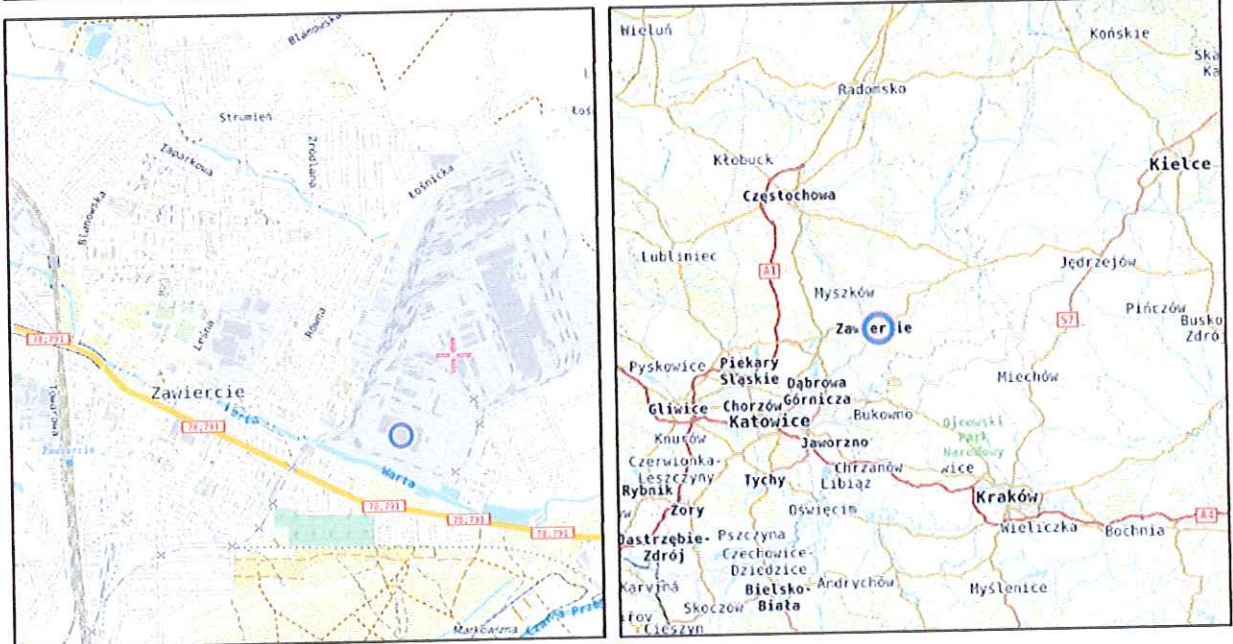


OPERAT SZACUNKOWY

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


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



Autor operatu:
Marcin Szajko upr. 6549
Warszawa, 29 stycznia 2021 roku



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości			
Województwo: śląskie	Powiat zawierciański	Gmina Zawiercie	Miejscowość Zawiercie
	Ulica: Okólna	Nr budynku: 10	
Krótki opis lokalizacji	Nieruchomość usytuowana jest we wschodniej części miasta, na obszarze na którym funkcjonowała kiedyś Huta Zawiercie, przy ulicy Okólnej. Dzielnica utrzymana jest w charakterze przemysłowym. W odległości ok. 600 m na południe przebiega jedna z głównych arterii komunikacyjnych - ul. Paderewskiego, stanowiąca fragment drogi krajowej nr 78 i stanowiąca doskonałe połączenie z miastami aglomeracji śląskiej. Odległość od centrum Katowic wynosi około 50 km.		
Dostęp do nieruchomości	Dojazd do nieruchomości odbywa się od ulicy Paderewskiego poprzez ulicę Okólną (drogi publiczne – własność Skarbu Państwa). Dalej na terenie huty po asfaltowych drogach urządzonych na dz. ew. nr 1/104, 1/106, 1/107, 1/108, stanowiącej własność Skarbu Państwa i oddanych w użytkowanie wieczyste osobie fizycznej. Dla dz. ew. nr 1/106, 1/108 wpisano służebność przejazdu.		
Opis nieruchomości	Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość komercyjna – obiekt przemysłowy	
	Powierzchnia użytkowa budynków [m ²]: 32 907,41 m²	Powierzchnia gruntu [m ²]: 62 556	
Oznaczenie nieruchomości	Forma władania	Prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynku	
	Nr KW	CZ1Z/00033483/1	
	Obręb/nr arkusz map/y	0012	
	Nr działki/ek w ewidencji gruntów	1/69, 1/70	
	Przeznaczenie w studium	tereny przemysłu baz i składów	
Wartość nieruchomości	Wartość rynkowa aktualna	16 765 000 zł	
	Wartość odtworzeniowa	35 285 000 zł	
	Wartość wymuszonej sprzedaży	10 059 000 zł	
Płynność nieruchomości/okres ekspozycji na rynku	Średnia/18 miesięcy		
Dane dot. operatu:	Cel wyceny: dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności Metoda wyceny: zastosowano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej dochodu netto Wartość odtworzeniową określono w podejściu kosztowym, metodą odtworzeniową, techniką wskaźnikową.		
Data sporządzenia operatu:	29.01.2021 r.		
Imię i nazwisko autorów operatu, nr uprawnień podpis i pieczęćka			

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1. Przedmiot wyceny	4
1.2. Zakres wyceny	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1. Podstawa formalna	4
3.2. Podstawy materialno - prawne	4
3.3. Podstawy metodyczne wyceny	5
3.4. Źródła danych merytorycznych	5
4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY	5
5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY	6
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości	6
5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości	10
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM	26
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO	27
8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY	43
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ	46
9.1. Określenie wartości rynkowej części przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny	46
9.2. Określenie wartości dla sprzedaży wymuszonej	49
9.3. Określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości	50
10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM	55
11. KLAUZULE I OGRANICZENIA	56
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA	56
13. ZAŁĄCZNIKI	57

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Działka ew. nr 1/69, 1/70 o łącznej powierzchni 62 556 m² będące przedmiotem prawa użytkowania wieczystego gruntu, zabudowane są budynkami stanowiącymi przedmiot prawa odrębnej własności: zespół budynków przemysłowych hali walcowni bruzdowej o powierzchni użytkowej 29 309,46 m², budynek socjalny o powierzchni użytkowej 1 751,57 m², budynek administracyjno-biurowy o powierzchni użytkowej 1 285,64 m², pozostałe budynki socjalne, techniczne, magazynowe o łącznej powierzchni użytkowej 560,74 m² oraz budowlami i urządzeniami trwale związanymi z gruntem.

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

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

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynku w stanie na dzień wyceny oraz określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynku dla aktualnego sposobu użytkowania, dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.

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 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z dnia 15 stycznia 2018 r. poz. 121)
- 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 wierzytelności (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.
- Księgi wieczyste Nr CZ1Z/00033483/1 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Zawierciu, V Wydział Ksiąg Wieczystych,
- Wypis z rejestru gruntów, wypis z rejestru budynków z dnia 27.11.2020 r.,
- Kopia mapy ewidencyjnej z dnia 27.11.2020 r.,
- Książki obiektów budowlanych, protokoły z kontroli stanu technicznego budynku, dokumentacja projektowa i techniczna dla obiektów budowlanych,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
- Informacje z agencji nieruchomości na temat stawek czynszowych za najem powierzchni przemysłowych, magazynowych biurowo-socjalnych w aglomeracji górnośląskiej i na rynku regionalnym.

4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY

- | | |
|---|-----------------|
| 1. Data sporządzenia wyceny | - 29.01.2021 r. |
| 2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | - 29.01.2021 r. |
| 3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny | - 21.01.2021 r. |
| 4. Data oględzin wycenianej nieruchomości | - 21.01.2021 r. |

5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Stan prawny przedmiotu wyceny z dnia 2021-01-22 określono na podstawie następujących dokumentów:

- Księga Wieczysta nr **CZ1Z/00033483/1** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Zawierciu, V Wydział Ksiąg Wieczystych:

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

Dział I - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Działki ewidencyjne:

Położenie (miejscowość): Zawiercie.

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

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

Obszar całej nieruchomości : 6,2556 ha.

Budynki:

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

Dział I – Sp Spis praw związanych z własnością

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

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

Prawo użytkowania wieczystego:

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

Dział II - WŁAŚCICIEL

Właściciele:

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

Kierownik Urzędu Rejonowego w Zawierciu

Rola instytucji: organ reprezentujący Skarb Państwa

Użytkownicy wieczystości:

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

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną:

Cognor Spółka Akcyjna, Poraj

Dział III CIĘŻARY I OGRANICZENIA

Brak wpisów

Dział IV HIPOTEKI

1. Hipoteka umowna łączna w kwocie 111 285 423,00 (sto pięćdziesiąt milionów pięćset dwadzieścia dwa tysiące sto sześćdziesiąt trzy 50/100) EUR

Wierzytelność wynikająca z umowy, 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 stanowiącego podstawę wpisu.

Inne informacje: niniejsza hipoteka została ustanowiona również na nieruchomościach, dla których prowadzone są księgi wieczyste:

KR1P/331269/7, LU1I/248556/0, LD1M/107840/4, LD1M/92885/2, OP1O/117990/4, OP1O/112308/2, PO2P/35922/4, PO2P/158081/4, PO2P/257742/0, TR1T/101810/5, TR1T/123081/5, PT1T/34513/5, OL1O/19863/6, OL1O/45353/9, GL1G/00084766/6, GL1G/00121403/6, GL1G/00103076/2, GL1G/84767/3, TB1S/45540/4, TB1S/45533/2, TB1S/47784/0, TB1S/53829/3, TB1S/57958/4, TB1S/52870/8, KA1S/00030874/5, KA1S/00032262/6.

Wierzyciel hipoteczny: MBANK Spółka Akcyjna, Warszawa

- wypis z rejestru gruntów prowadzony przez Starostwo Powiatowe w Zawierciu, stan z dnia 27.11.2020 roku:

Województwo: śląskie

Powiat: Zawiercie

Jednostka ewidencyjna: 241602_1 – Miasto Zawiercie

Obręb ewidencyjny: 241602_1.0012, Zawiercie

Nr jednostki rejestrowej: G7049

Właściciel: Skarb Państwa – Starosta Zawierciański, udział 1/1

Użytkownik wieczysty: COGNOR Spółka Akcyjna oddział Ferrostał Łabędy w Zawierciu, udział 1/1

Tabela 1

Nr działki	Położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek lub klasa		nr KW
			Rodzaj	Pow. [ha]	
1/69 ark 41	-	1,6684	Ba	1,6684	CZ1Z/00033483/1
1/70 ark 41	-	4,5872	Ba	4,5872	CZ1Z/00033483/1

Łączna powierzchnia całej jednostki rejestrowej wynosi 6,2556 ha.

Zgodność wpisów KW i ewidencji gruntów: tak

- wypis z rejestru budynków prowadzony przez Starostwo Powiatowe w Zawierciu, stan z dnia 27.11.2020 roku:

Nr jednostki rejestrowej gruntów: G7049

Nr jednostki rejestrowej budynków: B918

Tabela 2

Oznaczenie działek	Identyfikator budynku	Adres budynku	Funkcja budynku	Pow. zabudowy budynku [m ²]	Liczba kondygnacji nad/podziemnych	Materiał
AR_41.1/70	11_BUD	Okólna	budynki przemysłowe (101)	25	1/0	mur
AR_41.1/70	12_BUD	Okólna	budynki przemysłowe (101)	148	1/0	mur
AR_41.1/70	13_BUD	Okólna	budynki przemysłowe (101)	93	1/0	mur
AR_41.1/70	14_BUD	Okólna	budynki przemysłowe (101)	38	1/0	mur
AR_41.1/70	15_BUD	Okólna	budynki przemysłowe (101)	74	1/0	mur
AR_41.1/69	2_BUD	Okólna	budynki przemysłowe (101)	32	1/0	mur
AR_41.1/69	3_BUD	Okólna	budynki przemysłowe (101)	31	1/0	mur
AR_41.1/69	4_BUD	Okólna	budynki przemysłowe (101)	8	1/0	mur
AR_41.1/69	5_BUD	Okólna	budynki przemysłowe (101)	7	1/0	mur
AR_41.1/70	1_BUD	Okólna	budynki przemysłowe (101)	29658	1/0	mur
AR_41.1/70	2_BUD	Okólna	budynki przemysłowe (101)	944	1/0	mur
AR_41.1/70	3_BUD	Okólna	budynki przemysłowe (101)	43	1/0	mur
AR_41.1/70	4_BUD	Okólna	budynki przemysłowe (101)	16	1/0	mur
AR_41.1/70	5_BUD	Okólna	budynki przemysłowe (101)	36	1/0	mur
AR_41.1/70	6_BUD	Okólna	budynki przemysłowe (101)	114	1/0	mur
AR_41.1/70	7_BUD	Okólna	budynki przemysłowe (101)	243	1/0	mur
AR_41.1/70	8_BUD	Okólna	budynki przemysłowe (101)	213	1/0	mur
AR_41.1/70	9_BUD	Okólna	budynki przemysłowe (101)	69	1/0	mur
AR_41.1/70	10_BUD	Okólna	budynki przemysłowe (101)	114	1/0	mur
AR_41.1/69	6_BUD	Okólna	budynki przemysłowe (101) rok zak. bud: 2009	15	1/0	inny
AR_41.1/69	1_BUD	Okólna	budynki przemysłowe (101)	724	2/0	mur
łącznie budynków	21	łączna powierzchnia zabudowy		32 645		

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

Na nieruchomości są zawarte umowy najmu między „Walcownią Bruzdową: sp. z o. o. z siedzibą w Zawierciu (po aneksie COGNOR S.A Oddział Ferrostal Łabędy w Zawierciu, ul. Okólna 10) a podmiotami wyszczególnionymi poniżej, dotyczące najmu lokali wraz z urządzeniami. Umowy na czas nieokreślony.

- Waldemar Królik (najemca) – lokal wraz z urządzeniami i umeblowaniem, 100 zł/mc, 1 miesięczny termin wypowiedzenia umowy,
- JANSTAL Łukasz Janeczek (najemca) – lokal wraz z urządzeniami i umeblowaniem, 100 zł/mc, 1 miesięczny termin wypowiedzenia umowy
- LYSTAL Paweł Łyszczarz (najemca) – lokal wraz z urządzeniami i umeblowaniem, 100 zł/mc, 1 miesięczny termin wypowiedzenia umowy
- MISTAL Michał Buchowiecki (najemca) – lokal wraz z urządzeniami i umeblowaniem, 100 zł/mc, 1 miesięczny termin wypowiedzenia umowy
- Obróbka Walców i Osprzętu Hutniczego „ROLLS” Piotr Rotarski (najemca) – lokal wraz z urządzeniami i umeblowaniem, 100 zł/mc, 1 miesięczny termin wypowiedzenia umowy
- Usługi Walcownicze „ROTSTEEL” Piotr Rotarski (najemca) – lokal wraz z urządzeniami i umeblowaniem, 100 zł/mc, 1 miesięczny termin wypowiedzenia umowy
- BOGRAX Bogusław Grabowski (najemca) – lokal wraz z urządzeniami i umeblowaniem, 100 zł/mc, 1 miesięczny termin wypowiedzenia umowy
- PHU EL-STER Marcin Zieliński (najemca) – lokal wraz z urządzeniami i umeblowaniem, 100 zł/mc, 1 miesięczny termin wypowiedzenia umowy
- InTrek Michał Guzek (najemca) – lokal wraz z urządzeniami i umeblowaniem, 100 zł/mc, 1 miesięczny termin wypowiedzenia umowy
- KAR STAL Michał Kasznia (najemca) – lokal wraz z urządzeniami i umeblowaniem, 100 zł/mc, 1 miesięczny termin wypowiedzenia umowy
- Nowak STAL Marcin Nowakowski (najemca) – lokal wraz z urządzeniami i umeblowaniem, 100 zł/mc, 1 miesięczny termin wypowiedzenia umowy
- Włodzimierz Świercz (najemca) – lokal wraz z urządzeniami i umeblowaniem, 100 zł/mc, 1 miesięczny termin wypowiedzenia umowy
- ELEKTRO-SET Marcin Miedziński (najemca) – lokal o powierzchni 15 m², wraz z urządzeniami i umeblowaniem, 100 zł/mc, 1 miesięczny termin wypowiedzenia umowy
- ADRAX Adrian Pardela (najemca) – lokal wraz z urządzeniami i umeblowaniem, 100 zł/mc, 1 miesięczny termin wypowiedzenia umowy,
- Usługi Walcownicze WOJ.-MAR Kański Wojciech (najemca) – lokal wraz z urządzeniami i umeblowaniem, 100 zł/mc, 1 miesięczny termin wypowiedzenia umowy

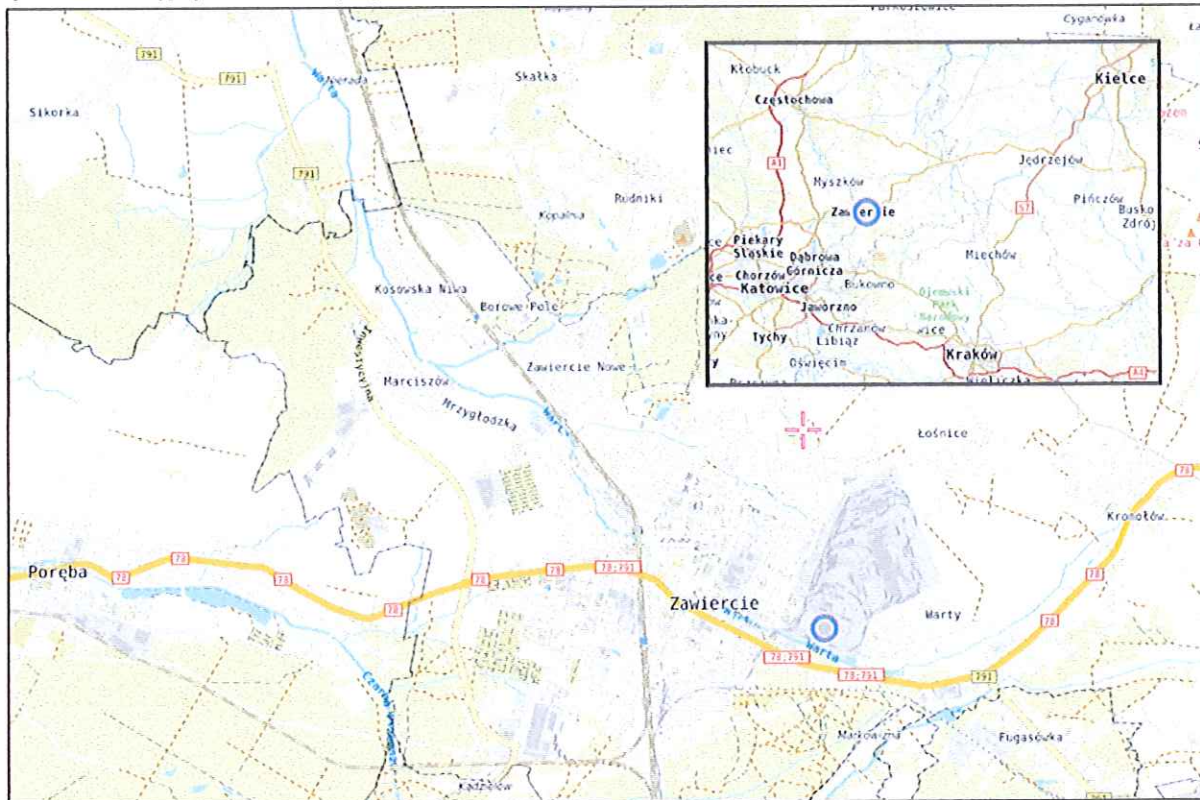
W procesie wyceny nie uwzględniono stawek czynszu wynikających z umów najmu. Istnieje możliwość wypowiedzenia umowy z zachowaniem 1 – miesięcznego lub 3 – miesięcznego okresu wypowiedzenia.

