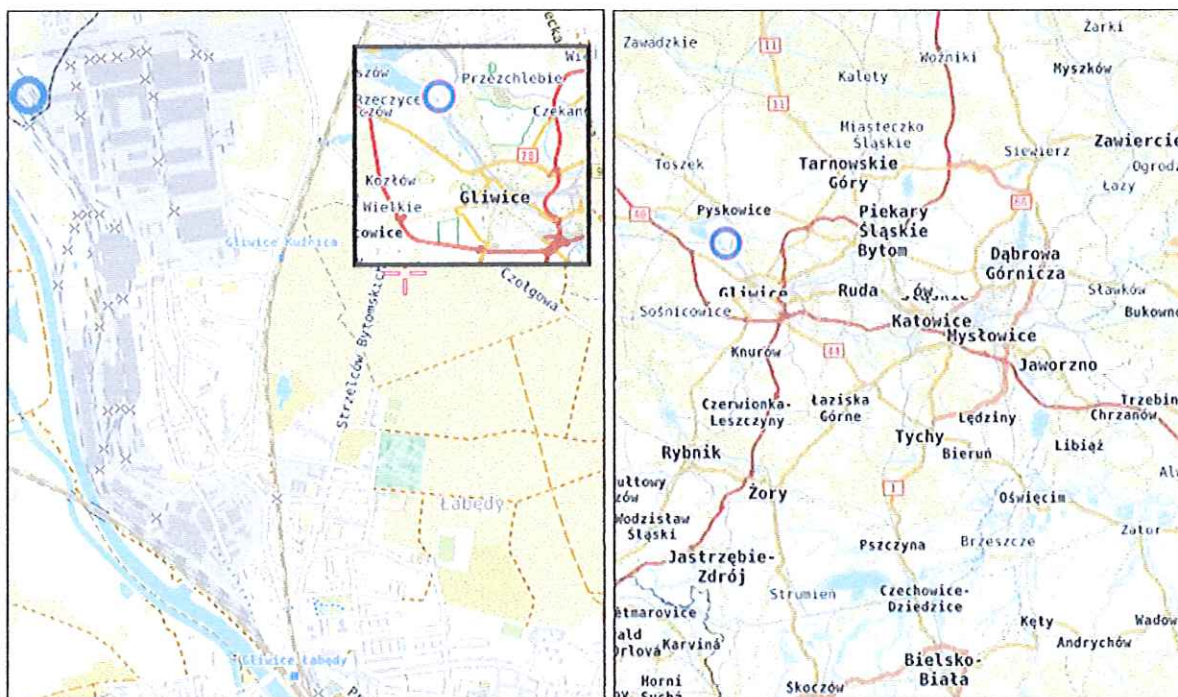


## OPERAT SZACUNKOWY

z określenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budowli i urządzeń, tj. estakad składowiska złomu i odzuzłania z suwnicami, działka nr ew. **234/16** położona w miejscowości Pyskowice, powiat gliwicki, woj. śląskie

Księga wieczysta nr **GL1G/00084767/3** prowadzona przez VIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Gliwicach



Autor operatu:

Marcin Szajko upr. 6549  
Warszawa, 2 lutego 2021 roku



## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości			
Województwo: <b>śląskie</b>	Powiat: <b>gliwicki</b>	Gmina: <b>Pyskowice</b>	Dzielnica:
Miejscowość: <b>Pyskowice</b>	Ulica:	Nr domu:	Nr lokalu:
<b>Krótki opis lokalizacji</b>	Wyceniana nieruchomość położona jest w miejscowości Pyskowice, w południowo-zachodniej części gminy, w powiecie gliwickim, w województwie śląskim. Dojazd do przedmiotu wyceny odbywa się drogą gruntową, wyposażoną w infrastrukturę oświetleniową.		
<b>Dostęp do nieruchomości</b>	<i>Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej pieszo lub transportem kolejowym przez działki nr ew. 3 i 17/2 (obręb 0029 w Gliwicach), należące do zleceńodawcy. Należy podkreślić, że żeby zapewnić dojazd transportem kołowym do przedmiotu wyceny to jest potrzeba skorzystać również jeszcze z działek oznaczonych nr ew. 1 i 14/4 (obręb 0029 w Gliwicach). Właściciel wycenianej nieruchomości posiada prawo do przechodu i przejazdu przez działkę nr 1 na podstawie aktu notarialnego Rep A nr 7972/2008 z dnia 10.12.2008 roku. <u>Przejazd po terenie dz. ew. 14/4 stanowiącej użytkowanie wieczyste spółki Huta Łąbędy S.A. korzystanie z dz. ew. 14/4 na mocy umowy.</u></i>		
<b>Opis nieruchomości</b>	Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa niezabudowana	
	Stan nieruchomości	Działka gruntu częściowo utwardzona, z estakadami i wyposażona w suwnice.	
	Powierzchnia gruntu [m <sup>2</sup> ]:	<b>31057</b>	
<b>Oznaczenie nieruchomości</b>	Przeważająca forma władania	Własność	
	Nr KW	GL1G/00084767/3	
	Obręb/nr arkusz map/y	0002, Dzierżno/ arkusz 7	
	Nr działki/ek w ewidencji gruntów	234/16	
	Przeznaczenie w MPZP/studium	1.P – MPZP	
<b>Wartość nieruchomości</b>	Wartość rynkowa aktualna	<b>1 908 000 zł</b>	
	Wartość odtworzeniowa	<b>2 657 000 zł</b>	
	Wartość wymuszonej sprzedaży	<b>1 297 000 zł</b>	
<b>Płynność nieruchomości/okres ekspozycji na rynku</b>	Średnia/ powyżej 18 miesięcy		
<b>Dane dot. operatu:</b>	Cel wyceny: dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności Metoda wyceny: metoda inwestycyjna dla określenia wartości rynkowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny oraz metoda porównywania parami dla oszacowania wartości rynkowej gruntu Specjalne założenia do wyceny: .		
<b>Data sporządzenia operatu:</b>	02.02.2021		
<b>Imię i nazwisko autora operatu, nr uprawnień podpis i pieczęć</b>	Marcin Szajko, nr upr. 6549 		

## SPIS TREŚCI

<b>1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY .....</b>	<b>4</b>
1.1. Przedmiot wyceny .....	4
1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny .....	4
<b>2. CEL WYCENY .....</b>	<b>4</b>
<b>3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO .....</b>	<b>4</b>
3.1. Podstawa formalna .....	4
3.2. Podstawy materialno - prawne .....	4
3.3. Podstawy metodyczne wyceny.....	5
3.4. Źródła danych merytorycznych.....	5
<b>4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY .....</b>	<b>5</b>
<b>5. OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY .....</b>	<b>6</b>
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości .....	6
5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości.....	8
<b>6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM .....</b>	<b>11</b>
<b>7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO .....</b>	<b>12</b>
<b>8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY .....</b>	<b>20</b>
<b>9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ.....</b>	<b>23</b>
9.1. Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny .....	23
9.2. Określenie wartości dla sprzedaży wymuszonej .....	26
9.3. Określenie wartości odtworzeniowej przedmiotowej nieruchomości .....	27
9.3.1. Określenie wartości prawa użytkowania wieczystego gruntu.....	28
9.3.2. Określenie kosztu odtworzenia zabudowań .....	30
<b>10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM .....</b>	<b>31</b>
<b>11. KLAUZULE I OGRANICZENIA.....</b>	<b>31</b>
<b>12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA.....</b>	<b>32</b>
<b>13. ZAŁĄCZNIKI .....</b>	<b>32</b>

## 1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY

---

### 1.1. Przedmiot wyceny

Działka gruntu nr ew. 234/16 obręb 0002, Dzierżno, o powierzchni 31057 m<sup>2</sup>. Nieruchomość położona w miejscowości Pyskowice, powiat gliwicki, woj. śląskie.

Nieruchomość zabudowana jest placami o charakterze składowym z estakadą magazynu złomu i estakadą odzuzłania – wyposażonymi w suwnice.

Księga wieczysta nr GL1G/00084767/3 prowadzona przez VIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Gliwicach.

### 1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu niezabudowanego tj. działka nr ew. 234/16, obręb 0002, Dzierżno.

## 2. CEL WYCENY

---

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu niezabudowanego dla aktualnego sposobu użytkowania, dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności.

## 3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

---

### 3.1. Podstawa formalna

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

### 3.2. Podstawy materialno - prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 1990, z 2021 r. poz. 11)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2004 nr 207 poz. 2109);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2011 nr 165 poz. 985);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 121)
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. z 2013 r., poz. 707).

### 3.3. Podstawy metodyczne wyceny

- „Europejskie Standardy Wyceny”, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2009;
- „Powszechne Krajowe Zasady Wyceny PKZW”;
- Jerzy Dydenko „Szacowanie nieruchomości”, Wyd. Dom Wydawniczy ABC, 2006 r.;
- Mirosław Żak „Wycena nieruchomości”, Wyd. C.H.Beck, luty 2012 r.;
- „Ryzyka banku w zakresie określenia wartości nieruchomości dla celów kredytowych w Polsce na tle trendów w Unii Europejskiej”. Praca zbiorowa pod Redakcją naukową prof. dr hab. Ewy Kucharskiej-Stasiak, Zeszyt Hipoteczny 23/2006, Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego, Warszawa 2006 rok.;
- „Zasady określenia wartości nieruchomości”, R. Cymerman, A. Hopfer, L. Kotlewski, Wydanie II, Educaterra, 2016 r.;
- M. Prystupa „Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu dochodowym”, Wyd. Druktur, 2008 r.;
- Obwieszczenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 września 2017 r. w sprawie standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych nr 1 Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności (Dz. U Ministra Infrastruktury i Budownictwa, poz. 59 z 01.09.2017 r.)
- Raporty analizy rynku nieruchomości.

### 3.4. Źródła danych merytorycznych

- Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 21.01.2021 r.
- Księga wieczysta nr GL1G/00084767/3
- Wypis z rejestru gruntów z dnia 01.12.2020 r.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
- System informacji przestrzennej
- Dane o cenach transakcyjnych kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych uzyskane w Starostwie Powiatowym.
- Baza ofert lokalnych agencji pośrednictwa w obrocie nieruchomościami podobnych na rynku lokalnym
- Własna baza danych

## 4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY

---

- |   |                 |
|---|-----------------|
| 1. Data sporządzenia wyceny                           | - 02.02.2021 r. |
| 2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | - 02.02.2021 r. |
| 3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny    | - 21.01.2021 r. |
| 4. Data oględzin wycenianej nieruchomości             | - 21.01.2021 r. |

## 5. OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

---

### 5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości ustalono w oparciu o badanie treści:

- zapisów w księdze wieczystej nr **GL1G/00084767/3** prowadzonej przez VIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Gliwicach:

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

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

*Działki ewidencyjne:*

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): Śląskie, gliwicki, Pyskowice, Pyskowice

1. Numer działki: 234/16, obręb: Pyskowice,

Sposób korzystania: Ba - tereny przemysłowe

Przyłączenie: numer księgi, obszar: /00048555/, 3,1057 ha

Obszar całej nieruchomości: 3,1057 ha

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

Prawo użytkowania wieczystego:

Okres użytkowania: 2089-12-05

Sposób korzystania: działka gruntu oddana w użytkowanie wieczyste

#### **Dział II - WŁAŚCICIEL**

*Właściciele:*

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

Skarb Państwa - Starosta Gliwicki

*Użytkownicy wieczysti:*

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

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Cognor Spółka Akcyjna, Poraj

#### **Dział III PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

Brak wpisu.

#### **Dział IV HIPOTEKA**

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka umowna łączna

Suma: 111 285423,00 EUR

Wierzytelność: Zabezpieczenie spłaty wierzytelności pieniężnej banku 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, zgodnie z treścią § 3 aktu notarialnego Rep. A nr 1689/2018 z dnia 27 sierpnia 2018 roku, stanowiącego podstawę wpisu.

