zawieranych umów na rynku nieruchomości o charakterze dualnym o standardzie i atrybutach zbliżonych do przedmiotu wyceny kształtuje się na poziomie 5 lat.

Po wygaśnięciu umowy, przy obecnym poziomie popytu i podaży oraz biorąc pod uwagę przedstawione prognozy, następuje okres około 1-3 miesiące (w zależności od typu powierzchni), w czasie którego przy przeciętnym eksponowaniu nieruchomości na rynku i działaniach marketingowych dochodzi do pozyskania nowego najemcy na warunkach odpowiadających tendencjom rynkowym. Prowizja firmy za znalezienie nowego kontrahenta wynosi wówczas 1 miesięczny czynsz.

Informacje uzyskane od zarządców, dotyczące kosztów eksploatacji obiektów wskazują na fakt iż w większości przypadków koszty remontów i napraw bieżących (w tym utrzymanie pustostanów) oscylują wokół 5 % efektywnego dochodu operacyjnego brutto, natomiast koszty zarządu oscylują na poziomie 2 % EDB. Wycenie przyjęto łączny poziom tych kosztów w wysokości 7 % efektywnego dochodu operacyjnego brutto.

Na podstawie analizy kosztów pozostających po stronie właściciela nieruchomości wynajmowanej na cele biurowo - magazynowe ustalono, iż oprócz kosztów remontów i napraw bieżących (w tym utrzymania pustostanów), kosztami ponoszonymi przez właściciela nieruchomości są koszty podatku od nieruchomości, koszty ubezpieczenia obiektu (ok. 0,5 – 1,0 promila wartości odtworzeniowej budynku).

Średni współczynnik powierzchni nie wynajętych utrzymuje się na poziomie 5-10% i nie wzrósł znacznie w następnych kwartałach. Należy podkreślić, że do niskiej wartości średnich współczynników powierzchni nie wynajętych mogła się przyczynić niechęć deweloperów do angażowania się w inwestycje w powierzchnie magazynowe o charakterze spekulacyjnym. Większość inwestorów odkłada rozpoczęcie etapu budowy do czasu podpisania umów z głównymi najemcami.

Po wygaśnięciu umowy, przy obecnym poziomie popytu i podaży oraz biorąc pod uwagę przedstawione prognozy, następuje okres około 1-4 miesiące (w zależności od typu powierzchni), w czasie którego przy przeciętnym eksponowaniu nieruchomości na rynku i działaniach marketingowych dochodzi do pozyskania nowego najemcy na warunkach odpowiadających tendencjom rynkowym. W toku wyceny analizie poddano również oferty najmu nieruchomości o zbliżonej lokalizacji oraz charakterze budynku.

Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych

Na potrzeby niniejszej analizy określono:

- rodzaj rynku - ceny transakcyjne kupna - sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych,
- obszar rynku – aglomeracja śląska , ze szczególnym uwzględnieniem Miasta Katowice
- okres badania cen: od 2018 r. – do dnia wyceny.

Ceny gruntów przemysłowych uzależnione są głównie od lokalizacji, przeznaczenia i wielkości oraz dostępności terenów w danym rejonie. Na cenę działka ma wpływ również jej kształt oraz sieć transportowa - jakość drogi do niej prowadząca, bliskość linii kolejowych oraz działalność innych podmiotów z bliskiej branży w okolicy. Duże znaczenie ma istnienie planu zagospodarowania przestrzennego z przeznaczeniem na usługi, przemysł, produkcję lub działalność logistyczną. W przypadku braku planu miejscowego, na cenę wpływa również otoczenie nieruchomości które determinuje możliwość. Sąsiedztwo obiektów o charakterze przemysłowym lub usługowym pozwala na uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy.

Rynek lokalny nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu usług produkcyjnych na terenie miasta Sosnowiec i całej konurbacji jest rozwinięty. Od początku 2018 roku odnotowano kilkanaście transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu pod zabudowę komercyjną.

Do określenia wartości rynkowej przedmiotowego gruntu w procesie wyceny przyjęto transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi, zaistniałe na wolnym rynku w najbardziej zbliżonym stanie do szacowanej nieruchomości.

Duży wpływ na ceny gruntów ma ich przeznaczenie – funkcja podstawowa, dominująca oraz ograniczenia wynikające z ustaleń planu miejscowego. Wpływ na ceny transakcyjne ma również kształt terenu, jego uzbromienie i dostępność mediów, ponadto zagospodarowanie terenu, wielkość powierzchni gruntu.

W ramach analizy rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych stwierdzono, iż obecnie na rynku nie występuje trend czasowy.

Bazując na analizie rynku określono, iż ceny transakcyjne działek osiągają wartość w granicach ok. 80 - 217 zł/m². Szczegółowe informacje o cenach tych nieruchomości zawiera poniższa tabela. Kursywą zaznaczono transakcje odrzucone z dalszych obliczeń.

Tabela 8

REP	Data transakcji	Miasto	Ulica	Powierzchnia działki [m ²]	Nr działki	Cena transakcyjna	Cena 1 m ² gruntu	Skorygowana o trend cena 1 m ² gruntu
160/2020	2020-01-10	Katowice	Woźniaka	12 751	1851/18, 1853/18	1 530 120,00	120,00 zł	120,00 zł
962/2020	2020-02-14	Katowice	Chodnikowa	5 149	99/3, 58/34, 58/33	700 000,00	135,95 zł	135,95 zł
22899/2019	2019-12-30	Katowice	Różdzieskiego	18 919	332/5, 126/1, 131/1, 121/48, 122/48, 337/10, 47, 333/5, 120/48	4 086 504,00	216,00 zł	
3369/2019	2019-09-20	Katowice	Miedziana	18 919	120/48, 121/48, 122/48, 126/1, 131/1, 332/5, 333/5, 337/10	4 025 000,00	212,75 zł	
4700/2019	2019-06-12	Katowice	Kanałowa	4 137	3126/446, 4166/446	889 000,00	214,89 zł	
47/2019	2019-01-04	Katowice	Wiertnicza	4 850	802/72, 447/5	715 000,00	147,42 zł	147,42 zł
5073/2018	2018-10-11	Katowice		14 728	3922/44	1 620 080,00	110,00 zł	110,00 zł
7974/2018	2018-08-09	Katowice	Rezedowa	11 282	7657/90, 7658/90, 7659/90, 7660/103, 7661/103, 7662/117, 7663/117, 7649/106, 7650/106	2 341 015,00	207,50 zł	
4393/2018	2018-05-16	Katowice	Woźniaka	7 374	1790/18	589 920,00	80,00 zł	80,00 zł
1393/2018	2018-04-11	Katowice	Woźniaka	5 850	1917/18, 1916/18	1 180 000,00	201,71 zł	
189/2020	2020-01-10	Zabrze	Ballestrema	51 260	141/3	4 454 141,87	86,89 zł	86,89 zł
1262/2020	2020-04-28	Gliwice	Starogliwicka	9 778	286	1 100 000,00	112,50 zł	112,50 zł
788/2019	2019-02-04	Chorzów	Kluczowska	10 956	427/25, 448/25	920 304,00	84,00 zł	84,00 zł
2122/2019	2019-04-04	Zabrze	Alberta Borsiga	12 002	89/3	1 400 000,00	116,65 zł	116,65 zł
101/2019	2019-01-10	Zabrze	Piekarnicza	7 124	57/3	750 000,00	105,28 zł	105,28 zł

OPERAT SZACUNKOWY

Katowice, ul. ul. ks. mjra K.Woźniaka 24, dzielnica Szopienice-Burowiec , obręb 0006 Szopienice, woj. śląskie

2684/2019	2019-08-16	Lubliniec		51 260	1501/129	4 454 141,87	86,89 zł	86,89 zł
494/2019	2019-01-11	Częstochowa	Legionów	9 778	40/14	1 100 000,00	112,50 zł	112,50 zł
506/2019	2019-02-28	Poczesna		15 891	514/1, 515/1, 516/1, 518/6, 519/3, 528/4, 477/5	3 448 493,50	217,01 zł	
2701/2019	2019-03-14	Czeladź	Będzińska	12 038	81,57/3,61/2,102/3 ,88/2,137/4,136/2, 134/3,135/3,132/3, 133/2,83/10,83/12, 64/10,45/5,46/10,4 6/13,71/3,87/3	2 235 887,50	185,74 zł	
402/2019	2019-02-11	Będzin		12 376	15/4	2 000 000,00	161,60 zł	161,60 zł
4446/2019	2019-07-26	Bo-broniki	Polna	143 649	2845/45	25 656 820,00	178,61 zł	178,61 zł

8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY

Na podstawie umowy zawartej z zamawiającym, przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego oraz prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami o charakterze komercyjnym

Przesłanki wyboru metody i techniki

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- ☉ postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości;
- ☉ cel wyceny;
- ☉ wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym;
- ☉ lokalizację i rodzaj nieruchomości.

Charakterystyka zastosowanej metody wyceny

Ponieważ przedmiotowa nieruchomość stanowi zabezpieczenie wierzytelności, zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) – Standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych nr 1 „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności” – wycena nieruchomości lub praw, na których zabezpieczono udzielone kredyty, powinna być przeprowadzona przez rzeczoznawcę na podstawie ich **wartości rynkowej**.

Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Podstawowym Nr 1 (KSWP 1) – Wartość rynkowa i wartość od-tworzeniowa - w celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób **optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości**. Taki sposób oznacza wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopusz-czalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania. Przyjęty do wyceny sposób użytkowania musi być uzasadniony w operacie szacunkowym w taki sposób, aby umożliwił właściwą interpretację otrzymanego wyniku.

Przedmiotowa nieruchomość to obiekt o funkcji produkcyjno-magazynowo-biurowo-socjalnej i w taki sposób jest użytkowana od chwili powstania. Ustalono, że optymalnym a jednocześnie najbardziej praw-dopodobnym sposobem użytkowania przedmiotowej nieruchomości, będzie funkcja produkcyjno-magazynowo-biurowo-socjalna – a więc aktualny sposób użytkowania. W związku z powyższym, określo-no wartość rynkową praw do nieruchomości dla sposobu użytkowania.

Do obliczenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny zastosowano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej dochodu netto, tzn. wartość dochodową określono w oparciu o możliwy do uzyskania dochód wynajmu powierzchni. Stopę kapitaliza-cji oszacowano w oparciu o analizę transakcji na rynkach analogicznych oraz informacji o rentowności inwestycji, oczekiwaniach inwestorów i ryzyku inwestowania. Określona w podejściu dochodowym wartość rynkowa nieruchomości opiera się na założeniu, że wartość nieruchomości odpowiada wartości prawa do pobierania przyszłych dochodów. Pod pojęciem dochodu z nieruchomości rozumie się dochód, jaki moż-na uzyskać z gruntu wraz z jego częściami składowymi. Tak więc wartość rynkowa określona w podejściu dochodowym obejmuje wartość praw do gruntu wraz z jego częściami składowymi. Stawki rynkowe za wynajem powierzchni komercyjnych przyjęto na podstawie analizy rynku lokalnego i informacji o stawkach ofertowych oraz stawkach z obowiązujących umów, przy uwzględnieniu indywidualnych cech nierucho-mości wycenianej.

Decydując się na przyjęcie opisanej powyżej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości, jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym.

Proces szacowania polega na wykorzystaniu podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej, techniki ka-pitalizacji prostej netto, w wyniku którego otrzymano wartość rynkową całej nieruchomości.

Na podstawie analizy najbardziej efektywnego wykorzystania przyjęto poniższe założenia:

- ☞ nieruchomości wykorzystywana będzie komercyjnie, co przyniesie dochody z czynszu za wynajmowane pomieszczenia,

Zgodnie z procedurą szacowania nieruchomości w podejściu dochodowym przy wykorzystaniu metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej dochodu netto przeprowadzono następujące czynności:

- ☞ określenie powierzchni użytkowej lokalu użytkowego
- ☞ określenie poziomu pustostanów (wskaźnika obłożenia)
- ☞ obliczenie rocznego potencjalnego dochodu brutto nieruchomości (PDB)
- ☞ obliczenie rocznego efektywnego dochodu brutto nieruchomości (EDB) jako dochodu potencjalnego skorygowanego o wskaźnik obłożenia
- ☞ oszacowanie rocznych wydatków operacyjnych pozostających po stronie właściciela
- ☞ obliczenie rocznego Dochodu Operacyjnego Netto (DON)
- ☞ przeprowadzenie kalkulacji wartości rynkowej nieruchomości poprzez kapitalizację dochodu operacyjnego netto nieruchomości.

Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Podstawowym Nr 1 - KSWP 1 - wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

Wartość odtworzeniową przedmiotowej nieruchomości określono, stosując podejście kosztowe, metodę odtworzeniową, technikę wskaźnikową.

Wartość odtworzeniowa określa się dla nieruchomości, które ze względu na obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego, a także jeżeli wymagają tego przepisy szczególnie.

Wartość odtworzeniową nieruchomości jest równa kosztom jej odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia.

Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości stosuje się podejście kosztowe. Określa się oddzielnie wartość gruntu i oddzielnie wartość jego części składowych. Za wartość gruntu przyjmuje się koszty, jakie należałoby ponieść na zakup gruntu o takich samych cechach. Za wartość części składowych gruntu przyjmuje się kwotę równą kosztom ich odtworzenia pomniejszoną o wartość zużycia tych części składowych. Przez zużycie rozumie się utratę wartości szacowanej nieruchomości wynikłą z jej zużycia technicznego (fizycznego) i funkcjonalnego (użytkowego).

Przy metodzie kosztów odtworzenia określa się, ile wyniosłyby koszty odtworzenia części składowych gruntu przy zastosowaniu tej samej technologii i materiałów, których użyto do wzniesienia lub powstania tych części składowych.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

9.1. Określenie wartości rynkowej prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynków w stanie na dzień wyceny

Na podstawie umowy zawartej z zamawiającym, przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej dla aktualnego sposobu użytkowania nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami o funkcji produkcyjno-magazynowo-biurowej-socjalnej .