Do procesu wyceny przyjęto stawki wynikające z analizy rynku lokalnego, rozmów z pośrednikami biorąc pod uwagę lokalizację nieruchomości, jej stan techniczny, standard wykończenia oraz dostępność dla potencjalnych klientów.

5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości

Lokalizacja i opis nieruchomości

Wyceniana nieruchomość stanowiąca dz. ewidencyjną nr 1/69 i 1/70 położona jest w Zawierciu, w obrębie ewidencyjnym nr 0012 przy ul. Okólnej 10.



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

Nieruchomość usytuowana jest we wschodniej części miasta, na obszarze na którym funkcjonowała kiedyś Huta Zawiercie, przy ulicy Okólnej. Dzielnica utrzymana jest w charakterze przemysłowym. W odległości ok. 600 m na południe przebiega jedna z głównych arterii komunikacyjnych - ul. Paderewskiego, stanowiąca fragment drogi krajowej nr 78 i stanowiąca doskonałe połączenie z miastami aglomeracji śląskiej. Odległość od centrum Katowic wynosi około 50 km.

Teren, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość położony jest na obszarze średnio skomunikowanym z pozostałą częścią miasta i gminy. Wjazd na teren huty jest ograniczony i kontrolowany, znajduje się w ul. Okólnej.

Najbliższe otoczenie przedmiotowej nieruchomości stanowi zabudowa przemysłowa, magazynowa oraz budynki towarzyszące: socjalne, technologiczne, parkingi, bocznicie kolejowe, tereny zielone porośnięte roślinnością ruderalną. W okolicy huty działają podmioty z branży metalurgicznej: Huta CMC, PPU Ecosteel, składowiska złomu itp.

Punkty handlowo-usługowe, obiekty użyteczności publicznej w pośredniej odległości – od 1 km do 2 km. Odległość od ścisłego centrum miasta Zawiercie wynosi ok. 2 km. Przystanki komunikacji miejskiej zlokalizowane są przy ul. Okólnej i ul. Paderewskiego. W odległości do 3 km znajduje się stacja kolejowa PKP Zawiercie.

W bliskiej odległości huty znajdują się także tereny zabudowy mieszkaniowej o niskim standardzie. Przy głównych ulicach występuje funkcja usługowa i handlowa. W dzielnicy działają podmioty związane z branżą przemysłu hutniczego, obiekty gastronomiczne.



Źródło: <https://www.google.com/maps>

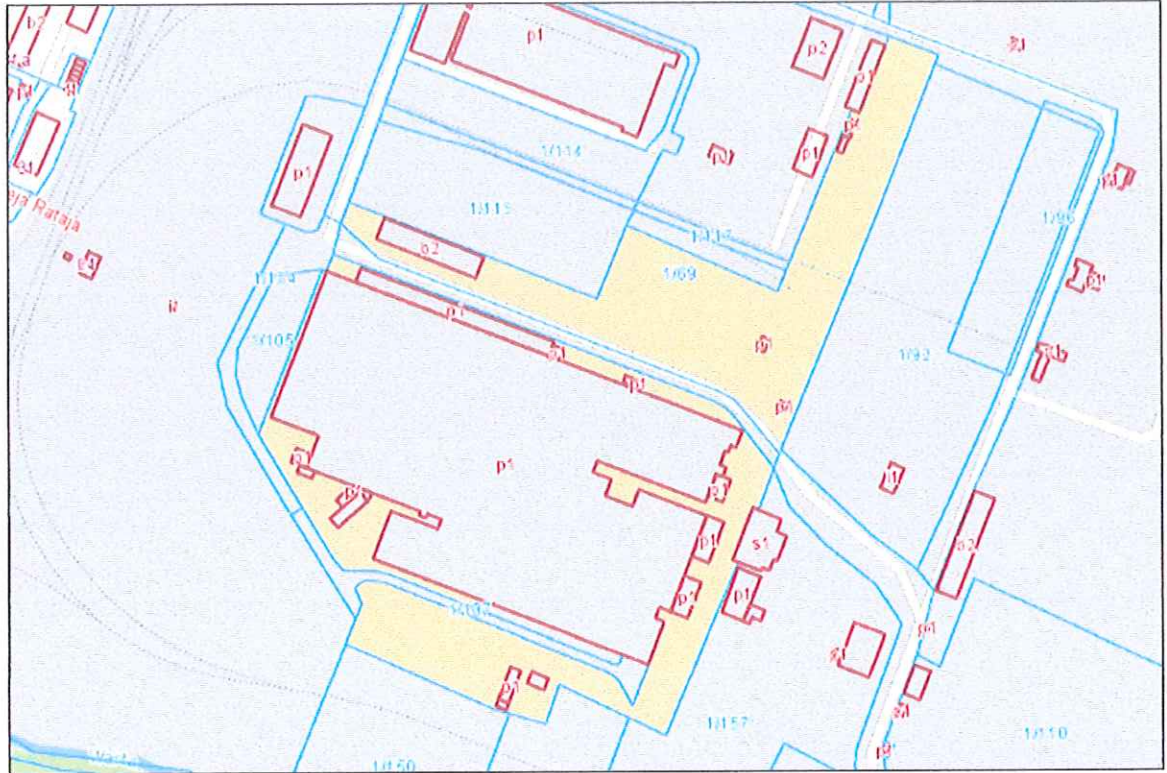
Opis nieruchomości

Przedmiotową nieruchomość stanowią działki o nr ew. 1/69, 1/70 o łącznej pow. 62 556 m². Działki te mimo iż nie sąsiadują ze sobą bezpośrednio, stanowią funkcjonalną całość, na której prowadzona jest działalność przemysłowa w branży hutniczej. Działki przedzielone sad z. ew. nr 1/106

Działka nr 1/69 o powierzchni 16 684 m² posiada kształt nieregularny, nieforemny, granice regularne. Teren płaski. Teren częściowo ogrodzony płotem z betonowych elementów prefabrykowanych na granicy wschodniej, płotem z elementów metalowych wzdłuż granicy północnej. Działka częściowo zagospodarowana, zrealizowane są dojazdy do budynków i utwardzenie kostką betonową, teren oświetlony i uzbrojony w kanalizację deszczową. Część nieutwardzona porośnięta jest roślinnością trawiastą, ruderalną. Na działce znajduje się budynek biurowy „Zrębiec”, magazyn wlewków wraz z suwnicą (wiata magazynu wsadu) i wiatą częściowo zadaszoną, budynek socjalny i waga samochodowa o udźwigu do 60 ton.

Działka nr 1/70 o powierzchni 45 872 m² posiada kształt nieregularny, nieforemny, granice regularne. Teren płaski. Teren bez ogrodzenia. Działka zagospodarowana, zrealizowane są dojazdy do budynków i utwardzenie kostką betonową. Niewielka część nieutwardzona porośnięta jest roślinnością trawiastą, ruderalną. Na działce znajduje się budynek przemysłowy walcowni, budynek socjalny, budynek socjalny, mniejsze budynki towarzyszące i technologiczne.

Ogrodzony i monitorowany jest cały kompleks Huty Zawiercie (CMC). Teren nieruchomości jest dozorowany - przy wjeździe na teren huty znajduje portiernia.



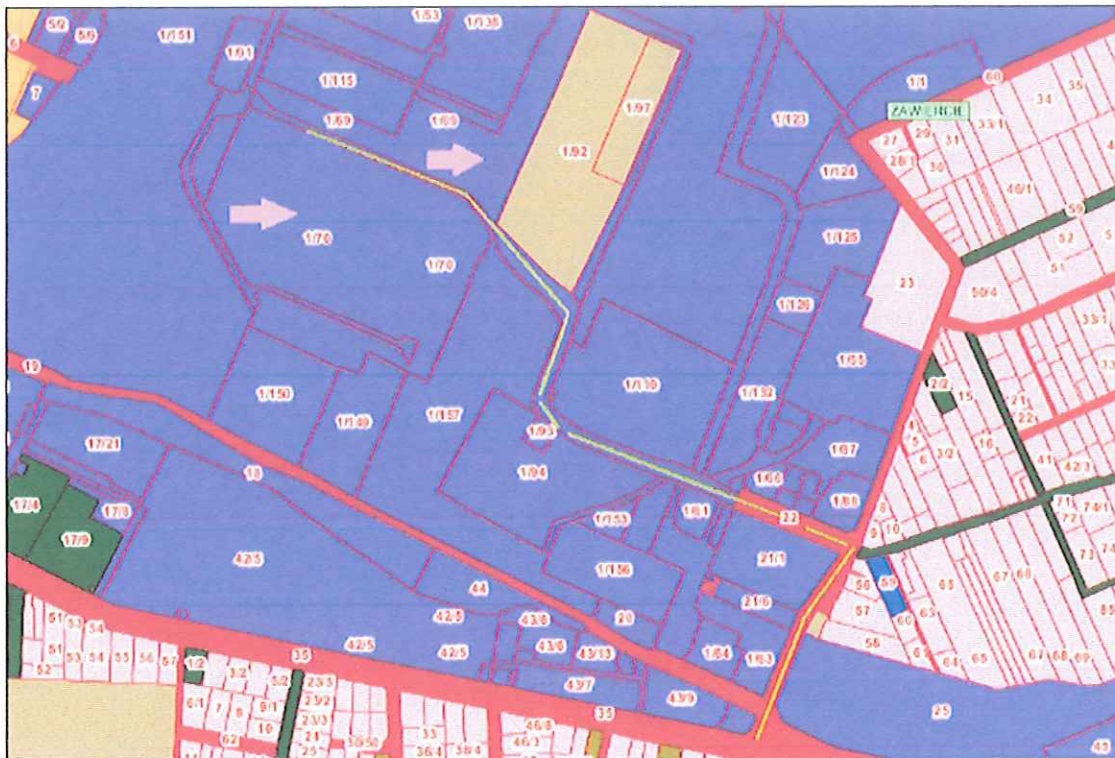
Źródło: <http://www.zawiercie.giportal.pl/>

Dostęp do drogi publicznej

Dojazd do nieruchomości odbywa się od ulicy Paderewskiego poprzez ulicę Okólną (drogi publiczne – własność Skarbu Państwa). Dalej na terenie huty po asfaltowych drogach urządzonych na dz. ew. nr 1/104, 1/106, 1/107, 1/108, stanowiącej własność Skarbu Państwa i oddanych w użytkowanie wieczyste osobie fizycznej. Dla dz. ew. nr 1/106, 1/108 prowadzona jest KW Nr CZ1Z/00027810/8 – użytkownik wieczysty CMC Poland Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Zgodnie z wpisem w I dziale SP KW Nr CZ1Z/00033483/1 wpisano uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej: każdoczesnemu wieczystemu użytkownikowi i właścicielowi nieruchomości składającej się z działek gruntu nr nr 1/69 i 1/70 objętych niniejszą księgą wieczystą przysługuje służebność gruntowa za jednorazowym wynagrodzeniem celem przejścia i przejazdu przez działki gruntu nr 1/106 i 1/108.

Uwaga, dla dz. ew. nr 1/104 i 1/107 stanowiących drogę dojazdową od strony zachodniej do południowej części nieruchomości nie została ustanowiona służebność przejazdu (Postanowienie Sygn. Akt VI Ca 202/10 z dnia 1.04.2010 r. - dokumentacja w załączniku do operatu szacunkowego). Dz. ew. nr 1/104 i 1/107 stanowią funkcjonalnie drogi wewnętrzne terenu huty i są użytkowane „zwyczajowo” przez właściciela, mając na uwadze powyższe wyceny dokonano przy założeniu uregulowania prawnego dostępu do drogi publicznej.



Źródło: <http://www.geoportal.zawiercie.powiat.pl/index.php?profile=295>

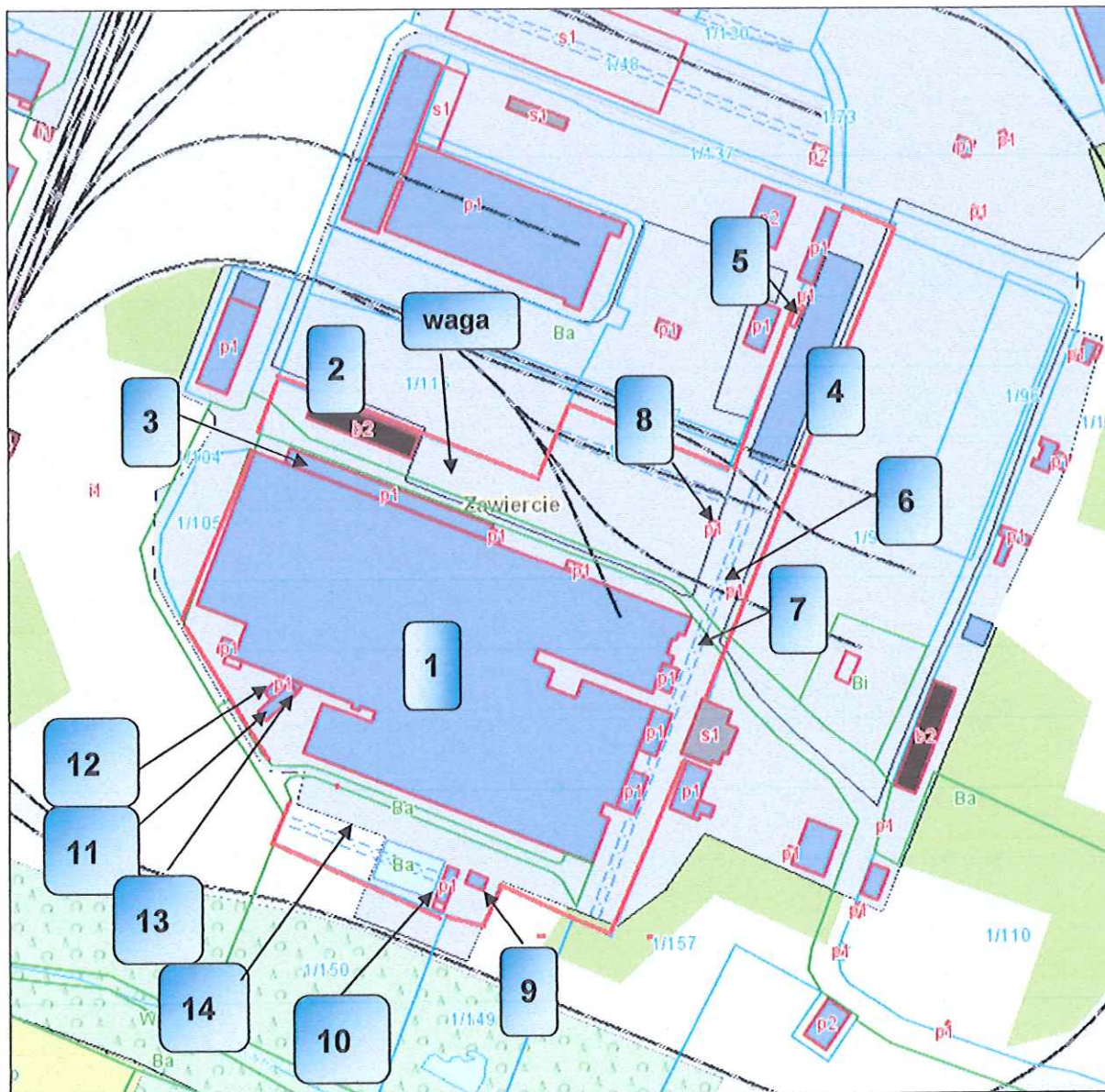
Czynniki środowiskowe wpływające na nieruchomość są typowe dla obszaru miast śląskich i terenów o charakterze przemysłowych.

Nieruchomość uzbrojona jest w sieć wodociągową, sieć kanalizacyjną (sanitarną i deszczową), sieć elektryczną, sieć teletechniczną.

Na nieruchomości przez fragment dz. ew. nr 1/69 przebiega tor boczny kolejowej. We wschodniej części nieruchomości zlokalizowana jest konstrukcja suwnic wraz z placem składowym o długości jezdni podsuwnicowej ok. 360 m.

Na terenie nieruchomości znajdują się budynki oraz budowle

- 1 - hala walcowni
- 2 - budynek administracyjno - biurowy
- 3 - budynek socjalny
- 4 - magazyn wlewków (plac i wiata magazynowa z zespołem suwnic)
- 5 - budynek socjalny magazynu wsadu
- 6 - budynek sterowni
- 7 - budynek operatora wsadu
- 8 - budynek przy suwnicy
- 9 - budynek socjalny pompowni obiegu B
- 10 - budynek pompowni obiegu B i pompownia
- 11 - magazyn gazów technicznych (d. magazyn na butle acetylenowo-tlenowe)
- 12 - budynek garaży
- 13 - budynek do remontu wagonów
- 14 - wiata magazynowa

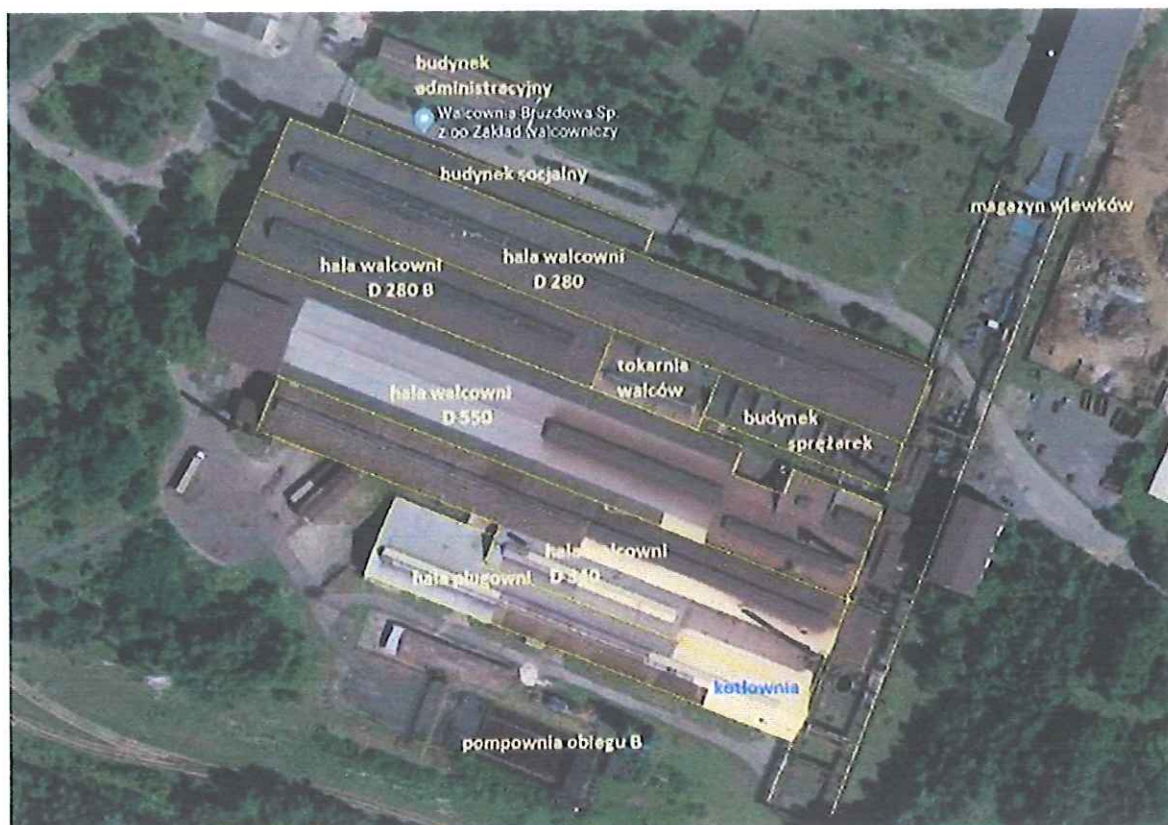
Mapa ewidencji gruntów i budynków miasta Zawiercie

Źródło: <http://www.zawiercie.giportal.pl/>

1 - Budynek hali walcowni

Budynek o zróżnicowanej bryle, stanowiący zespół jednokondygnacyjnych budynków funkcjonujących jako zwarta całość. Obiekt składa się z hal produkcyjno – magazynowych: hala D-280, hala D-280 B, hala D-550, hala D-340, tokarni walców, budynku sprężarek, hali pługowni z wydzieloną kotłownią (d. ciepłownią), pomieszczeń technicznych: kompresorownia, stycznikownia, maszynownia.