Księga współobciążona: GL1G/00121403/6, GL1G/00084766/6, GL1G/00103076/2

Inne informacje: Niniejsza hipoteka umowna łączna współobciąża również nieruchomości objęte księgami wieczystymi numer:

- KR1P/00331269/7 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych,
- LU1I/00248556/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku V Wydział Ksiąg Wieczystych,
- LD1M/00107840/4, LD1M/00092885/2 prowadzone przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych,
- OP1O/00117990/4, OP1O/00112308/2 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Opolu VI Wydział Ksiąg Wieczystych,
- PO2P/00035922/4, PO2P/00158081/4, PO2P/00257742/0 prowadzone przez Sąd Rejonowy Poznań Stare-Miasto w Poznaniu VI Wydział Ksiąg Wieczystych,
- KA1S/00030874/5, KA1S/00032262/6 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Sosnowcu VI Wydział Ksiąg Wieczystych,
- TR1T/00101810/5, TR1T/00123081/5 Prowadzone Przez Sąd Rejonowy w Tarnowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych,
- PT1T/00034513/5 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim V Wydział Ksiąg Wieczystych,
- OL1O/00019863/6, OL1O/00045353/9 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych,
- TB1S/00045540/4, TB1S/00045533/2, TB1S/00047784/0, TB1S/00053829/3, TB1S/00057958/4, TB1S/00052870/8 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Stalowej Woli V Wydział Ksiąg Wieczystych,
- CZ1Z/00033483/1 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Zawierciu V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną:

MBANK spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie.

- wypis z rejestru gruntów z dnia 01.12.2020

Województwo: śląskie

Powiat: gliwicki

Jednostka ewidencyjna: Pyskowice

Obręb: 240502\_1.0002, Dzierżno

Jednostka rejestrowa G190

Właściciel: udział: 1/1, Skarb Państwa - Starosta Gliwicki

Tabela 1

Nr działki	Położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek lub klasa		nr KW
			Rodzaj	Pow. [ha]	
234/16 Ark. 7	-	3,1057	Ba	3,1057	GL1G/00084767/3

Łączna powierzchnia całej jednostki rejestrowej wynosi 11,5524 ha.

Zgodność wpisów KW i ewidencji gruntów: tak

Rzeczoznawcy majątkowemu nie udostępniono pozwolenia na użytkowanie budynków. Budynki zostały wybudowane w I połowie XX wieku, są wpisane i utrwalone w krajobrazie. W wycenie założono, że zostały one wybudowane zgodnie z prawem. Analiza posadowienia budynków wskazuje, że nie naruszają one granic działek

#### Umowa korzystania z majątku Huty

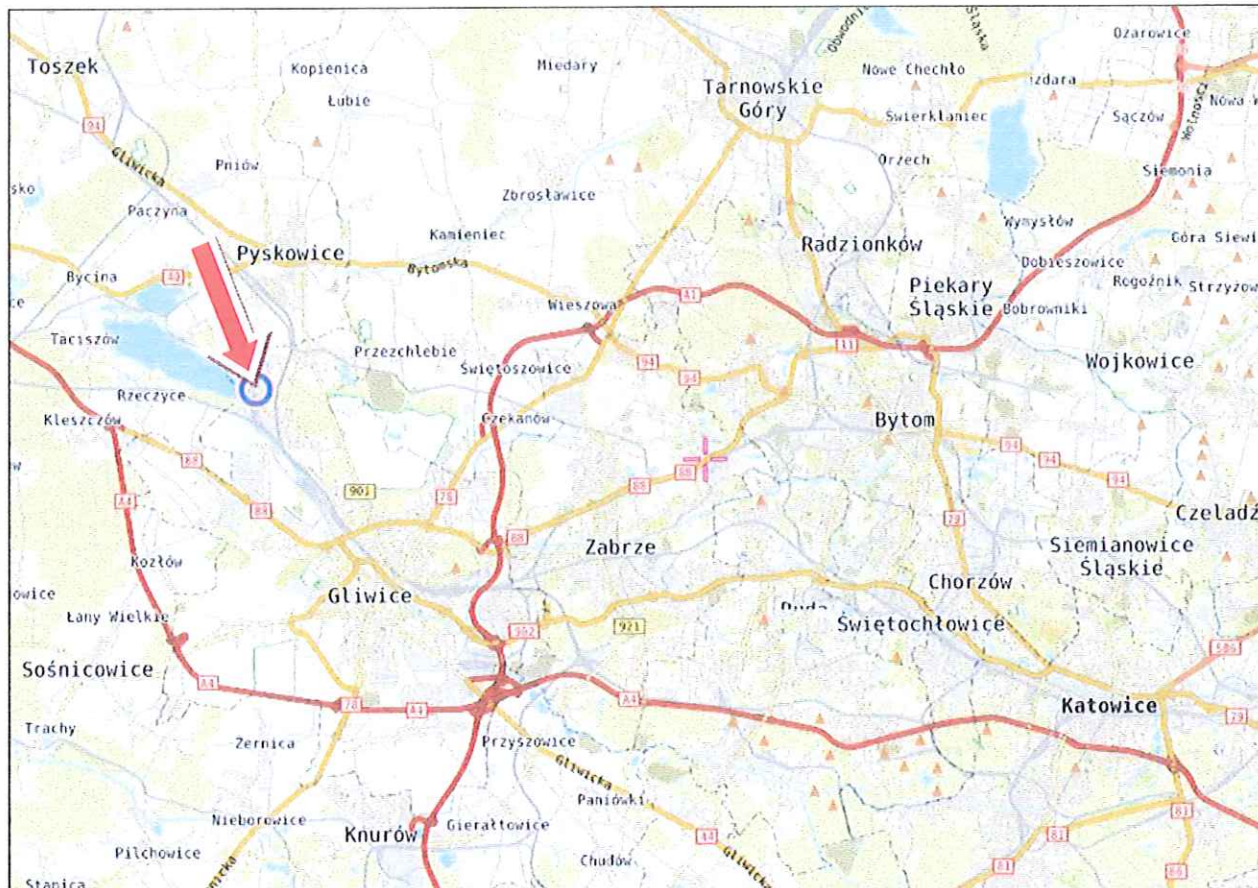
Dnia 18.08.2003 r. zawarto umowę między Hutą Łabędy SA w Gliwicach, a Ferrostalem Łabędy Sp. z o.o. w Gliwicach zapewniającą korzystanie z majątku Huty, w tym: dróg dojazdowych, parkingów, chodników, oświetlenia zewnętrznego i innych obiektów ogólnego przeznaczenia. Na mocy aneksu z dnia 20.02.2010 r. za korzystanie z mienia i ochronę zakładu Ferrostal Łabędy płaci 12 756 zł miesięcznie. Umowa zawarta jest na czas nieokreślony, przysługuje okres wypowiedzenia umowy: 3 miesiące.

## 5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości

### **Lokalizacja i opis nieruchomości**

Wyceniana nieruchomość położona jest w miejscowości Pyskowice, w południowo-zachodniej części gminy, w powiecie gliwickim, w województwie śląskim. Dojazd do przedmiotu wyceny odbywa się prywatną drogą gruntową oraz utwardzoną asfaltem i kostką brukową, wyposażoną w infrastrukturę oświetleniową. W odległości około 10 km przebiega ważny szlak komunikacyjny tj. Autostrada A4. Dla obsługi ruchu transportu zbiorowego do dyspozycji są przystanki autobusowe oraz stacja kolejowa. Odległość od przedmiotowej nieruchomości do centrum stolicy powiatu wynosi około 9 km. Takie położenie przedmiotowej nieruchomości sprawia, że komunikacja z pozostałą częścią województwa jest dosyć korzystna zarówno transportem prywatnym, jak i siecią komunikacji publicznej. Wyceniana nieruchomość zlokalizowana jest w otoczeniu zabudowy przemysłowej oraz Jeziora Dzierżno Duże. W okolicy znajdują się: obiekty oświatowe, użyteczności publicznej (Jednostka Ratowniczo - Gaśnicza), drobne punkty handlowo-usługowe oraz kompleksy leśne. Ze względu na usytuowanie nieruchomości z dosyć łatwym dostępem do głównych szlaków komunikacyjnych oraz w pośredniej odległości od centrum stolicy powiatu lokalizację nieruchomości należy uznać za średnio korzystną.





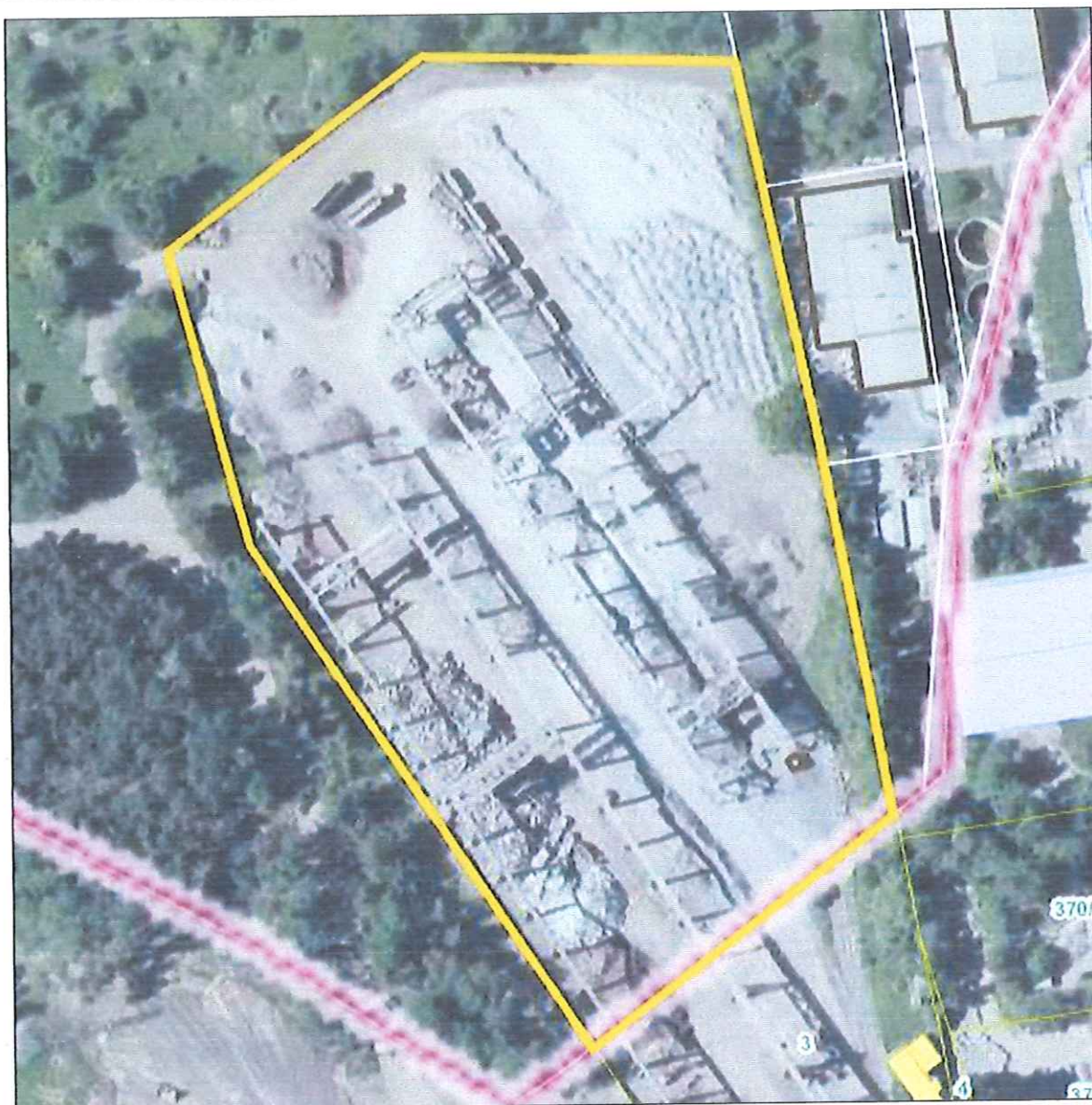
Źródło: <https://mapa.szukacz.pl/mapnik.html>

### Opis nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość stanowiąca działkę nr ew. 234/16, o powierzchni 31057 m<sup>2</sup>, położona jest w obrębie ewidencyjnym nr 0002, Dzierżno. Kształt działki dosyć regularny. Działka ogrodzona jest płotem betonowym. Szerokość wycenianej działki wynosi około 145 metrów, natomiast długość około 233 metry. Na wycenianej nieruchomości znajdują się place z estakadą suwnicową o powierzchni około 4860 m<sup>2</sup> i 3950 m<sup>2</sup>. Na przedmiotowej parceli składowany jest złom oraz odpady poprodukcyjne. Place obsługiwane są przez bocznice kolejową. Nieruchomość posiada dostęp do sieci energetycznej, sieci wodociągowej, sieci kanalizacyjnej, sieci ciepłej oraz sieci teletechnicznej.