W procesie wyceny przeanalizowano:

- Dostępne informacje dotyczące obowiązujących umów najmu powierzchni produkcyjnych, magazynowych, biurowych na lokalnym rynku.
- Oferty najmu powierzchni użytkowych złożone u lokalnych pośredników i w agencjach ogólnokrajowych bazujących na portalach internetowych.

Przeciętny czas trwania umowy określono na 5 lat.

W celu określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości przyjęto, iż dochód będzie generować wynajmowanie całego budynku, o łącznej powierzchni 6 035,82 m², na którą składają się powierzchnie produkcyjne, magazynowe, biurowe i socjalne. W obliczeniach założono, że budynek może być przedmiotem najmu.

Stawki czynszu przyjęto:

- za wynajmem powierzchni w hali wałków i tulei 13,00 zł/m²,
- za wynajmem powierzchni w budynku administracyjno-socjalnym 18,00 zł/m²,

- za wynajem powierzchni w budynku biurowej w budynku gospodarczo-magazynowym 18,00 zł/m²,

- za wynajem powierzchni w budynku garaży 9,00 zł/m².

Wynikiem przeprowadzonej analizy rynku zamieszczonej w punkcie 7 tego operatu stwierdzono, że przyjęte stawki najmu są stawkami rynkowymi. Szczegółowe zestawienie stawek umów najmu znajduje się w tabeli poniżej:

Tabela 9

Funkcja	Powierzchnia	Stawka czynszu [PLN]
Hala wałków i tulei	4 258,00	13,00
Budynek administracyjno-socjalny	1 188,42	18,00
Budynek gospodarczo-magazynowy	157,40	20,00
Budynek garaży	432,00	9,00
	6 035,82	

Zgodnie z analiza rynku przyjęto pustostany na poziomie 10% i 20%.

Decydując się na przyjęcie opisanych w punkcie 8 metod wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości, jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym.

Na podstawie analizy najbardziej efektywnego wykorzystania przyjęto poniższe założenia :

- ☉ nieruchomości wykorzystywana będzie komercyjnie, co przyniesie dochody z czynszu za wynajmowane pomieszczenia,
- ☉ przyjęto możliwość wynajęcia powierzchni w budynku kilku najemcom.

Zgodnie z procedurą szacowania nieruchomości w podejściu dochodowym przy wykorzystaniu metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej dochodu netto przeprowadzono następujące czynności:

- ☉ określenie poziomu pustostanów (wskaźnika obłożenia) zależnie od funkcji powierzchni
- ☉ obliczenie rocznego potencjalnego dochodu brutto z nieruchomości (PDB)
- ☉ obliczenie rocznego efektywnego dochodu brutto z nieruchomości (EDB) jako dochodu potencjalnego skorygowanego o wskaźnik obłożenia
- ☉ oszacowanie rocznych wydatków operacyjnych pozostających po stronie właściciela
- ☉ obliczenie rocznego Dochodu Operacyjnego Netto (DON)

- przeprowadzenie kalkulacji wartości rynkowej nieruchomości poprzez kapitalizację dochodu operacyjnego netto z nieruchomości

Obliczenie Efektywnego Dochodu Brutto (EDB) dla nieruchomości

Na podstawie przyjętych stawek czynszów oszacowano potencjalny roczny dochód brutto dla całej nieruchomości.

Obliczenie **potencjalnego** dochodu brutto (PDB / rok):

Tabela 10

LP	Funkcja	Powierzchnia	Stawka czynszu [PLN]	PDB/mies	PDB/rok
1	Hala wałków i tulei	4 258,00	13,00	55 354,00	664 248,00
2	Budynek administracyjno-socjalny	1 188,42	18,00	21 391,56	256 698,72
3	Budynek gospodarczo-magazynowy	157,40	20,00	3 148,00	37 776,00
4	Budynek garaży	432,00	9,00	3 888,00	46 656,00
		6 035,82		79 893,56	958 722,72

Przyjmując określone na podstawie analizy rynku wskaźniki obłożenia dla poszczególnych grup funkcyjnych powierzchni budynku określono roczny Efektywny Dochód Brutto.

Obliczenie **efektywnego** dochodu brutto (EDB / rok):

Tabela 11

LP	Funkcja	Powierzchnia	Stawka czynszu [PLN]	PDB/mies	PDB/rok	Wskaźnik obłożenia	EDB / rok
1	Hala wałków i tulei	4 258,00	13,00	55 354,00	664 248,00	90,0%	597 823,20
2	Budynek administracyjno-socjalny	1 188,42	18,00	21 391,56	256 698,72	90,0%	231 028,85
3	Budynek gospodarczo-magazynowy	157,40	20,00	3 148,00	37 776,00	90,0%	33 998,40
4	Budynek garaży	432,00	9,00	3 888,00	46 656,00	80,0%	37 324,80
		6 035,82		79 893,56	958 722,72		900 175,25

Oszacowanie stopy kapitalizacji

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego wskazuje na możliwość znajdowania stopy kapitalizacji na dwa sposoby:

- ☞ z rynku nieruchomości (sposób preferowany),
- ☞ z rynku kapitałowego.

Z uwagi na brak wiarygodnych danych (brak zawartych transakcji kupna - sprzedaży nieruchomości podobnych nieruchomości przy jednoczesnej znajomości uzyskiwanego z nich dochodu) do obliczenia stopy kapitalizacji z rynku nieruchomości zdecydowano się na wykorzystanie danych z rynku kapitałowego.

Brak obiektywnych danych dotyczących cen podobnych nieruchomości oraz dochodu rocznego generowanego przez te nieruchomości sprawia, że stopę dyskontową można określić jedynie na podstawie rynku kapitałowego.

Obliczenie stopy kapitalizacji bezpośrednio z rynku kapitałowego jest niemożliwe.

Można jedynie w pewnych okolicznościach, tj. gdy przewiduje się stały poziom dochodów przez dłuższy okres czasu, określić poziom jej wartości na podstawie stopy dyskonta. Stopę dyskonta określono zatem na podstawie kosztów kapitału i poziomu ryzyka.

Stopa dyskontowa jest stopa procentowa stosowana przy sprowadzaniu sum pieniężnych z różnych okresów do okresu bieżącego. Stopa dyskontowa odzwierciedla relacje między rocznymi dochodami uzyskiwanymi z nieruchomości o podobnej charakterystyce, a nakładami jakie należy ponieść na zakup przy uwzględnieniu aktualnego stopnia ryzyka postrzeganego przez inwestorów przy inwestowaniu na rynku nieruchomości.

Według ekspertów firmy doradczej Savills nagłe spowolnienie koniunktury wywołane pandemią COVID-19 nie pozostało bez wpływu na stopy kapitalizacji. Savills szacuje, że w sektorze biurowym, w przypadku najlepszych obiektów w centrum Warszawy, dokonała się ich korekta na poziomie 25-50 punktów bazowych. Przekłada się to obecnie na stopy kapitalizacji dla najlepszych biurowców rzędu 4,5%, podczas gdy przed pandemią negocjowane były w tym sektorze transakcje ze stopą kapitalizacji 4,25%. Korekta na podobnym poziomie dokonała się również w lokalizacjach poza centrum oraz w miastach regionalnych. Do momentu odbicia gospodarki oraz konsensusu w sprawie skali zjawiska pracy z domu, stopy kapitalizacji dla najlepszych biurowców w stolicy będą poruszać się w przedziale 4,5-4,75%.

Stopy kapitalizacji dla nieruchomości handlowych wzrosły o około 25-50 punktów bazowych, a w przypadku nieruchomości magazynowych utrzymały się na dotychczasowym poziomie ok. 5% dla najlepszych obiektów dedykowanych pojedynczym, dużym najemcom. Po raz pierwszy w historii stopy kapitalizacji dla obiektów magazynowych zrównały się z poziomem szacowanym dla najlepszych obiektów han-

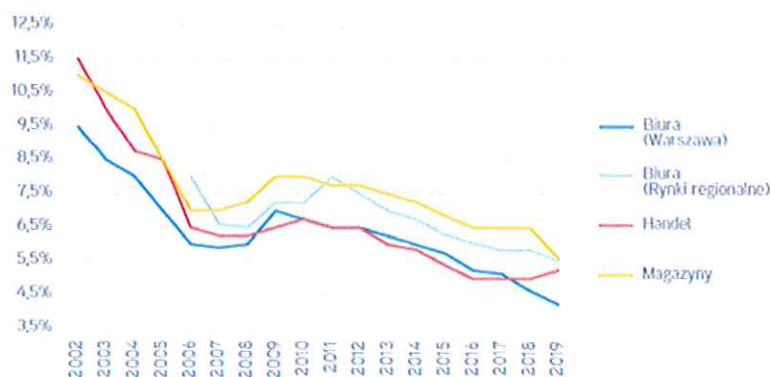


dłowych.

Według Cushman&Wakefield dla najlepszych nieruchomości biurowych stopa kapitalizacji w I kwartale 2020 roku wyniosły 4,3 %, nieruchomości handlowych 4,75 %,a dla magazynowych 5,70 %.

Zgodnie z ostatnim raportem Colliers International Polska stopy kapitalizacji dla najlepszych budynków biurowych w centrum Warszawy spadły w ciągu roku z 5,2% do 4,25%, a na głównych rynkach regionalnych z 5,9% do 5,5%. Z uwagi na mniejszą liczbę inwestorów, stopy zwrotu dla najlepszych nieruchomości handlowych nieznacznie wzrosły i obecnie wynoszą ok. 5,25%. Najlepsze nieruchomości magazynowe typu BTS, z długimi umowami najmu oraz najlepszymi najemcami, wyceniane są przy stopie kapitalizacji 4,25%. •Najlepsze magazyny tradycyjne osiągają stopę zwrotu 5,6% (100 punktów bazowych mniej niż rok temu)

WYKRES:
NAJLEPSZE
STOPY ZWROTU
(2002-2019 R.)



Zródło: Colliers International

STOPY ZWROTU Z NAJLEPSZYCH NIERUCHOMOŚCI

Biura - Warszawa	4,3% ▼
Biura - Miasta Regionalne	5,6% ▼
Obiekty handlowe	5,2% ▶
Magazyny	5,6% ▼

Zródło: Colliers International

Stopa dyskontowa ustalana jest przy uwzględnieniu stopnia ryzyka nie otrzymania założonych dochodów. Ryzyko stanowi nieodłączny element inwestowania w nieruchomości z wybranego segmentu rynku. Obliczana jest na podstawie korekty rynkowych stóp kapitalizacji, uwzględniającej zmiany poziomu dochodów oraz ceny nieruchomości wraz z końcem okresu prognozy.

Przyjmując określony poziom stopy dyskontowej należy wziąć pod uwagę różnice w poziomie ryzyka osiągnięcia strumieni dochodów z nieruchomości podobnych dla których wyznaczono stopy kapitalizacji i nieruchomości wycenianej. Ryzyko osiągnięcia strumieni dochodów może być spowodowane różnicami w np. lokalizacji nieruchomości, stanie technicznym i standardzie użytkowym, warunkach umownych czy wiarygodności najemców. Stopa dyskontowa, podobnie jak stopa kapitalizacji jest stopą zwrotu i odwzorowuje zwrot na wyłożonym kapitale. Innymi słowy pozwala na przekształcenie dochodu z nieruchomości w jej wartość. Przyjmuje się, iż na stopę dyskontową i stopę kapitalizacji, przyjęte na podstawie badania rynku nieruchomości składa się stopa bezpieczna (bazowa) i premia za ryzyko.

Na podstawie analizy informacji o rentowności inwestycji, oczekiwaniach inwestorów i ryzyku inwestowania w nieruchomości podobne oszacowano stopę kapitalizacji.

$W_k = 1/R$, gdzie:

R – stopa kapitalizacji

Na stopę kapitalizacji składają się następujące elementy

$$R = r_b + r_r + r_o$$

r_b – stopa bazowa – realna stopa określona na podstawie średniego oprocentowania bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym skorygowana o stopę inflacji.

r_r – ryzyko rynkowe (związane z gospodarką kraju i świata)

r_o – premia ryzyka operacyjnego

Realną stopę procentową określono wykorzystując równanie Fishera, który jako pierwszy swoim wzorem rozróżnił nominalną i realną stopę procentową.

$$r_b = (1 + i)/(1 + \text{inflacja}) - 1$$

gdzie:

r_b – realna stopa procentowa

i – nominalna stopa procentowa

Analiza rentowności obligacji skarbowych o oprocentowaniu stałym, o terminie do wykupu od 5 do 15 lat na podstawie danych z rynku obligacji Catalyst wskazuje, że rentowność brutto YTM (średnia) jest na poziomie około 1,5% co można interpretować, jako spodziewaną stopę zwrotu w ujęciu nominalnym, z inwestycji w obligację skarbową przy założeniu, że zostanie ona przetrzymana do okresu wykupu, a odsetki będą reinwestowane przy stopie reinwestycji równej stopie YTM. W skrócie – stopa zwrotu wolna od ryzyka z długoterminowych obligacji skarbowych wynosi 1,5%.

Analiza oczekiwań inflacyjnych prowadzi do wniosku, że w kilkuletniej perspektywie średnioroczna stopa spodziewanej inflacji jest na poziomie około 2,50%. Centralna ścieżka projekcji NBP zakłada, że inflacja CPI w 2020 r. wyniesie 3,3 proc.

Poniżej przedstawiono zestawienie wskaźnika inflacji z minionych lat. Do bezpośrednich obliczeń przyjęto cel inflacyjny, tj. poziom 2,5%.

Tabela 12

2015	-0,90%	(Mon. Pol. z 2016 r. poz. 73)
2016	-0,60%	(Mon. Pol. z 2017 r. poz. 72)
2017	2,00%	(Mon. Pol. z 2018 r. poz. 106)
2018	1,60%	(Mon. Pol. z 2019 r. poz. 64)
2019	2,30%	Komunikat PREZESA GUS
2020	3,40%	Projekcje inflacji (dane NBP)
2021	2,60%	Projekcje inflacji (dane NBP)
2022	2,70%	Projekcje inflacji (dane NBP)

Źródło: www.nbp.pl/ oraz stat.gov.pl/

Przy założeniu stopa spodziewanej inflacji jest na poziomie około 2,50% poziom spodziewanej realnej stopy zwrotu z inwestycji w długoterminowe obligacje skarbowe wynosi minus – **0,98%**.