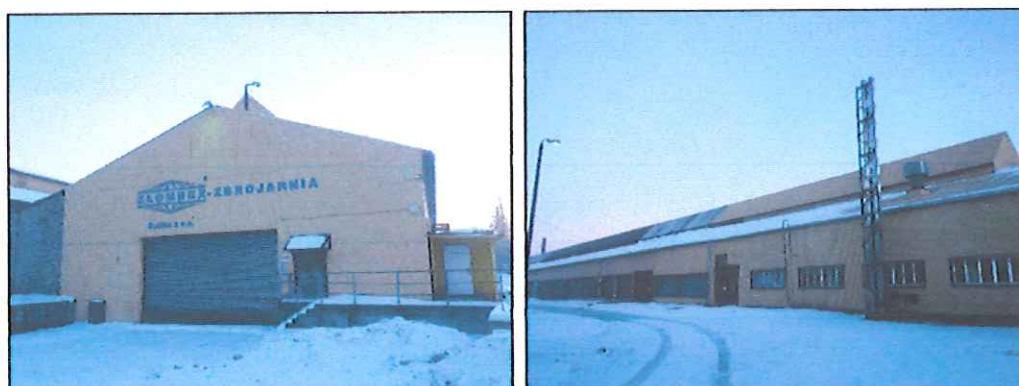
Budynek w zwartej zabudowie i połączony z budynkiem socjalnym od strony północnej oraz z magazynem wlewków i budynkami operatorów od strony wschodniej. Budynek powstawał poprzez rozbudowę, najstarsza część jest południowa, hala pługowni z roku 1904 i 1909, następna część kompleksu powstała w latach 30 XX wieku, kolejna część w latach 50-tych XX wieku, kolejna część w latach 80-tych.



źródło: <https://www.google.com/maps>

W budynku prowadzona jest działalność polegająca na produkcji szerokiego asortymentu wyrobów gorącowalcowanych długich. Znaczną część budynku stanowi jedna przestrzeń, miejscami dzielona ścianami podtrzymującymi nawy, stanowiącymi również ściany wsporcze dla jezdni podsuwnicowych. Część wschodnia hali ma charakter produkcyjny i przemysłowy, od tej strony dostarczany jest materiał z hali wlewków, zlokalizowane są urządzenia produkcyjne oraz piece, część zachodnia ma charakter magazynowy gdzie następuje załadunek towarów. W części wschodniej niewielkie pomieszczenia o charakterze socjalnym, pomocniczym.

Sterowanie procesem metalurgicznym odbywa się z kabin sterowniczych, transport technologiczny za pomocą suwnic hakowych, trawersowych i magnesowych.



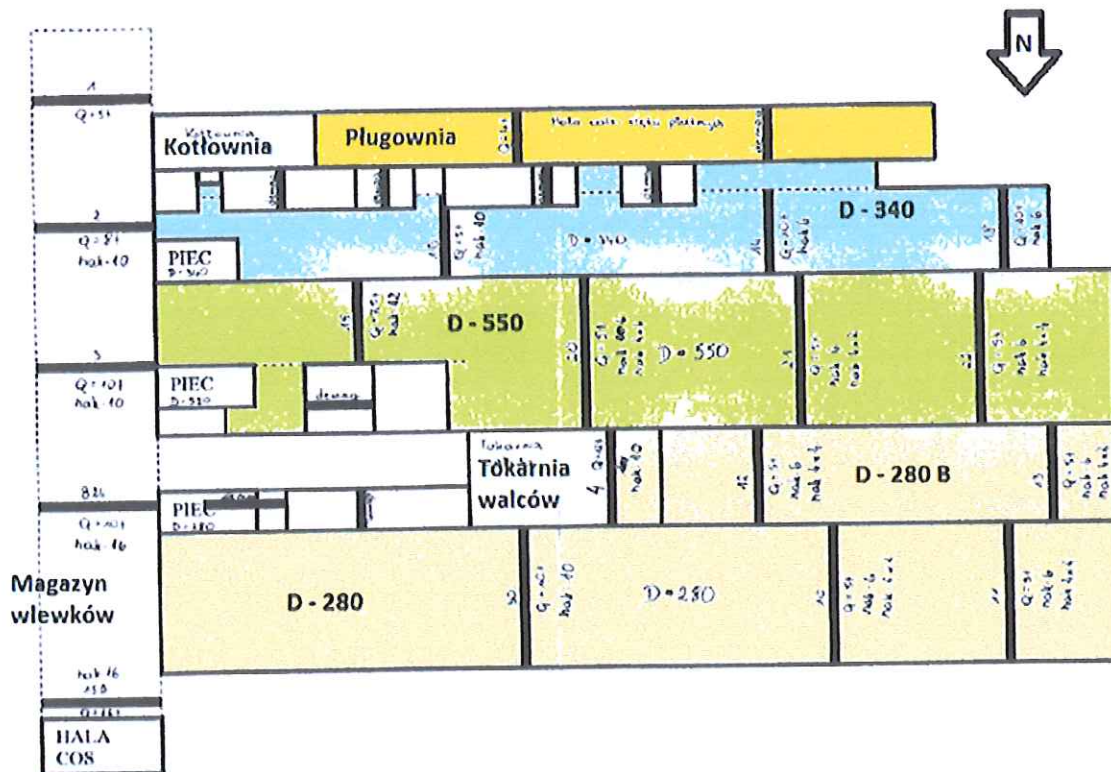
Widok hali plugowni



Widok hali walcowni

Poniżej przedstawiono schemat podziału hali walcowni bruzdowej w Zawierciu wraz z lokalizacją suwnic.

Przekrój poziomy hali (suwnice)



Konstrukcja budynku:

- ławy i stopy fundamentowe żelbetowe,
- ściany zewnętrzne murowane w konstrukcji szkieletowej stalowej, wypełnione z cegły ceramicznej i wapienno-piaskowej, część ścian posiada przeszklenia w stalowych ramach,
- konstrukcja dachu stalowa - belki, dźwigary i płatwie stalowe, krycie blachą trapezową,
- naświetla dachowe szklane,
- ściany wewnętrzne murowane od strony hali brak tynków, od strony pomieszczeń wykończone tynkiem cementowo-wapiennym, malowanie farbami emulsyjnymi i olejnymi, występują płytki ceramiczne (np. w toaletach),
- schody wewnętrzne i antresole stalowe i żelbetowe,
- elewacja zewnętrzna z cegły wapienno-piaskowej, częściowo kryta blachą trapezową,
- posadzki w większości hali nie zachowują równości powierzchni, wykonane z kostki brukowej, cegły ceramicznej, posadzki betonowej (część zachodnia hali), miejscami elementy posadzki stalowej,
- stolarka okienna stalowa,
- stolarka drzwiowa stalowa i płycinowa, bramy segmentowe stalowe,

Instalacje w budynku:

- elektroenergetyczna
- siłowa 400V i 500V,
- wodociągowa (woda pitna ze studni głębinowej),
- kanalizacyjna sanitarna i deszczowa,
- kanalizacja przemysłowa (obieg B wody do smarowania panewek walców roboczych, studzenia kalibrów, splukiwania zendry),
- sprężonego powietrza.

W południowo – wschodniej części wydzielono kotłownię (ciepłownię) – odnowioną w latach 90-tych. Strop podwieszany, ocieplenie z wełny mineralnej ROCKWOOL, podłoga wykończona terakotą.

Rzeczoznawcy udostępnił Protokół z okresowej półrocznej kontroli stanu technicznego budynku – autor opracowania p. mgr inż. Andrzej Kaliszczak, data kontroli 26.11.2020 r.

- walcownia D280B, D550, D340 – dobry stan techniczny konstrukcji, posadzka kwalifikuje się do remontu, fundamenty w dobrym stanie,
- budynek pługowni – budynek nadaje się do użytkowania,

Rzeczoznawcy udostępnił Protokół z okresowej rocznej kontroli stanu technicznego budynku – autor opracowania p. mgr inż. Andrzej Kaliszczak, data kontroli 26.11.2020 r.

- tokarnia walców – dobry stan techniczny konstrukcji, budynek nadaje się do użytkowania,
- ciepłownia – dobry stan techniczny

Powierzchnia użytkowa budynku została ustalona na podstawie Książki Obiektu Budowlanego.

Powierzchnia zabudowy budynku – 29 658 m²,

Powierzchnia użytkowa budynku – 29 309,46 m²,

kubatura – 380 651 m³.

średnia wysokość – 12-13 m

Tabela 3

hała walcowni	p.z.	p.u.	kubatura	rok budowy
hała walcowni D-550	30 228 m ²	6811	93033	1904
hała walcowni D-280		10787,2	194327	1950
hała B walcowni D-280		2173,98	28913,934	1950
Hala walcowni D-340		5728,8	32997,88	1931
Hala pługowni		3110	25306	1909
ciepłownia (wliczona jako część hali pługowni)		223,4	-	1999
Tokarnia walców		667,43	6073,57	1928-1931
Budynek sprężarek		31,05	-	-
łącznie			29 309,46 m²	

Zestawienie suwnic na nieruchomości

Tabela 4

nazwa	Q	L	lokalizacja	rok budowy/ zainstalowania	stan
Suwnica hakowa	10 t	25	hała D 280	1967/1996	dobry
Suwnica trawersowa	5 t	25	hała D 280	1950/1966	średni
Suwnica trawersowa	5 t	25	hała D 280	1950/1966	średni
Suwnica hakowa	10 t	14,25	maszynownia D 280	1949/1964	bardzo dobry
Demag	3,2 t		piec D 280	bd	dobry
Suwnica hakowa	12 t	15,2	hała D 280 - tokarnia walców	1967	dobry
Suwnica trawersowa	5 t	20	hała D 280 - część B	1950	średni
Suwnica trawersowa	5 t	20	hała D 280 - część B	bd	średni
Suwnica hakowa	7,5 t	18,2	hała D 550	1967	średni
Suwnica hakowa	8 t	18,85	hała D 550	2017	bardzo dobry
Suwnica trawersowa	5 t	33,6	hała D 550	1970/1971	dobry
Suwnica trawersowa	5 t	33,6	hała D 550	1977/1978	dobry
Suwnica trawersowa	5 t	33,6	hała D 550	1988/1989	dobry
Suwnica hakowa ręczna	7,5 t	8	maszynownia D 340	1969/1970	dobry
Suwnica hakowa	8 t		hała D 340	1999	bardzo dobry
Suwnica trawersowa	8 t		hała D 340	1970/1971	dobry
Suwnica trawersowa	10 t		hała D 340	1964/1965	dobry
Demag	3,2 t		hała D 340 - warsztat silników	bd	dobry
Demag	3,2 t		hała D 340 - warsztat UR	bd	wyrejestrowana
Suwnica 1 belkowa	3 t	8	hała D 340 - osprzęt	1970	dobry
Suwnica hakowa 1 belkowa			hała pługowni	2002	wyrejestrowana
Suwnica hakowa	4 t		hała pługowni	bd	wyrejestrowana
Suwnica hakowa	5 t		magazyn wsadu	1968	wyrejestrowana
Suwnica hakowa	8 t		magazyn wsadu	1987	dobry
Suwnica hakowa	10 t		magazyn wsadu	1967	dobry
Suwnica magesowa	10 t		magazyn wsadu	1965	dobry
Suwnica magesowa	10 t		magazyn wsadu	1964	dobry

Budynek w ogólnie średnim stanie technicznym i przeciętnym stanie wykończeniowym, spełnia funkcję walcowni bruzdowej. Typowe i normatywne poziomy zużycia stosownie do wieku zabudowy, naprawy i remonty są prowadzone na bieżąco. Budynek przemysłowy, profil podłóża dostosowany do zamontowanych maszyn, urządzeń, nie wymaga jednolitej powierzchni. Część magazynowa dostosowano do składowania i transportu wyrobów gotowych.

2 - Budynek administracyjno - biurowy

Budynek o prostej bryle zbliżonej do prostopadłościanu, na planie prostokąta, w zabudowie wolnostojącej dwukondygnacyjny, o funkcji biurowej.

Na parterze i I piętrze znajdują się pomieszczenia biurowe. Budynek został ukończony w roku 1983. Budynek typowy dla okresu budowy, projekt powtarzalny typu „Zrebiec”.



Widok budynku administracyjno - biurowy

Konstrukcja budynku:

- ławy i stopy fundamentowe betonowe,
- strop nad parterem żelbetowy, nad I piętrem szkieletowy,
- stropodach szkieletowy pełny, kryty papa asfaltową,
- konstrukcja budynku tradycyjna murowana, termoizolacja z wełny mineralnej i styropianu, okładzina zewnętrzna z blachy trapezowej T18,
- ściany nośne parteru murowane z cegły, konstrukcja ścian II kondygnacji szkieletowa stalowa, ściany działowe w konstrukcji lekkiej (płyta wiórocementowa i płyty pilśniowe)
- okładziny wewnętrzne ścian z paneli ściennych, płyt kartonowo-gipsowych, tynki malowane farbami emulsyjnymi, w łazienkach płytki ceramiczne,
- podłogi z wykładziny PCV, wykładziny dywanowej, płytek ceramicznych, tarket,
- stolarka okienna PCV dwuszybowa, stolarka drzwiowa pływiniowa, drewniana
- instalacje: elektryczna, wodno-kanalizacyjna, wentylacji grawitacyjnej, centralnego ogrzewania (wymyenniki ciepła z chłodzenia pieców przemysłowych, awaryjnie kotły marki Viessmann)

Rzeczoznawcy udostępnił Protokół z okresowej rocznej kontroli stanu technicznego budynku – autor opracowania p. mgr inż. Andrzej Kaliszczak, data kontroli 26.11.2020 r. Zgodnie z protokołem obiekt nadaje się do użytkowania, generalny stan konstrukcji dobry.

Budynek w typowym stanie technicznym i wykończeniowym dla obiektów biurowych. Gospodarka remontowa prowadzona jest na bieżąco, brak większych usterek.

Powierzchnia użytkowa budynku została ustalona na podstawie zestawienia od właściciela, pozostałe parametry z Książki Obiektu Budowlanego.

Powierzchnia zabudowy budynku – 724 m²,

Powierzchnia użytkowa budynku – 1 285,64 m²,

kubatura – 4 901 m³.

3 - Budynek socjalny

Budynek o bryle zbliżonej do prostopadłościanu, na planie prostokąta, w zabudowie wolnostojącej, dwukondygnacyjny w części wschodniej, trzykondygnacyjny w części zachodniej. Budynek pełni funkcję socjalną i w niewielkim stopniu biurową oraz warsztatową. Budynek przylega ścianą południową do hali walcowni.

W części trzykondygnacyjnej zlokalizowane są pomieszczenia biurowe w złym stanie technicznym, szatnie na parterze (nieużytkowane, wyłączone z eksploatacji), I piętrze i II piętrze.

Budynek został ukończony w roku 1951

Konstrukcja budynku:

- fundamenty żelbetowe,
- konstrukcja budynku tradycyjna murowana,
- ściany murowane z cegły wapienno-piaskowej,
- dach wykonany z płyt betonowych krytych ociepleniem i papą termozgrzewalną,
- schody w konstrukcji żelbetowej, kryte lastrico,
- tynki wewnętrzne cementowo-wapienne, w częściach malowane farbami olejnymi, emulsyjnymi, częściowo tynki z marmolitu, w łazienkach płytki ceramiczne, sufity systemowe podwieszane. W części biurowej ścianki działowe w lekkiej konstrukcji, ściany częściowo z płyt gipsowo-kartonowych, ściany malowane farbą emulsyjną, posadzki wykończone wykładziną PCV, dywanową, płytkami ceramicznymi,
- stolarka okienna PCV, stolarka drzwiowa plyninowa, drewniana
- okładzina zewnętrzna z blachy trapezowej
- instalacje: elektryczna, wodno-kanalizacyjna, wentylacji grawitacyjnej, centralnego ogrzewania (wymyenniki ciepła z chłodzenia pieców przemysłowych, awaryjnie kotły marki Viessmann)



Widok budynku socjalnego

Rzeczoznawcy udostępniono Protokół z okresowej rocznej kontroli stanu technicznego budynku – autor opracowania p. mgr inż. Andrzej Kaliszczak, data kontroli 26.11.2020 r. Zgodnie z protokołem obiekt nadaje się do użytkowania, generalny stan konstrukcji dobry.

Budynek o zróżnicowanym poziomie zużycia, część warsztatowa i użytkowanych szatni w typowym, średnim stanie technicznym i wykończeniowym. Występują zaniedbania w postaci spękań okładzin, tynków, zabrudzeń ścian, pojedyncze uszkodzenia stolarki. Stan techniczny budynku określono jako typowy średni, standard wykończenia w stanie na dzień wyceny określono jako przeciętny.

Część budynku jest nieeksploatowana i nie utrzymywana, ponadnormatywne zużycie elementów wykończeniowych, powierzchnie niezdadne do wykorzystania jako biurowe, socjalne. Na parterze występują zawilgocenia, wykwit i inne uszkodzenia.

Powierzchnia użytkowa budynku została ustalona na podstawie zestawienia od właściciela, pozostałe parametry z Książki Obiektu Budowlanego.

Powierzchnia zabudowy budynku – 987 m²,

Powierzchnia użytkowa budynku – 1 751,57 m²,

4 - Magazyn wlewków (plac i wiata magazynowa z zespołem suwnic)

Magazyn wlewków stanowią plac składowy oraz wiata magazynowa zintegrowanym z systemem suwnic. Długość jezdni podsuwnicowej wynosi 363,90 m, rozpiętość 18,85 m, linia trolejowa 500V. Wysokość jezdni podsuwnicowej od fundamentu wynosi 8,7 m. W północnej części znajduje się wiata magazynowa w konstrukcji stalowej, dach na części magazynu wykonywany z betonu zbrojonego na konstrukcji kratowej. Wykończenie papą na lepiku. Ściany w konstrukcji ze słupów stalowych kratowych pokrytych blacha stalową trapezową.



Rzeczoznawcy udostępniono Protokół z okresowej półrocznej kontroli stanu technicznego budynku – autor opracowania p. mgr inż. Andrzej Kaliszczak, data kontroli 26.11.2020 r.

Dobry stan techniczny obiektu, średni standard. Należy uzupełnić świetliki poddachowe.

Podłoże placu składowego częściowo utwardzone płytami betonowymi, częściowo brak utwardzenia.

Powierzchnia składowa bez utwardzenia A (północna) – 470 m²,

Powierzchnia składowa bez utwardzenia B (środkowa) – 1 400 m²,

Powierzchnia składowa bez utwardzenia C (południowa) – 1 600 m²,

Powierzchnia składowa pod wiatą - 2 200 m²,

Łączna powierzchnia składowa - 5 670 m²,

5 - Budynek socjalny magazynu wsadu

Budynek jednokondygnacyjny, zlokalizowany w północnej części dz. ew. 1/69, wykonany w technologii tradycyjnej. Funkcja socjalna i warsztatowa związana z obsługą magazynu wlewków. Budynek murowany, fundamenty żelbetowe, ściany z cegły wapienno-piaskowej, okładziny zewnętrzne z blachy trapezowej, dach z płyt betonowych kryty papą. Tynki cementowo-wapienne, malowane farbą emulsyjną i olejną. Pomieszczenia mokre wykończone płytkami ceramicznymi. Stolarka okienna PCV, drzwiowa płycinowa. Średni poziom wykończenia budynku. Instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna sieciowa, ogrzewanie piecem akumulacyjnym.