### Dostęp do drogi publicznej:

Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej pieszo lub transportem kolejowym przez działki nr ew. 3 i 17/2 (obręb 0029 w Gliwicach), należące do zleceniodawcy. Aby zapewnić dojazd transportem kołowym do przedmiotu wyceny należy skorzystać również z działek oznaczonych nr ew. 1 i 14/4 (obręb 0029 w Gliwicach). Właściciel wycenianej nieruchomości posiada prawo do przechodu i przejazdu przez działkę nr 1 na podstawie aktu notarialnego Rep A nr 7972/2008 z dnia 10.12.2008 roku.



Źródło: gliwicki.e-mapa.net

Na terenie nieruchomości znajdują się budowle

- 1 - estakada składowiska złomu
- 2 - estakada placu przerobu żużla

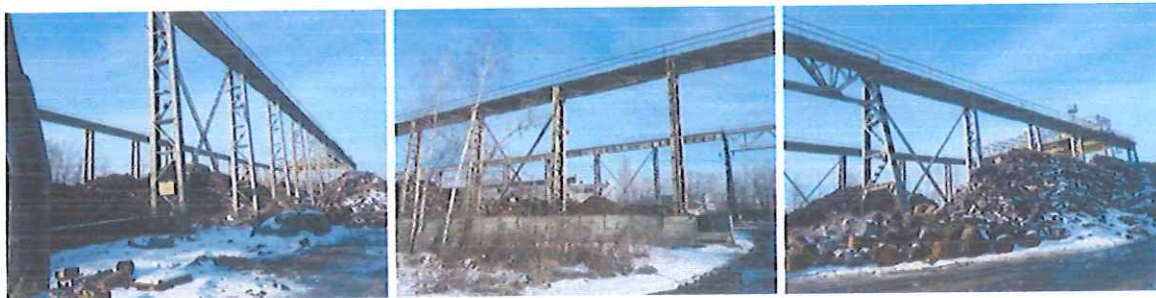
### ***Estakada składowiska złomu***

Estakada powstała w dwóch etapach: I etap w roku 1950, II etap w roku 1967. Estakada znajduje się na dz. ew. nr 3 w obrębie Kuźnica oraz na dz. ew. nr 234/14 w obrębie Dzierżno (gm. Pyskowice).

W roku 1997 przeprowadzono rektyfikację jezdni podsuwnicowej obustronnie na całej długości. Wymieniono mocowania belek do słupów polegające na wykonaniu dodatkowych wsporników i konsoli oraz wymieniono śruby na nowe.

Fundamenty estakady stanowią stopy żelbetowe, elementy konstrukcyjne ze słupów stalowych. Estakada wyposażona jest w instalacje elektryczną i wodno-kanalizacyjną.

Przeprowadzono pomiar satelitarny i ustalono powierzchnię placu składowego 4860 m<sup>2</sup>.



### **Estakada placu przerobu żużla**

Estakada powstała w dwóch etapach: I etap w roku 1954, II etap w roku 1967. Estakada znajduje się na dz. ew. nr 234/14 w obrębie Dzierżno (gm. Pyskowice).

W roku 1999 przeprowadzono niwelację jezdni podsuwnicowej w ramach której wzmocniono lub zmieniono posadowienie belek jezdni na słupach. Wymieniono szyby podsuwnicowe, założono nowe stężenie krzyżowe w polu między słupami 10 i 11. W 2000 r. wzmocniono stężenia likwidując luzy występujące w połączeniach śrubowych.

Słupy stalowe posadowione są na stopach żelbetowych. Podpory słupów stalowe.

Przeprowadzono pomiar satelitarny i ustalono powierzchnię placu składowego 3950 m<sup>2</sup>.



## **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.

Obecnie dla przedmiotowego obszaru, na którym znajduje się przedmiot wyceny

obowiązują przepisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu Gminy Pyskowice w rejonie Czerwionki (Uchwała Rady Miejskiej w Pyskowicach Nr XXVIII/278/2005 z dnia 23.02.2005 r.). Według powyższego planu działka nr 234/16, obręb 0002, Dzierżno, położona jest w obszarze oznaczonym symbolem **1.P** - tereny koncentracji specjalizowanych funkcji przemysłowych i techniczno-produkcyjnych objętych działalnością istniejących zakładów. Przeznaczenie uzupełniające: nieuciążliwa działalność produkcyjno-wytwórcza i nieuciążliwe usługi uzupełniające wzbogacające przeznaczenie podstawowe takie jak: działalność komercyjna techniczno-produkcyjna, usługowa, logistyczna oraz składowanie i magazynowanie

## 7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

**Pyskowice** – Pyskowice jest położone w południowo-zachodniej Polsce, w zachodniej części województwa śląskiego, i Górnośląskiego Okręgu Przemysłowego (GOP), w północnej części powiatu gliwickiego na Wyżynie Katowickiej, nad rzeką Dramą. Historycznie leży na Górnym Śląsku. Miasto sąsiaduje z miastem: Gliwice oraz gminami: Rudziniec, Toszek, Wielowieś (powiat gliwicki), Zbrostawice (powiat tarnogórski).

Pyskowice zasadniczo dzielą się na 2 części: Stare Pyskowice – tak zwana Stara Bana (południowa część miasta) i Nowe Pyskowice – tak zwane Osiedle (północna część miasta). Na dwie części Pyskowice dzieli rzeka Drama oraz równoległe do rzeki wybudowana obwodnica z Bytomia do Opola. Nowe Pyskowice poza starówką to budynki z lat pięćdziesiątych w stylu socrealistycznym i bloki z Wielkiej płyty (Osiedle Wieczorka). Na terenie Nowych Pyskowic znajduje się rynek z ratuszem i kamieniczkami stanowiące starówkę miasta. Stare Pyskowice to budynki z lat trzydziestych, stary dworzec kolejowy, osiedle z wielkiej płyty (Osiedle Traugutta) i dzielnica domków jednorodzinnych. W części Starych Pyskowic znajduje się również dzielnica Dzierżno niegdyś osobna wieś oraz dzielnica Zaolszany. Zabudowa obu dzielnic jest typowo wiejska z wieloma gospodarstwami rolnym. W dzielnicy Dzierżno znajdują się dwa sztuczne jeziora: Dzierżno Małe z wieloma ośrodkami rekreacyjnymi i Dzierżno Duże niezagospodarowane ze względu na zanieczyszczenie wody.

W latach 1975–1998 miasto administracyjnie należało do województwa katowickiego. Według danych z 1 stycznia 2010 r. powierzchnia miasta wynosiła 30,89 km<sup>2</sup>[3]. Miasto stanowi 4,69% powierzchni powiatu. Według danych z 2002 r. Pyskowice ma obszar 31,14 km<sup>2</sup>, w tym: użytki rolne 61%, użytki leśne 6%[4].

W Pyskowicach – według ewidencji ludności – zameldowanych na stałe jest 16854 osób, na okres czasowy – 276 osób<sup>1</sup>. Natomiast według danych Głównego Urzędu Statystycznego w roku 2016 Miasto Pyskowice zamieszkiwane było przez 18412 osób. W stosunku do roku 2006 liczba mieszkańców spadła o ok. 4% (19078 osób w 2006). Na podobnym poziomie utrzymuje się liczba ludności w wieku produkcyjnym (2006: 64,3% mieszkańców, 2016: 63,9%), natomiast widoczne są znaczne zmiany w udziale osób w wieku przedprodukcyjnym w strukturze mieszkańców – tendencja spadkowa (2006: 18,1%, 2016: 15,4%) oraz znaczny wzrost udziału ludności w wieku poprodukcyjnym (2006: 17,6%, 2016: 20,7%). W mieście od roku 2010 utrzymuje się ujemny przyrost naturalny (2006: 16, 2010: -9, 2016: -66).

W roku 2016 liczba pracujących na 1000 mieszkańców w Pyskowicach wyniosła 222. Jest to wartość dużo wyższa niż w roku 2006, gdzie na 1000 osób pracowało 142, jednakże wartość ta jest niższa od średniej wojewódzkiej, która wynosi 265. Szacunkowa stopa bezrobocia rejestrowanego w mieście w roku 2016 wyniosła 8,2% (9,6% wśród kobiet, 6,8% wśród mężczyzn), jest to wartość powyżej średniej dla województwa (2016: 6,6%). Jednak w porównaniu z ubiegłymi latami poziom bezrobocia w mieście znacząco spadł (rok 2016: 18,1%, 2010: 13,1%). Zgodnie z tendencją krajową oraz wojewódzką, w Pyskowicach wzrosło przeciętne miesięczne wynagrodzenie, choć mimo to utrzymuje się ono poniżej wartości wojewódzkiej i krajowej. W roku 2016 przeciętne wynagrodzenie w Pyskowicach wyniosło 3564 zł (woj.: 4295 zł, Polska: 4291 zł) – rok 2006: Pyskowice: 2215 zł, województwo: 2730 zł, kraj: 2637 zł

Miasto dysponuje atrakcyjnie zlokalizowanymi terenami inwestycyjnymi. W porównaniu z sąsiednimi Gliwicami i innymi miastami, koszty prowadzenia działalności gospodarczej w Pyskowicach mogą okazać się konkurencyjne. Miasto jest otwarte na współpracę z przedsiębiorcami. Atutem miasta jest brak barier infrastrukturalnych dla inwestycji produkcyjno-usługowych, baz logistycznych czy budownictwa mieszkaniowego. Prowadzone działania promujące inwestowanie w Pyskowicach są jednak niewystarczające, co pokazuje niewielki wzrost liczby firm zatrudniających powyżej 50 osób na przestrzeni

ostatnich 6 lat (powstały tylko 2 nowe firmy). W mieście nie funkcjonują instytucje otoczenia biznesu wspomagające rozwój przedsiębiorczości.

### Analiza cen transakcyjnych na rynku lokalnym

Przeglądając 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 bocznice kolejową, zauważono, iż znaczna część aktów notarialnych jest niewystarczająco opisana, a w szczególności 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, obszar analizy rozszerzono o inne tereny z województwa śląskiego o podobnej charakterystyce.

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 budynkami 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 2018. Informacyjnie zamieszczono transakcje wykraczające poza okres objęty analizą.

W toku określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości przeprowadzono badanie cen transakcyjnych dotyczących obiektów związanych z branżą obiektów komercyjnych z terenu aglomeracji śląskiej oraz sąsiedztwa. Analizowany rynek rozszerzono o miasta aglomeracji śląskiej. Analiza zgromadzonych danych pozwala na wysnucie wniosku, iż sprzedaże wolnorynkowe zdarzają się dość rzadko, a jeśli już są zawierane dotyczą budynków o bardzo różnych parametrach techniczno – użytkowych. W tabeli nr 3 zestawiono transakcje sprzedaży nieruchomościami zabudowanymi budynkami przemysłowymi wzniesionymi w latach 70-tych lub wcześniej, o dobrym i średnim stanie technicznym oraz przeciętnym stanie wykończenia, adekwatnym do prowadzenia działalności produkcyjnej w branżach metalurgicznej, hutniczej m.in. Ceny takich nieruchomości kształtują się na bardzo różnym poziomie od 1000 zł/m<sup>2</sup> do 1900 zł/m<sup>2</sup> który zależy m.in. od czynników takich jak: lokalizacja ogólna i szczegółowa, stan techniczny budynku i jego standard wykończenia, powierzchnia użytkowa, a także od szeregu indywidualnych cech, które posiada każda nieruchomość.