Nazwa ▲ ▼	Emitent ▲ ▼	Kurs	Oprocentowanie	YTM brutto ▲ ▼	YTM netto ▲ ▼	Zapadalność ▲ ▼	Profil
DS1029	SP	113.99	2.75%	1.08%	0.56%	8.83	TB-XC-PO
DS1030	SP	100.40	1.25%	1.21%	0.94%	9.83	TB-XC-PO
FPC0427	BGK	103.40	1.87%	1.30%	0.89%	6.33	TB-XC-PO
FPC0630	BGK	101.37	2.13%	1.96%	1.51%	9.44	TB-XC-PO
FPC0733	BGK	102.50	2.25%	2.02%	1.57%	12.57	TB-XC-PO

Źródło: <https://gpwcatalyst.pl/statystyki-skaner-rentownosci>

Ocena ryzyka inwestowania na rynku lokalnym- analiza w skali makro i mezo – analiza PKB i prognozy, liczba pracujących, stopa bezrobocia i tendencje zmian, przeciętne wynagrodzenie brutto, powierzchnia handlowa na 1000 mieszkańców.

Ocena poziomu ryzyka w danej miejscowości na tle Warszawy, dla której jest najwięcej danych o transakcjach – w pozostałych miejscowościach stopa musi być wyższa - im mniejsze miasto, tym mniejszy popyt, tym wyższe ryzyko większe osiągnięcia dochodu – tradycyjnie dla największych miast przyjmuje się narzuty z tytułu ryzyka inwestowania na poziomie wyższym od Warszawy o około 2 %, w mniejszych miastach narzut jest wyższy.

W przypadku przedmiotowej nieruchomości biorąc pod uwagę powyższe stopa zwrotu dla powierzchni usługowych według raportów wynosi około 5,0-6,0% - przyjęto **7,0 %**.

Ryzyko dotyczące inwestowania w przedmiot wyceny w kontekście rynku nieruchomości podobnych

Na poziom ryzyka ma wpływ:

- ⊖ lokalizacja fizyczna nieruchomości (im lepsza lokalizacja, tym narzut mniejszy),
- ⊖ wielkość powierzchni (ryzyko wypełnienia dużych kubatur jest wyższe w relacji do małych), narzut wyższy
- ⊖ funkcja pełniona przez nieruchomość (niższe ryzyko występuje przy nieruchomościach mieszkaniowych, wyższe przy biurowych, najwyższe przy przemysłowych)
- ⊖ sposoby zawierania umów najmu (umowy na czas oznaczony zmniejszają ryzyko osiągnięcia dochodów, klauzule szczególne, zmniejszają bezpieczeństwo osiągnięcia dochodu, jakość najemców)
- ⊖ waluta w jakiej zawierane są umowy (czynsze w walutach obcych zmniejsza ryzyko inwestowania dla inwestorów zagranicznych, ale mogą stanowić źródło nacisków ze strony najemców w okresie słabnącego złotego)
- ⊖ standard techniczny i standard użytkowy nieruchomości (niski standard zwiększa a ryzyko osiągnięcia dochodów w długim okresie czasu)
- ⊖ inne, np. uwarunkowania planistyczne.

W przypadku przedmiotowej nieruchomości biorąc pod uwagę powyższe ryzyko przyjęto **4,2 %**.

Na podstawie analizy transakcji na rynkach analogicznych oraz informacji o rentowności inwestycji, oczekiwaniach inwestorów i ryzyku inwestowania w nieruchomości podobne oszacowano stopę kapitalizacji.

Tabela 13

Rentowność długoterminowych obligacji skarbowych	Stopa inflacji	Stopa realna	Ryzyko (rynkowe i operacyjne) dotyczące inwestowania w przedmiot wyceny w kontekście gospodarki kraju i świata	Ryzyko wynikające z porównania przedmiotu wyceny do rynku nieruchomości podobnych oraz najatrakcyjniejszych nieruchomości na rynku
1,50%	2,50%	-0,98%	7,00%	4,20%
Stopa kapitalizacji przyjęta do obliczeń				10,2%

Przyjęta stopa kapitalizacji w wysokości **10,2%** odzwierciedla aktualną sytuację na rynku, jak również indywidualne cechy nieruchomości. Zauważyć należy, iż przedmiotowa nieruchomość posiada dość specjali-

styczną funkcję oraz bardzo korzystne położenie na tle aglomeracji Śląskiej. W związku z powyższym stwierdzono, iż określona stopa kapitalizacji ustalona została na poziomie właściwym i jednocześnie bezpiecznym, biorąc pod uwagę cechy nieruchomości.

Oszacowanie wydatków operacyjnych pozostających po stronie właściciela i związanych z nieruchomością

Tabela 14

Zestawienie kosztów związanych z eksploatacją nieruchomości (pozostających po stronie właściciela)			
Wyszczególnienie			
Podatek od nieruchomości:			
	pow. w mkw	stawka w zł/mkw	
grunt	17963,00	0,96	17 244,48 zł
budynki	6035,82	24,84	149 929,77 zł
Budowle*	564 299,00 zł	2%	11 285,98 zł
Razem podatki			178 460,23 zł
Opłata za użytkowanie wieczyste gruntu (3% wartości gruntu)**			55 683,50 zł
Ubezpieczenie			5 000,00 zł
Remonty bieżące, konserwacje, utrzymanie pustostanów, koszty zarządu (7 % edb)			63 012,27 zł
	SUMA		302 156,00 zł

* dane uzyskane od Zleceniodawcy

**wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste określono na podstawie wzoru:

$$**O_{u.w.} = W_{Gp.w.} * S_{u.w.}$$

gdzie:

$O_{u.w.}$ – wartość opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu,

$W_{Gp.w.}$ – wartość prawa własności gruntu – (przyjęta na podstawie Tabeli nr 19)

$S_{u.w.}$ – stawka rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste.

$$O_{u.w.} = (17\,963\text{ m}^2 \times 103,33\text{ zł/m}^2) \times 0,03 = 55\,683,50\text{ zł}$$

Stawki podatku od nieruchomości przyjęto zgodnie ze stawkami podatku z Miasta Katowice na rok 2021 (Uchwała nr XXVI/602/20 Rady Miasta Katowice z dnia 22 października 2020 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na rok 2021 obowiązujących na terenie miasta Katowice).

Na podstawie analizy rynku lokalnego, analizy kosztów związanych z eksploatacją nieruchomości, informacji od zarządców nieruchomości, a także Urzędu Miasta Katowice (stawki podatkowe-) określono wydatki operacyjne związane z utrzymaniem nieruchomości na poziomie 302 156,00 zł rocznie.

Określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynków w podejściu dochodowym w stanie na dzień wyceny

W oparciu o analizę rynku i przyjęte powyżej założenia dokonano szacowania wartości rynkowej nieruchomości w podejściu dochodowym przy użyciu metody inwestycyjnej i techniki kapitalizacji prostej dochodu netto generowanego przez nieruchomość w skali roku.

Tabela 15

EDB / rok	900 175,25 zł
Wydatki operacyjne	302 156,00 zł
Dochód Operacyjny Netto (DON)	598 019,25 zł
Stopa kapitalizacji	10,20%
Wartość rynkowa	5 862 933,81 zł

Przyjęto wartość: $W_n = 5\,863\,000$ zł

Słownie: pięć milionów osiemset sześćdziesiąt trzy tysiące złotych

9.2. Określenie wartości nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej

Oprócz wyceny według wartości rynkowej operat, na żądanie kredytodawcy, może zawierać także wycenę według wartości rynkowej przy sprzedaży wymuszonej, jeżeli spodziewana jest licytacja nieruchomości. Możliwość zaciągnięcia kredytu pod tzw. zabezpieczenie hipoteczne stanowi jedną z najważniejszych zalet nieruchomości jako lokaty kapitału. Jednak kredyt daje kredytodawcy przywilej roszczenia w przypadku niewypełnienia warunków spłaty długu, a dla banku możliwość odzyskania zainwestowanych środków finansowych ma istotne znaczenie. W tym wypadku może to nastąpić na etapie tzw. „szybkiej sprzedaży nieruchomości”. Związane jest to z ryzykiem płynności, co oznacza łatwość likwidacji inwestycji. Uzyskana w takich warunkach cena sprzedaży nieruchomości może być porównywalna z „wartością likwidacyjną”, a jej wysokość będzie uzależniona przede wszystkim od atrakcyjności nieruchomości oraz czynników ekonomicznych na rynku. Wartość nieruchomości przy sprzedaży wymuszonej może kształtować się na poziomie drugiej licytacji komorniczej w wysokości 2/3 wartości oszacowania.

Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Sprzedaż winna nastąpić możliwie szybko, aby nie pogłębiać strat kredytodawcy. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców.

Wartość wymuszoną wyznaczono na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

$$W_W = W_{Rn} * w_a * w_c$$

W_R - wartość rynkowa,

w_a - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

w_c - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Są to cechy „drugoplanowe”, możliwe do wychwycenia dla klienta bardzo zainteresowanego kupnem. Cechy takie posiada każda nieruchomość. To takie właśnie specyficzne cechy nieruchomości powodują, że nabywca spośród kilku podobnych wybiera właśnie tę nieruchomość. Często jest to spowodowane indywidualnymi preferencjami potencjalnego nabywcy. Pozytywnymi cechami przedmiotowej nieruchomości jest położenie na terenie o dominacji zabudowy usługowo - produkcyjnej oraz sąsiedztwo zabudowy o podobnym charakterze. Cechą o charakterze mało korzystnym jest średni stan techniczny części zabudowy. Przy uwzględnieniu powyższych cech przedmiotowej nieruchomości określono współczynnik atrakcyjności na poziomie **15%**.

Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku. Rynek nieruchomości zabudowanych o charakterze komercyjnym jest rynkiem średnio aktywnym. Przy stosunkowo dużej podaży nieruchomości na rynku lokalnym i przy relatywnie stabilnym poziomie cen ofertowych, współczynnik zachęty cenowej dla przedmiotowej nieruchomości określono na poziomie **15%**.

Dla nieruchomości szacowanej przyjęto współczynniki:

$w_a = 0,85$ (15% obniżenia wartości),

$w_c = 0,85$ (15% obniżenia wartości).

$$W_w = 5\,863\,000 \text{ zł} * 0,85 * 0,85 = 4\,236\,017 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu: 4 236 000 zł.

Słownie: cztery miliony dwieście trzydzieści sześć tysięcy złotych.

9.3. Określenie wartości odtworzeniowej przedmiotowej nieruchomości

Wartość odtworzeniową nieruchomości określono jako sumę:

- „kosztu odtworzenia” gruntu nieruchomości (wartości rynkowej gruntu)
- kosztu odtworzenia budynku i budowli.

9.3.1 Określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu niezabudowanego

Do określenia prawa użytkowania wieczystego gruntu niezabudowanego zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, szczegółowych informacji od agencji obrotu nieruchomości oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych na rynku lokalnym. Wyodrębniono następujące atrybuty mające zasadniczy wpływ na zróżnicowanie cen 1 m² powierzchni gruntu:

- 🚫 Lokalizacja ogólna
- 🚫 Możliwości inwestycyjne
- 🚫 Rodzaj prawa do gruntu
- 🚫 Dojazd do nieruchomości
- 🚫 Wielkość działki

Cechy te mają następujące charakterystyki

Tabela 16

L.p.	Rodzaj cechy	Ocena wpływu cechy na cenę jednostkową	Charakterystyka
1.	Lokalizacja ogólna	Korzystna	Nieruchomości położone na terenie zurbanizowanym, w niedalekiej odległości od obszarów koncentracji przemysłu, produkcji, aktywności gospodarczej. W niedalekiej przebiegają główne arterie komunikacyjne. Lokalizacja sprzyja prowadzeniu dużych projektów inwestycyjnych. W sąsiedztwie funkcjonują dominanty przemysłowe (tj. duże zakłady produkcyjne bądź przemysłowe o bogatych tradycjach)
		Średnio korzystna	Nieruchomości położone na terenach zurbanizowanych, w pośredniej odległości do obszarów koncentracji przemysłu, w pośredniej odległości od dróg krajowych. Tereny o charakterze przemysłowym, brak dominanta przemysłowego w sąsiedztwie.
		Niekorzystna	Nieruchomości położone na terenie umiarkowanie zurbanizowanym, o słabszym dostępie komunikacyjnym. Otoczenie nie jest kojarzone z działalnością przemysłową ani aktywizacją gospodarczą. Tereny pokopalniane predystynowane do zmiany funkcji. Głównie trasy w oddaleniu.
2.	Możliwości inwestycyjne	Korzystna	Na działce nie występują żadne ograniczenia w zagospodarowaniu np. w kształcie działki i ukształtowaniu bądź wynikające z sąsiedztwa. Brak utrudnień w zagospodarowaniu. Warunki fizjograficzne oraz uwarunkowania planistyczne umożliwiają pełne wykorzystanie terenu. Przeznaczenie produkcyjno-usługowe.
		Średnio korzystna	Warunki fizjograficzne (kształt działki nieregularny) oraz uwarunkowania planistyczne uniemożliwiają pełne wykorzystanie terenu. Występują pewne ograniczenia w realizacji projektów inwestycyjnych. Przeznaczenie produkcyjne, składy, magazyny.
		Niekorzystna	Działka o dużych utrudnieniach w zagospodarowaniu i ewentualnej zabudowie, wynikających z sąsiedztwa, kształtu działki lub uwarunkowań planistycznych. Teren o mniejszej przydatności do realizacji projektów inwestycyjnych. Przeznaczenie produkcyjne, składy, magazyny.
3.	Rodzaj prawa do gruntu	Korzystna	Prawo własności gruntu.
		Średnio korzystna	Prawo własności gruntu części gruntu, prawo użytkowania wieczystego do pozostałej części gruntu
		Niekorzystna	Prawo użytkowania wieczystego gruntu.