Powierzchnia użytkowa budynku – 56,23 m²,

6 - Budynek sterowni

Budynek dwukondygnacyjny, zlokalizowany w rejonie kompleksu suwnic przy jezdni, wykonany w technologii tradycyjnej. Funkcja techniczna związana z obsługą suwnic magazynu wlewków. Budynek murowany, elewacja z blachy trapezowej. Okna PCV, tynki cementowo-wapienne, malowane farba emulsyjną, stolarka drzwiowa stalowa. Przeciętny poziom wykończenia budynku. Instalacja elektryczna.

Powierzchnia użytkowa budynku – 27,63 m²,

7 - Budynek operatora wsadu

Budynek dwukondygnacyjny, zlokalizowany w rejonie kompleksu suwnic, wykonany w technologii tradycyjnej. Funkcja techniczna związana z transportem między magazynem wlewków i halą D280. Budynek murowany, tynki cementowo-wapienne, malowane farba emulsyjną, stolarka drzwiowa stalowa. Przeciętny poziom wykończenia budynku. Instalacja elektryczna.

Powierzchnia użytkowa budynku – 9,45 m²

8 - Budynek przy suwnicy

Budynek jednokondygnacyjny na planie prostokąta, wzniesiony w technologii murowanej. Zlokalizowany obok magazynu wsadu, pełni funkcje gospodarczą. Fundamenty żelbetowe, ściany murowane z cegły wapienno-piaskowej, tynki cementowo-wapienne, dach z płyt betonowych, papa, wyposażenie w instalacje elektryczną.

Powierzchnia użytkowa budynku – 26,09 m²

9 - Budynek socjalny pompowni B

Budynek jednokondygnacyjny na planie prostokąta, wzniesiony w technologii murowanej. Zlokalizowany w południowej części dz. ew. nr 1/70. Fundamenty żelbetowe, ściany murowane z cegły wapienno-piaskowej, dach z płyt betonowych, kryty papą. Tynki cementowo-wapienne, malowanie farbą emulsyjną, stolarka drzwiowa – stalowa, okienna – brak. Wyposażenie w instalacje elektryczną. Stan techniczny budynku zły, stan wykończenia bardzo niski.

Powierzchnia użytkowa budynku – 54,40 m²

10 - Budynek pompowni obiegu B i pompownia

Budynek jednokondygnacyjny, wolnostojący, wzniesiony w technologii murowanej. Zlokalizowany w południowej części dz. ew. nr 1/70. Pełni funkcje technologiczną. Fundamenty żelbetowe, ściany murowane z cegły wapienno-piaskowej, tynki cementowo-wapienne, dach z płyt betonowych, papa, wyposażenie w instalacje elektryczną, siłową, kanalizacji przemysłowej. Stan techniczny budynku dostateczny, stan wykończenia niski.

W budynku znajdują się pompy i urządzenia służące do obsługi obiegu wody przemysłowej, połączenie systemem kanałów z halą walcowni. Po zachodniej stronie budynku znajduje się żelbetowy zbiornik wody z suwnicą o udźwigu 5 ton i długości jezdni 22 m. Suwnica w złym stanie technicznym.

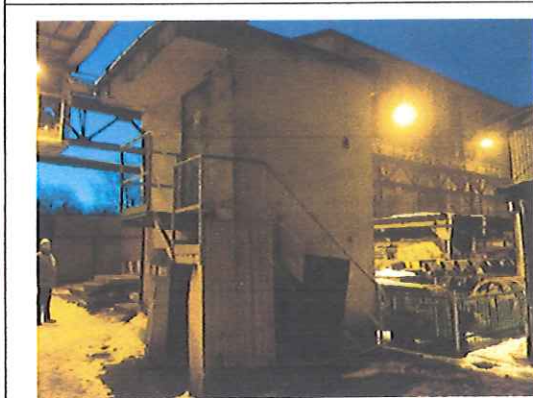
Powierzchnia użytkowa budynku – 120,65 m²



Budynek socjalny magazynu wsadu



Budynek sterowni



Budynek operatora wsadu



Budynek przy suwnicy



Budynek pompowni obiegu B



Budynek socjalny pompowni obiegu B

11 - Magazyn gazów technicznych

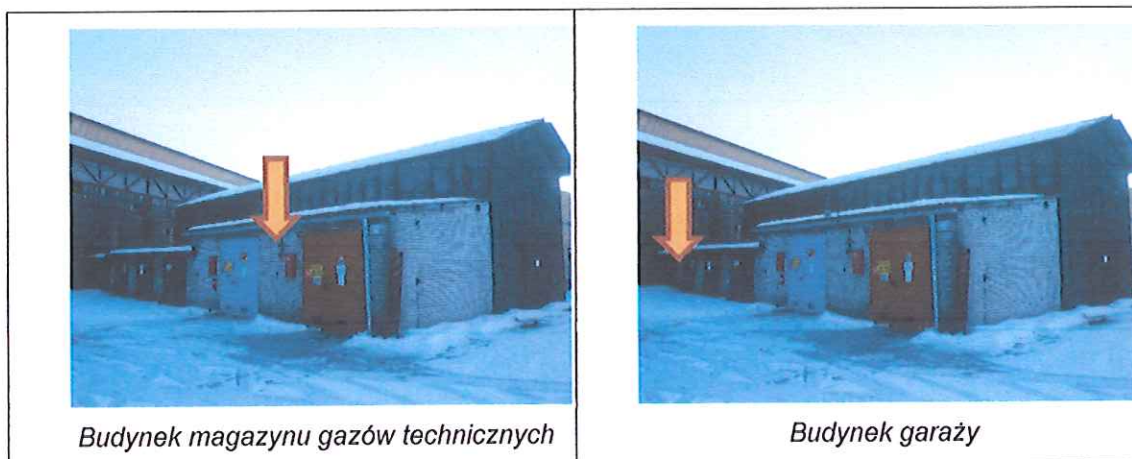
Budynek jednokondygnacyjny (figuruje także pod nazwą magazyn na butle acetylenowo-tlenowe), przylega do budynku nr 12 i 13, pełni funkcje magazynową dla butli z tlenem i acetylenem zlokalizowanych w oddzielnych pomieszczeniach. Fundamenty żelbetowe, konstrukcja murowana z cegły wapienno-piaskowej, dach w konstrukcji lekkiej pokryty blachą trapezową, wrota stalowe, posadzki z lastriko, wyposażenie w instalacje elektryczną. Budynek w przeciętnym, typowym stanie technicznym.

Powierzchnia użytkowa budynku – 45,26 m²

12 - Budynek garaży

Budynek jednokondygnacyjny, przylega do budynku nr 11 i 13, pełni funkcje garażową, znajdują się w nim trzy stanowiska postojowe. Fundamenty żelbetowe, konstrukcja murowana z cegły wapienno-piaskowej, dach płaski, betonowy, kryty papą. Wrota stalowe, posadzki betonowe, wyposażenie w instalacje elektryczną i siłową. Budynek w przeciętnym, typowym stanie technicznym.

Powierzchnia użytkowa budynku – 60,46 m²



13 - Budynek do remontu wagonów

Budynek jednokondygnacyjny, przylega do budynku nr 11 i 12, pełni funkcje warsztatowo-gospodarczą. Fundamenty żelbetowe, konstrukcja stalowa, ściany osłonowe z blachy trapezowej dach dwuspadowy kryty blacha falistą. Wrota stalowe, posadzki betonowe, wyposażenie w instalacje elektryczną i siłową. Budynek w średnim, typowym stanie technicznym.

Powierzchnia użytkowa budynku – 160,57 m²

14 - Wiata magazynowa

Obiekt jednokondygnacyjny, zlokalizowany w południowej części nieruchomości, pełni funkcje magazynową. Fundamenty żelbetowe, konstrukcja stalowa, ściany osłonowe z blachy trapezowej dach jednospadowy kryty blacha falistą, posadzki betonowe. Obiekt w średnim, typowym stanie technicznym.

Powierzchnia użytkowa budynku – 400 m².

Inne obiekty budowlane na nieruchomości:

- waga samochodowa o udźwigu do 60 ton (Schneck typ DFT i serwer IBM),
- wentylatorownia zamkniętego obiegu wody chłodzącej,
- transformator



Zestawienia budynków, budowli i placów.

Tabela 5

Nr budynku	Budynek, funkcja	Powierzchnia [m2]
1	Powierzchnia przemysłowa (hala walcowni)	25532,03
	Powierzchnia magazynowa (hala pługowni)	2886,60
	Powierzchnia ciepłowni (hala pługowni)	223,40
	Powierzchnia przemysłowa (tokarnia walców)	667,43
2	Budynek socjalny	1751,57
3	Budynek administracyjny	1285,64
4	wiata magazynu wsadu	2200,00
5	bud. Socjalny magazynu wsadu	56,23
6	budynek sterowni	27,63
7	budynek operatora wsadu	9,45
8	budynek przy suwnicy	26,09
9	budynek socjalny biegu b	54,40
10	budynek pompowni obiegu B	120,65
11	Magazyn na butle acetylenowo-tlenowe	45,26
12	budynek garaży	60,46
13	budynek remontu wagonów	160,57
14	wiata magazynowa	400
4a	plac składowy A	470
4b	plac składowy B	1400
4c	plac składowy C	1600
powierzchnia budynków		32907,41
wiata magazynowe		2600
place składowe		3470

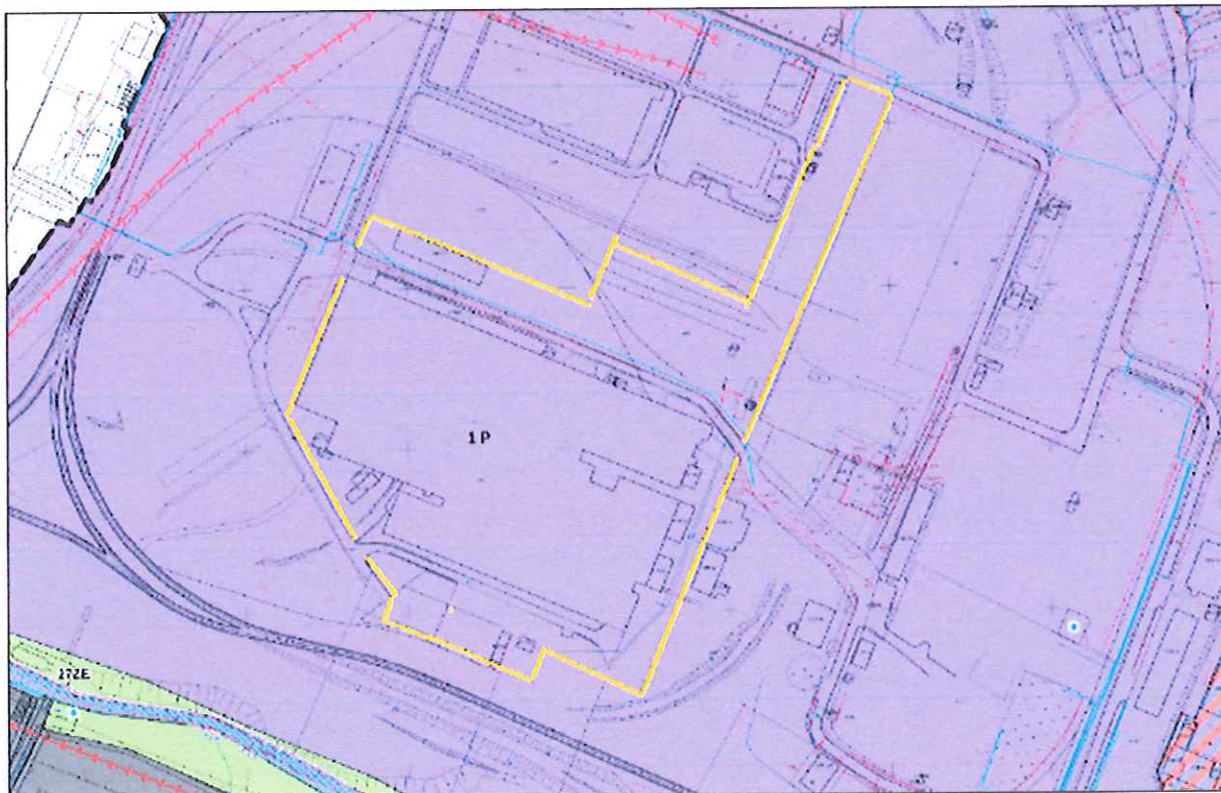
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM

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.

Na podstawie informacji uzyskanych w Wydziale Zagospodarowania Przestrzennego miasta Zawiercie ustalono, że przedmiotowa nieruchomość położna jest na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym Uchwałą nr XLII/381/17 Rady Miejskiej w Zawierciu z dnia 28 czerwca 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zawiercie dla terenów: Borowe Pole, Stawki, Blanowice, Kromolów, Zuzanka, Warty, Wydra Zielona, Łośnice - etap I.

Nieruchomość położona jest na terenach oznaczonych symbolem:

1 P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów:



Źródło: <http://www.zawiercie.bip.net.pl/?c=474>

1) przeznaczenie podstawowe - obiekty produkcyjne, składy i magazyny, zabudowa usługowa (z wyłączeniem usług: opieki zdrowotnej i pomocy społecznej, edukacji oraz rekreacji); zbieranie, magazynowanie, przetwarzanie i odzysk odpadów, w tym obcych - z wyjątkiem odpadów niebezpiecznych (wyjątek nie dotyczy recyklingu pojazdów wycofanych z eksploatacji) i promieniotwórczych;

2) przeznaczenie uzupełniające - garaże i budynki gospodarcze oraz wiaty;

3) zakaz lokalizowania spalarni odpadów.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

Miasto i Gmina Zawiercie zlokalizowane jest w województwie śląskim, w powiecie zawierciańskim. Zawiercie położone jest w środkowej części Wyżyny Krakowsko-Częstochowskiej, u źródeł Warty w dzielnicy Kromolów. Zawiercie stanowi ważny punkt komunikacyjny i kolejowy, od lat kluczowe znaczenie miały: przemysł ciężki (huta żelaza), szklarski (huta szkła produkująca kryształ) i odlewniczy (odlewnia żeliwa) oraz do niedawna przemysł włókienniczy, który wszakże w ostatnich latach zupełnie upadł.

Zawiercie leży w promieniu 600 km od sześciu europejskich stolic i posiada dostęp do trzech międzynarodowych portów lotniczych. Jest to też region dysponujący najgęstsza siecią kolejową w Polsce, gdyż krzyżują się tu aż trzy międzynarodowe trasy kolejowe.

Obecnie wiodącym przedsiębiorstwem w Zawierciu jest Commercial Metals Company - amerykański potentat w branży hutniczej, który przejął w 2003 roku pakiet większościowy akcji Huty Zawiercie. Wśród firm wykorzystujących wysokie technologie na uwagę zasługuje firma Optopol Technology S.A., której pakiet większościowy posiada firma Canon. Wiele zawierciańskich firm zostało docenionych i nagrodzonych, co potwierdza dynamiczny i konsekwentny ich rozwój. Wśród liderów są takie firmy jak: Aluron, Awbud, BSK Return, EcoSteel, IL-TEX, Konsorcjum Stali, Virtu czy Zakłady Produkcyjne B-D.

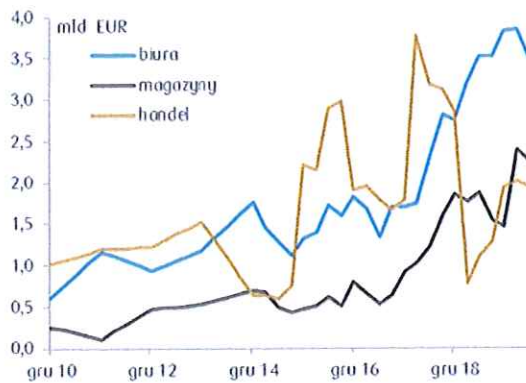
Ważną rolę w rozwoju gospodarczym miasta odgrywa branża turystyczna. Rosnące zainteresowanie turystów Jurą Krakowsko-Częstochowską przyciąga nowe inwestycje i pobudza przedsiębiorczość mieszkańców Zawiercia i okolic. Zawiercie to miasto leżące w samym środku Jury Krakowsko-Częstochowskiej u źródeł rzek Warty i Czarnej Przemszy. Wykorzystując swe położenie miasto od kilku lat skutecznie wzmacnia swój wizerunek jako centrum obsługi ruchu turystycznego dla Jury Krakowsko-Częstochowskiej.

NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNE 2020 – Raport PKO Bank Polski, grudzień 2020

W I połowie 2020 roku wolumen transakcyjny w porównaniu z 1h19 wykazał wzrost o 0,4 mld EUR (2,9 mld EUR w 1h20), rosnąc o 16,6% r/r. W wyniku epidemii po długoterminowym trendzie spadkowym stopy kapitalizacji na polskim rynku inwestycyjnym wykazują wzrost. Licząc r/r wzrost stóp kapitalizacji pojawił się na wielu rynkach, najbardziej widoczny jest w sektorze biurowym. Bardzo dobre wyniki za 1h20 są głównie wynikiem bardzo dobrego 1q20, w 2q20 obroty spadły o 33%, w kolejnych kwartałach oczekujemy dalszego osłabienia rynku.

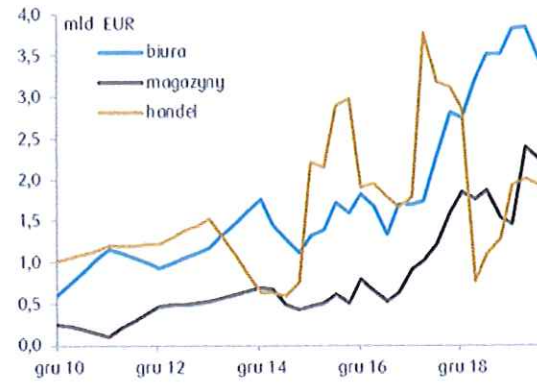
Obroty na polskim rynku wzrosły w ogólnie negatywnym otoczeniu rynku inwestycyjnego na świecie oraz w Europie, gdzie obroty osłabiły się w 1h20 o 9%. Bardzo dobry koniec 2019 oraz początek 2020 spowodował, że licząc 4q skum rekord na polskim rynku inwestycyjnym obrotów inwestycyjnych wypadł po 1q20, wynosząc 8,2 mld EUR. Podobnie jak w 1h19, wolumen struktury transakcyjnej w 1h20 skupiał się głównie w sektorze biurowym, dodatkowo w 1h20 silnym okazał się sektor magazynowy, który będzie motorem rynku przez najbliższe kwartały.

Wolumen transakcji inwestycyjnych z podziałem na sektory (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska.

Wolumen transakcji inwestycyjnych z podziałem na sektory (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska.

Krajowy rynek inwestycyjny w 1h20 ponownie pozostał zdominowany przez nabywców zagranicznych, tym razem zwłaszcza z regionu Europy Środkowej (Czechy i Węgry). W 2020 na polskim rynku rozwijał się również kapitał chiński. Długookresowy wpływ obecnego kryzysu gospodarczego wywołanego reakcją na epidemię Covid-19 na rynek inwestycyjny jest nadal trudny do oszacowania. Na przełomie 1 i 2q20 nastąpiło zamrożenie rynku, ale sytuacja szybko się znormalizowała. Niemniej jednak obroty jakie odnotujemy w 2020 będą zdecydowanie poniżej średniej z ostatnich lat.

W wyniku epidemii Covid-19 po długotrwałym trendzie spadkowym stopy kapitalizacji na polskim rynku inwestycyjnym wykazują wzrost. Licząc r/r wzrost stóp kapitalizacji pojawił się na wielu rynkach zwłaszcza w sektorze biurowym. Sektor magazynowy nadal wykazuje kompresję stóp kapitalizacji. Wartości hedoniczne opracowane przez CBRE w rejonie CEE spadły w ujęciu 1h20/2h19 o 4,2%, był to spadek szybszy od ogólnoeuropejskiego (bez UK) który wyniósł 2,7% lecz zdecydowanie lepszy niż w UK (spadek w 1h20 o 6,9%). Spadki widoczne były w sektorze handlowym (o 8,3%), obniżki w sektorach biurowym oraz magazynowym były dotychczas symboliczne (0,5%-1%).