W okresie analizy nie odnotowano transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych budowlami estakad.

*Charakter wycenianej nieruchomości przemawia za zasadnością zastosowania podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej dochodu netto. Zarówno funkcja obiektu, jego stan techniczny, a także standard wykończenia decydują o pełnej przydatności nieruchomości dla celu, dla którego jest aktualnie wykorzystywana (cel komercyjny) i tak byłaby ona postrzegana przez potencjalnego inwestora.*

### Czynsze

Czynsze nieruchomości komercyjnych o charakterze produkcyjnym oraz biurowo - socjalnym w rejonie aglomeracji górnośląskiej 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 Gliwic 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 Gliwic i okolic, jak również

przeprowadzono rozmowy z właścicielami nieruchomości komercyjnych na rynku lokalnym Gliwic i okolic przy zachowaniu poufności danych osobowych.

W w procesie wyceny przeanalizowano rynek wynajmu placów utwardzonych. Ze względu na niewystarczającą liczbę dostępnych transakcji z obszaru województwa śląskiego obszar analizy rozszerzono o rynki równoległe z całego kraju. Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdzono, że stawki najmu za zewnętrzne utwardzone powierzchnie składowe kształtują się w przedziale od ok. 1,80 zł/m<sup>2</sup> do ok. 4,5 zł/m<sup>2</sup>, powierzchnie nieutwardzone przeznaczone pod składowanie materiałów wynajmowane są na poziomie 1 zł/m<sup>2</sup>. Poniżej przedstawiono odnotowane stawki za wynajem placów:

Tabela 2

Miasto	Ulica	Rodzaj powierzchni	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Stawka [zł/m <sup>2</sup> ]
Białogard	Kołobrzeska	plac utwardzony	3 267	2,25
Białystok	I Armii Wojska Polskiego	plac utwardzony	500	2,65
Białystok	1000-lecia PP	plac	600	3,53
Będzin	Kościuszki	plac	250	4,00
Brzeg	Grobli	skład, parking	300	2,00
Dąbrowa Górnicza	Koksownicza	plac	2111	2,64
Gliwice	Pszczyńska	plac utwardzony	750	3,20
Gliwice	Pszczyńska	dzierżawa gruntu	1 600	3,00
Katowice	Bažantów	plac	1000	1,29
Kędzierzyn-Koźle	Główna	plac utwardzony (słaba jakość)	3 000	1,50
Kosakowo	Rumska	plac	10 019	3,00
Kosakowo	Rumska	plac	8 938	3,00
Kraków	Balicka	plac	1800	1,50
Kraków	Rzepichy	plac	2000	1,50
Kraków	Mrozowa	plac	40	5,00
Legnica	Kilińskiego	skład, parking	100	1,80
Lublin	Zawieprzicka	plac składowy	400	4,00
Mysłowice	Fabryczna	plac	1 000	2,50
Olsztyn	Sielska	plac parkingowy	1 080	3,39
Oława	3-go Maja	plac	300	2,20
Rzeszów	Armii Ludowej	parking	2 970	1,95
Sosnowiec	Wopistów	plac	3300	1,00
Strzelce Opolskie	Dziewkowicka	plac utwardzony tłuczniem	2 500	2,00
Świętochłowice	Metalowców	plac	1971,55	4,56
Tarnowskie Góry	Zagórska	plac	400	2,00

Ustroń	3 Maja	plac	646	4,00
Ustroń	Skłodowskiej	plac	300	2,00
Wrocław	Brodzka	plac utwardzony	5000	2,00
Wrocław	Brodzka	plac utwardzony	500	4,00
Wrocław	Tyska	plac	10498	2,91
Wrocław	Tyska	plac	12000	3,20
Wrocław	Szczecińska	plac	155	4,20
Wrocław	Szczecińska	plac	100	4,20
Wrocław	Szczecińska	wiata	100	8,00
Wrocław	Szczecińska	wiata	530	6,30
Zgierz		plac składowy	1 700	1,00
Zgierz	Śniechowskiego	plac utwardzony (płytami betonowymi)	3 500	2,50

Poniżej zamieszczono kilka przykładowych ofert wynajmu powierzchni placów składowych z analizowanego obszaru konurbacji górnośląskiej

Tabela 3



Będzin, Zagórska.  
Do wynajęcia 1400 m<sup>2</sup> utwardzonego, ogrodzonego placu w Będzinie przy ul. Zagórskiej.  
Czynsz: 2800 zł netto/mc  
**Cena: 2 zł/m<sup>2</sup>**

[www.olx.pl](http://www.olx.pl)



Sosnowiec ul. Sokolska  
Duży plac pod wynajem pod parking, skład materiałów itp. do wynajmu plac o pow. 3000mkw, utwardzony (płyty betonowe) z możliwością powiększenia.  
Teren ogrodzony, monitorowany, wjazd przez zamykaną bramę, powierzchnia placu na tyle duża że swobodnie obróci się auto typu TIR. Pow.: 3000 m<sup>2</sup>,  
**Cena: 2 zł/m<sup>2</sup>**

[www.gratka.pl](http://www.gratka.pl)



Sosnowiec, Dębowa Góra  
Do wynajęcia dobrze usytuowany oraz wygodnie skomunikowany teren komercyjny o powierzchni 7 441 m<sup>2</sup> z dostępem do drogi publicznej. W otoczeniu zakłady usługowe, handlowe i przemysłowe. Na działce znajdują się dwa kontenery użytkowe 28,70 m<sup>2</sup>; 123,50 m<sup>2</sup> (6,15 x 4,66; 6,50 x 19,00). Bardzo dobrze nadająca się pod zabudowę magazynową, inwestycyjną, produkcyjną, handlową jak i usługową.  
Pow.: 7 441 m<sup>2</sup>,  
**Cena: 1,89 zł/m<sup>2</sup>**

[www.otodom.pl](http://www.otodom.pl)





Katowice, os. Paderewskiego  
Plac składowy z suwnicą 5T. Plac ogrodzony. Teren zamknięty. Bezpieczny. Dozorowany. Bezkolizyjny dojazd dla TIR.. Pow.: od 1350 m<sup>2</sup>  
**Cena: 6 zł/m<sup>2</sup>**

[www.otodom.pl](http://www.otodom.pl)



Żory  
Działka idealna pod teren składowy, magazynowy, plac manewrowy, firmę transportową. Teren ogrodzony, monitoring, ochrona obiektu. Na działce stoi budynek warsztatowo, socjalny o pow. około 170 m<sup>2</sup>. Pow.: od 6000 m<sup>2</sup>  
**Cena: 3 zł/m<sup>2</sup>**

[www.morizon.pl](http://www.morizon.pl)

Gliwice, Łabędy  
Nieruchomość gruntowa niezabudowana. Ścisłe centrum Gliwic.  
Teren położony na skrzyżowaniu ważnych polskich i europejskich szlaków komunikacyjnych:  
- autostrady A4  
- planowanej autostrady A1  
- Drogowej Trasy Średnicowej.  
W pobliżu centrum handlowe Forum.  
**Cena: 4 zł/m<sup>2</sup>**

[nieruchomosci-online.pl](http://nieruchomosci-online.pl)



Gliwice, część śródmiejska  
Teren przemysłowy, działka bezpośrednio przy głównej ulicy, brak ograniczeń dla samochodów ciężarowych. Idealnie nadaje się pod parkowanie tirów, komis samochodowy lub składowanie materiałów - wjazd bezpośrednio z głównej ulicy. Istnieje możliwość postawienia kontenera, wynajęcia hali o powierzchni do 800m<sup>2</sup>. Działka uzbrojona.  
**Cena: 3 zł/m<sup>2</sup>**

[nieruchomosci-online.pl](http://nieruchomosci-online.pl)



Dąbrowa Górnicza  
Posiadam do wynajęcia teren przemysłowy nadający się pod bazę transportową o całkowitej powierzchni 30 tyś m<sup>2</sup> w Dąbrowie Górniczej w województwie śląskim. Teren jest podzielony na dwie części. Wynajmujący ma możliwość wynajęcia jednej z części z osobnym wjazdem. Ogromnym plusem jest to, że na terenie znajduje się stacja transformatorowa. Baza jest położona nieopodal trasy S1 doskonały dojazd dla Tirów (nocleg) oraz możliwość magazynowania towarów. Teren monitorowany, oświetlony, zaplecze gospodarcze z dostępem do kuchni oraz WC. Możliwość przeładunku towarów.  
Pow.: 30 000 m<sup>2</sup>,  
**Cena: 2 zł/m<sup>2</sup>**

[www.olx.pl](http://www.olx.pl)

## Pustostany

Biorąc pod uwagę:

- raporty o rynku powierzchni komercyjnych w Gliwicach oraz innych miastach z aglomeracji śląskiej
- lokalizację wycenianej nieruchomości względem terenów przemysłowych i magazynowych przyjęto wskaźnik obłożenia na poziomie 88,30 %

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 3-6 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 6-12 % efektywnego dochodu operacyjnego brutto.

Na podstawie analizy kosztów pozostających po stronie właściciela nieruchomości wynajmowanej na cele przemysłowe i 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 2-6 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 niezabudowanych

Jako rynek lokalny przyjęto segment nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę przemysłową, w tym przemysłowo-usługową (PU), przemysłową (P), przemysłowo-magazynowe i składowe (PM):

- usytuowanych w na terenie Gliwic oraz rynków równoległych tj. miasta konurbacji górnośląskiej;
- Okres szczegółowego badania transakcji na rynku lokalnym objął okres od początku 2016 roku 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 Gliwice i całej konurbacji jest rozwinięty. Od początku 2018 roku odnotowano kilkanaście transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu pod zabudowę komercyjną. Z analizy wynika iż najbardziej pożądane lokalizacje znajdują się w odległości do 2 km od drogi krajowej nr 88, oraz w okolicach węzła Sośnica tj. dzielnica Bojkowskie Pola, a sprzedawane są grunty o powierzchniach od ok. 10 000 m<sup>2</sup> do 50 000 m<sup>2</sup> w cenach od 150 zł/m<sup>2</sup> do 250 zł/m<sup>2</sup>. Lokalizacje te są przeznaczone do inwestycji w nowoczesne obiekty produkcyjne z dużym zapleczem magazynowym, przygotowane do funkcji logistycznej. Transakcje występujące w opisanej części miasta wykluczono z dalszej analizy.

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 uzbrojenie i dostępność mediów, ponadto zagospodarowanie terenu, wielkość powierzchni gruntu.

Bazując na analizie rynku określono, iż ceny transakcyjne działek osiągają wartość w granicach ok. 45 - 115 zł/m<sup>2</sup>.

Ostatecznie do analizy porównawczej przyjęto kilka transakcji przedstawionych w poniższej tabeli. Szczegółowe informacje o cenach tych nieruchomości zawiera poniższa tabela.