4.	Dojazd do nieruchomości	Korzystna	Dojazd bezpośredni z drogi publicznej, dobra widoczność
		Średnio	Dojazd bezpośredni z drogi publicznej, średnia lub przeciętna widoczność
		Korzystna	Dojazd bezpośredni z drogi publicznej, dobra widoczność
6.	Powierzchnia działki	Niekorzystna	Dojazd skomplikowany, poprzez służebności, drogami wewnętrznymi. Ryzyko braku zapewnionego dostępu do drogi publicznej
		Korzystna	Poniżej 10 000 m ²
		Niekorzystna	Powyżej 10 000 m ²

Wagi cech rynkowych odniesiono do założenia, że wartość rynkowa nieruchomości W_x znajdzie się pomiędzy C_{\min} a C_{\max} . W zbiorze transakcji dotyczących podobnych nieruchomości określono:

cenę maksymalną $C_{\max} = 178,61 \text{ zł/m}^2$

cenę minimalną $C_{\min} = 80,00 \text{ zł/m}^2$

$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 178,61 \text{ zł/m}^2 - 80,00 \text{ zł/m}^2 = 98,61 \text{ zł/m}^2$

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono następujące wagi cech.

Tabela 17

L.p.	CECHA RYNKOWA	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]
1	Lokalizacja ogólna	30	29,58
2	Możliwości inwestycyjne	25	24,65
2	Rodzaj prawa do gruntu	10	9,86
3	Dojazd do nieruchomości	15	14,79
4	Powierzchnia działki	20	19,72
Razem		100	98,61

Ze zbioru transakcji nieruchomości podobnych, do dalszych obliczeń wyselekcjonowano 3 najbardziej zbliżone do przedmiotu wyceny pod względem przeanalizowanych cech rynkowych wpływających na różnicowanie cen jednostkowych, które przedstawiono poniżej.

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
	A	B	C
Adres nieruchomości	Woźniaka	Woźniaka	Katowice
Data transakcji	2020-01-10	2018-05-16	2018-10-11
Powierzchnia działki [m ²]	12751	7374	14728
Cena 1 m ² [zł]	120,00 zł	80,00 zł	110,00 zł

Lokalizacja ogólna	korzystna	korzystna	korzystna
Możliwości inwestycyjne	korzystne	korzystne	korzystne
Rodzaj prawa do gruntu	niekorzystne	niekorzystne	korzystne
Dojazd do nieruchomości	średnio korzystne	średnio korzystne	średnio korzystne
Powierzchnia działki	niekorzystna	korzystna	niekorzystna

Tabela obliczeń wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego 1 m2 stanowiącej niezabudowany grunt

Tabela 18

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WY-CENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Adres nieruchomości	Katowice, Woźniaka	Woźniaka	Woźniaka	Katowice
Data transakcji		2020-01-10	2018-05-16	2018-10-11
Powierzchnia działki [m2]	17963	12751	7374	14728
Cena 1 m2 [zł]		120,00 zł	80,00 zł	110,00 zł
Lokalizacja ogólna	korzystna	korzystna 0,00 zł	korzystna 0,00 zł	korzystna 0,00 zł
Możliwości inwestycyjne	korzystne	korzystne 0,00 zł	korzystne 0,00 zł	korzystne 0,00 zł
Rodzaj prawa do gruntu	niekorzystne	niekorzystne 0,00 zł	niekorzystne 0,00 zł	korzystne -9,86 zł
Dojazd do nieruchomości	średnio korzystne	średnio korzystne 0,00 zł	średnio korzystne 0,00 zł	średnio korzystne 0,00 zł
Powierzchnia działki	niekorzystna	niekorzystna 0,00 zł	korzystna -19,72 zł	niekorzystna 0,00 zł
SUMA POPRAWEK		0,00 zł	-19,72 zł	-9,86 zł
CENA 1 m ² SKORYG.		120,00 zł	60,28 zł	100,14 zł
CENA ŚREDNIA 1 m² gruntu		93,47 zł		

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu niezabudowanego wynosi:

$$W_{GUW} = 93,47 \text{ zł/m}^2 \times 17963 \text{ m}^2 = 1\,679\,001,61 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość: $W_{GUW} = 1\,679\,000 \text{ zł}$

Słownie: jeden milion sześćset siedemdziesiąt dziewięć tysięcy złotych

9.3.2 Określenie wartości rynkowej prawa własności gruntu niezabudowanego na potrzeby obliczenia opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu

Tabela obliczeń wartości rynkowej prawa własności 1 m² gruntu niezabudowanego

Tabela 19

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WY-CENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Adres nieruchomości	Katowice, Woźniaka	Woźniaka	Woźniaka	Katowice
Data transakcji		2020-01-10	2018-05-16	2018-10-11
Powierzchnia działki [m2]	17963	12751	7374	14728
Cena 1 m2 [zł]		120,00 zł	80,00 zł	110,00 zł
Lokalizacja ogólna	korzystna	korzystna	korzystna	korzystna
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Możliwości inwestycyjne	korzystne	korzystne	korzystne	korzystne
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Rodzaj prawa do gruntu	korzystne	niekorzystne	niekorzystne	korzystne
		9,86 zł	9,86 zł	0,00 zł
Dojazd do nieruchomości	średnio korzystne	średnio korzystne	średnio korzystne	średnio korzystne
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Powierzchnia działki	niekorzystna	niekorzystna	korzystna	niekorzystna
		0,00 zł	-19,72 zł	0,00 zł
SUMA POPRAWEK		9,86 zł	-9,86 zł	0,00 zł
CENA 1 m ² SKORYG.		129,86 zł	70,14 zł	110,00 zł
CENA ŚREDNIA 1 m² gruntu		103,33 zł		

Wartość rynkowa prawa własności gruntu niezabudowanego na potrzeby obliczenia opłaty za użytkowanie wieczyste wynosi:

$$WGW = 103,33 \text{ zł/m}^2 \times 17963 \text{ m}^2 = 1\ 856\ 116,79 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość: WGW = 1 856 000 zł

Słownie: jeden milion osiemset pięćdziesiąt sześć tysięcy złotych.

Określenie kosztu odtworzenia zabudowań

Koszt odtworzenia określono przy użyciu techniki wskaźnikowej. Koszty odtworzenia określa się jako iloczyn ceny wskaźnikowej oraz liczby jednostek odniesienia, dla których ta cena została ustalona. Tak określoną wartość powiększa się o przeciętną wartość działki.

$$K_{ODB} = P_u * C_j * (1 - Z) + W_{GR}$$

K_{ODB} - koszt odtworzenia

P_u - powierzchnia użytkowa budynku

C_j - cena jednostkowa

Z - zużycie techniczne

W_{GR} - przeciętna wartość prawa do gruntu

Na podstawie analizy rynku lokalnego można przyjąć, iż stawki roboczogodziny, wskaźniki kosztów zakupu, kosztów pośrednich, zysku oraz ceny najmu sprzętu i ceny materiałów budowlanych odpowiadają publikacjom użytym do szacowania zawartym w cenniku robót i obiektów inwestycyjnych wydawnictwa BISTYP II kwartał 2020 r. oraz Sekocenbud – zeszyt 32/2020 (1950) II kwartał 2020 r. Porównano stawki roboczogodziny w robotach ogólnobudowlanych, wskaźniki kosztów zakupu, kosztów pośrednich, zysku oraz ceny najmu sprzętu przyjmowane przez lokalne przedsiębiorstwa budowlane.

Tabela 20

Ozn. obiektu	Obiekt	Ilość jed. [m ²]	Cena jed. [zł]	Wartość [zł]	Zużycie	Wartość ze zużyciem [zł]
Hala wałków i tulei	BCOI.3.083	4258,00	2493,22	10 616 130,76	42%	6 157 355,84
Budynek administracyjno-socjalny	BCOI.1.005	1188,42	2928,40	3 480 169,13	32%	2 366 515,01
Budynek gospodarczo-magazynowy	BCOI.3.076	157,40	3172,54	499 357,80	10%	449 422,02
Budynek garaży	BCOI.3.074	432,00	793,84	342 938,88	45%	188 616,38
Budowle i urządzenia	przyjęto z deklaracji na podatek od nieruchomości				40%	564 299,00

Dokumentacja i nadzór*			200 000,00
Roboty dodatkowe nie- przewidziane w projekcie (2%)*			194 524,16
łącznie budynki i budowle			10 120 732,41
Wartość rynkowa prawa UW gruntu	17963,00	93,47	1 679 001,61
łącna wartość odtworzeniowa nieruchomości			11 799 734,02

Przyjęto wartość odtworzeniową przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny po zaokrągleniu: **$W_{OD} = 11\ 800\ 000\ zł$**

Słownie: jedenaście milionów osiemset tysięcy złotych.

10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Określona w podejściu dochodowym wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynków w stanie na dzień wyceny (**5 863 000 zł**) jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania. Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania i uwzględnia wszystkie cechy nieruchomości wpływające na wartość, lokalizację, stan techniczno-funkcjonalny, sąsiedztwo.

Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania i uwzględnia wszystkie cechy nieruchomości wpływające na wartość, lokalizację, stan techniczno-funkcjonalny, sąsiedztwo.

Do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości przeanalizowano lokalny rynek nieruchomości komercyjnych z terenu województwa śląskiego. Okres analizy od 2018 roku do dnia wyceny. Określona wartość rynkowa określona w podejściu dochodowym odpowiada cenom jakie zostały osiągnięte za podobne obiekty. Określona stawka najmu odpowiadają stawkom najmu, które są osiągnięte na rynku lokalnym. Odnosząc się do wycenianej nieruchomości oraz ogólnego rynku nieruchomości w Katowicach należy stwierdzić, że przedmiot wyceny jest średnio atrakcyjny na rynku, stwarza możliwości prowadzenia działalności w zakresie produkcji i magazynowania w branży hutniczej lub podobnych.

Wartości w odniesieniu do 1 m² powierzchni budynków wynoszą w stanie na dzień wyceny, około 971,36 zł. Określona wartość nieruchomości kształtuje się na pułapie cen jednostkowych poniżej średniej spośród występujących na regionalnym rynku i zawiera się pomiędzy ceną minimalną a maksymalną. Lokalizacja oraz układ funkcjonalny i wielkość powierzchni użytkowej budynków stwarzają dobre warunki do prowadzenia działalności gospodarczej. Przedmiotowa nieruchomość to dość duży zakład produkcyjne. Powierzchnie budynków, ich wysokości i długości oraz charakter poszczególnych powierzchni dają możliwość prowadzenia różnorodnej produkcji oraz instalację dowolnej linii produkcyjnej. Fakt relatywnie dużej powierzchni budynków sprawiają, że jest ona dość specyficzna na rynku, a przede wszystkim raczej rzadko występująca. Wobec tego podaż tego typu nieruchomości jest niewielka, a popyt na nieruchomości komercyjne specjalistyczne szczególnie na terenie województwa śląskiego ciągle wzrasta. Współczynnik ob-

łożenia jest na dość bezpiecznym poziomie mając na uwadze rozwój lokalnego rynku oraz położenie przedmiotu wyceny na tle województwa śląskiego oraz odległości od dużych szlaków komunikacyjnych. Wartości nieruchomości zostały zweryfikowane z ofertami sprzedaży równie dużych obiektów.

Wartość odtworzeniową nieruchomości w stanie na dzień wyceny określono na poziomie **11 800 000 zł**.
Wartość nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej określono na poziomie **4 236 000 zł**.

Komentarz do wyniku: W związku z przewidywanym ogólnoświatowym spowolnieniem gospodarczym spowodowanym pandemią COVID-19 i środkami podejmowanymi przez rząd w celu zapobieżenia rozprzestrzenianiu się wirusa istnieje niepewność rynkowa. Istnieje prawdopodobieństwo, że tempo wzrostu PKB i sytuacja gospodarcza w kraju będzie gorsza niż zakładano przed wybuchem pandemii. Prawdopodobne jest, że spowolnienie gospodarcze w 2020 roku będzie w pewnym stopniu korygować w dół rosnące dotychczas ceny nieruchomości. Obecna sytuacja epidemiologiczna może powodować chwilową stagnację na rynku. Zdaniem ekspertów na rynku nieruchomości odnotujemy spadek cen rzędu kilku %, do około 5% na rynku mieszkaniowym. W związku z typowymi zachowaniami konsumentów w dobie kryzysu tj. ograniczeniu w podejmowaniu decyzji inwestycyjnych należy liczyć się również z bardziej ograniczoną płynnością nieruchomości.

11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- 11.1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych.
- 11.2. Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2.
- 11.3. Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- 11.4. Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.
- 11.5. Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie niezbędne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.
- 11.6. Określona wartość nie uwzględnia podatków i opłat, w tym podatku VAT. Przedstawione w operacie wartości są wartościami netto.
- 11.7. Wartość rynkowa oszacowana jest w stanie po ukończeniu inwestycji;
- 11.8. Rzeczoznawca określając wartość rynkową założył, że ocena ryzyka kredytodawcy i zdolności kredytowej podlegać będzie analizie i ocenie przez strony umowy kredytowej. Analiza operatu szacunkowego należy do kredytodawcy i stanowi materiał pomocniczy, nie przesądzając o przyznaniu kredytu bądź jego wysokości.