Zgodnie z danymi podanymi przez RICS sentyment rynkowy na krajowym rynku inwestycyjnym w 2q20 spadł r/r o 41 pkt do poziomu -28 pkt, co jest najgorszym wynikiem od 11 lat. Tempo spadku było ostrzejsze, niż jakiegokolwiek widziane od 2009r. Nawet w przypadku scenariusza optymistycznego, zakładającego odbicie aktywności gospodarczej w kształcie V po opadnięciu drugiej fali epidemii obawiamy się, że wpływ Covid-19 na ceny nieruchomości może być długotrwały. Należy zważyć, że rynki nieruchomości mają tendencję do powolnych dostosowań cenowych, lecz szybkiej reakcji płynnościowej.

Kryzys Covid-19 prawdopodobnie dość głęboko wpłynie na strukturę popytu na powierzchnie. Rynek handlowy, który już wchodził w fazę osłabienia, zdecydowanie najbardziej negatywnie odczuje skutki Covid-19 co najmniej w krótkim okresie. W ostatnich miesiącach przyzwyczajenia konsumenckie silnie przeobraziły się w kierunku e-commerce, wielu klientów nie wróci już do centrów handlowych w skali sprzed pandemii. Wiele transakcji na rynku handlowym zostanie opóźnionych, rynek będzie restartował z mniejszymi transakcjami obiektów typu „park handlowy”, inwestorzy oraz instytucje finansujące będą bacznie przyglądać się renegocjacji czynszowym oraz upustom czynszowym, jakie najemcy wynegocjowali w trakcie pierwszego zamknięcia. Ustalenie przejrzystych poziomów czynszów rynkowych może potrwać kilka kwartałów.

W przypadku nieruchomości biurowych kluczowym będzie rozpoznanie dynamiki pracy zdalnej przez potencjalnych inwestorów oraz ocena przyszłości najemców co-workingowych. Wiele transakcji zostanie zastopowanych zanim potencjał przyszłej absorpcji nie zostanie przetestowany oraz większa

liczba umów najmu nie zostanie zawarta, co umożliwiłoby ocenę wartości czynszowych. Paradoksalnie epidemia Covid-19 może mieć większy długoterminowy wpływ na sektor biurowy niż handlowy. Zdecydowanie najmniej dotknięty przez Covid-19 będzie segment magazynowy; rynek najmu powierzchni magazynowych może w długim terminie okazać się beneficjentem zmian wywołanych przez epidemię. Wyniki za 1h20 oraz wstępne z 3q20 to zdecydowanie potwierdzają.

Rynek powierzchni przemysłowych i magazynowych w Polsce - III kw. 2020 – Raport BNP Paribas Real Estate Poland, 09.11.2020

W okresie lipiec – wrzesień zasoby istniejącej powierzchni przyrosły o 676 tys. m kw., a w całym 2020 r. aż o 1,7 mln m kw. Poziom zainteresowania najemców powierzchnią jest nawet wyższy niż w poprzednim roku, który był bardzo dobry pod tym względem. Popyt brutto w III kwartale osiągnął 1,3 mln m kw., a od początku roku ok. 3,7 mln m kw., tym samym o ponad 30% przewyższając wolumen powierzchni wynajętej w analogicznym okresie ubiegłego roku – wynika z raportu „At A Glance Rynek powierzchni przemysłowych i logistycznych w Polsce w III kwartale 2020 r.” opublikowanego przez BNP Paribas Real Estate Poland.

Na koniec września całkowita podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce przekroczyła o ok. 300 tys. m kw. pułap 20 mln m kw. powierzchni. Największa część istniejących zasobów - 4,8 mln m kw. nowoczesnej powierzchni magazynowej, co odpowiada 24% wolumenu krajowego, jest ulokowana w strefie Warszawa I i II. Dynamicznie rozwijają się także pozostałe wiodące regiony magazynowe, czyli Górny Śląsk, Polska Centralna, Poznań i Dolny Śląsk (Wrocław), które na koniec III kwartału 2020 r. wspólnie skupiały 55% istniejących zasobów (prawie 11,3 mln m kw.). Na lokalizacje rozwojowe, do grona których zaliczane są Kraków, Trójmiasto, Wschód (Białystok / Rzeszów / Lublin), Toruń / Bydgoszcz, Szczecin, Zachód i Opole, obecnie przypada prawie 20% ogółu zasobów co stanowi ponad 3,9 mln m kw. powierzchni przemysłowo – logistycznej.

Sektor przemysłowo – logistyczny w Polsce od kilku lat przeżywa rozkwit. Rozwój dróg szybkiego ruchu włączył nasz kraj w korytarze logistyczne Europy Zachodniej, co bardzo podniosło atrakcyjność lokalizacji w Polsce. Nowoczesne powierzchnie magazynowe o wysokiej jakości, wciąż dobra dostępność terenów w atrakcyjnych cenach, wykwalifikowani pracownicy, niższe koszty pracy, wiele udogodnień oferowanych przez strefy ekonomiczne czy w końcu spory, lokalny rynek zbytu, to najważniejsze z szeregu atutów, które pozwalają Polsce z sukcesem konkurować o inwestycje produkcyjne, dystrybucyjne czy o przeżywający rozkwit w ostatnich latach segment e-commerce. Obserwujemy, że koronakryzys może jeszcze wzmocnić ten trend - mówi Igor Roguski, Dyrektor Działu Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych, Europa Środkowo - Wschodnia, BNP Paribas Real Estate Poland.

W ciągu całego 2020 r. na polski rynek magazynowy dostarczono ponad 1,7 mln m kw. nowej powierzchni, z czego 676 tys. m kw. w III kwartale. W okresie lipiec – wrzesień największy przyrost nowej podaży odnotowano w regionach Górnego Śląska (232 tys. m kw.) oraz Dolnego Śląska (110 tys. m kw.). W tej drugiej strefie oddano do użytkowania m.in. duży kompleks magazynowy Hillwood (53 tys. m kw.) w Oleśnicy, która zyskała na atrakcyjności dzięki otwarciu kilka lat temu drogi ekspresowej S8 pomiędzy Wrocławiem a Łodzią. Natomiast wpływ na wzrost atrakcyjności terenów na północ od Wrocławia miało ukończenie w 2019 r. trasy S5 do Poznania.

Od początku roku najwięcej nowej powierzchni oddano do użytkowania w regionie Warszawa II. Bieżący rok przyniósł również znaczący wzrost zasobów magazynowych w tzw. strefach rozwojowych, zwłaszcza w Trójmieście, regionie Zachód rozciągającym się pomiędzy granicą polsko – niemiecką a trasą ekspresową S3 oraz w duo-strefie Bydgoszcz / Toruń.

Chociaż ostatnie kilka lat przyniosło podwojenie wolumenu powierzchni magazynowej w Polsce, aktywność deweloperów na rynku wciąż jest relatywnie wysoka. Na koniec III kwartału w budowie pozostawało 1,53 mln m kw. nowoczesnej powierzchni magazynowej, nieznacznie mniej (o ok. 15%)

niż w analogicznym okresie 2019 r. Najwięcej rozpoczętych inwestycji zarejestrowano na Górnym Śląsku (352 tys. m kw.) oraz w strefach Warszawa I i II (322 tys. m kw.), przy czym aż 240 tys. m kw. znajduje się w strefie Warszawa II. Znaczna część powierzchni magazynowej (ok. 585 tys. m kw.) realizowana jest obecnie w strefach rozwojowych, a zwłaszcza w regionach Zachód (np. kolejne duże centrum dystrybucyjne z segmentu e-commerce), Trójmiasto i Wschód (okolice Rzeszowa i Lublina).

Wskaźnik pustostanów zanotował wzrost w odniesieniu do poprzedniego kwartału i na koniec września wyniósł 8,5% (+1,5 p.p.). Najwięcej powierzchni niewynajętej pozostaje obecnie w strefie Warszawa I (14%) i na Górnym Śląsku (11%), najmniej natomiast w Szczecinie i Polsce Wschodniej (0,7%). Stawki czynszów w III kwartale pozostały na stabilnym poziomie.

Mimo trwającego globalnego kryzysu ekonomicznego, wartość popytu brutto (bez kontraktów krótkoterminowych - do 12 miesięcy) w ciągu trzech pierwszych kwartałów 2020 r. była najwyższym wynikiem w historii rynku magazynowo - przemysłowego w Polsce (3,7 mln m kw.), analizując wyniki analogicznych okresów minionych lat. Tylko w III kwartale całkowity wolumen transakcji wyniósł 1,3 mln m kw. Przy założeniu, że w ostatnim kwartale 2020 r. tempo wzrostu wartości popytu brutto nie zmaleje, możemy być świadkami pobicia rocznego rekordu wielkości najmu. Rośnie także wolumen umów krótkoterminowych (do 12 miesięcy), które w warunkach trwającej pandemii cieszą się sporym zainteresowaniem wśród najemców. Od początku roku ich wielkość wyniosła prawie 380 tys. m kw. W strukturze popytu w III kw. 2020 r. dominowały zdecydowanie umowy na nowe powierzchnie, które stanowiły 64% popytu brutto. Na renegecje przypadło 33% całkowitego wolumenu najmu.

Fundamenty sektora przemysłowo – logistycznego w Polsce są stabilne, a obecna sytuacja na rynkach europejskich może okazać się dodatkowym bodźcem rozwojowym.

Ostatnie miesiące, naznaczone pandemią i koniecznością izolacji społecznej, przyspieszyły przeniesienia części aktywności zakupowej do kanału online. Rozwój segmentu e-commerce kreuje dodatkowe zapotrzebowanie na powierzchnie magazynowe. W sprawnej obsłudze zamówień sprzedaży internetowej kluczowe stają się centra dystrybucyjne usytuowane jak najbliżej odbiorcy końcowego („last mile logistics”). Polski rynek magazynowy może stać się również beneficjentem zmian rozważanych przez europejskie firmy produkcyjne w celu skrócenia i zabezpieczenia łańcuchów dostaw. W perspektywie długoterminowej, „nearshoring” i dywersyfikacja źródeł dostaw mogą jeszcze umocnić pozycję Polski jako ważnego ogniwa łańcucha logistycznego w Europie - mówi Robert Pawłowski, Zastępcy Dyrektora Działu Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych w BNP Paribas Real Estate Poland

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 bocznicę 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 województw 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/m² do 1900 zł/m² który zależy m.in. od czynników takich jak: lokalizacja ogólna i szczegółowa, stan techniczny budynku i jego standard wykończenia, powierzchnia użytkowa, a także od szeregu indywidualnych cech, które posiada każda nieruchomość.

W wyniku analizy rynku zgromadzono kilka transakcji, które przedstawiono w poniższej tabeli:

Tabela 6

Data transakcji	Miejscowość, ulica	Cena transakcyjna w zł	Pow. działki w m ²	Pow. zabudowy w m ²	Prawo do gruntu, typ budynku,
14.11.2019	Sosnowiec, Naftowa	8 612 800	33 773	5598	przemysłowa
31.03.2020	Pyskowice	8 400 000 1 852,55 zł/m²	17 107	p.u 4 534,29	produkcyjno-biurowy
05.12.2019	Zabrze, Magazynowa	8 260 000	30 476	-	magazynowo-produkcyjny, magazynowo-składowy, przemysłowa, produkcyjno-magazynowy, wiaty, magazynowo-biurowy
30.12.2019	Ustroń, Sportowa	6 765 000 1 893,05 zł/m²	8 874	p.u 3 573,60	hala produkcyjna
06.12.2019	Rybnik, Rudzka	6 250 000 1 196,58 zł/m²	15 700	p.u 5 223,20	handel, magazynowo-składowy, magazynowo-biurowy, bank
22.10.2019	Zawiercie, Piłsudskiego	5 600 000 1 032,41 zł/m²	37 274	p.u 5 424,21	przemysłowa
28.05.2019	Bielsko-Biała Strażacka	5 250 000	14 274	3769	produkcyjno-magazynowy, warsztatowy, magazynowo-biurowy,
21.11.2019	Gliwice, Gaudiego	4 620 000 2 101,05 zł/m²	6 472	p.u 2 198,90	hala produkcyjna, biurowiec niższej klasy, magazynowo-składowy
07.11.2018	Zawiercie Obrońców Poczty Gdańskiej	4 500 000 1 025,99 zł/m²	13 350	p.u 4 386,00	magazynowo-składowy

29.03.2019	Bielsko-Biała Dworkowa	4 150 000 806,05 zł/m²	5 852	p.u 5 148,56	zespół fabryczny
14.03.2019	Zebrzydowice Morcinka	3 500 000	6 459	-	produkcyjno-magazynowy
10.12.2018	Zabrze, 3 Maja	3 320 000 1 161,05 zł/m²	6 105	p.u 2 859,47	produkcyjno-magazynowy
06.03.2020	Katowice, Kosmiczna	3 300 000 1 818,60 zł/m²	16 555	p.u 1 814,58	magazynowo-składowy
24.04.2019	Mysłowice, Laryska	2 200 000 800,87 zł/m²	6 494	p.u 2 747,00	przemysłowa
24.06.2019	Łazy, Fabryczna	2 200 000 915,47 zł/m²	32 280	p.u 2 403,15	zespół fabryczny
2018-10-11	Gliwice, Sikorskiego	19 863 248	125630	p.u. 5169, 8,4, 34, 54, 1852	Wł., biurowy/admin., portiernia, przemysłowy, gospodarczy, warsztat
2018-12-10	Zabrze, 3 Maja	3 320 000 1 161,05 zł/m²	bd	p.u. 2859,47	UW, hala produkcyjna, hala magazynowa, lata 70-te XX w.
2018-10-04	Czeladź, Wiejska	5 000 000 1 820,03 zł/m²	bd	p.u. 2747,2	Wł., wielofunkcyjny, lata 60-te XX w.
2018-08-30	Jaworzno, Chopina	3 922 400 1 396,76 zł/m²	bd	p.u. 2808,22	Wł. hala produkcyjna, biurowy/admin. Lata 90-te XX w.
2018-01-17	Tarnowskie Góry, Zagórska	3 127 845,41 506,09 zł/m²	bd	p.u. 6180,44	UW, hala produkcyjna, hala produkcyjna, przemysłowy, socjalny, lata 70-te XX w.
2018-06-21	Tarnowskie Góry, Zagórska	4 850 000 1 402,54 zł/m²	16361	p.u. 3 458	UW, hala produkcyjna, lata 70-te XX w.
2018-05-18	Katowice, Wschodnia Paderewskiego	9 500 000	8269	-	UW, przemysłowy
2018-04-25	Zabrze, Pyskowicka	9 600 000	33904	-	UW,
2018-04-11	Katowice, Wita Stwosza	5 635 405	7294	-	UW, transportu i łączności, , inne, przemysłowy, biurowy/admin.
2018-03-13	Tarnowskie Góry, Hutnicza	3 951 509	4087	p.u. 3829	UW, przemysłowy
2018-02-01	Katowice, Reymonta	9 610 776	1668		UW, biurowy/admin., przemysłowy
2019-02-20	Olkusz	3 540 000 1 000,97 zł/m²	9693	p.u. 4350	hala produkcyjna, inne
2019-01-31	Piekary Śląskie, Czołgistów	2 550 000 1 276,56 zł/m²	5906	p.u. 2457	hala produkcyjna, socjalny, biurowy/admin., hala magazynowa, infrastruktury technicznej, hala magazynowa, hala produkcyjna
2018-10-04	Czeladź, Wiejska	5 000 000 1 820,03 zł/m²	9474	p.u 2747,2	wielofunkcyjny
2018-10-04	Ustroń, Sportowa	725 000 1 632,07 zł/m²	2555	p.u 444,22	przemysłowy, przemysłowy
2018-08-20	Sosnowiec, Ludmiła	7 400 000 1 472,14 zł/m²	12330	p.u 5026,68	hala produkcyjna, hala produkcyjna, hala produkcyjna, hala produkcyjna, infrastruktury technicznej, wiata, portiernia
2019-03-22	Zabrze, 3 Maja	770 800 1 890,74 zł/m²	719	p.u 407,76	hala produkcyjna, lata 50-te XX w. żelbetowa, dobry stan
2018-12-10	Zabrze, 3 Maja	3 320 000 1 161,05 zł/m²	6105	p.u. 2859,47	hala produkcyjna, lata 70-te XX w. żelbetowa, dobry stan

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.

W celu dokładnej analizy obiektów produkcyjno – magazynowych z terenu województwa śląskiego dodatkowo przeanalizowano oferty sprzedaży nieruchomości o charakterze komercyjnym o powierzchni użytkowej obiektów powyżej 10000 m². Poniżej w tabeli przedstawiono odnotowane oferty sprzedaży z portalu otodom.pl:

Hala,biurowiec,bocznica kolejowa,parkingi

Hala/Magazyn na sprzedaż: Sosnowiec, śląskie -16 881 252 zł 12 000 m² 1 407 zł/m²

K&P Invest Nieruchomości

NOWA hala produkcyjno magazynowana na sprzedaż

Hala/Magazyn na sprzedaż: Częstochowa, śląskie - 27 500 000 zł 11 000 m² 2 500 zł/m²

JARTOM Real Estate

Kompleks budynków magazynowo-garażowy

Hala/Magazyn na sprzedaż: Tarnowskie Góry, tarnogórski, śląskie - 13 272 100 zł 5 000 m² 2 654 zł/m²

KRUK S.A.

Nieruchomość zabudowana budynki usługowo-magazynow

Hala/Magazyn na sprzedaż: Katowice, Piotrowice – Ochojec - 27 000 000 zł 8 086 m² 3 339 zł/m²

GK Farmacol

Działka 3,46ha zabudowana zespołem budynków14700m2

Hala/Magazyn na sprzedaż: Sosnowiec, Konstantynów - 11 000 000 zł 14 700 m² 748 zł/m²

PROFIT NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNE

Hala/Magazyn, 4 992 m², Katowice

Hala/Magazyn na sprzedaż: Katowice, śląskie - 11 340 000 zł 4 992 m² 2 272 zł/m²HomeAgent.

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.