Tabela 4

Data transakcji	Miejscowość	Ulica	Powierzchnia działki	Cena nieruchomości [zł]	Cena jednostkowa 1 m <sup>2</sup>
01.10.2020	Zabrze	Ballesyrema	51260	4 454 141.87	86.89
28.07.2020	Ruda Śląska	Zajęcza	10265	731 100	71.22
06.24.2019	Dąbrowa Górnicza	Idzikowskiego	212060	16 304 060	76.88
09.27.2018	Katowice	Roździeńska	10530	726 570	69.00
05.30.2019	Pyskowice	Poznańska	17546	808 000	46.05
06.24.2019	Dąbrowa Górnicza	Idzikowskiego	64582	4 843 660	75.00
06.05.2018	Dąbrowa Górnicza	Koksownicza	8435	524 066	62.13
05.02.2020	Ruda Śląska	Katowicka	18971	980 000	51.66
28.07.2020	Ruda Śląska	Zajęcza	10265	731 100	71.22
04.28.2020	Gliwice	Starogliwicka	9778	1 100 000	112.50
06.22.2018	Zabrze		14180	1 450 000	102.26
28.04.2020	Bieruń		19302	1 837 000	95.17
04.12.2019	Pyskowice	Poznańska	23086	1 154 300	50.00
01.22.2020	Chorzów	przy ulicy	3003	240 240	80.00

		Kaliny			
05.10.2019	Zabrze	Kopalniana	7481	378 750	50.63
30.01.2020	Ruda Śląska	Szyb Artura	6871	666 666.67	97.03

Typowe nieruchomości gruntowe niezabudowane znajdujące się w pobliżu zakładów produkcyjnych, kopalń, hut, odlewni itp. związanych z przemysłem powstałym na Śląsku w XX wieku kształtują się na poziomie od ok. 25 zł/m<sup>2</sup> do ok. 100 zł/m<sup>2</sup>, a w najlepszych lokalizacjach nawet do 250 zł/m<sup>2</sup> (np. Katowice, Gliwice – obszary o potencjale przekształcenia funkcji). Cena zależy od stopni aktywizacji gospodarczej i przekształcenia i adaptacji dzielnicy do pełnienia funkcji produkcyjno-usługowej po transformacjach z lat 90-tych.

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

Na podstawie umowy zawartej z zamawiającym, przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej dla aktualnego sposobu użytkowania prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budowli.

Wyceny dokonano wykorzystując:

- 1) do określenia wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej budynkami estakad z wyposażeniem w suwnice zastosowano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej netto w stanie na dzień wyceny.
- 2) do określenia wartości odtworzeniowej nieruchomości budynkami estakad z wyposażeniem w suwnice zastosowano podejście kosztowe, metodę odtworzeniową, technikę wskaźnikową. Wartość rynkową prawa do gruntu niezabudowanego zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

### Przesłanki wyboru metody i techniki

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

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

### Charakterystyka zastosowanej metody wyceny

Ponieważ przedmiotowa nieruchomość stanowi zabezpieczenie wierzytelności, zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) wycena nieruchomości lub praw, na których zabezpieczono udzielone kredyty, powinna być przeprowadzona przez rzeczoznawcę na podstawie ich wartości rynkowej.

Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa - 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 dopuszczalne, 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 umożliwiał właściwą interpretację otrzymanego wyniku.

Przedmiotowa nieruchomość to obiekt o funkcji magazynowej i w taki sposób jest użytkowana od chwili powstania. Ustalono, że optymalnym a jednocześnie najbardziej prawdopodobnym sposobem użytkowania przedmiotowej nieruchomości, będzie funkcja składowo-magazynowa – a więc kontynuacja aktualnego sposobu użytkowania. W związku z powyższym, określono wartość rynkową praw do nieruchomości dla sposobu użytkowania jako obiekt komercyjny o funkcji składowo-magazynowej.

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 kapitalizacji oszacowano w modelu addytywnym 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 można 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 nieruchomości wycenianej.

Decydując się na przyjęcie opisanej powyżej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości, jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym, a także zgodność z funkcją wyznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

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

Na podstawie analizy najbardziej efektywnego wykorzystania przyjęto poniższe założenia:

- nieruchomość 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

Wartość rynkową gruntu, określono stosując **podejście porównawcze, metodę porównywania parami**. W tym celu, spośród kilku transakcji sprzedaży odnotowanych na wybranym rynku lokalnym w okresie badania, do dalszej analizy wybrano trzy, które najbardziej zbliżone były do nieruchomości przedmiotowej pod względem analizowanych cech rynkowych. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej (czyli porównywalnych ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość).

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

Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu ww. metody szacowania:

- Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.
- Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- Przyjęcie cech rynkowych charakterystycznych dla nieruchomości i określenie ich wag procentowych.
- Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- Wybór do porównań 3 nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, wraz z podaniem ich opisu i charakterystyki.
- Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się z cechami każdej z wybranych nieruchomości.

- Wylczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi.
- Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek.
- Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach

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 szczególne.

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.

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.

## 9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

---

### 9.1. Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny

W procesie wyceny przeanalizowano:

- Dostępne informacje dotyczące obowiązujących umów najmu powierzchni komercyjnych na lokalnym rynku.

□ Oferty najmu powierzchni użytkowych złożone u lokalnych pośredników i w agencjach ogólnokrajowych bazujących na portalach internetowych. Przyjęto powierzchnię, która może stanowić przedmiot najmu i potencjalny możliwy do uzyskania czynsz.

Do wyceny przyjęto możliwy dochód z wynajmu przedmiotowej nieruchomości.

#### **Obliczenie Efektywnego Dochodu Brutto (EDB) dla nieruchomości**

Na podstawie zawartych umów najmu oszacowano potencjalny roczny dochód brutto dla nieruchomości:

Tabela 5

Ozn. bud.	Funkcja	Powierzchnia [m2/ilość]	Stawka czynszu	PDB/mies. [zł]	PDB/rok [zł]
Plac składowiska złomu z estakadą suwnicową	składowania	4860,00	3,00	14 580,00	174 960,00
Plac składowiska żużla z estakadą suwnicową	składowania	3950,00	2,50	9 875,00	118 500,00
Grunt	składowania	8000,00	1,00	8 000,00	96 000,00
<b>SUMA</b>				<b>32 455,00</b>	<b>389 460,00</b>

Przyjmując określony na podstawie analizy rynku wskaźnik obłożenia określono Efektywny roczny Dochód Brutto.

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

Tabela 6

Ozn. bud.	Funkcja	Powierzchnia [m2/ilość]	Stawka czynszu	PDB/rok [zł]	Wskaźnik obłożenia	EDB/rok [zł]
Place z estakadą suwnicową	składowania	4860,00	3,00	174 960,00	88,3%	154,489.68
Place z estakadą suwnicową	składowania	3950,00	2,50	118 500,00	88,3%	104,635.50
Grunt	składowania	8000,00	1,00	96 000,00	88,3%	84,768.00
<b>SUMA</b>				<b>389 460,00</b>		<b>343,893.18</b>

#### **Oszacowanie stopy kapitalizacji**

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



Tabela 7

Oprocentowanie długoterminowych obligacji skarbowych	Stopa inflacji uwzględniona w oprocentowaniu obligacji	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
2,70%	1,9%	0,79%	4,00 %	5,40 %
<b>Stopa kapitalizacji</b>				<b>10,19 %</b>
<b>Stopa kapitalizacji przyjęta do obliczeń</b>				<b>10,19 %</b>

Wysokość oprocentowania długoterminowych obligacji skarbowych ustalono na podstawie Listu Emisyjnego nr 99/2020 Ministra Finansów z dnia 21 grudnia 2020 r. w sprawie emisji emerytalnych dziesięcioletnich oszczędnościowych obligacji skarbowych oferowanych w sieci sprzedaży detalicznej. Stopa procentowa w pierwszym okresie odsetkowym wynosi 1,70 % w skali roku w pierwszym roku odsetkowym.

Przyjęta stopa kapitalizacji w wysokości 10,02 % odzwierciedla aktualną sytuację na rynku, jak również indywidualne cechy nieruchomości. Określona stopa kapitalizacji ustalona została na poziomie właściwym i jednocześnie bezpiecznym, biorąc pod uwagę cechy nieruchomości. Zauważyć należy, iż przedmiotowa nieruchomość położona jest w dość atrakcyjnej części miasta w otoczeniu zabudowy o charakterze przemysłowym i aktywnym gospodarczo.

### Oszacowanie wydatków operacyjnych pozostających po stronie właściciela i związanych z nieruchomością

Tabela 8

Zestawienie kosztów związanych z eksploatacją nieruchomości (pozostających po stronie właściciela)			
Wyszczególnienie			Kwota
<b>Podatek od nieruchomości:</b>			
	pow. w mkw.	stawka w zł/mkw.	
Grunt	31 057	0.95	29,504.15 zł
Budowle*			20 175,73 zł
<b>Razem podatki</b>			<b>49,679.88 zł</b>
<b>Opłata za korzystanie z dróg wewnętrznych huty (tj. 2645,54 zł/mc)</b> (przyjęto proporcjonalnie z powierzchni gruntu do wszystkich działek objętych umową)			31 758,47 zł
Opłata za użytkowanie wieczyste**			56,470.94 zł
Ubezpieczenie			1 000,00 zł
Remonty bieżące, konserwacje, utrzymanie pustostanów, koszty zarządu (4 % EDB)			13,755.73 zł
<b>SUMA</b>			<b>152,665.02 zł</b>

\*Opłata za użytkowanie wieczyste została określona przy wykorzystaniu wzoru:

$$O_{u.w.} = W_{gp.w.} * S_{u.w.}, \text{ gdzie:}$$

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

$W_{Gp.w.}$  – wartość prawa własności gruntu – przyjęto na podstawie obliczeń z załącznika do operatu szacunkowego nr 13.6.

Dla działki ewid nr 234/16 o powierzchni 31 057 m<sup>2</sup>, określono cenę jednostkową prawa własności dla gruntu niezabudowanego na poziomie 60,61 zł/m<sup>2</sup>, wartość gruntu – 1 882 364,77 zł

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

$$O_{u.w.} = 1\,882\,364,77 \text{ zł} \times 0,03 = 56,470.94 \text{ zł}$$

Na podstawie analizy rynku lokalnego, analizy kosztów związanych z eksploatacją nieruchomości, informacji od zarządców nieruchomości, a także Urzędu Miasta Gliwice (stawki podatkowe) określono wydatki operacyjne związane z utrzymaniem nieruchomości na poziomie 152,665.02 zł rocznie.

### Oszacowanie wartości rynkowej części 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 9

<b>EDB / rok</b>	343,893.18 zł
<b>Wydatki operacyjne</b>	152,665.02 zł
<b>Dochód Operacyjny Netto (DON)</b>	191,228.16 zł
<b>Stopa kapitalizacji</b>	10.02%
<b>Wartość rynkowa</b>	<b>1,908,464.67 zł</b>

**Przyjęto wartość:  $W_n = 1\,908\,000 \text{ zł}$**

Słownie: jeden milion dziewięćset osiem tysięcy złotych

## 9.2. Określenie wartości 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:  $W_w = W_r \times w_a \times w_c$  gdzie:

$W_r$  - 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 tą nieruchomość. Często jest to spowodowane indywidualnymi preferencjami potencjalnego nabywcy. Przedmiotowy kompleks nieruchomości charakteryzuje się bardzo dużą powierzchnią gruntu oraz dużą powierzchnią użytkową budynków. Przy uwzględnieniu powyższych cech przedmiotowej nieruchomości określono współczynnik atrakcyjności na poziomie 80%.

Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku. Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami o funkcji komercyjnej jest rynkiem średnio aktywnym. Przy średniej podaży nieruchomości na rynku lokalnym i przy relatywnie malejącym poziomie cen ofertowych, współczynnik zachęty cenowej dla przedmiotowej nieruchomości określono na poziomie 85%.

Dla nieruchomości szacowanej przyjmuję współczynniki:

$w_a = 0,80$  (20% obniżenia wartości),  $w_c = 0,85$  (15% obniżenia wartości).

$$W_w = 1\,908\,000 \text{ zł} \times 0,80 \times 0,85 = 1,297,440 \text{ zł}$$

**Przyjęto: 1 297 000 zł**

*Słownie: jeden milion dwieście dziewięćdziesiąt siedem tysięcy złotych*

### 9.3. Określenie wartości odtworzeniowej przedmiotowej nieruchomości

Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości stosuje się podejście kosztowe. Określa się oddzielnie wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu i oddzielnie wartość jego części składowych.

Wartość odtworzeniową nieruchomości określono jako sumę:

- „kosztu odtworzenia” gruntu nieruchomości (wartości rynkowej gruntu nieruchomości)
- wartości odtworzeniowej budynków.