- 11.9. Obliczenia zostały wykonane za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel. Wyniki pośrednie i wynik końcowy mogą być obciążone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.
- 11.10. Powierzchnię użytkową budynku ustalono na podstawie dokumentów dostarczonych przez kredytobiorcę oraz na podstawie przeprowadzonej inwentaryzacji.
- 11.11. Ze względu na ogłoszoną w dniu 11 marca 2020 roku przez Światową Organizację Zdrowia „globalną pandemię” wywołaną przez zachorowania na COVID-19 oraz z uwagi na nieznaną przyszłą wpływ jaki może mieć ta choroba na rynek nieruchomości zalecana jest regularna kontrola wartości nieruchomości

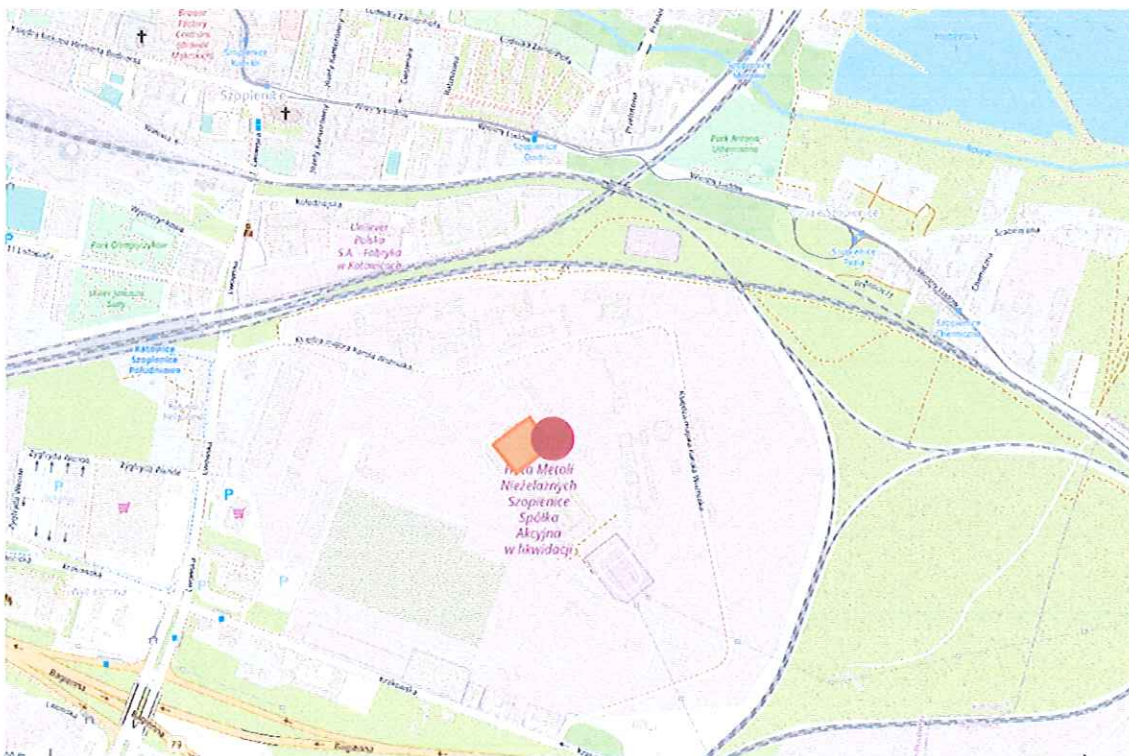
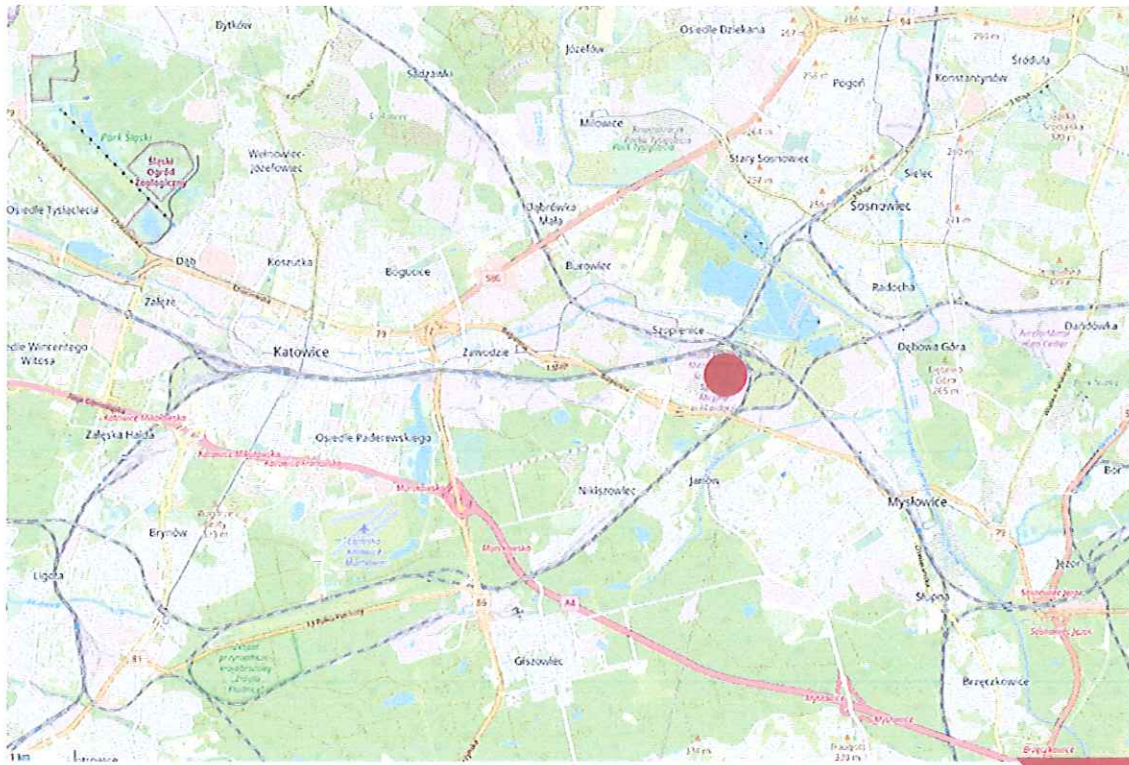
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA



13. ZAŁĄCZNIKI

- 13.1. Mapa lokalizacyjna nieruchomości
- 13.2. Dokumentacja fotograficzna
- 13.3. Protokół z badania Ksiąg Wieczystych
- 13.4. Kopie dokumentów
- 13.5. Obszary ryzyka związane z nieruchomością
- 13.6. Oświadczenie rzeczoznawcy
- 13.7. Polisa OC

Załącznik nr 13.1. Mapa lokalizacyjna nieruchomości



Załącznik nr 13.2. Dokumentacja fotograficzna

Widok wycenianej nieruchomości



Widok wycenianej nieruchomości



Widok otoczenia i sąsiedztwa



Widok otoczenia i sąsiedztwa



Załącznik nr 13.3.

- ➔ Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr KA1K/00072627/8 prowadzona przez XI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Katowice-Wschód w Katowicach:

Księga Wieczysta nr KA1K/00072627/8, (stan na 20.01.2021 r. około 11.00 na podstawie systemu elektronicznego: https://przekladarka-kw.ms.gov.pl/)	
Typ księgi	Grunt oddany w użytkowanie wieczyste i budynek stanowiący odrębną nieruchomości
Dział I – „Oznaczenie nieruchomości”	
Położenie	ŚLĄSKIE, KATOWICE M., KATOWICE
Działki ewidencyjne	
Działka	1787/18 MAPA 1
Ulica	KS. MJRA K. WOŹNIAK
Sposób korzystania	TERENY PRZEMYSŁOWE
Działka	1791/18 MAPA 1
Ulica	KS. MJRA K. WOŹNIAK
Sposób korzystania	TERENY PRZEMYSŁOWE
Działka	1786/18 MAPA 1
Identyfikator działki	246901_1.0006.AR_1.1786/18
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0006, SZOPIENICE
Ulica	KS. MJRA K. WOŹNIAK
Sposób korzystania	BI - INNE TERENY ZABUDOWANE
Obszar całej nieruchomości	1,4092 ha
Budynki	
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	ŚLĄSKIE, KATOWICE M., KATOWICE
Nazwa ulicy	KS. MJRA K. WOŹNIAKA
Liczba kondygnacji	1,0
Powierzchnia użytkowa	576,000 m2
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK GARAŻU-METALOWY, NIEPODPIWNICZONY O KUB. 2592 M3
Odrębność	Tak
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	ŚLĄSKIE, KATOWICE M., KATOWICE
Nazwa ulicy	KS. MJRA K. WOŹNIAKA
Powierzchnia użytkowa	31,4000 m2
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK STYCZNIKOWNI O KUB. 376 M3
Odrębność	Tak
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	ŚLĄSKIE, KATOWICE M., KATOWICE
Nazwa ulicy	KS. MJRA K. WOŹNIAKA
Powierzchnia użytkowa	1 188,4200 m2
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK ADMINISTRACYJNO-SOCJALNY, NIPODPIWNICZONY, MUROWANY O KUB. 7091,51 M3
Odrębność	Tak
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	ŚLĄSKIE, KATOWICE M., KATOWICE
Nazwa ulicy	KS. MJRA K. WOŹNIAKA
Powierzchnia użytkowa	4 258,0000 m2
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK HALI WAŁKÓW I TULEI O KONSTRUKCJI STALOWEJ, MUROWANY O KUB. 59745 M3
Odrębność	Tak
Urządzenia	
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	ŚLĄSKIE, KATOWICE M., KATOWICE
Opis	Place

Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	ŚLĄSKIE, KATOWICE M., KATOWICE
Opis	parkingi
Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością”	
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ
Treść prawa	SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA USTANOWIONA NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI LUB UŻYTKOWNIKÓW WIECZYSTYCH DZIAŁEK GRUNTU OZNACZONYCH NUMERAMI EWIDENCYJNYMI 1786/18, 1787/18 I 1791/18 OBJĘTYCH KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR KA1K/00072627/8, POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU PO DZIAŁKACH OZNACZONYCH NUMERAMI EWIDENCYJNYMI: 1793/18, 1926/18, 1976/18 ORAZ 1977/18 ISTNIEJĄCYM PASEM GRUNTU KA1K / 00067534 / 1 , nr wpisu 10
Księga powiązana	
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ
Treść prawa	SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA USTANOWIONA NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI LUB UŻYTKOWNIKÓW WIECZYSTYCH DZIAŁEK GRUNTU OZNACZONYCH NUMERAMI EWIDENCYJNYMI 1786/18, 1787/18 I 1791/18 OBJĘTYCH KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR KA1K/00072627/8, POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU PO DZIAŁKACH OZNACZONYCH NUMERAMI EWIDENCYJNYMI: 1934/18 I 1742/18, ISTNIEJĄCYM PASEM GRUNTU. KA1K / 00029027 / 6, nr wpisu 29
Księga powiązana	
Prawo użytkowania wieczystego	
Okres użytkowania	2090-09-16
Sposób korzystania	DZIAŁKI GRUNTU W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM ZABUDOWANE BUDYNKAMI I URZĄDZENIAMI STANOWIĄCYMI ODRĘBNE NIERUCHOMOŚCI
Dział II – „Własność”	
Właściciele	
Wielkość udziału	1/1
Skarb Państwa	Skarb Państwa
Użytkownik wieczysty	
Wielkość udziału	1/1
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną	ODLEWNIĄ METALI SZOPIENICE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, KATOWICE,
Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia”	
Brak wpisów	
Dział IV – „Hipoteka”	
L.p.	4
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI
Rodzaj hipoteki	Hipoteka umowna łączna
Suma	3870150,00 (TRZY MILIONY OSIEMSET SIEDEMDZIESIĄT TYSIĘCY STO PIĘĆDZIESIĄT) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny	KREDYT, ODSETKI, KOSZTY, OPŁATY, PROWIZJE, GWARANCJA NR KLG35688IN16 UDZIELONA NA PODSTAWIE UMOWY ZLECENIA NR 815471 Z DNIA 21.03.2016R..
Księga współobciążona	KA1K / 00122180 / 8
Wierzyciel hipoteczny	ING BANK ŚLĄSKI SPÓŁKA AKCYJNA CENTRUM BANKOWOŚCI KORPORACYJNEJ W KATOWICACH, KATOWICE
L.p.	5
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI
Rodzaj hipoteki	Hipoteka umowna łączna


Suma	111285423,00 (STO JEDENAŚCIE MILIONÓW DWIEŚCIE OSIEMDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY CZTERYSTA DWADZIEŚCIA TRZY) EUR
Wierzytelność i stosunek prawny	ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI PIENIĘŻNEJ BANKU WOBEC SPÓŁKI WYNIKAJĄCEJ Z PAR. 29.2 (PARALLEL DEBT (COVENANT TO PAY THE SECURITY AGENT)) UMOWY KREDYTÓW Z DNIA 12 LIPCA 2018 ROKU (ZABEZPIECZONEJ WIERZYTELNOŚCI), ŁĄCZNIE Z ODSETKAMI, KOSZTAMI, WYDATKAMI ORAZ WSZYSTKIMI INNYMI DODATKOWYMI ROSZCZENIAMI W ZAKRESIE DOZWOLONYM PRZEZ PRAWO,, UMOWY KREDYTÓW Z DNIA 12 LIPCA 2018 ROKU
Księga współobciążona	KA1K / 00122180 / 8
Wierzyciel hipoteczny	MBANK SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr KA1K/00122180/8 prowadzona przez XI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Katowice-Wschód w Katowicach:

Księga Wieczysta nr KA1K/00122180/8

(stan na 20.01.2021 r. około 11.00 na podstawie systemu elektronicznego: <https://przegladarka-kw.ms.gov.pl/>)

Typ księgi	GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE
	Dział I – „Oznaczenie nieruchomości”
Położenie	ŚLĄSKIE, M. KATOWICE, KATOWICE M., KATOWICE
	Działka ewidencyjna
Działka	1788/18 MAPA 1
Ulica	KS. MJRA KAROLA WOŹNIAKA
Sposób korzystania	BP - ZURBANIZOWANE TERENY NIEZABUDOWANE
Przyłączenie	KA1K / 00067534 / 1, 1516,0000 M2
Działka	1926/18
Ulica	KS. MJRA KAROLA WOŹNIAKA
Sposób korzystania	DR - DROGI
Przyłączenie	KA1K / 00067534 / 1, 966,0000 M2
Działka	1975/18 MAPA 1
Obręb ewidencyjny	SZOPIENICE
Ulica	KS. MJRA KAROLA WOŹNIAKA
Sposób korzystania	BA - TERENY PRZEMYSŁOWE
Przyłączenie	KA1K / 00067534 / 1, 1345,0000 M2
Działka	1976/18 MAPA 1
Obręb ewidencyjny	SZOPIENICE
Ulica	KS. MJRA KAROLA WOŹNIAKA
Sposób korzystania	DR - DROGI
Przyłączenie	KA1K / 00067534 / 1, 44,0000 M2
Obszar całej nieruchomości	3871,0000 m2
	Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością”
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ
Treść prawa	KAŻDEMU WŁAŚCICIELOWI, UŻYTKOWNIKOWI WIECZYSTEMU I POSIADCZOWI DZIAŁEK GRUNTU PRZYSŁUGUJE NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA ZNOSZENIU ORAZ PRAWIE DOSTĘPU DO LINII PRZESYŁOWYCH: ENERGII ELEKTRYCZNEJ (KABLI PODZIEMNYCH, ROZDZIELNI) W CELU ICH NAPRAWY I KONSERWACJI ORAZ INSTALACJI WODOCIĄGOWEJ I ŚCIEKOWEJ JUŻ ISTNIEJĄCEJ, OBCIĄŻAJĄCE DZIAŁKI NR 1693/18 1775/18 OBJĘTE KW 66519
Okres użytkowania	Prawo użytkowania wieczystego 2090-09-16
Sposób korzystania	DZIAŁKI GRUNTU W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM
	Dział II – „Własność”
	Właściciele
Wielkość udziału	1/1
Skarb Państwa	Skarb Państwa- Prezydent Miasta Katowice