Poniżej przedstawiono przykładowe ceny najmu powierzchni komercyjnych na analizowanym terenie:

Tabela 6

Miasto	Ulica	Przedmiot umowy	Powierzchnia najmu w m ²	Stawka czynszu najmu za 1m ² zł netto
Tychy	ul. Turyńska	przemysłowo – magazynowy	4635	15,00
Chorzów	ul. Inwalidzka	hala magazynowa	1500	19,00
Jasienica	ul. Międzyrzecka	przemysłowo – magazynowy	2500	16,00
Rybnik	ul. Rymera	przemysłowo – magazynowy	2437	12,91
Racibórz	Plac Dworcowy	przemysłowo – magazynowy	1372	19,11
Gliwice	ul. Towarowa 11	pom. socjalne	70,00	11,80
Gliwice	ul. Towarowa 11	hala	850,00	10,87
Gliwice	ul. Towarowa 11	pom. biur. W bud adm.- socjal nr inw. 0150	52,00	17,08
Tychy	ul. Cielmicka/Towarowa	magazyn, konfekcjonowanie	365	13,69
Gliwice	ul. Towarowa 11	magazyn (budynek tlenowni)	50,00	12,42
Gliwice	ul. Towarowa 11	pom.. biurowe (bud . admin..)	102,00	17,10
Gliwice	ul. Towarowa 11	magazyn (tlenownia)	120,00	10,30
Bielsko Biała	ul. Cieszyńska	magazyn	184,00	14,50
Międzyrzecze Górne	ul. Międzyrzecka	hala magazynowa	190,00	21,05
Bielsko Biała	ul. Montażowa	biuro w nieruchomości przemysłowej	255,00	15,00

Jasienica	ul. Międzyrzecka	hala magazynowa	2500	16,00
Bielsko – Biała	ul. Wapienicka	przemysłowo – magazynowy	1106,40	12,88
Bielsko – Biała	Cieszyńska	hala	903,00	8,50
Rybnik	Podmiejska	hala	700,00	9,00
Bielsko – Biała	Montażowa	hala	1 068,00	9,00
Katowice	ul. Porcelanowa	hala produkcyjna, słaby standard	1 117	16,00
Zawiercie	teren huty	pow. produkcyjna	3 645	9,80
Zawiercie	teren huty	pow. warsztatowa	1 960	8,50
Gliwice	Towarowa	pow. produkcyjna	ok. 1000	8 – 10
Katowice	ul. Owsiana	pow. produkcyjna	ok. 2000	ok. 10
Katowice	ul. Zakopiańska	magazyn	789,10	11,10
Skawina	ul. Piłsudskiego (d Huta Aluminium)	hala magazynowa	1953	15,31
Goeszów	ul. Cieszyńska	hala	3403,79	14,50
Radzionków	ul. Objazdowa	magazyn	1624,60	14,80
Katowice	ul. Porcelanowa	hala produkcyjna, słaby standard	1117	16,00
Dąbrowa Górnicza	ul. Kryniczna	magazyn	330	18,18
Gliwice	Towarowa	pow. produkcyjna	ok. 1000	8 - 10
Katowice	ul. Owsiana	pow. produkcyjna	ok. 2000	ok. 10
Katowice	ul. Zakopiańska	magazyn	789,10	11,10
Brzeg	ul. Grobli	budynek produkcyjno – magazynowy	2052	10,00

Dodatkowo 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/m² do ok. 4,5 zł/m², powierzchnie nieutwardzone przeznaczone pod składowanie materiałów wynajmowane są na poziomie 1 zł/m². Poniżej przedstawiono odnotowane stawki za wynajem placów:

Tabela 7

Miasto	Ulica	Rodzaj powierzchni	Powierzchnia [m ²]	Stawka [zł/m ²]
Białogard	Kołobrzaska	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	Bażantów	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	Zawieprzycka	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 magazynowych i przemysłowych z analizowanego obszaru konurbacji górnośląskiej:

Tabela 8



Zawiercie, Dobra
Pow.: 6 110 m²,
Cena: 65 000 PLN

nieruchomosci-online.pl

wynajem hala magazynowo-produkcyjna o powierzchni około 6110m²! Obiekt składający się z dwóch odrębnych hal.

Pierwsza hala z 2008 roku o konstrukcji stalowej, pow.ok.1010m², wjazd z poziomu 0.

Wymiary: szerokość: ok.11m, długość ok.93m, wysokość: ok.6,7m.

Hala posiada dwie bramy wjazdowe, otwierane elektrycznie o wym.: 4,5m x 4,5m.

Druga hala z rampą do wyładunku, o pow.ok.5100m² wraz z pomieszczeniami socjalnymi.

Hala posiada 5 bram otwieranych elektrycznie o wymiarach odpowiednio:

- 5m x 4,20m

- pozostałe 3m x 4m

Wysokość hali to ok.4,5m.

Pomieszczenia biurowo socjalne o pow.ok.70m², w tym: kuchnia, łazienka z prysznicem, WC oraz część biurowa.

Część biurowa składa się z dwóch pomieszczeń, na podłodze panele, wraz z wyposażeniem, tj.fotele, biurka, regały. Wszystko w bardzo dobrym stanie!

W pomieszczeniach biurowo-socjalnych ogrzewanie centralne, woda z bojlera.

W halach na podłodze wylewka betonowa, brak ogrzewania!

Media: woda, prąd - obecny przydział mocy to 20KW, ale jest możliwość zwiększenia mocy nawet do 2000KW, siła, kanalizacja, alarm.

Plac przed halami wybetonowany, ogrodzony, chroniony, o pow.ok.3900m², możliwość udostępnienia większej części działki na odpady..

Czynsz najmu: 10,64 zł / m²



Dabrowa Górnicza
Obrońców Poczty Gdańskiej
Pow.: 3 000 m²,
Cena: 35 000 PLN

www.morizon.pl

Do wynajęcia hala magazynowo-produkcyjna w Dąbrowie Górniczej.

Tereny przemysłowe, bezkolizyjny dojazd do trasy S1. Powierzchnia 3000m², hHala z rampą po obu stronach budynku, budynek wolnostojący. Rampa zadaszona, szer rampy ok 4,5m. Gotowa Pow. biurowa ok 300m² w dobrym stanie. Ponadto możliwość wynajmu dodatkowo w biurowcu pomieszczeń biurowych. Hala murowana, ławy fundamentowe betonowe, posadzki betonowe. Hala bardzo dobrze doświetlona światłem dziennym - świetliki w suficie. Bramy 12 SZT, część z nich podnoszona elektrycznie. Plac utwardzony o pow. 11.000m² - płyty betonowe, asfalt, parking i plac manewrowy.

Wymiary hali:

Szer ok 35m, wysokość ok 8m. Wysokość do konstrukcji ok 6,5m

Media: woda, prąd, siła, kanalizacja- duże przyłącze prądu

Teren monitorowany, ochrona 24 h, kontrola wjazdu i wyjazdu samochodów, na terenie dwie wagi samochodowe. Stawka czynszowa za całą powierzchnię wraz z pow. biurową - 35000zł netto + vat + media wg liczników. Możliwość wynajmu powierzchni : 600mw, 560m², 1700m².

Czynsz najmu: 11,67 zł /m²



Sosnowiec

-
Pow.: 6 200 m²,
Cena: 80 600 PLN

prolokum.pl

Do wynajmu magazyn o powierzchni 6200 m² wyposażony w 2 suwnice o udźwigu 16 ton oraz 1suwnicę 5 ton, sterowanie radiowe, aktualne odbiory UDT. Wysokość do główki szyny ok.8,5m, do konstrukcji ok. 11m. Hala położona na terenie ok 1 ha. Hala o konstrukcji murowanej. Posadzka betonowa w dobrym stanie. Hala posiada 2 bramy rozładunkowe z możliwością wjazdu TIR-a do hali o wymiarach szerokość ok. 4,1m i wysokości 4,75m. Hala doświetlona światłem dziennym poprzez świetliki. Magazyn nieogrzewany (możliwość ogrzewania). Dach z płyt betonowych pokryty papą. Dostępna waga samochodowa (udźwig) 60 ton. Media wszystkie dostępne, możliwe duże przyłącze elektryczne do 1MW Duże place manewrowe dla TIR-ów.

Czynsz najmu: 10,64 zł /m²



Zawiercie
Obrońców Poczty Gdańskiej
Pow.: 5100 m²,
Cena: 40 800 PLN

nieruchomosci-online.pl

Do wynajęcia hale magazynowe, z krytą rampą do rozładunku, o powierzchni ok. 5100m² wraz z pomieszczeniami socjalnymi. Na rampie zamontowane hydrauliczne pomosty przeładunkowe. Hala posiada 5 bram otwieranych elektrycznie. Pierwsza brama o wymiarach: 5m x 4,20m, pozostałe bramy o wymiarach 3m x 4m, wysokość hali to ok.4,5m. Pomieszczenia biurowo-socjalne o powierzchni ok. 160m², w tym: dwie kuchnie, trzy łazienki z prysznicami, trzy osobne toalety oraz części biurowe. Części biurowe składają się z czterech pomieszczeń z wydzielonymi szatniami, na podłodze panele, wraz z wyposażeniem, tj. fotele, biurka, regały. Istnieje możliwość powiększenia części biurowo-socjalnej. W pomieszczeniach biurowo-socjalnych ogrzewanie centralne. W halach na podłodze wylewka betonowa. Media: woda, prąd - obecny przydział mocy to 20KW, ale jest możliwość zwiększenia mocy nawet do 2000KW, siła, kanalizacja, alarm. Plac przed halami asfaltowy, ogrodzony, chroniony, o powierzchni ok. 3900m². Hale położone przy drodze nr 796 na terenie przemysłowym, ogrodzonym i dozorowanym. Miejsce bardzo dobrze skomunikowane zarówno z centrum Zawiercia jak również z innymi miastami aglomeracji śląskiej.

Czynsz najmu: 8,00 zł /m²



1000-lecia, Olkusz
Pow.: 2 200 m²,
Cena: 26 400 PLN

nieruchomosci-online.pl

na wynajem hale zlokalizowaną w miejscowości Olkusz.

Do wynajęcia 2200 m² hali.

Ogrzewanie- nagrzewnice wodne. Hala przystosowana typowo pod magazyn. Zaplecze socjalne, biuro.

Media: woda, prąd, kanalizacja, gaz. Hala monitorowana. Rampy załadunkowe, dwa doki. Wysokość hali wynosi 6 m. Bardzo dobra lokalizacja- w pobliżu DK94 (Kraków- Katowice).

Czynsz najmu: 11,82 zł /m²



Będzin
Pow.: 730 m²,
Cena: 11 000 PLN

www.morizon.pl

Magazyn do wynajęcia, socjal suwnica 730 m² Będzin

Do wynajęcia hala magazynowo produkcyjna o powierzchni ok. 710 m² wraz z pomieszczeniem biurowo socjalnym o powierzchni ok. 20 m².

Wjazd do hali możliwy z poziomu „0” przez jedną z 2 bram wjazdowych o wysokości ok. 4,20 m i szer. 3,70 m.

Hala wyposażona jest w suwnicę 3,2 t (możliwość podwyższenia udźwigu do 5t).

Teren obiektu jest oświetlony, chroniony i monitorowany 24 h na dobę.

Czynsz miesięczny: 15,00 zł netto/m²+ opłata za media (zgodnie ze wskazaniem liczników), do negocjacji
Doskonała lokalizacja – obiekt położony jest w Będzinie, w niewielkiej odległości od Drogowej Krajowej nr 94, co zapewnia bardzo dogodne połączenie z wieloma miastami aglomeracji śląskiej.

Czynsz najmu 15,07 zł/m²

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

Tabela 9



Będzin, Zagórska.
Do wynajęcia 1400 m² utwardzonego, ogrodzonego placu w Będzinie przy ul. Zagórskiej.
Czynsz: 2800 zł netto/mc
Cena: 2 zł/m²

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 zamkniętą bramę, powierzchnia placu na tyle duża że swobodnie obróci się auto typu TIR. Pow.: 3000 m²,
Cena: 2 zł/m²

www.gratka.pl



Sosnowiec, Dębowa Góra
Do wynajęcia dobrze usytuowany oraz wygodnie skomunikowany teren komercyjny o powierzchni 7 441 m² z dostępem do drogi publicznej. W otoczeniu zakłady usługowe, handlowe i przemysłowe. Na działce znajdują się dwa kontenery użytkowe 28,70 m²; 123,50 m² (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 m²,
Cena: 1,89 zł/m²

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 m².
Pow.: od 6000 m²
Cena: 3 zł/m²

www.morizon.pl



Dąbrowa Górnicza
Posiadam do wynajęcia teren przemysłowy nadający się pod bazę transportową o całkowitej powierzchni 30 tys m² 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 nie opodal trasy S1 doskonały dojazd dla Tirów (nocleg) oraz możliwość magazynowania towarów. Teren monitorowany, oświetlony, zaplecze gospodarcze z dostępem do kuchni oraz WC. Możliwość przeladunku towarów.
Pow.: 30 000 m²,
Cena: 2 zł/m²

www.olx.pl

Pustostany

Biorąc pod uwagę:

- raporty o rynku powierzchni komercyjnych w Zawierciu oraz innych miastach z aglomeracji śląskiej
- lokalizację wycenianej nieruchomości względem terenów przemysłowych i magazynowych przyjęto wskaźnik obłożenia na poziomie 85 %

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 Zawiercia oraz rynków równoległych tj. powiatów: zawierciańskiego, myszkowskiego, częstochowskiego, lublinieckiego. Okres szczegółowego badania transakcji na rynku lokalnym objął okres od początku 2018 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 powiatów zawierciańskiego, myszkowskiego i całej konurbacji jest podobnie 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 sąsiedztwie dróg krajowych, tam sprzedawane są grunty o powierzchniach w cenach od nawet do 80 zł/m². Lokalizacje te są przeznaczone do inwestycji w nowoczesne obiekty produkcyjne z dużym zapleczem magazynowym, przygotowane do funkcji logistycznej.

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. 25 - 50 zł/m².

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

Tabela 10

Data transakcji	Miejscowość	Ulica	Powierzchnia działki	Cena nieruchomości [zł]	Cena jednostkowa 1 m ²
29.04.2019	Myszków	Pułaskiego	4767	135 190,00 zł	28,36 zł
04.07.2019	Żarki	brak	13042	650 000,00 zł	49,84 zł
30.10.2018	Olkusz	Wspólna	18962	957 590,00 zł	50,50 zł
10.03.2020	Zawiercie	Cerefisko	3600	150 000,00 zł	41,67 zł
27.03.2019	Zawiercie	Obrońców Poczty Gdańskiej	4573	174 740,65 zł	38,21 zł
21.12.2018	Zawiercie	Podmiejska	7028	254 471,54 zł	36,21 zł
27.03.2019	Zawiercie	Obrońców Poczty Gdańskiej	4573	174 740,65 zł	38,21 zł
24.06.2019	Żarki	brak	4546	120 000,00 zł	26,40 zł
19.04.2018	Zawiercie	Podmiejska	3825	137 130,08 zł	35,85 zł
10.03.2020	Zawiercie	Cerefisko	3600	150 000,00 zł	41,67 zł
10.10.2018	Olkusz	Wspólna	6641	280 000,00 zł	42,16 zł
17.01.2020	Piaseczno		1580	75 000,00 zł	47,47 zł

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. 30 zł/m² do ok. 100 zł/m² w miastach aglomeracji, a w najlepszych lokalizacjach nawet do 200 zł/m² (np. Katowice). 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 budynku produkcyjnego z zapleczem socjalno - biurowym.

Wyceny dokonano wykorzystując:

- 1) do określenia wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej budynkiem produkcyjnym z zapleczem socjalno - biurowym zastosowano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej netto w stanie po ukończeniu inwestycji polegającej na przeprowadzeniu remontu.
- 2) do określenia wartości odtworzeniowej nieruchomości zabudowanej budynkiem produkcyjnym z zapleczem socjalno - biurowym 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) – Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny KSWS 3 – wycena nieruchomości lub praw, na których zabezpieczono udzielone kredyty, powinna być przeprowadzona przez rzeczoznawcę na podstawie ich **wartości rynkowej**.

Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Podstawowym Nr 1 (KSWP 1) – Wartość rynkowa i wartość 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 umożliwił właściwą interpretację otrzymanego wyniku.

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

- o 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:

- o Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.
- o Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- o Przyjęcie cech rynkowych charakterystycznych dla nieruchomości i określenie ich wag procentowych.
- o Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- o Wybór do porównań 3 nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, wraz z podaniem ich opisu i charakterystyki.
- o Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się z cechami każdej z wybranych nieruchomości.
- o Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi.
- o Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek.
- o 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

W procesie wyceny przeanalizowano:

- Dostępne informacje dotyczące obowiązujących umów najmu powierzchni produkcyjnych, magazynowych i placów składowych na lokalnym rynku.
- Oferty najmu powierzchni użytkowych złożone u lokalnych pośredników i w agencjach ogólnokrajowych bazujących na portalach internetowych.
- Przeciętny czas trwania umowy określono na 5 lat.

Stawki czynszu przyjęto :

- dla hali walcowni o powierzchni użytkowej 29 309,46 m² w wysokości 0, 6 i 8 zł/m²;
- dla budynku administracyjnego w wysokości 18,00 zł/m²,
- dla budynku socjalnego w wysokości 7,00 zł/m²,
- dla budynków o charakterze magazynowym, pomocniczym w wysokości 6 zł/m²,
- dla wiaty magazynu wsadu (kryty plac składowy wyposażony w estakady i suwnice) w wysokości 5,00 zł/m²,
- dla placu składowego wyposażonego w estakady i suwnice w wysokości 2,00 zł/m²,
- budynki technologiczne potraktowano jako infrastruktura wyposażenia hali walcowni bruzdowej i nie oczyszczano przyjmując że najem zawiera się w stawce hali produkcyjnej,

9.1. Określenie wartości rynkowej części przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny

Obliczenie Efektywnego Dochodu Brutto (EDB) dla nieruchomości

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

Tabela 11

adres	Funkcja	Powierzchnia	Stawka czynszu [PLN]	PDB/mies	PDB/rok
1	Powierzchnia przemysłowa (hala walcowni)	25532,03	8,00	204 256,24 zł	2 451 074,88 zł
	Powierzchnia magazynowa (hala pługowni)	2886,60	6,00	17 319,60 zł	207 835,20 zł
	Powierzchnia ciepłowni (hala pługowni)	223,40	0,00	- zł	- zł
	Powierzchnia przemysłowa (tokarnia walców)	667,43	6,00	4 004,58 zł	48 054,96 zł
2	Budynek socjalny	1751,57	7,00	12 260,99 zł	147 131,88 zł
3	Budynek administracyjny	1285,64	18,00	23 141,52 zł	277 698,24 zł

4	wiata magazynu wsadu	2200,00	5,00	11 000,00 zł	132 000,00 zł
5	bud. socjalny magazynu wsadu	56,23	7,00	393,61 zł	4 723,32 zł
6	budynek sterowni	27,63	0,00	- zł	- zł
7	budynek operatora wsadu	9,45	0,00	- zł	- zł
8	budynek przy suwnicy	26,09	6,00	156,54 zł	1 878,48 zł
9	budynek socjalny biegu b	54,40	0,00	- zł	- zł
10	budynek pompowni obiegu B	120,65	0,00	- zł	- zł
11	Magazyn na butle acetylenowo-tlenowe	45,26	6,00	271,56 zł	3 258,72 zł
12	budynek garaży	60,46	6,00	362,76 zł	4 353,12 zł
13	budynek remontu wagonów	160,57	6,00	963,42 zł	11 561,04 zł
14	wiata magazynowa	400	3,00	1 200,00 zł	14 400,00 zł
4a	plac składowy A	470	2,00	940,00 zł	11 280,00 zł
4b	plac składowy B	1400	2,00	2 800,00 zł	33 600,00 zł
4c	plac składowy C	1600	2,00	3 200,00 zł	38 400,00 zł
	powierzchnia budynków	32907,41		282 270,82	3 387 249,84

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

Obliczenie efektywnego dochodu brutto (EDB/rok)

Tabela 12

adres	Funkcja	Powierzchnia	Stawka czynszu [PLN]	PDB/rok	Wskaźnik obłożenia	EDB / rok
1	Powierzchnia przemysłowa (hala walcowni)	25532,03	8,00	2 451 074,88 zł	85,0%	2083413,65
	Powierzchnia magazynowa (hala pługowni)	2886,60	6,00	207 835,20 zł	85,0%	176659,92
	Powierzchnia ciepłowni (hala pługowni)	223,40	0,00	- zł	85,0%	0,00
	Powierzchnia przemysłowa (tokarnia walców)	667,43	6,00	48 054,96 zł	85,0%	40846,72
2	Budynek socjalny	1751,57	7,00	147 131,88 zł	85,0%	125062,10
3	Budynek administracyjny	1285,64	18,00	277 698,24 zł	85,0%	236043,50
4	wiata magazynu wsadu	2200,00	5,00	132 000,00 zł	85,0%	112200,00
5	bud. socjalny magazynu wsadu	56,23	7,00	4 723,32 zł	85,0%	4014,82
6	budynek sterowni	27,63	0,00	- zł	85,0%	0,00
7	budynek operatora wsadu	9,45	0,00	- zł	85,0%	0,00
8	budynek przy suwnicy	26,09	6,00	1 878,48 zł	85,0%	1596,71
9	budynek socjalny biegu b	54,40	0,00	- zł	85,0%	0,00
10	budynek pompowni obiegu B	120,65	0,00	- zł	85,0%	0,00
11	Mag. na butle acetylenowo-tlenowe	45,26	6,00	3 258,72 zł	85,0%	2769,91
12	budynek garaży	60,46	6,00	4 353,12 zł	85,0%	3700,15
13	budynek remontu wagonów	160,57	6,00	11 561,04 zł	85,0%	9826,88
14	wiata magazynowa	400	3,00	14 400,00 zł	85,0%	12240,00
4a	plac składowy A	470	2,00	11 280,00 zł	85,0%	9588,00
4b	plac składowy B	1400	2,00	33 600,00 zł	85,0%	28560,00
4c	plac składowy C	1600	2,00	38 400,00 zł	85,0%	32640,00
	powierzchnia budynków	32907,41		3 387 249,84		2 879 162,36

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 13

Oprocentowanie długoterminowych obligacji skarbowych	Stopa inflacji uwzględniona w oprocentowaniu obligacji	Stopa realna	Ryzyko dotyczące inwestowania w przedmiot wyceny w kontekście rynku nieruchomości podobnych	Ryzyko wynikające z porównania przedmiotu wyceny do najatrakcyjniejszych nieruchomości na rynku
1,70 %	2,4 %	-0,68 %	6,2 %	5,5 %
Stopa kapitalizacji				11,02%
Stopa kapitalizacji przyjęta do obliczeń				11,02%

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 11,02 % 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 średnio atrakcyjnej części miasta w otoczeniu zabudowy o charakterze przemysłowym i średnio aktywnym gospodarczo.