### 9.3.1. Określenie wartości prawa użytkowania wieczystego gruntu

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 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu:

- Lokalizacja ogólna
- Sąsiedztwo i otoczenie
- Rodzaj prawa do gruntu
- Kształt i możliwości zagospodarowania
- 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 Korzystna	Dojazd bezpośredni z drogi publicznej, średnia lub przeciętna widoczność
		Niekorzystna	Dojazd skomplikowany, poprzez służebności, drogami wewnętrznymi. Ryzyko braku zapewnionego dostępu do drogi publicznej
5.	Powierzchnia działki	Korzystna	Poniżej 15 000 m <sup>2</sup>
		Średnio korzystna	Od 15 000 m <sup>2</sup> do 50 000 m <sup>2</sup>
		Niekorzystna	Powyżej 50 000 m <sup>2</sup>

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  $C_{max} = 112,50 \text{ zł/m}^2$

cenę minimalną  $C_{min} = 46,05 \text{ zł/m}^2$

$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 112,50 \text{ zł/m}^2 - 46,05 \text{ zł/m}^2 = 66,45 \text{ zł/m}^2$

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/ m2]
1	Lokalizacja ogólna	20	13.29
2	Możliwości inwestycyjne	30	19.93
3	Rodzaj prawa do gruntu	15	9.97
4	Dojazd do nieruchomości	20	13.29
5	Wielkość działki	15	9.97
<b>Razem</b>		<b>100</b>	<b>66,45</b>

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.

Tabela 18

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
	A	B	C
Adres nieruchomości	Zabrze	Ruda Śląska	Dąbrowa Górnicza
Data transakcji	2020/01/10	2020-07-28	2019/06/24
Powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]	51 260	10 265	212 060
Cena 1 m <sup>2</sup> p.u.	86.89 zł	71.22 zł	76.88 zł
Lokalizacja ogólna	<b>korzystna</b>	<b>średnio korzystna</b>	<b>korzystna</b>
Możliwości inwestycyjne	<b>korzystne</b>	<b>średnio korzystne</b>	<b>średnio korzystne</b>
Rodzaj prawa do gruntu	<b>korzystny</b>	<b>niekorzystny</b>	<b>korzystny</b>
Dojazd do nieruchomości	<b>korzystny</b>	<b>średnio korzystny</b>	<b>niekorzystny</b>
Wielkość działki	<b>niekorzystna</b>	<b>korzystna</b>	<b>b. niekorzystna</b>

W celu określenia prawa użytkowania wieczystego gruntu niezabudowanego stanowiącego dz. ew. nr 234/16 dokonano osobnego określenia wartości działek ewidencyjnych.

**Tabela obliczeń wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego 1 m<sup>2</sup> stanowiącej niezabudowany grunt tj. dz. nr ew. 234/16 w stanie na dzień wyceny**

Tabela 13

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Adres nieruchomości	Dzierżno, dz. 234/16	Zabrze	Ruda Śląska	Dąbrowa Górnicza
Data transakcji		2020/01/10	2020-07-28	2019/06/24
Powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]	31 057	51 260	10 265	212 060
Cena 1 m <sup>2</sup> p.u.		86.89 zł	71.22 zł	76.88 zł
Lokalizacja ogólna	korzystna	korzystna	średnio korzystna	korzystna
		0.00 zł	6.64 zł	0.00 zł
Możliwości inwestycyjne	niekorzystne	korzystne	średnio korzystne	średnio korzystne
		-19.93 zł	-9.97 zł	-9.97 zł
Rodzaj prawa do gruntu	niekorzystny	korzystny	niekorzystny	korzystny
		-9.97 zł	0.00 zł	-9.97 zł
Dojazd do nieruchomości	niekorzystny	korzystny	średnio korzystny	niekorzystny
		-13.29 zł	-6.64 zł	0.00 zł
Wielkość działki	średnio korzystna	niekorzystna	korzystna	b. niekorzystna
		4.98 zł	-4.98 zł	9.97 zł
SUMA POPRAWEK		-44.85 zł	-21.60 zł	-16.61 zł
CENA 1 m <sup>2</sup> SKORYG.		42.04 zł	49.63 zł	60.27 zł
CENA ŚREDNIA 1 m <sup>2</sup> powierzchni gruntu		50,65 zł		

**Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu wynosi:**

$$W_{UW2} = 50,65 \text{ zł/m}^2 \times 31\,057 \text{ m}^2 = 1\,572\,944,80 \text{ zł}$$

**Przyjęto wartość:  $W_{UW} = 1\,573\,000 \text{ zł}$**

Słownie: jeden milion pięćset siedemdziesiąt trzy tysiące złotych

### 9.3.2. 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.

$$K_{ODB} = P_u \cdot C_j \cdot (1 - Z)$$

$K_{ODB}$  - koszt odtworzenia

$P_u$  - powierzchnia użytkowa budynku

$C_j$  - cena jednostkowa

$Z$  - zużycie techniczne

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 Consulting 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. Porównano również ceny materiałów budowlanych w miejscowych hurtowniach.

Tabela 14

Obiekt	Wartość [zł]	Zużycie techniczno-funkcjonalne	Wartość ze zużyciem [zł]
Budowle na podstawie deklaracji podatku od nieruchomości na rok 2020			1 008 786,00
Dokumentacja i nadzór	25 000,00		25 000,00
Roboty dodatkowe nieprzewidziane w projekcie (5%)	72 056,14		50 439,30
łącznie budynki i budowle			1 084 225,30
Grunt			1 573 000
Wartość odtworzeniowa nieruchomości			2 657 225,30

**Przyjęto po zaokrągleniu: WO = 2 657 000 zł**

Słownie: dwa miliony sześćset pięćdziesiąt siedem tysięcy złotych

## 10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Określona w podejściu dochodowym wartość rynkowa nieruchomości o charakterze komercyjnym w stanie na dzień wyceny (1 908 000 zł) jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania i uwzględnia wszystkie cechy nieruchomości wpływające na wartość tj. lokalizację, stan techniczno funkcjonalny.

Biorąc pod uwagę lokalizację założono iż określona wartość jest realna do osiągnięcia na lokalnym rynku. Określona wartość rynkowa w stanie na dzień wyceny, choć została określona w podejściu dochodowym odpowiada cenom jakie zostały osiągnane za podobne obiekty zlokalizowane na szeroko zanalizowanym rynku.

Dodatkowo określono wartość odtworzeniową przedmiotowej nieruchomości (2 657 000 zł). Wartość nieruchomości dla potrzeb sprzedaży wymuszonej w stanie na dzień wyceny wynosi 1 297 000 zł

Do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości przeanalizowano lokalny rynek nieruchomości komercyjnych z terenu województwa śląskiego. Okres analizy od początku 2018 roku do dnia wyceny.

## 11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

11.1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych w granicach określonych stanem faktycznym i prawnym szacowanej nieruchomości oraz stanem rynku nieruchomości w dacie wyceny.



- 11.2. Określenia wartości rynkowej nieruchomości dokonano wg stanu i w poziomie cen aktualnym na dzień wyceny.
- 11.3. Określona wartość nie uwzględnia podatków i opłat oraz obciążenia hipoteką.
- 11.4. Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2. Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- 11.5. Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za zmianę przeznaczenia nieruchomości wynikającą ze zmiany koncepcji wykorzystania jej przez właściciela lub z uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego i jego przyszłych zapisów.
- 11.6. Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.
- 11.7. Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie dostępne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.

## 12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA

---



## 13. ZAŁĄCZNIKI

---

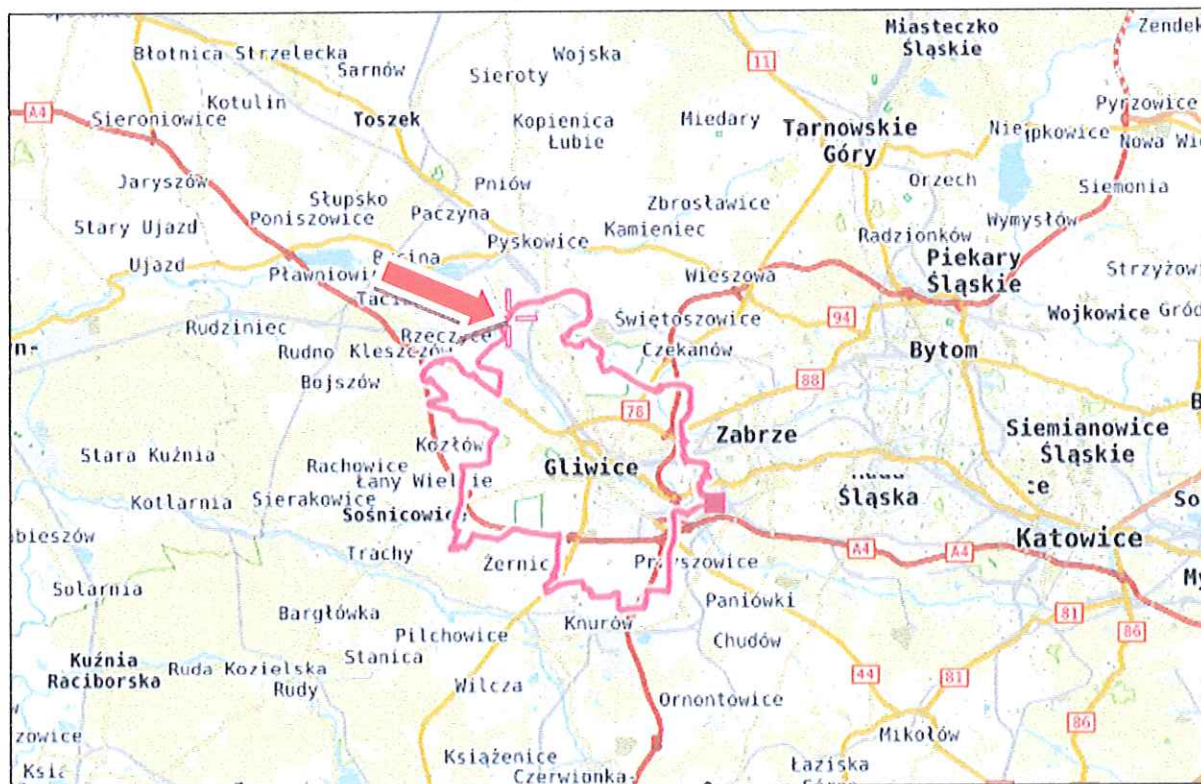
- 13.1. Mapa lokalizacyjna
- 13.2. Dokumentacja fotograficzna
- 13.3. Protokół z badania księgi wieczystej
- 13.4. Kopie dokumentów
- 13.5. Obszary ryzyka
- 13.6. Polisa ubezpieczeniowa Rzeczoznawcy Majątkowego

Załącznik 13.1.