Użytkownik wieczysty	
Wielkość udziału	1/1
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną	ODLEWNIĄ METALI SZOPIENICE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, KATOWICE,
Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia”	
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ
Treść wpisu	NIEOGRANICZONA W CZASIE I BEZPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ DROGI POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU ISTNIEJĄCYM PASEM DROGI O SZER.5 M PO DZIAŁCE 1793/18 OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI, UŻYTKOWNIKÓW WIECZYSTYCH LUB POSIADACZY DZIAŁEK GRUNTU OBJĘTYCH KSIĘGAMI WIECZYSTYMI NR KA1K/00113161/3 I KA1K/00113162/0
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE
Treść wpisu	NIEODPŁATNA I NIEOGRANICZONA W CZASIE SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU, POLEGAJĄCA NA PRAWIE POSADOWIENIA NA DZIAŁKACH GRUNTU OZNACZONYCH NUMERAMI EWIDENCYJNYMI: 1793/18, 1792/18, 1790/18, 1926/18, 1975/18, 1976/18, 1977/18 - SIECI WODOCIĄGOWEJ I KANALIZACYJNEJ W SPOSÓB OZNACZONY NA MAPACH STANOWIĄCYCH ZAŁĄCZNIKI NUMER 1-77 DO AKTU LINIĄ NIEBIESKĄ - SIEĆ WODOCIĄGOWA ORAZ LINIĄ BRĄZOWĄ- SIEĆ KANALIZACYJNA ORAZ ZAPEWNIENIU DOSTĘPU DO NICH, A TO W CELU KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI NA KTÓRYCH POŁOŻONE SĄ SIECI WODOCIĄGOWE I KANALIZACYJNE, W ZAKRESIE NIEZBĘDNYM DLA ZAPEWNIENIA PRAWIDŁOWEGO FUNKCJONOWANIA SIECI WODOCIĄGOWYCH I KANALIZACYJNYCH, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI KONSERWACJI, REMONTÓW, WZGLĘDNIE USUNIĘCIA AWARII URZĄDZEŃ I INSTALACJI WODOCIĄGOWYCH I KANALIZACYJNYCH ZNAJDUJĄCYCH SIĘ NA TYCH DZIAŁKACH W KAŻDYM CZASIE I TERMINIE PRZEZ OSOBY UPRAWNIONE NA RZECZ SPÓŁKI POD FIRMĄ: KATOWICKIE WODOCIĄGI SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH.
Nieruchomość współobciążona	KA1K / 00067534 / 1
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ
Treść wpisu	SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA USTANOWIONA NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI LUB UŻYTKOWNIKÓW WIECZYSTYCH DZIAŁEK GRUNTU OZNACZONYCH NUMERAMI EWIDENCYJNYMI 1786/18, 1787/18 I 1791/18 OBJĘTYCH KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR KA1K/00072627/8, POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU PO DZIAŁKACH OZNACZONYCH NUMERAMI EWIDENCYJNYMI: 1793/18, 1926/18, 1976/18 ORAZ 1977/18 ISTNIEJĄCYM PASEM GRUNTU.
Nieruchomość współobciążona	KA1K / 00067534 / 1
Dział IV – „Hipoteka”	
L.p.	2
Rodzaj hipoteki	Hipoteka umowna łączna
Suma	3870150,00 (TRZY MILIONY OSIEMSET SIEDEMDZIESIĄT TYSIĘCY STO PIĘĆDZIESIĄT) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny	KREDYT, ODSETKI, KOSZTY, OPŁATY, PROWIZJE, GWARANCJA NR KLG35688IN16 UDZIELONA NA PODSTAWIE UMOWY ZLECENIA NR 815471 Z DNIA 21.03.2016R.
Księga współobciążona	KA1K / 00072627 / 8
Wierzyciel hipoteczny	ING BANK ŚLĄSKI SPÓŁKA AKCYJNA CENTRUM BANKOWOŚCI KORPORACYJNEJ W KATOWICACH,
L.p.	3
Rodzaj hipoteki	Hipoteka umowna łączna
Suma	111285423,00 (STO JEDENAŚCIE MILIONÓW DWIEŚCIE OSIEMDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY CZTERYSTA DWADZIEŚCIA TRZY) EUR
Wierzytelność i stosunek prawny	ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI PIENIĘŻNEJ BANKU WOBEC SPÓŁKI WYNIKAJĄCEJ Z PAR. 29.2 (PARALLEL DEBT (COVENANT TO PAY THE SECURITY AGENT)) UMOWY KREDYTÓW Z DNIA 12 LIPCA 2018 ROKU (ZABEZPIECZONEJ WIERZYTELNOŚCI), ŁĄCZNIE Z ODSETKAMI, KOSZTAMI, WYDATKAMI ORAZ WSZYSTKIMI INNYMI DODATKOWYMI ROSZCZENIAMI W ZAKRESIE DOZWOLONYM PRZEZ PRAWO,, UMOWY KREDYTÓW Z DNIA 12 LIPCA 2018 ROKU
Księga współobciążona	KA1K / 00072627 / 8
Wierzyciel hipoteczny	MBANK SPÓŁKA AKCYJNA,, 

Załącznik 13.4 Kopie dokumentów

Województwo: **śląskie**
 Powiat: **m. Katowice**
 Gmina: **Katowice**
 Miejscowość: **Katowice**
 Jednostka ewidencyjna: **246901_I, M. Katowice**
 Obręb: **0006, Szopienice**

PREZYDENT MIASTA KATOWICE

(Nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny: G-II.6621.1.5478.2020.EU

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

Stan na dzień: 30 GRUDZIEŃ 2020

Nr jednostki rejestrowej: **G. 470**

Katowice KA1K/00072627/8

Pozycja kartoteki budynku: **246901_1.0006.G470**

własność:

SKARB PAŃSTWA

użytkowanie wieczyste:

COGNOR SPÓŁKA AKCYJNA

42-360 Poraj, Zielona 26
 Dane koresp. Oddział OM
 Szopienice w Katowicach
 Adres korespondencyjny: 40-389
 Katowice, ul. ks. mjr. Karola
 Woźniaka 24

Arkusz mapy	Nr działki	Adres / Położenie	Powierzchnia działki w ha	Zbiór dokumentów określających własność (KW)	Użytki			
					Rodzaj	Oznaczenie	Powierzchnia ha	
I	1786/18		0,2148	Katowice KA1K/00072627/8	Inne tereny zabudowane	B1	0,2148	
Id działki: 246901_1_0006_AR_1_1786/18								
I	1787/18		0,2017	Katowice KA1K/00072627/8	Tereny przemysłowe	Ba	0,2017	
Id działki: 246901_1_0006_AR_1_1787/18								
I	1791/18	ul. ks. mjr. Karola Woźniaka 24	0,9927	Katowice KA1K/00072627/8	Tereny przemysłowe	Ba	0,9927	
Id działki: 246901_1_0006_AR_1_1791/18								
							Suma powierzchni działek	1,4092

Słownie: jeden [ha] czterdzieści [ar] dziewięćdziesiąt dwa [m2]

Sporządził(a): Ewa Ullmann



DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

z up. PREZYDENTA MIASTA KATOWICE

Ewa Ullmann
 Podinspektor
 Wydział Geodezji

Informacje o Planie i Planie zagospodarowania przestrzennego Miasta Katowice są zgodne z przepisami prawa i nie stanowią wadliwych aktów. Miasto Katowice nie gwarantuje dokładności danych zawartych w tym dokumencie. Składowość Planu i Planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Katowice jest zgodna z przepisami prawa. Wydział Geodezji, ul. Hery 72, 01-497 Warszawa, tel. (22) 864 61 77, www.estim.pl

Województwo: **śląskie**
 Powiat: **m. Katowice**
 Gmina: **Katowice**
 Miejscowość: **Katowice**
 Jednostka ewidencyjna: **246901_1, M. Katowice**
 Obręb: **0006, Szopienice**

PREZYDENT MIASTA KATOWICE
 (Nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny: G-II.6621.1.5478.2020.EU

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

Stan na dzień: **30 GRUDZIEŃ 2020**

Nr jednostki rejestrowej: **G. 470**

Katowice KA1K/00072627/8

pozycja kartoteki budynku: **246901_1.0006.G470**

własność:

SKARB PAŃSTWA

użytkowanie wieczyste:

COGNOR SPÓŁKA AKCYJNA

42-360 Poraj, Zielona 26
 Dane koresp. Oddział OM
 Szopienice w Katowicach
 Adres korespondencyjny: 40-389
 Katowice, ul. ks. mjra Karola
 Woźniaka 24

Arkusze mapy	Nr działki	Adres / Położenie	Powierzchnia działki w ha	Zbiór dokumentów określających własność (KW)	Użytki		
					Rodzaj	Oznaczenie	Powierzchnia, ha
I	1786/18		0,2148	Katowice KA1K/00072627/8	Inne tereny zabudowane	Bi	0,2148
Id działki: 246901_1 0006 AR 1 1786/18							
I	1787/18		0,2017	Katowice KA1K/00072627/8	Tereny przemysłowe	Ba	0,2017
Id działki: 246901_1 0006 AR 1 1787/18							
I	1791/18	ul. ks. mjra Karola Woźniaka 24	0,9927	Katowice KA1K/00072627/8	Tereny przemysłowe	Ba	0,9927
Id działki: 246901_1 0006 AR 1 1791/18							
Suma powierzchni działek							1,4092

Słownie: jeden [ha] czterdzieści [ar] dziewięćdziesiąt dwa [m2]

Sporządził(a) Ewa Ullmann

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ



z up. PREZYDENTA MIASTA KATOWICE

Ewa Ullmann
 Podpispektor
 Wydział Geodezji

Informacja o tym, że dane zawarte w tym dokumencie zostały wygenerowane przez Urząd Miasta Katowice za pomocą systemu informatycznego, który nie gwarantuje idealnej kopii danych. Wszelkie uwagi prosimy zgłaszać do Wydziału Geodezji. Kontakt: 011 23 23 23 23. Wydział Geodezji, ul. Hery 72, 01-497 Warszawa. Telefon: 22 64 61 77. E-mail: operaty@estim.pl. Wskazano: G:\01_11\MANN_2020\10-12-19_KM\3075

Województwo: śląskie
 Powiat: m. Katowice
 Gmina: Katowice
 Miejscowość: Katowice
 Jednostka ewidencyjna: 246901_1, M. Katowice
 Obręb: 0006, Szopienice

PREZYDENT MIASTA KATOWICE
 (Nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny: G-II.6621.1.5478.2020.EU

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

Stan na dzień: 30 GRUDZIEŃ 2020

Nr jednostki rejestrowej: G. 947

Katowice KA1K/00122180/8

własność:

SKARB PAŃSTWA

użytkowanie wieczyste:

COGNOR SPÓŁKA AKCYJNA

-42-360 Poraj, Zielona 26
 Dane koresp - Oddział OM
 Szopienice w Katowicach
 Adres korespondencyjny 40-389
 Katowice, ul. ks. mjra Karola
 Woźniaka 24

Arkusze mapy	Nr działki	Adres / Położenie	Powierzchnia działki w ha	Zbiór dokumentów określających własność (KW)	Użytki			
					Rodzaj	Oznaczenie	Powierzchnia ha	
1	1788/18		0,1516	Katowice KA1K/00122180/8	Zurbanizowane tereny niezabudowane	Bp	0,1516	
Id działki: 246901_1_0006 AR_1_1788-18							pow dz	0,1516
1	1926/18	przy ul. ks. mjra K. Woźniaka	0,0966	Katowice KA1K/00122180/8	Drogi	dr	0,0966	
Id działki: 246901_1_0006 AR_1_1926-18							pow dz	0,0966
1	1975/18	przy ul. ks. mjra K. Woźniaka	0,1345	Katowice KA1K/00122180/8	Tereny przemysłowe	Ba	0,1345	
Id działki: 246901_1_0006 AR_1_1975-18							pow dz	0,1345
1	1976/18	przy ul. ks. mjra K. Woźniaka	0,0044	Katowice KA1K/00122180/8	Drogi	dr	0,0044	
Id działki: 246901_1_0006 AR_1_1976-18							pow dz	0,0044
Suma powierzchni działek								0,3871

Słownie: trzydzieści osiem [ar] siedemdziesiąt jeden [m2]

Sporządził(a) Ewa Ullmann



DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

z up. PREZYDENTA MIASTA KATOWICE

Ewa Ullmann
 Podinspektor
 Wydział Geodezji

Informacje w sprawie danych geodezyjnych i powierzchniowych nieruchomości gruntowych w województwie śląskim udostępnia Urząd Miasta Katowice, ul. ul. ks. mjra Karola Woźniaka 24, 40-389 Katowice, woj. śląskie. Kontakt: tel. (033) 246 90 11, e-mail: biuro@katowice.pl, www.katowice.pl

PREZYDENT MIASTA KATOWICE
(Nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: **śląskie**
Powiat: **m. Katowice**
Gmina: **Katowice**
Jednostka ewidencyjna: **246901_1, M. Katowice**
Miejscowość: **Katowice**
Obręb: **0006, Szopienice**