Oszacowanie wydatków operacyjnych pozostających po stronie właściciela i związanych z nieruchomością

Tabela 14

Zestawienie kosztów związanych z eksploatacją nieruchomości (pozostających po stronie właściciela)			
Wyszczególnienie			
Podatek od nieruchomości:			
	pow. w mkw	stawka w zł/mkw	
grunt	62 556	0,77	48 168,12 zł
budynki	32907,41	20,09	661 109,87 zł
budowle	624 707,00 zł	2%	12 494,14 zł
Razem podatki			701 763,78 zł
Opłata za użytkowanie wieczyste gruntu (3% wartości gruntu)			78 895,63 zł
Ubezpieczenie			15 000,00 zł
Koszty zarządu, remonty bieżące, konserwacje, utrzymanie pustostanów, koszty zarządu (7,5 % edb)			215 937,18 zł
SUMA			1 031 604,93 zł

*Opłata za użytkowanie wieczyste została określona przy wykorzystaniu wzoru:

$$O_{u.w.} = W_{Gp.w.} * S_{u.w.r} \text{ gdzie:}$$

$O_{u.w.}$ – 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 1/69 i 1/70 o powierzchni 62 556 m², określono cenę jednostkową prawa własności dla gruntu niezabudowanego na poziomie 42,04 zł/m², wartość gruntu – 2 629 854,24 zł

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

$$O_{u.w.} = 3\,030\,838,20 \text{ zł} \times 0,03 = 90\,925,15 \text{ zł}$$

Na podstawie analizy rynku lokalnego, analizy kosztów związanych z eksploatacją nieruchomości, informacji od zarządców nieruchomości, a także Urzędu Miasta Zawiercie (stawki podatkowe) określono wydatki operacyjne związane z utrzymaniem nieruchomości na poziomie **1 031 604,93 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 15

EDB / rok	2 879 162,36 zł
Wydatki operacyjne	1 031 604,93 zł
Dochód Operacyjny Netto (DON)	1 847 557,43 zł
Stopa kapitalizacji	11,02%
Wartość rynkowa	16 765 493,94 zł

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: WN = 16 765 000 zł

Słownie: szesnaście milionów siedemset sześćdziesiąt pięć 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:
 $WW = WR \times wa \times wc$ gdzie:

WR - wartość rynkowa,

wa - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

wc - 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 75%.

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 80%.

Dla nieruchomości szacowanej przyjmuję współczynniki:

wa = 0,75 (25% obniżenia wartości), wc = 0,80 (20% obniżenia wartości).

$$WW = 16\,765\,000 \text{ zł} \times 0,75 \times 0,80 = 10\,059\,296,37 \text{ zł}$$

Przyjęto: 10 059 000 zł

Słownie: dziesięć milionów pięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych

9.3. Określenie wartości odtworzeniowej 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 m2 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. Dojazd bezpośredni z drogi publicznej, dobra widoczność
		Średnio korzystna	Nieruchomości położone na terenach zurbanizowanych, w pośredniej odległości do obszarów koncentracji przemysłu, w pośredniej odległości od dróg krajowych. Tereny o charakterze przemysłowym.
		Niekorzystna	Nieruchomości położone na terenie umiarkowanie zurbanizowanym, o słabszym dostępie komunikacyjnym. Głównie trasy w oddaleniu.
2.	Sąsiedztwo i otoczenie	Korzystna	Lokalizacja sprzyja realizacji dużych i nowych projektów inwestycyjnych. Brak uciążliwości ciężkiego przemysłu.
		Średnio korzystna	Lokalizacja dogodna do realizacji projektów inwestycyjnych. Nie-wielkie uciążliwości dzielnicy kojarzonej z ciężkim przemysłem
		Niekorzystna	Otoczenie jest kojarzone z działalnością przemysłową, teren huty, wjazd nadzorowany, dostęp poprzez sieć dróg wewnętrznych. Tereny pokopalniane predystynowane do zmiany funkcji.
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.	Kształt i możliwości zagospodarowania	Korzystna	Na działce nie występują żadne ograniczenia w zagospodarowaniu np. w kształcie działki i ukształtowaniu bądź wynikające z sąsiedztwa. Warunki fizjograficzne oraz uwarunkowania planistyczne umożliwiają pełne wykorzystanie terenu. Przeznaczenie produkcyjno-usługowe.
		Średnio Korzystna	Teren przemysłowy. Brak zabudowań na nieruchomości. 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. Teren przemysłowy, po koksowni, składzie węgla itp. Możliwe występowanie substancji stanowiących zagrożenie. Predystynowany do funkcji składowej.
5.	Powierzchnia działki	Korzystna	Poniżej 10 000 m ²
		Średnio korzystna	Od 10 000 m ² do 20 000 m ²
		Niekorzystna	Powyżej 20 000 m ²

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

cenę maksymalną $C_{max} = 50,50 \text{ zł/m}^2$

cenę minimalną $C_{min} = 26,40 \text{ zł/m}^2$

$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 50,50 \text{ zł/m}^2 - 26,40 \text{ zł/m}^2 = 24,10 \text{ zł/m}^2$

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	4,82
2	Sąsiedztwo i otoczenie	15	3,62
3	Rodzaj prawa do gruntu	25	6,03
4	Kształt i możliwości zagospodarowania	25	6,03
5	Powierzchnia działki	15	3,62
Razem		100	24,10

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	D
Adres nieruchomości	Żarki	Olkusz	Zawiercie Obrońców Poczty Gd.	Zawiercie Cerefisko
Data transakcji	2019.07.04	2018.10.30	2019.03.27	2020.03.10
Powierzchnia działki [m ²]	13042	18962	4573	3600
Skorygowana cena 1 m ² [zł]	49,84 zł	50,50 zł	38,21 zł	41,67 zł
Lokalizacja ogólna	średnio korzystna	korzystna	korzystna	średnio korzystna
Sąsiedztwo i otoczenie	korzystne	średnio korzystne	niekorzystne	korzystne
Rodzaj prawa do gruntu	korzystna	korzystna	niekorzystna	korzystna
Kształt i możliwości zagospodarowania	średnio korzystne	średnio korzystne	średnio korzystne	korzystne
Powierzchnia działki	średnio korzystna	średnio korzystna	korzystna	korzystna

W celu określenia prawa użytkowania wieczystego gruntu niezabudowanego stanowiącego dz. ew. nr 1/69, 1/70, dokonano łącznego określenia wartości działek ewidencyjnych.

Tabela obliczeń wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego 1 m² stanowiącej niezabudowany grunt w stanie na dzień wyceny

Tabela 19

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ			
		A	B	C	D
Adres nieruchomości	Zawiercie, Okólna	Żarki	Olkusz	Zawiercie Obrońców Poczty Gd.	Zawiercie Cerefisko
Data transakcji		2019.07.04	2018.10.30	2019.03.27	2020.03.10
Powierzchnia działki [m ²]	62556	13042	18962	4573	3600
Skorygowana cena 1 m ² [zł]		49,84 zł	50,50 zł	38,21 zł	41,67 zł
Lokalizacja ogólna	korzystna	średnio korzystna	korzystna	korzystna	średnio korzystna
		2,41 zł	0,00 zł	0,00 zł	2,41 zł
Sąsiedztwo i otoczenie	niekorzystne	korzystne	średnio korzystne	niekorzystne	korzystne
		-3,62 zł	-1,81 zł	0,00 zł	-3,62 zł
Rodzaj prawa do gruntu	niekorzystna	korzystna	korzystna	niekorzystna	korzystna
		-6,03 zł	-6,03 zł	0,00 zł	-6,03 zł
Kształt i możliwości zagospodarowania	średnio korzystne	średnio korzystne	średnio korzystne	średnio korzystne	korzystne
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	-3,01 zł
Powierzchnia działki	niekorzystna	średnio korzystna	średnio korzystna	korzystna	korzystna
		-1,81 zł	-1,81 zł	-3,62 zł	-3,62 zł
SUMA POPRAWEK		-9,04 zł	-9,64 zł	-3,62 zł	-13,86 zł
CENA 1 m ² SKORYG.		40,80 zł	40,86 zł	34,60 zł	27,81 zł
CENA ŚREDNIA 1 m² gruntu		36,02 zł			

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu wynosi:

$$WUW1 = 36,02 \text{ zł/m}^2 \times 62\,556 \text{ m}^2 = 2\,629\,943,13 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość: WUW = 2 630 000 zł

Słownie: dwa miliony sześćset trzydzieści tysięcy złotych

9.3.2. Określenie wartości odtworzeniowej zabudowy

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

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

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.

Koszt odtworzenia budynków i budowli

Tabela 20

Ozn. obiektu	Obiekt	Ilość jed. [m ²]	Cena jed. [zł]	Współczynnik dopasowania	Wartość [zł]	Zużycie	Wartość ze zużyciem [zł]
budynek walcowni	BCOI.3.083	29309,46	2493,22	0,66	48 229 455,03	45%	26 526 200,27
Budynek socjalny	BCOI.1.002	1751,57	2183,08	1,00	3 823 817,44	45%	2 103 099,59
Budynek administracyjny	BCOI.1.002	1285,64	2183,08	0,85	2 385 656,73	30%	1 669 959,71
wiata magazynu wsadu	BCOI.3.072	2200,00	250,00	1,50	825 000,00	30%	577 500,00
bud. Socjalny magazynu wsadu	BCOI.1.003	56,23	1573,66	1,00	88 486,90	30%	61 940,83
budynek sterowni	BCOI.3.066	27,63	1243,25	1,30	44 656,30	30%	31 259,41
budynek operatora wsadu	BCOI.3.066	9,45	1243,25	1,30	15 273,33	30%	10 691,33
budynek przy suwnicy	BCOI.3.066	26,09	1243,25	1,00	32 436,39	30%	22 705,47
budynek socjalny biegu b	BCOI.1.003	54,40	1573,66	0,70	59 924,97	40%	35 954,98
budynek pompowni obiegu B	BCOI.3.049	603,25	351,05	0,80	169 416,73	40%	101 650,04
Magazyn na butle acetylenowo-tlenowe	BCOI.3.085	45,26	1725,16	1,00	78 080,74	40%	46 848,44
budynek garaży	BCOI.3.093	60,46	980,64	1,00	59 289,49	40%	35 573,70
budynek remontu wagonów	BCOI.3.050	160,57	1975,98	0,80	253 826,49	40%	152 295,89
wiata magazynowa	BCOI.3.072	400,00	250,00	1,00	100 000,00	10%	90 000,00
budowle i urządzenia	przyjęto z deklaracji na podatek od nieruchomości						624 707,00
Dokumentacja i nadzór*							300 000,00

Roboty dodatkowe nieprzewidziane w projekcie (2%)*					641 807,73
łącznie budynki i budowle					33 032 194,39
Wartość rynkowa prawa UW gruntu					2 253 000,00
- działka 1/69, 1/70	2 253 267,12	62556	36,02		2 253 267,12
łączna wartość odtworzeniowa nieruchomości					35 285 194,39

łącznie wartość odtworzeniowa przedmiotu wyceny wynosi:

WOD = 35 285 194,39 zł

Przyjęto wartość: 35 285 000 zł

Słownie: trzydzieści pięć milionów dwieście osiemdziesiąt pięć tysięcy złotych.

10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Określona w podejściu dochodowym wartość rynkowa nieruchomości o charakterze przemysłowym w stanie na dzień wyceny (**16 765 000 zł**) jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania. Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania i uwzględnia wszystkie cechy nieruchomości wpływające na wartość, lokalizację, stan techniczno - funkcjonalny, sąsiedztwo.

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

Wartości w odniesieniu do 1 m² powierzchni budynków wynoszą w stanie na dzień wyceny, około 509,47 zł. Określona wartość nieruchomości kształtuje się na pułapie cen jednostkowych poniżej średniej spośród występujących na regionalnym rynku i zawiera się pomiędzy ceną minimalną a maksymalną. Lokalizacja oraz układ funkcjonalny i wielkość powierzchni użytkowej budynków stwarzają dość dobre warunki do prowadzenia działalności gospodarczej. Przedmiotowa nieruchomość to duży zakład produkcyjny. Powierzchnie budynków, ich wysokości i długości oraz charakter poszczególnych powierzchni dają możliwość prowadzenia różnorodnej produkcji oraz instalację specjalistycznej linii produkcyjnej nie wymagającej płaskiej podłogi na całej powierzchni. Fakt tak dużej powierzchni budynków oraz ich ilości sprawiają, że jest ona dość specyficzna na rynku, a przede wszystkim rzadko występująca. Wobec tego podaż tego typu nieruchomości jest niewielka, a popyt na nieruchomości komercyjne specjalistyczne szczególnie na terenie województwa śląskiego ciągle wzrasta. Współczynnik obłożenia jest na dość bezpiecznym poziomie mając na uwadze rozwój lokalnego rynku oraz położenie przedmiotu wyceny na tle województwa śląskiego oraz odległości od dużych szlaków komunikacyjnych. Wartości nieruchomości zostały zweryfikowane z ofertami sprzedaży równie dużych obiektów.

Wartość odtworzeniową budynków i budowli oraz wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu w stanie na dzień wyceny określono na poziomie **35 285 000 zł**. Wartość nieruchomości dla potrzeb sprzedaży wymuszonej w stanie na dzień wyceny wynosi **10 059 000 zł**.

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. Rzeczoznawca określając wartość rynkową założył, że ocena ryzyka kredytodawcy oraz zdolności kredytowej kredytobiorcy podlegać będzie analizie i ocenie przez strony umowy kredytowej. Analiza operatu szacunkowego należy do kredytodawcy i stanowi materiał pomocniczy, nie przesądzając o przyznaniu kredytu bądź jego wysokości.
- 11.6. 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.
- 11.7. Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.
- 11.8. Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie dostępne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.
- 11.9. Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynku w stanie na dzień wyceny oraz określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości.
- 11.10. Powierzchnie użytkową określono na podstawie danych dostępnych od właściciela.

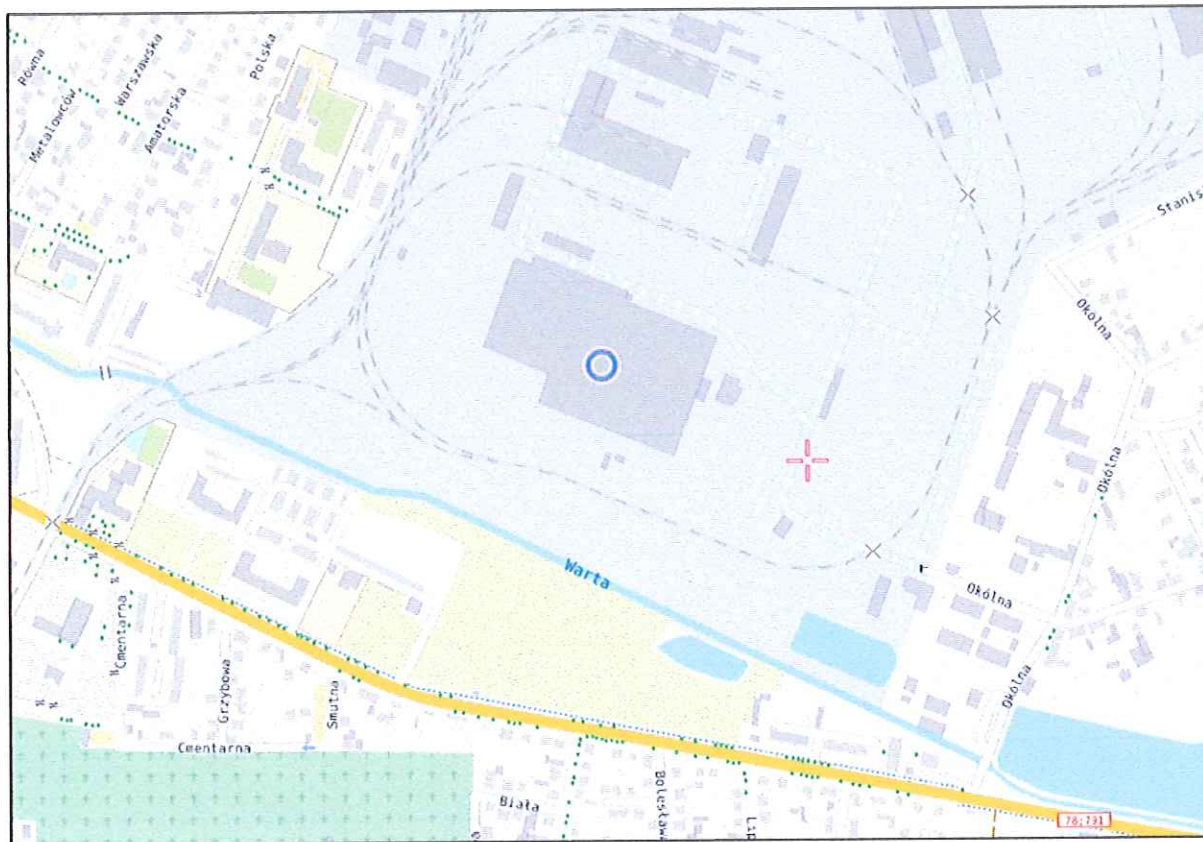
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA



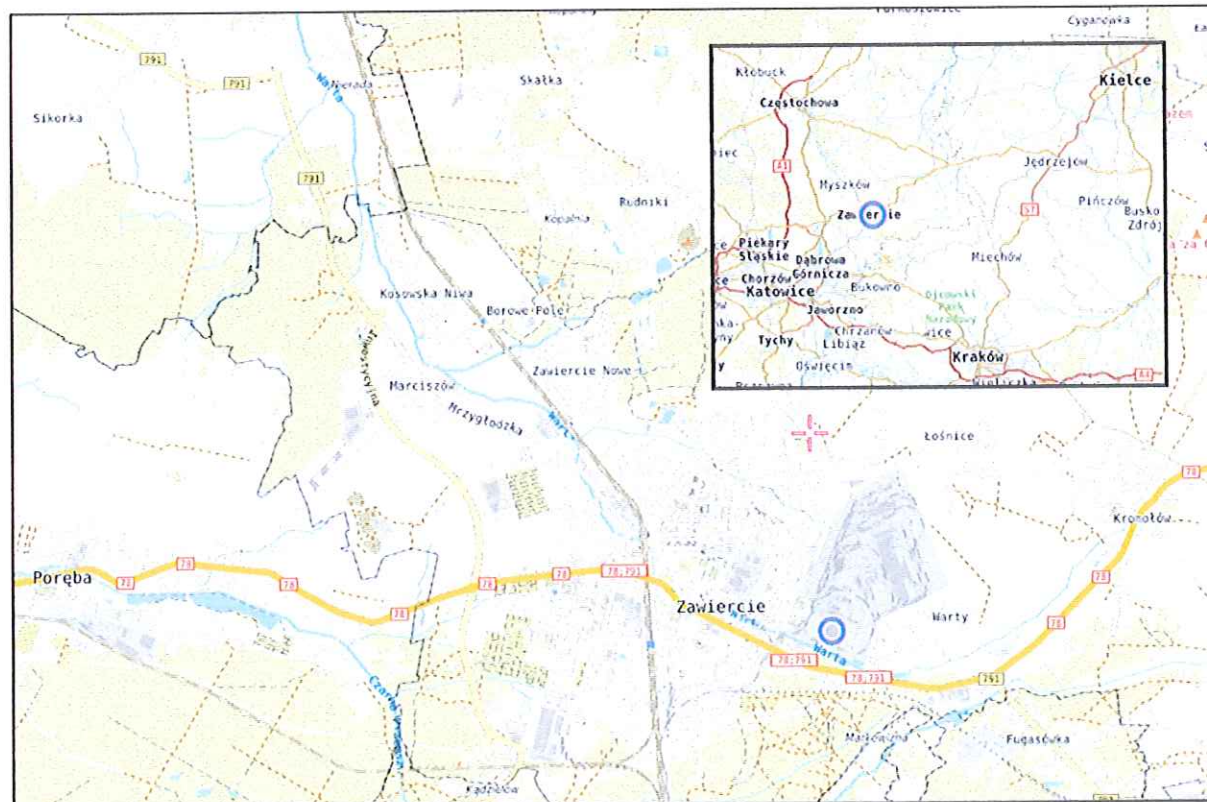
13. ZAŁĄCZNIKI

- 13.1. Mapa lokalizacyjna
- 13.2. Dokumentacja fotograficzna
- 13.3. Protokół z badania księgi wieczystej
- 13.4. Kopie dokumentów
- 13.5. Obszary ryzyka związane z nieruchomością
- 13.6. Obliczenie prawa własności gruntu
- 13.7. Polisa OC

Załącznik 14.1. Mapa lokalizacyjna nieruchomości



Lokalizacja szczegółowa nieruchomości



Lokalizacja nieruchomości na tle regionalnym

Załącznik 14.2.