Mapa lokalizacyjna



Lokalizacja szczegółowa nieruchomości

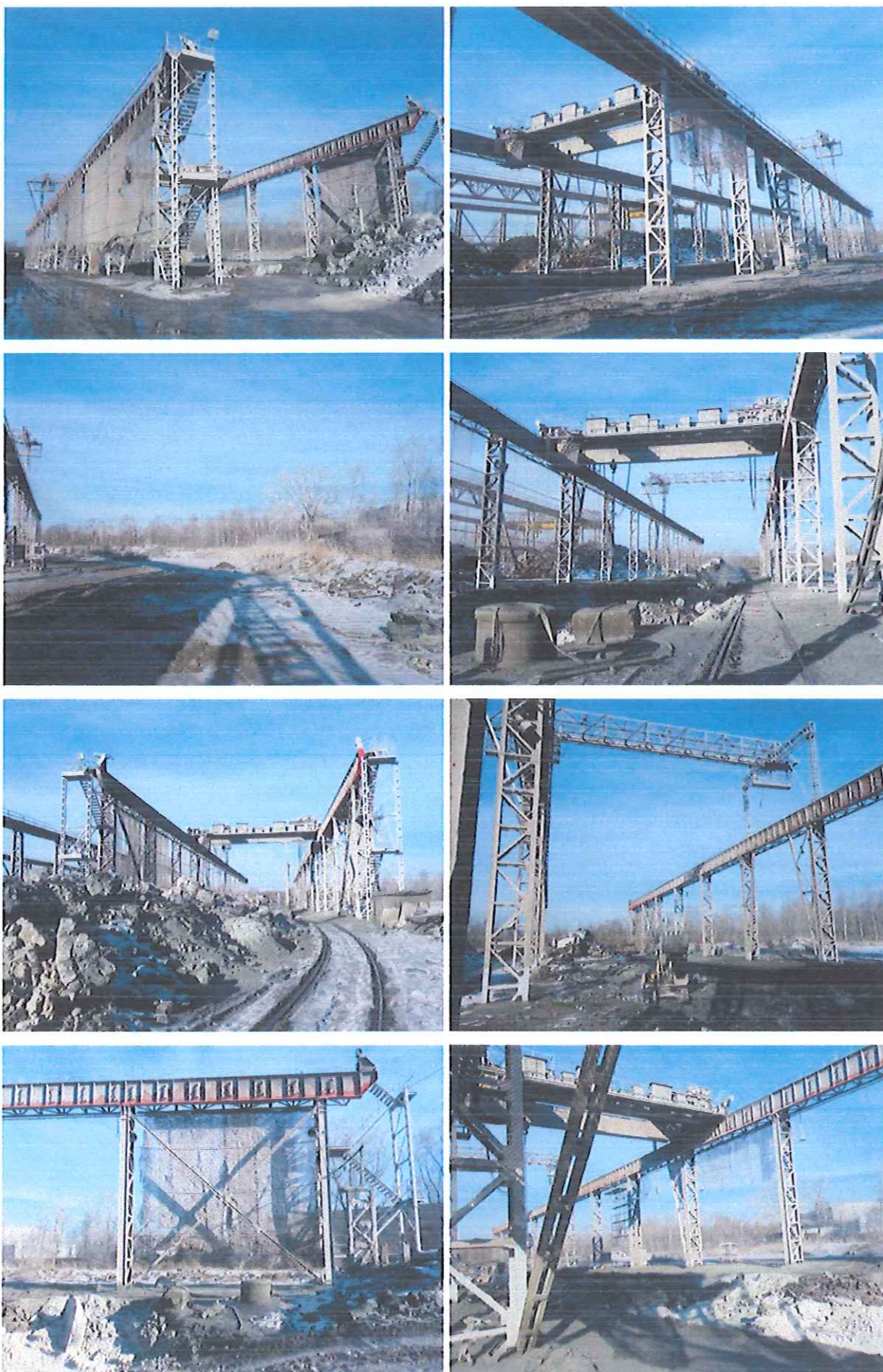


Lokalizacja na tle miasta Gliwice

Widok wycenianej nieruchomości estakada składowiska złomu



Widok wycenianej nieruchomości - estakada odzūżlania



Widok otoczenia i sąsiedztwa:



## PROTOKÓŁ

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości ustalono w oparciu o badanie treści:

- zapisów w księdze wieczystej nr **GL1G/00084767/3** prowadzonej przez VIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Gliwicach:

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

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

*Działki ewidencyjne:*

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): Śląskie, gliwicki, Pyskowice, Pyskowice

1. Numer działki: 234/16, obręb: Pyskowice,

Sposób korzystania: Ba - tereny przemysłowe

Przyłączenie: numer księgi, obszar: /00048555/, 3,1057 ha

Obszar całej nieruchomości: 3,1057 ha

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

Prawo użytkowania wieczystego:

Okres użytkowania: 2089-12-05

Sposób korzystania: działka gruntu oddana w użytkowanie wieczyste

### **Dział II - WŁAŚCICIEL**

*Właściciele:*

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

Skarb Państwa - Starosta Gliwicki

*Użytkownicy wieczystości:*

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

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Cognor Spółka Akcyjna, Poraj

### **Dział III PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

Brak wpisu.

### **Dział IV HIPOTEKA**

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka umowna łączna

Suma: 111 285423,00 EUR

Wierzytelność: Zabezpieczenie spłaty wierzytelności pieniężnej banku 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, zgodnie z treścią § 3 aktu notarialnego Rep. A nr 1689/2018 z dnia 27 sierpnia 2018 roku, stanowiącego podstawę wpisu.

Księga współobciążona: GL1G/00121403/6, GL1G/00084766/6, GL1G/00103076/2

Inne informacje: Niniejsza hipoteka umowna łączna współobciąża również nieruchomości objęte księgami wieczystymi numer:

- KR1P/00331269/7 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych,
- LU1I/00248556/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku V Wydział Ksiąg Wieczystych,
- LD1M/00107840/4, LD1M/00092885/2 prowadzone przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych,
- OP1O/00117990/4, OP1O/00112308/2 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Opolu VI Wydział Ksiąg Wieczystych,
- PO2P/00035922/4, PO2P/00158081/4, PO2P/00257742/0 prowadzone przez Sąd Rejonowy Poznań Stare-Miasto w Poznaniu VI Wydział Ksiąg Wieczystych,
- KA1S/00030874/5, KA1S/00032262/6 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Sosnowcu VI Wydział Ksiąg Wieczystych,
- TR1T/00101810/5, TR1T/00123081/5 Prowadzone Przez Sąd Rejonowy w Tarnowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych,
- PT1T/00034513/5 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim V Wydział Ksiąg Wieczystych,
- OL1O/00019863/6, OL1O/00045353/9 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych,
- TB1S/00045540/4, TB1S/00045533/2, TB1S/00047784/0, TB1S/00053829/3, TB1S/00057958/4, TB1S/00052870/8 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Stalowej Woli V Wydział Ksiąg Wieczystych,
- CZ1Z/00033483/1 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Zawierciu V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną:

MBANK spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie.



Nr kancelaryjny: WGI-RZG.6642.6712.2020

Województwo: **śląskie**  
 Powiat: **gliwicki**  
 Jednostka ewidencyjna: **240502\_1, Pyskowice**  
 Obręb ewidencyjny: **240502\_1.0002, Dzierżno**

**STAROSTA GLIWICKI**

(innych organu wystającego dokumentu)

**WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW**

sporządzono dnia: 01-12-2020 13:45:43

Nr jednostki rejestrowej: **G190**Osoby: **2**

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 gr. 2.0 własność	SKARB PAŃSTWA-STAROSTA GLIWICKI siedziba: ul. Zygmunta Starego 17, 44-100 Gliwice
1/1 gr. 2.4 użytkowanie wieczyste	COGNOR SPÓŁKA AKCYJNA REGON. 012859760

Działki ewidencyjne: **1**

Arkusze	Nr działki	Adres / Położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
				Użytek	Pow. [ha]	
7	234/16		3.1057	Ba	3.1057	GI 1G/00084767/3

Identyfikator: 240502\_1.0002 AR 7.234/16. Rejon statystyczny: -

UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 242

Razem powierzchnia działek [ha]	3.1057	ha
Słownie:	trzy hektary jeden tysiąc pięćdziesiąt siedem metrów kwadratowych	

Nr działki	Informacja o danych ewidencyjnych, które nie spełniają wymogów rozporządzenia lub standardów technicznych
234/16	nie spełnia standardów technicznych: pola powierzchni działki; punkt graniczny nr 462, 417, 5104, 462;

Oznaczenia użytków i klas
Ba - Tereny przemysłowe

Dokument został elektronicznie kwalifikacyjnie podpisany elektronicznie, o którym mowa w art. 3 pkt 12 i art. 28 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 910/2014 z dnia 23 lipca 2014 r. w sprawie stosowania elektronicznego podpisu i w odniesieniu do transakcji elektronicznych na rynku wewnętrznym oraz elektronicznego dywidendy (2006/38/WE (Dz. Urz. UE L 257 z 28.08.2014, str. 73))  
 Kwalifikacyjny podpis elektroniczny ma taką samą prawną moc i podlega takiemu samemu trybowi weryfikacji, co podpis własnoręczny. Weryfikację podpisu można dokonać za pomocą oprogramowania do weryfikacji podpisu.

**DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZIE WIECZYSTEJ**

Gliwice, dnia 01.12.2020 r.

Andrzej Żyzak  
01-12-2020

dokument został podpisany elektronicznie

(sporządził, data i podpis)

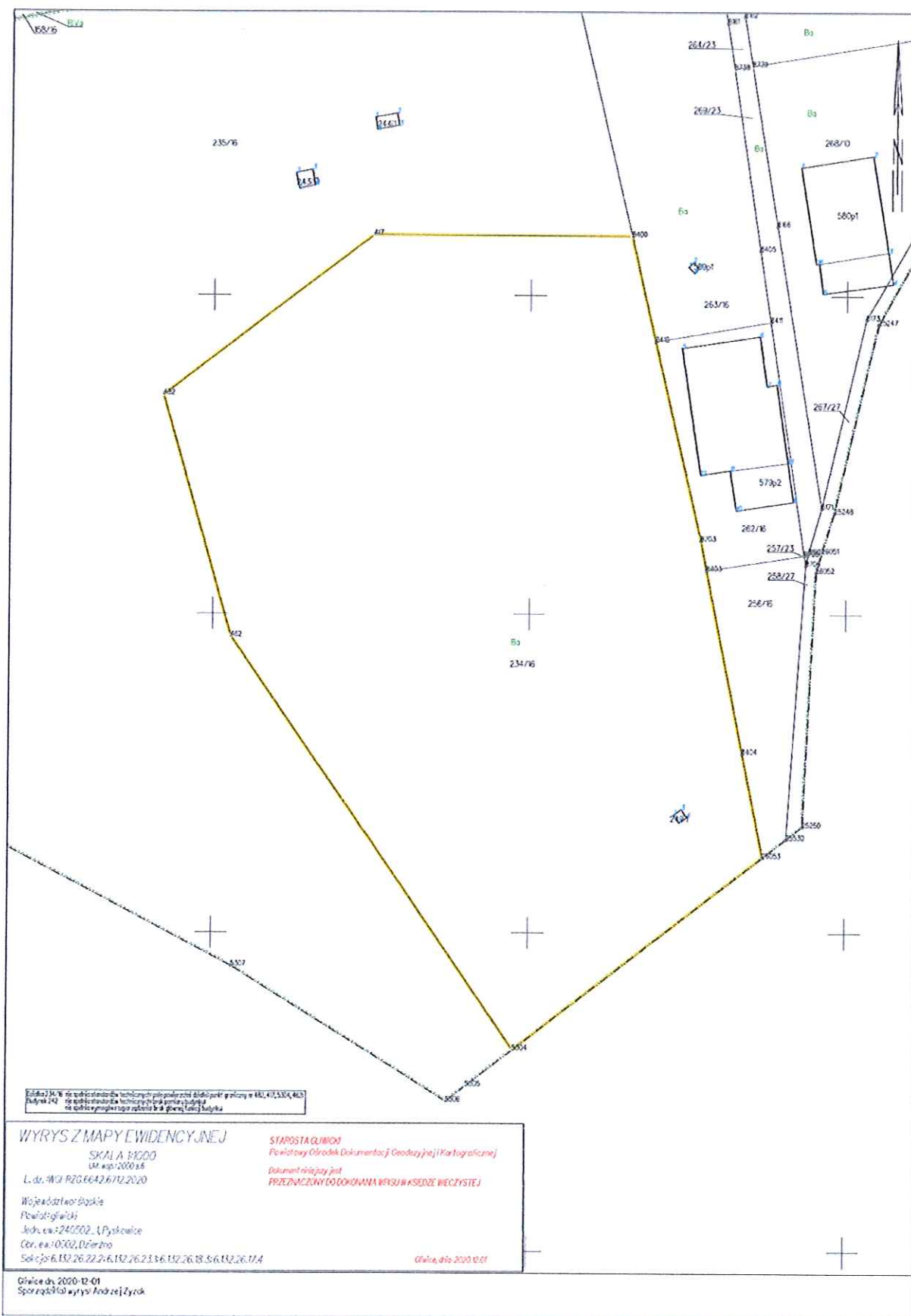
01-12-2020

dokument został podpisany elektronicznie

(inne i nazwisko osoby reprezentującej organ lub osoby upoważnionej przez organ - data i podpis)



Kopia mapy ewidencyjnej



**OBSZARY RYZYKA ZWIĄZANE Z WYCENIĄNIĄ NIERUCHOMOŚCIĄ**

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

Ryzyko związane z zabezpieczeniem wiarytelności 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 - **Standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych nr 1 „Wycena dla zabezpieczenia wiarytelności”** 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 wiarytelności.