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

Pozycja kartoteki
budynków: **246901_1.0006.G470**

własność **COGNOR SPÓŁKA AKCYJNA** udział: **1/1**
Siedziba: 42-360 Poraj, Zielona 26
Dane koresp.: Oddział OM Szopienice w Katowicach
Adres koresp.: 40-389 Katowice, ul. ks. mjra Karola Woźniaka 24

Nr ewid. (nr bud. na działce)	Arkusze mapy	Nr działki	Adres-Położenie budynku	Funkcja budynku	Liczba kondy- nad pod- ziemia	Materiał ścian zewn.	Rok zak. bud.	Pow. zabud. m ²	Liczba lokali		Pow. użytkowa m ²	
									odr.	m	lokali	pom przyn.
1	1	1791/18	przy ul. Woźniaka	inny budynek niemieszkalny	1 / 0	mur	2008	202				
Id bud. 246901_1.0006.AR_1.1791/18_1_BUD												
1	1	1786/18	przy ul. Księdzka Woźniaka Karola Mjr	garaz	1 / 0	inny materiał	1974	449				
Id bud. 246901_1.0006.AR_1.1786/18_1_BUD												
2	1	1791/18	przy ul. Księdzka Woźniaka Karola Mjr	budynek przemysłowy	3 / 0	mur	1974	4782				
Id bud. 246901_1.0006.AR_1.1791/18_2_BUD												
Razem								5433				

Wypis zawiera dane według stanu na dzień: **16.02.2021**

Sprowadził(a): **Elżbieta Smardzewska**

Dokument niniejszy jest przeznaczony do
informowania wypisu w formie elektronicznej

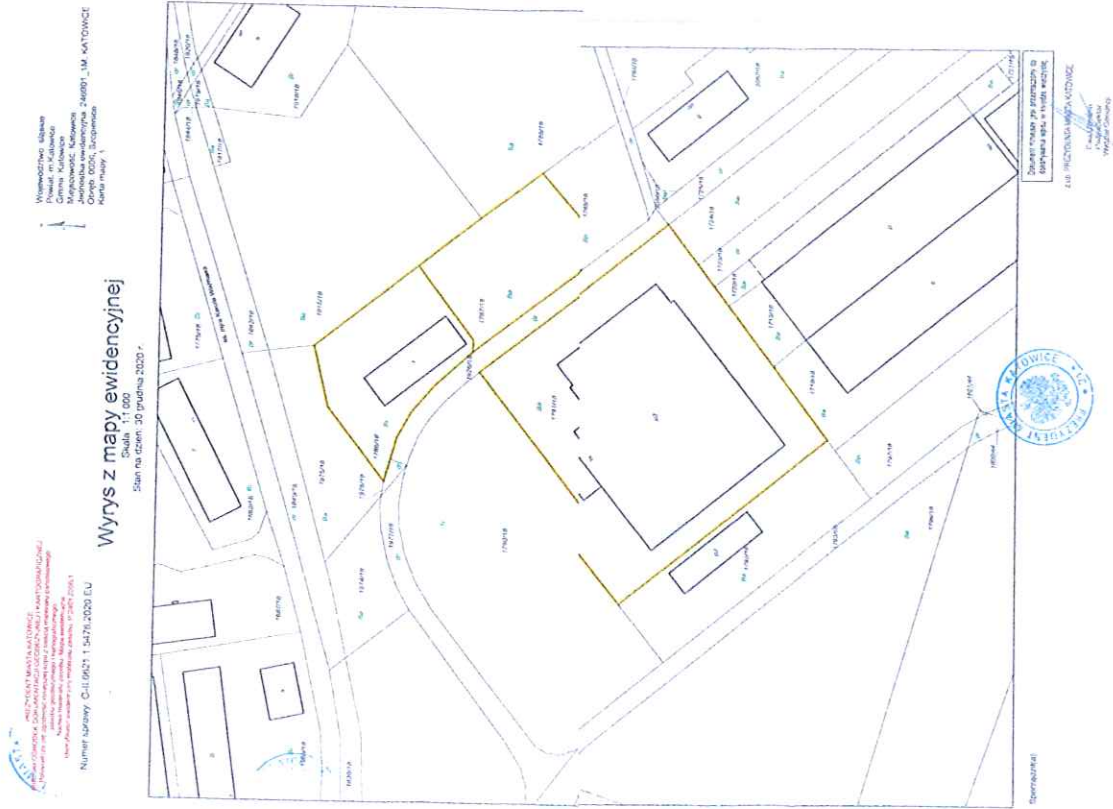


z up. PREZYDENTA MIASTA KATOWICE

Smardz
Elżbieta Smardzewska
Podinspektor
Wydział Geodezji

OPERAT SZACUNKOWY

Katowice, ul. ul. ks. mjr. K.Woźniaka 24, dzielnica Szopienice-Burowiec, obręb 0006 Szopienice, woj. śląskie



hpt 20. 01. 2021

URZĄD MIASTA KATOWICE
Wydział Planowania
Przestrzennego i Urbanistyki
40-003 KATOWICE, ul. Rynek 13

PU.6727.1.142.2020.AW
PU.KW-00874/20

Katowice, 07.01.2021 r.

COGNOR S.A.
Oddział OM Szopienice w Katowicach
ul. Zielona 26
42-360 PORAJ

Odpowiadając na Państwa wniosek o wydanie wypisu i wyrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Katowice dla działek nr: 1787/18, 1791/18, 1786/18, 1788/18, 1926/18, 1975/18, 1976/18 (karta mapy 1, obręb 0006 Szopienice) położonych przy ulicy ks. Majora K. Woźniaka w Katowicach - uprzejmie informuję, że wnioskowane działki zlokalizowane są w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Krakowskiej i Lwowskiej w Katowicach uchwalonego uchwałą nr XXIV/504/16 Rady Miasta Katowice z dnia 27 kwietnia 2016 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego z dnia 16 maja 2016 r., poz. 2764 - na terenie oznaczonym symbolem:

- 02P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

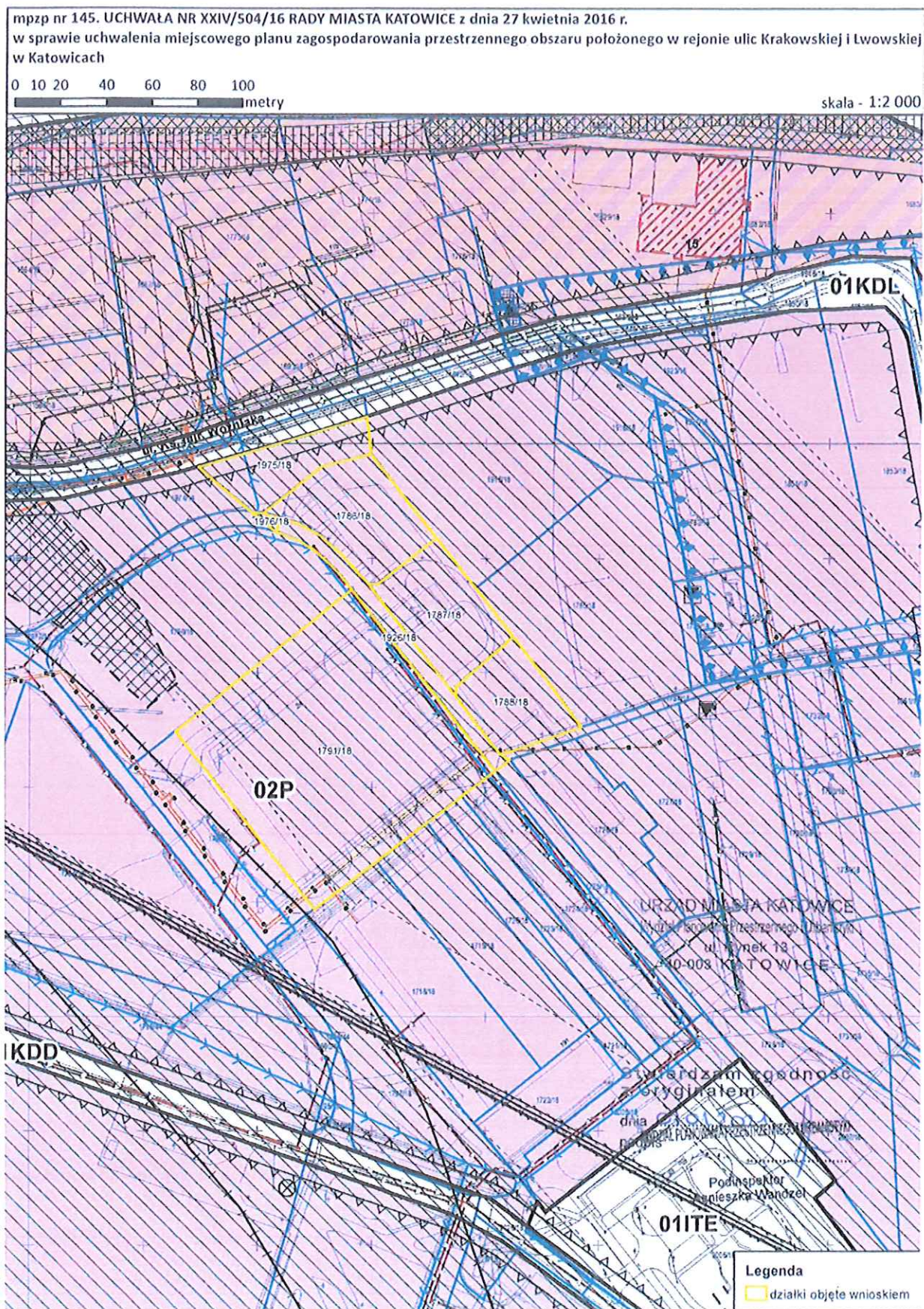
W załączeniu wypis i wyrys: szczegółowe ustalenia planu, w tym wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości (tzw. renty planistycznej) wraz z kopia rysunku planu - skala 1 : 2000.

Wszystkie plany obowiązujące są dostępne na stronie internetowej pod adresem: www.katowice.eu → BIP → URZĄD MIASTA → zakładka Planowanie Przestrzenne → MPZP → Plany obowiązujące.

Ewentualna zmiana zagospodarowania bądź zabudowa działki musi być zgodna z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W tym celu inwestor winien złożyć stosowny wniosek do Wydziału Architektury i Budownictwa np. o pozwolenie na budowę zgodnie z art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2020 r., poz. 1333 z późn. zm.).

z up. PREZYDENTA MIASTA KATOWICE
Jana ...
Marszałek
Wydział Planowania Przestrzennego i Urbanistyki

Sportyżela : A Wandzel



**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
W KATOWICACH**

40-032 Katowice | Rynek 12, tel: (32) 213 64 31, fax: (32) 252 04 10

SI - 7353.2/8410/7

Katowice, dn. 30 października 2013 r.

W korespondencji proszę
powołać się na znak sprawy:

DECYZJA NR SI/117/13

Na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. Ustaw nr 69 z 1994 r., poz. 414 z późniejszymi zmianami) oraz art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego, po rozpatrzeniu wniosku Odlewni Metali Szopienice Sp. z o.o. z dnia 23.09.2013 r. w sprawie pozwolenia na użytkowanie

udzielam

Odlewni Metali Szopienice Sp. z o.o.

pozwolenia na użytkowanie budynku gospodarczo - magazynowego przy ul. Ks. Mjra K. Woźniaka 24 w Katowicach

UZASADNIENIE

Wobec spełnienia wymogów określonych w art. 57 ust. 1, 2, 3 i 4 ustawy Prawo budowlane i stwierdzenia na miejscu budowy, w trakcie kontroli obowiązkowej w dniu 29.10.2013 r. zgodności wykonania obiektu z projektem zagospodarowania działki i projektem architektoniczno-budowlanym w zakresie określonym w art. 59a ust. 2 pkt 2, 3 i 6 Prawa budowlanego oraz warunkami pozwolenia na budowę nr 1412/07 z dnia 2.11.2007 r. (znak B-III JM-7353/121/07) - postępujęm jak w sentencji decyzji

Ponadto informuję się, że zgodnie z art. 63 Ustawy Prawo budowlane, właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany przechowywać przez okres istnienia obiektu dokumentację budowy i dokumentację powykonawczą oraz opracowania projektowe i dokumenty techniczne robót budowlanych wykonywanych w obiekcie w toku jego użytkowania

Zgodnie z art. 68 ww. Ustawy dokumenty te należy udostępnić przedstawicielom właściwych organów oraz innych jednostek organizacyjnych i organów upoważnionych do kontroli utrzymania obiektów budowlanych we właściwym stanie technicznym oraz do kontroli przestrzegania przepisów obowiązujących w budownictwie.

Przebieżenie

Zgodnie z art. 59 ust. 7 ustawy Prawo budowlane, stroną w postępowaniu w sprawie pozwolenia na użytkowanie jest wyłącznie inwestor. Na podstawie art. 130 § 4 k.p.a. decyzja niniejsza podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania (14 dni), ponieważ jest zgodna z żądaniem inwestora



POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
W KATOWICACH
inż. Janusz Jaworski

a/a

Otrzymuje:

1. Odlewnia Metali Szopienice Sp. z o.o.
40-389 Katowice
ul. Ks. Mjra K. Woźniaka 24

Do wiadomości:

1. Wydział Budownictwa UM Katowice
2. Wydział Podatków i Opłat Lokalnych UM Katowice

ZW | PO | PZ

67

URZĄD MIASTA KATOWICE
WYDZIAŁ KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA
Rynek 1
40-003 Katowice

Katowice, 12.08.2016 r.

KŚ-IV.645.149.2016.WM

12.6.16/16

wolak@sepo.pl

Odpowiadając na Pana wniosek z dnia 07.07.2016 r. w sprawie udostępnienia informacji o środowisku i jego ochronie informuję, że w stosunku do działek nr 1791/18 i 1787/12 (Obręb Szopienice) położonych przy ul. ks. mjra K. Woźniaka w Katowicach nie toczy się i nie toczyło żadne postępowanie dot. szkód w środowisku oraz rekultywacji.

Jednakże, z uwagi na charakter terenu tj. teren po dawnej Ilucie Metali Nieżelaznych „Szopienice” S.A. należy wziąć pod uwagę możliwość zanieczyszczenia gruntu na ww. działkach.