**Ryzyko związane z nieregulowanym stanem prawnym**

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

**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.

**Ryzyko związane ze złym stanem technicznym nieruchomości**

Na podstawie informacji uzyskanych podczas wizji lokalnej rzeczoznawca majątkowy nie wnosi zastrzeżeń, że stan techniczny budowli uniemożliwia jego dalszego funkcjonowania. Obiekt budowlany jest w średnim stanie technicznym.

**Ryzyko związane z brakiem dostępu do drogi publicznej**

Dojazd do nieruchomości odbywa się od ulicy Niepodległości poprzez ulicę Anny Jagiellonki (drogi publiczne – własność miasta Gliwice). Wjazd na dozorowaną część nieruchomości usytuowany jest na dz. ew. nr 17/2, bezpośrednio z dz. ew. nr 538 stanowiącej własność miasta Gliwice. Dojazd do nieruchomości po terenie dz. ew. nr 17/2 będącej w użytkowaniu wieczystym tego samego właściciela oraz po terenie dz. ew. 14/4 stanowiącej użytkowanie wieczyste spółki Huta Łabędy S.A. Korzystanie z dz. ew. 14/4 na mocy umowy (punkt 5.1 w operacie szacunkowym), w wycenie założono że umowa może zostać przedłużona na takich samych warunkach. Właściciel wycenianej nieruchomości posiada prawo przechodu i przejazdu przez działkę nr 1 na podstawie aktu notarialnego Rep A nr 7972/2008 z dnia 10.12.2008 roku.

#### **Ryzyko związane z płynnością nieruchomości**

Rynek nieruchomości o charakterze komercyjnym nie jest rynkiem typowym. Trudno znaleźć nieruchomości sprzedane podobne do przedmiotowej. Na przyjętym rynku lokalnym nie odnotowano transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości podobnych, szczególnie o zbliżonych powierzchniach budynków.

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny charakteryzuje się średnią płynnością. Czas ekspozycji na rynku wynosi od 12 miesięcy wzwyż z uwagi na stan techniczny budynku. Przedmiotowa nieruchomość należy do grupy nieruchomości, na które jest dość niski 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.



Tabela obliczeń wartości rynkowej prawa własności 1 m<sup>2</sup> powierzchni wycenianej nieruchomości gruntowej niezabudowanej tj. dz. nr ew. 234/16 w stanie na dzień wyceny:

Tabela 17

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Adres nieruchomości	Dzierżno, dz. 234/16	Zabrze	Ruda Śląska	Dąbrowa Górnicza
Data transakcji		2020/01/10	2020-07-28	2019/06/24
Powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]	31 057	51 260	10 265	212 060
Cena 1 m <sup>2</sup> p.u.		86.89 zł	71.22 zł	76.88 zł
Lokalizacja ogólna	korzystna	korzystna	średnio korzystna	korzystna
		0.00 zł	6.64 zł	0.00 zł
Możliwości inwestycyjne	niekorzystne	korzystne	średnio korzystne	średnio korzystne
		-19.93 zł	-9.97 zł	-9.97 zł
Rodzaj prawa do gruntu	korzystny	korzystny	niekorzystny	korzystny
		0.00 zł	9.97 zł	0.00 zł
Dojazd do nieruchomości	niekorzystny	korzystny	średnio korzystny	niekorzystny
		-13.29 zł	-6.64 zł	0.00 zł
Wielkość działki	średnio korzystna	niekorzystna	korzystna	b. niekorzystna
		4.98 zł	-4.98 zł	9.97 zł
SUMA POPRAWEK		-34.88 zł	-11.63 zł	-6.64 zł
CENA 1 m <sup>2</sup> SKORYG.		52.01 zł	59.59 zł	70.24 zł
CENA ŚREDNIA 1 m <sup>2</sup> powierzchni gruntu		60,61 zł		

Wartość rynkowa prawa własności gruntu wynosi:

$$W_{UW2} = 60,61 \text{ zł/m}^2 \times 31\,057 \text{ m}^2 = 1\,882\,491,75 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość:  $W_G = 1\,882\,000 \text{ zł}$

Słownie: jeden milion osiemset osiemdziesiąt dwa tysiące złotych

## Polisa ubezpieczeniowa Rzeczoznawcy Majątkowego

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ  
NR 1033704955

Niniejszy dokument jest potwierdzeniem zakresu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej od dnia 16.01.2021 r.

1	Okres ubezpieczenia: od 12.01.2021 r. do 11.01.2022 r.	
2	Ubezpieczający: WYCENA NIERUCHOMOŚCI "ESTATE VALUE" MARCIN SZAJKO Adres siedziby: OSOWSKA 86 m. 6, 01-351 WARSZAWA E-mail: marcin_szajko@o2.pl	REGON: 360930065 Telefon: +48531685862
3	Ubezpieczony: WYCENA NIERUCHOMOŚCI "ESTATE VALUE" MARCIN SZAJKO Adres siedziby: OSOWSKA 86 m. 6, 01-351 WARSZAWA E-mail: marcin_szajko@o2.pl	REGON: 360930065 Telefon: +48531685862
Zakres ubezpieczenia obowiązkowego		Suma gwarancyjna
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego		Na jedno zdarzenie   Na wszystkie zdarzenia
		25 000 EUR   25 000 EUR
4	Suma gwarancyjna jest ustalona przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta. Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych	
5	Składka łączna: 154,48 PLN Kwota w PLN Termin płatności	154,48 22.01.2021
6	Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 12 1240 6960 3014 0110 1493 0737 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1033704955	
7	Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 25.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Funduszu Biorze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.	
8	Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych 1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. 2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi odpowiedzialność, zwrotu	wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone innym niż doładowaniem.
9	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informacje, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa podległego. 3. Oświadczam, że otrzymałem/am informacje o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonej mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 4. EŁ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TH PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Ubezpieczenia SA, FOKO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 5. EŁ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TH PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Ubezpieczenia SA, FOKO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 6. EŁ * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, które nie będą posiadać ubezpieczenia w tej chwili. 7. EŁ * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TH PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Ubezpieczenia SA, FOKO SA, Alor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie związujące do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawiania odpowiedniej oferty. 8. EŁ * Wyrażam zgodę na przetwarzanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentów zawierających informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub	zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przez siebie numer telefonu lub adres mailowy. Wzrostem danych podanych przez siebie danych kontaktowych, zobowiązuję się umożliwić moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 9. W zakresie, w jakim podana i przetwarzana jest/dane danych osobowych jest zgodna, na PZU SA pragnę jej wycofać. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pisemnie na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-576 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem. * EŁ w polu oznacza zgodę Pełne nazwy spółek: PZU SA - Powstający Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powstający Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powstające Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TH PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centralna Operacja Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Ubezpieczenia SA - Linia Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; FOKO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alor Bank SA - Alor Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych POLISA ZAMJAD Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.

1033704955/pc:100000313169676/BE20 PIN: 9862

Powstający Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9331, NIP 536-025-10-49, kapitał zakładowy: 65 352 300 zł wpłacony w całości, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodnie z taryfą operatora) DSFOCZAV16G12 01/20210115.174/prod/pzo:02-169114515.3/FILE/pc:100000313169676

1/2



**Postanowienia dodatkowe lub odmienne**  
 Postanowienia dodatkowe do obowiązującego ubezpieczenia  
 odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w  
 zakresie czynności z zakresu zawstawi majątkowego.

- Reklamacje, skargi lub zażalenia składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej Mierza.
- Reklamacje, skargi lub zażalenia może być złożona w formie:
  - pisemnej – osobisto lub przesyłą pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład przesyła na adres: PZU SA ul. Postepa 16A, 01-676 Warszawa (adres byłby do korespondencji);
  - ustnej – telefonicznie na przykład dzwoniąc pod numer telefoniczny 801-102-102, albo osobiście do protokołu podziemi wstępu w jednostce, o której mowa w ust.1;
  - elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
- PZU SA rozpatruje reklamacje, skargi lub zażalenia i udziela na nie odpowiedzi, bez względu na to, czy reklamacja, skarga lub zażalenie zostało otrzymane, z zastrzeżeniem ust. 4.
- W szczególności skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU SA przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informacje, w której:
  - wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
  - wskazuje elektronicznie, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
  - określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
- Odpowiedź PZU SA na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która ją złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą innego legalnego nośnika informacji, z tym, że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek osoby, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie.
- Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzeczni Finansowego wniosku dotyczącego:
  - niespełnienia przesłanek w trybie rozpatrywania reklamacji;
  - niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
- Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki ogólnoustrojowe PZU SA, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
- Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczni Finansowym oraz w ustawie o dystrykcji

- ubezpieczeń.
- PZU SA przewiduje możliwość pozagłównego rozpatrzenia sporów.
- Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozagłównym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, wstępującym dla PZU SA do pozagłównego rozpatrywania sporów, jest Rzeczni Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: [www.rf.gov.pl](http://www.rf.gov.pl).
- Ubezpieczającyemu, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługują prawa zmienne się o pomoc do Hołjskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów.
- W przypadku umowy zawieranej za pośrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z pozagłównego sposobu rozpatrywania sporów i skarg za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozpatrywania sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 527/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/odr/consumers/>. Za dostarczenie Formularza ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU SA to: reklamacje@pzu.pl.
- Językiem stosowanym przez PZU SA w relacjach z konsumentem jest język polski.
- PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

**Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą**

- Do OIAI mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wpisana są postanowienia dodatkowe w brzmieniu:  
 Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozagłównym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, wstępującym dla PZU SA do pozagłównego rozpatrywania sporów, jest Rzeczni Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: [www.rf.gov.pl](http://www.rf.gov.pl).
- W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest dożyć Ubezpieczonemu OWA. Mierza mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na polisa lub za zgodą Ubezpieczonemu na innym legalnym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWA powinny być określone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWA na legalnym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonemu. Na zgłoszenie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej polisy.

Potwierdzam dane kontaktowe  
 WYCENA NIERUCHOMOŚCI "ESTATE VALUE" MARCIN SZAJKO  
 E-mail: [marcin\\_szajko@o2.pl](mailto:marcin_szajko@o2.pl)  
 Telefon: +48531655852

Data wystawienia dokumentu: 15.01.2021 r.  
 Data zawarcia umowy: 08.01.2021 r.

Oświadczam, że niniejsza umowa ubezpieczenia spełnia moje wymagania i potrzeby przy uwzględnieniu wysokości składki jaką jestem skłonny zapłacić. Załączam ją w moim imieniu i za zgodą decyzyjnie.

Marcin Szajko  
 Pełnomocnik i podpis ubezpieczającego

WYCENA NIERUCHOMOŚCI "ESTATE VALUE" MARCIN SZAJKO  
 Ubezpieczający

Marcin Szajko  
 Pełnomocnik i podpis ubezpieczającego do polisy

STAWKA SPECJALISTA  
 AGENCJA UBEZPIECZENIOWA  
 Ewa Kopeć  
 ul. Powstańców Śląskich 70a, 01-381 Warszawa  
 tel: (22) 665 96 45, tel/fax (22) 645 94 02  
 tel. 602 356 710  
 Pełnomocnik i podpis przedstawiciela PZU SA

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

1033704955/pc:100000313169676/BE20 PIN: 9862

801 102 102 pzu.pl



Załącznik 13.8.

**Oświadczenie rzeczoznawcy dot. wykonania operatu szacunkowego dla nieruchomości:**

**Adres: Pyskowice, dz. ew. nr 234/16, obręb 0002 Dzierżno, gm. Pyskowice, pow. gliwicki, woj. śląskie**

**Nr KW: GL1G/00084767/3**

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