Zastępca Naczelnika
Wydziału Kształtowania Środowiska
Roman Kupka

8.16

Swan

Załącznik 13.5. OBSZARY RYZYKA ZWIĄZANE Z WYCENIĄNIĄ NIERUCHOMOŚCIĄ

– p. 4.3 Standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności”

Ryzyko związane z zabezpieczeniem wierzytelności banku na nieruchomości występuje zawsze, a na jego ogólny poziom składa się kilka elementów:

- ☞ ryzyko błędu szacunku przy określaniu wartości nieruchomości,
- ☞ ryzyko zmiany wartości nieruchomości w przyszłości na skutek czynników nie dających się przewidzieć w momencie określania wartości nieruchomości,
- ☞ ryzyko płynności rozumiane jako trudność sprzedaży nieruchomości za określoną cenę w standardowym czasie.

Zgodnie ze standardem zawodowym nr 1, „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności” rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek, na podstawie dostępnych źródeł informacji i znajomości rynku, wskazać obszary ryzyka związanego z nieruchomością, jako przedmiotem zabezpieczenia, w tym z przewidywanymi zmianami na danym rynku nieruchomości oraz ryzykiem związanym z oceną danej nieruchomości przez inwestorów wraz z ogólną opinią na temat wpływu powyższego na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości. Uwzględniając wymogi stawiane rzeczoznawcy majątkowemu przy sporządzaniu operatu szacunkowego, należy ujawnić poznane w trakcie szacowania nieruchomości okoliczności ograniczające jej przydatność dla zabezpieczenia wierzytelności.

Ryzyko związane z nieuregulowanym stanem prawnym

Na podstawie dostępnej dokumentacji o stanie prawnym nieruchomości rzeczoznawca majątkowy stwierdził, że nieruchomość posiada uregulowany stan prawny.

Ryzyko związane z prawami, roszczeniami i ograniczeniami do nieruchomości

Na podstawie zapisów w księgach wieczystych stwierdzono, iż wpisane w dziale III KA1K/00122180/8 służebności obejmują :

Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością: nieograniczona w czasie i bezpłatna służebność drogi polegająca na prawie przejazdu i przechodu istniejącym pasem drogi o szer.5 m po działce 1793/18 objętej niniejszą księgą wie- czystą na rzecz kaźdoczesnych właścicieli, użytkowników wieczystych lub posiadaczy działek gruntu objętych księgami wieczystymi nr KA1K/00113161/3 i KA1K/00113162/0. Nieruchomość współobciążona: KA1K/00067534/1

Komentarz rzeczoznawcy – służebność bezprzedmiotowa, działka 1793/18 nie jest objęta KW nr KA1K/00122180/8.

Ograniczone prawo rzeczowe: nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu, polegająca na prawie posadowienia na działkach gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 1793/18, 1792/18, 1790/18, 1926/18, 1975/18, 1976/18, 1977/18 - sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w sposób oznaczony na mapach stanowiących załączniki numer 1-77 do aktu linią niebieską - sieć wodociągowa oraz linią brązową- sieć kanalizacyjna oraz zapewnieniu dostępu do nich, a to w celu korzystania z nieruchomości na

których położone są sieci wodociągowe i kanalizacyjne, w zakresie niezbędnym dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, w tym w szczególności konserwacji, remontów, względnie usunięcia awarii urządzeń i instalacji wodociągowych i kanalizacyjnych znajdujących się na tych działkach w każdym czasie i terminie przez osoby uprawnione na rzecz spółki pod firmą: Katowickie Wodociągi Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach.. Nieruchomość współobciążona: KA1K/00067534/1

Komentarz rzeczoznawcy – służebność obciąża działki wykorzystywane jako droga wewnętrzna – uciążliwość znikoma .

Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością: służebność gruntowa ustanowiona na rzecz kaźdoczesnych właścicieli lub użytkowników wieczystych działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi 1786/18, 1787/18 i 1791/18 objętych księgą wieczystą nr KA1K/00072627/8, polegająca na prawie przejazdu i przechodu po działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 1793/18, 1926/18, 1976/18 oraz 1977/18 istniejącym pasem gruntu.. Nieruchomość współobciążona: KA1K/00067534/1

Komentarz rzeczoznawcy – służebność obciąża działki wykorzystywane jako droga wewnętrzna – uciążliwość znikoma .

Powyższe służebności nie wpływają na sposób korzystania i użytkowania przedmiotowej nieruchomości.

Ryzyko związane z zapisami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego/decyzji o warunkach zabudowy

Na dzień wyceny na danym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenach produkcyjnych. Sposób użytkowania jest zgodny z zapisami planu miejscowego.

Ryzyko związane ze złym stanem technicznym nieruchomości

Na podstawie informacji uzyskanych podczas wizji lokalnej rzeczoznawca majątkowy nie wnosi zastrzeżeń, żeby stan techniczny budynków przyjętych do najmu uniemożliwiał ich dalsze funkcjonowanie. Stan techniczny naniesień określono jako średni, i dostateczny.

Ryzyko związane z brakiem dostępu do drogi publicznej

Nieruchomość ma zapewniony dostęp do drogi publicznej – bezpośrednio oraz dodatkowo przez ustanowioną służebność gruntową. Dojazd do nieruchomości odbywa się drogą o nawierzchni asfaltowej – ul. Woźniaka przez zjazd urządzony na działce nr 1975/18, w niewielkiej części przez działkę 1976/18, na której ustanowiona jest służebność gruntowa przejazdu i przechodu na rzecz właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości stanowiących przedmiot wyceny (zapisana w dziale I Sp KW nr KA1K/00072627/8) a następnie dojazd drogą wewnętrzną urządzoną na działce nr 1926/18.

Na rzecz działek nr 1786/18, 1787/18 i 1791/18 opisanych w KW nr KA1K/00072627/8 ustanowiona jest służebność gruntowa przechodu i przejazdu przez działki nr 1793/18, 1926/18, 1976/18, 1977/18 oraz 1934/18 i 1742/18, (aktualnie działki 2058/18 I 2059/18).

Ryzyko związane z płynnością nieruchomości

Rynek nieruchomości o charakterze komercyjnym nie jest rynkiem typowym. Trudno znaleźć nieruchomości sprzedane podobne do przedmiotowej. Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny charakteryzuje się średnią płynnością. Czas ekspozycji na rynku wynosi od 12 miesięcy wzwyż. Przedmiotowa nieruchomość należy do grupy nieruchomości, na które jest umiarkowany popyt.

Ryzyko wywłaszczenia nieruchomości

Na podstawie dostępnych źródeł informacji rzeczoznawca majątkowy nie stwierdził istnienia jakichkolwiek przesłanek związanych z istnieniem ryzyka wywłaszczenia przedmiotowej nieruchomości na podstawie przepisów Ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

Ryzyko związane z sektorem rynku nieruchomości

Dla rynku komercyjnego brak jest podstaw do jednoznacznego określenia przewidywanych kierunków zmian.

Nieruchomość należy do grupy nieruchomości o średnim poziomie ryzyka. Ryzyko obejmuje głównie stan i rozwój gospodarki, dostępność kredytów, popyt konsumpcyjny, nastroje konsumenckie, wzrost gospodarczy, czynniki makroekonomiczne.

Ocena przydatności nieruchomości jako zabezpieczenie wierzytelności

Na podstawie przeprowadzonej analizy ryzyk stwierdza się, że nieruchomość jest przydatna jako zabezpieczenie wierzytelności kredytodawcy.



Załącznik 13.6. Oświadczenie rzeczoznawcy

Warszawa, dnia 20.01.2021

Oświadczenie rzeczoznawcy dot. wykonania operatu szacunkowego dla nieruchomości:

Nr zlecenia wyceny

.....
....

Adres*: ul. ks. mjra K. Woźniaka 24 w Katowicach dzielnica Szopienice-Burowiec, dz. ew. nr 1786/18,1787/18,1791/18,1788/18,1926/18,1975/18, 1976/18

**Nr KW* KA1K/00072627/8,
KA1K/00122180/8**

Niniejszym oświadczam, że:

1. nie uczestniczę i nie uczestniczyłem w obsłudze lub w procesie decyzji kredytowych lub w procesie ubezpieczenia dot. przedmiotu wyceny,
 2. wynik wyceny nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny nie rodzi u mnie rzeczywistego lub możliwego konfliktu interesów, ani nie spowoduje w przyszłości takiego konfliktu względem interesów właścicieli, współwłaścicieli, użytkowników wieczystych lub współużytkowników wieczystych nieruchomości, kupujących przedmiot wyceny, posiadaczy zależnych lub innych osób posiadających jakikolwiek tytuł prawny lub faktyczny do przedmiotu wyceny, ani nie spowoduje w przyszłości takiego konfliktu,
 3. nie jestem właścicielem, współwłaścicielem, użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym nieruchomości oraz nie posiadam żadnego innego tytułu prawnego lub faktycznego do nieruchomości lub jej części,
 4. zarówno ze sprzedającym jak i kupującym przedmiot wyceny nie wiąże mnie stosunek pokrewieństwa, powinowactwa, przysposobienia, opieki lub kurateli i nie wiążą mnie z tymi osobami jakiegokolwiek relacje, w tym w szczególności o charakterze zawodowym, gospodarczym lub osobistym.
- Jednocześnie oświadczam, iż oświadczenia i zapewnienia, o których mowa w pkt. 1- 3 dot. również moich krewnych i powinowatych do II stopnia i osób związanych ze mną z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli.



.....
Podpis

*Gdy jest znany numer zlecenia wyceny pole nie wymaga wypełnienia.

Załącznik 13.7. Polisa OC



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1028404026

1	Okres ubezpieczenia: od 20.02.2020 r. do 19.02.2021 r.	
2	Ubezpieczający: ESTIM CONSULTING - RUDNICCY, SPÓŁKA JAWNA Adres siedziby: HERY 72, 01-197 WARSZAWA E-mail: SEKRETARIAT@ESTIM.PL	REGON: 015721162 Telefon: +48228646177
3	Ubezpieczony: BEATA JARZĄBEK Adres zamieszkania: TOPOŁOWA 28A, 03-138 WARSZAWA E-mail: Neustalony	PESEL: 76051814309 Telefon: Neustalony
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.		
5	Składka łączna: 131,44 PLN Kwota w PLN: 131,44 Termin płatności: 02.03.2020	6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 41 1240 6560 3014 0110 1357 6921 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1028404026

7 Warunki ubezpieczenia
1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:
1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 28.01.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 23 kwietnia 2019 r. Poz. 805).
2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczeniowych Komunikacyjnych.

8 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.

Postanowienia dodatkowe lub odmienne
Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.
1. Reklamacje, skargi lub zażalenie składa się w każdej jednostce: PZU SA obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie może być złożona w formie:
1) pisemnej – osobście albo przesyłą pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisze na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
2) ustnej – telefonem na przyłóż dwójnie pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do siedziby podkar w wyżej w jednostce, o której mowa w ust. 1;
3) elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wysyłając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU SA rozpatruje reklamacje, skargi lub zażalenia 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 szczególności skargi i zażalenia w przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU SA przekazuje osobie, która złożyła reklamacje, skargę lub zażalenie informację, w której:
1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
2) wskazuje osobę, której mowa, której mowa został ustalona 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 SA na reklamacje, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałościego nośnika informacyjnego, z tym, że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek osoby, która złożyła te reklamacje, skargę lub zażalenie.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługują prawo wniesienia do Rzeczniika Finansowego wniosku dotyczącego:
1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wiażącymi w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi lub zażalenia rozpatrywane są przez jednostki regionalne PZU SA, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uwzględniane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniika Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
9. PZU SA przewiduje możliwość pozasądowego rozstrzygnięcia sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzeczniika Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rif.gov.pl.
11. Ubezpieczającym, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługują prawo zwrócenia się o pomoc do Naczelnych i Powiatowych Rzeczników Konsumentów.
12. W przypadku umowy zawartej na podstawie systemu informacyjnego, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy informacyjnego systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 529/2010 z dnia 21 maja 2010 r., adres: http://ec.europa.eu/consumers/odr/. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do biura PZU SA to: reklamacje@pzu.pl.
13. Językiem stosowanym przez PZU SA w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.
Postanowienia dodatkowe do umów o ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa
1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia i umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu:
Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzeczniika Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rif.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 trwałościym 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 objaskiem opłaty pierwszej Ubezpieczeniowej Praski w OWU na trwałym nośniku, wyraża wyrażonej zgody Ubezpieczonego, na zgodzie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

PRZEJĘTY W WPI
2020-02-18

DSP/P/1028404026/0461/pc:100000255205399/BF20

Powsechny Zskład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) 1/2
DSFOCZA/19G12.01/20200217.1351/pc:100000255205399



OPERAT SZACUNKOWY

Katowice, ul. ul. ks. mjr K.Woźniaka 24, dzielnica Szopienice-Burowiec , obręb 0006 Szopienice, woj. śląskie


Potwierdzam dane kontaktowe
ESTIM CONSULTING - RUDNICCY, SPÓŁKA JAWNA
E-mail: SEKRETARIAT@ESTIM.PL
Telefon: +48228646177

Data zawarcia umowy: 17.02.2020 r.

Oświadczam, że niniejsza umowa ubezpieczenia spełnia moje wymagania i potrzeby przy uwzględnieniu wysokości składki jaką jestem skłonny/a zapłacić. Zaznaczam ją w wyniku mojej świadomej decyzji.



Peczątki i podpisy ubezpieczającego

ESTIM CONSULTING - RUDNICCY, SPÓŁKA JAWNA
Ubezpieczający



Peczątki i podpisy ubezpieczającego do polisy

POŚREDNICTWO UBEZPIECZENIOWE
Witold Majtyła
01-493 Warszawa, Wesołowskiego 2A
tel. (22) 864 91 00, kom. 509719469
REGON 010377240, NIP 522 015 40 81
Peczątki i podpisy przedstawiciela PZU SA



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

DSP/P/1028404026/0461/pc:100000255205399/BE20

 801 102 102 pzu.pl

2/2