Dokumentacja fotograficzna

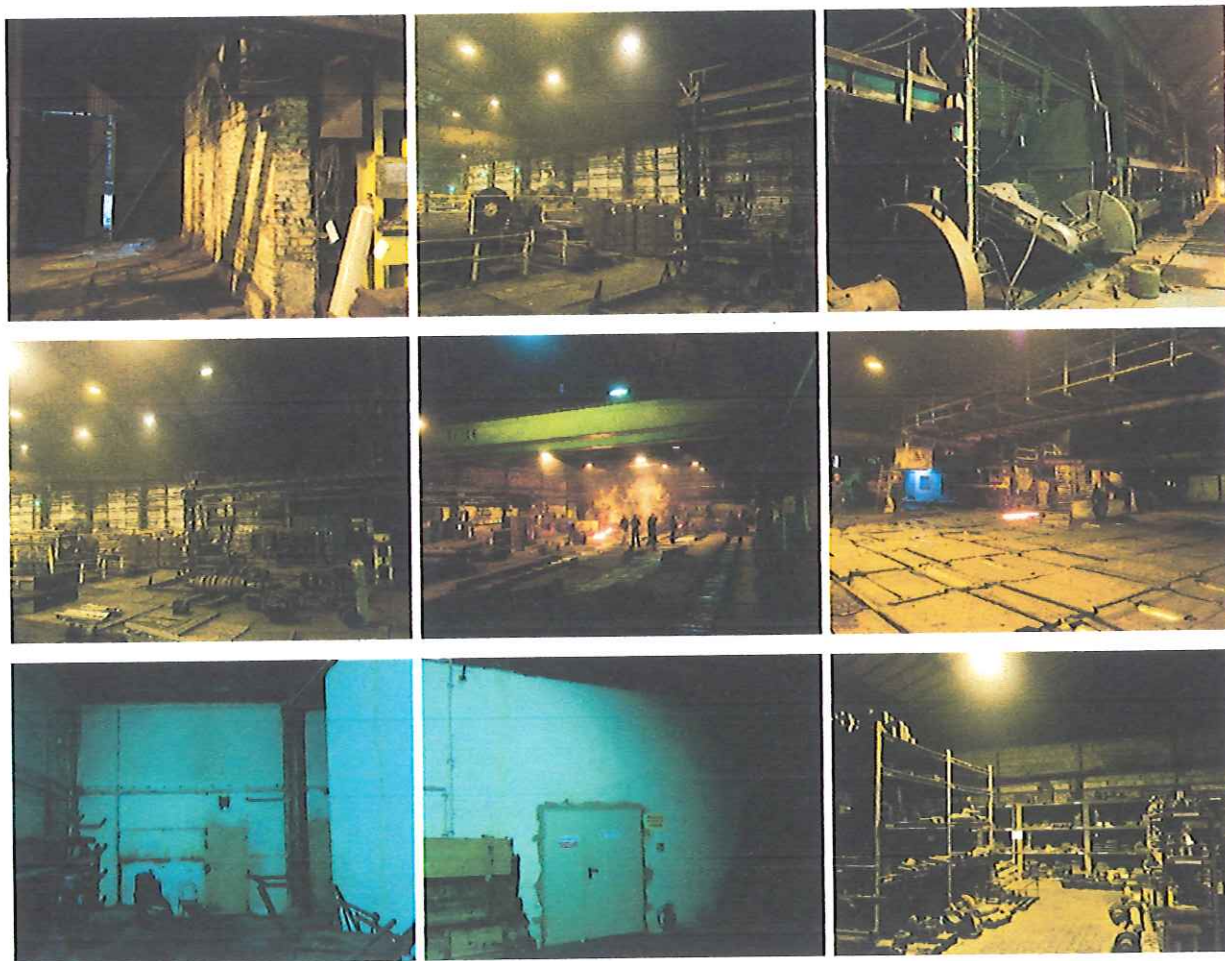
Widok budynku walcowni z zewnątrz



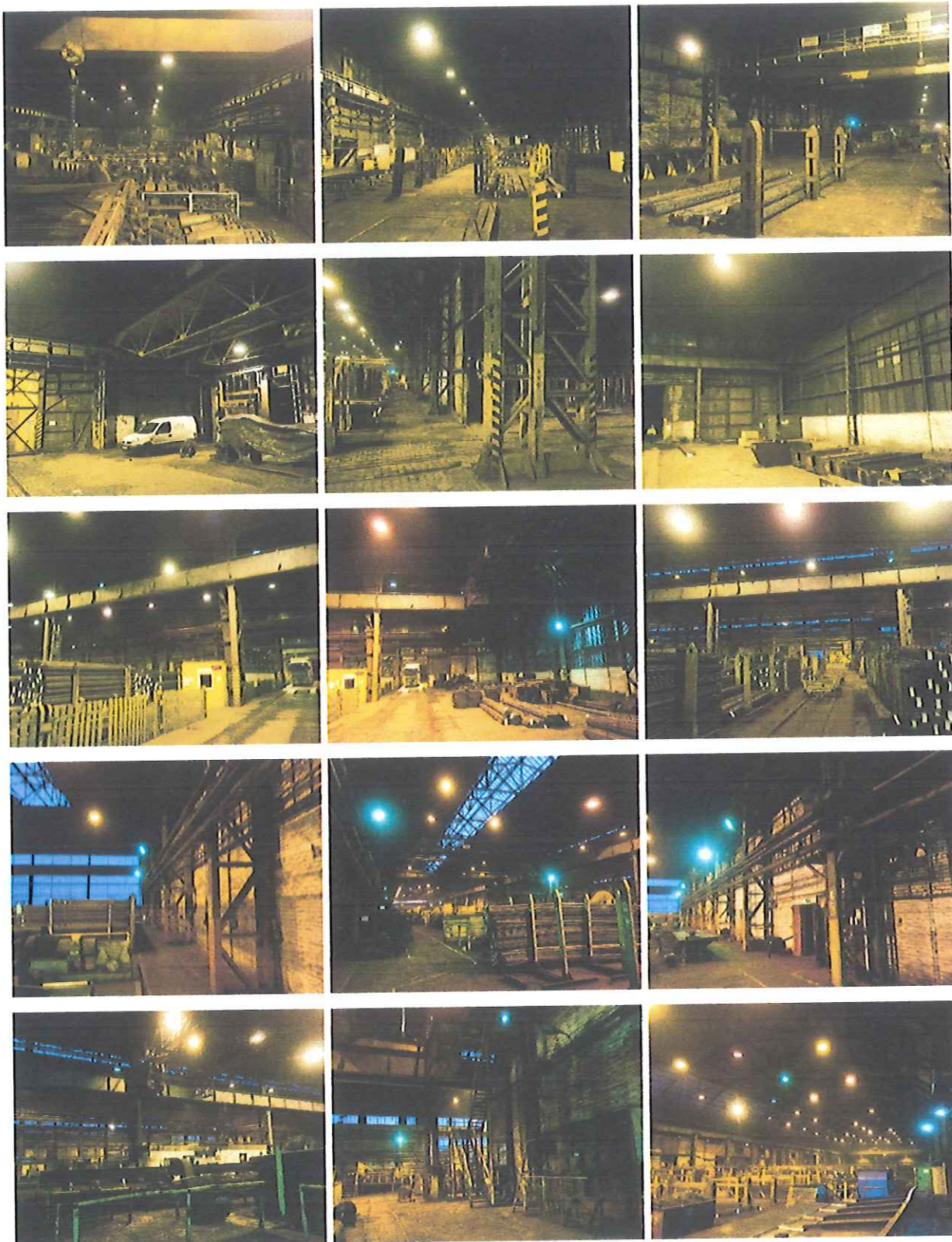
Widok budynku walcowni z zewnątrz (cd)



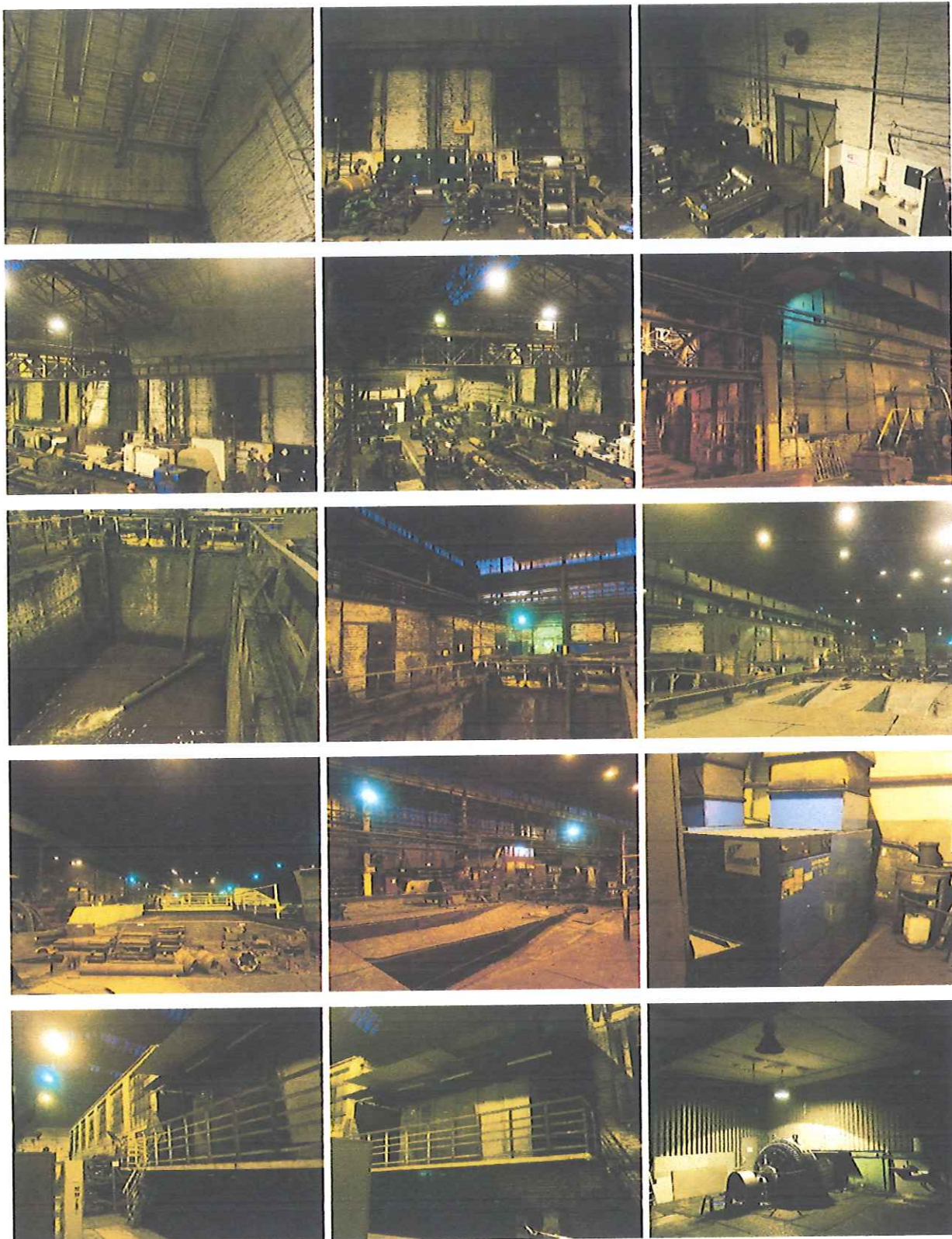
Widok budynku walcowni wewnątrz



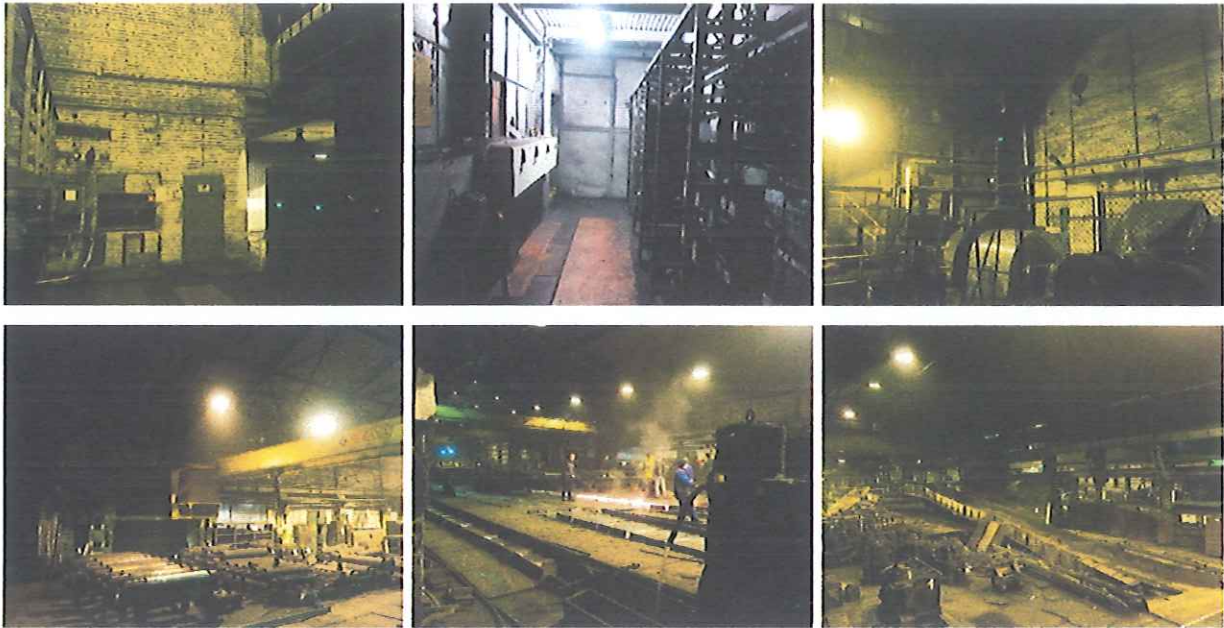
Widok budynku walcowni wewnątrz (cd)



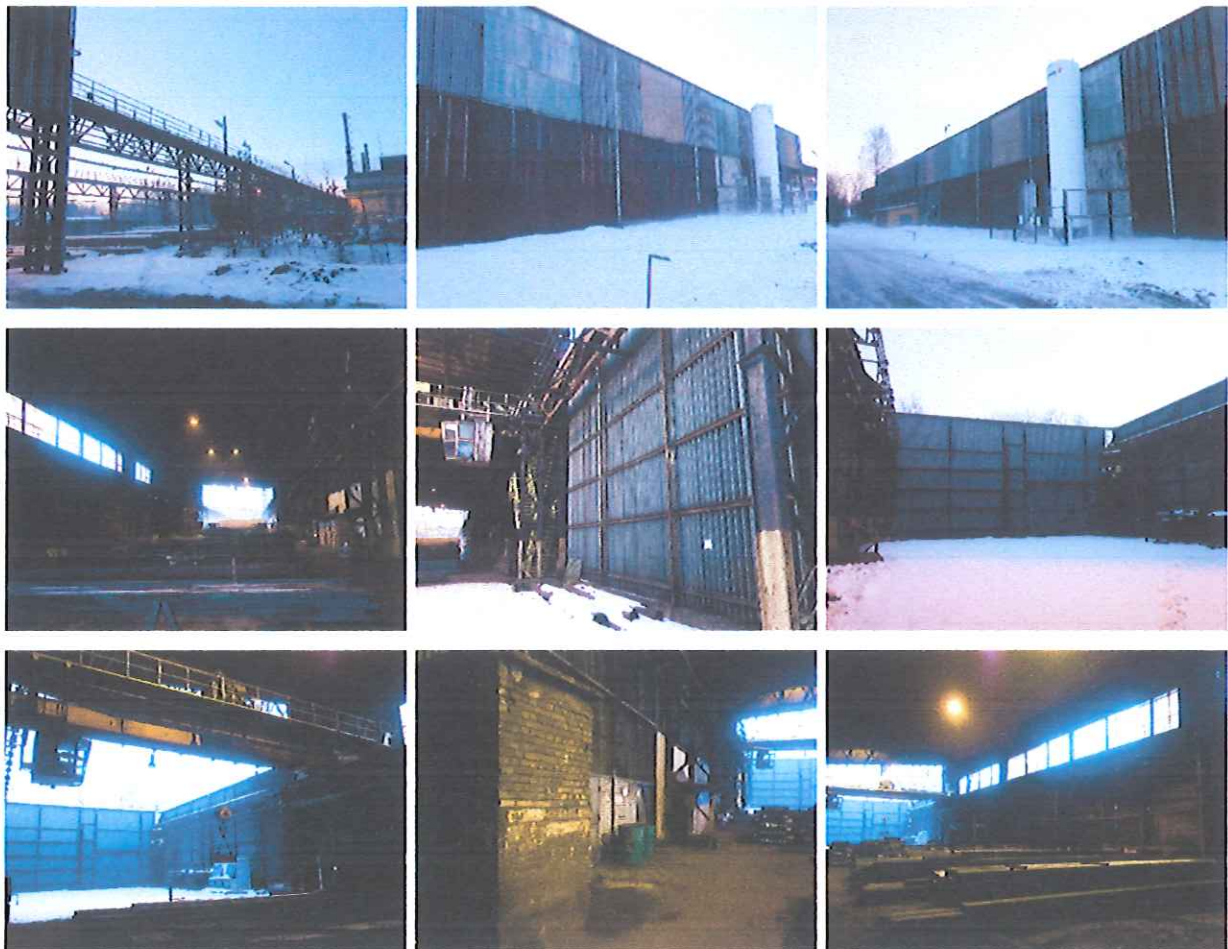
Widok budynku walcowni wewnątrz (cd)



Widok budynku walcowni wewnątrz (cd)



Widok magazynu wsadu, sterowni, suwnicy i placu składowego



Widok magazynu wsadu, sterowni, suwnicy i placu składowego (cd)



Widok budynku socjalnego magazynu wsadu



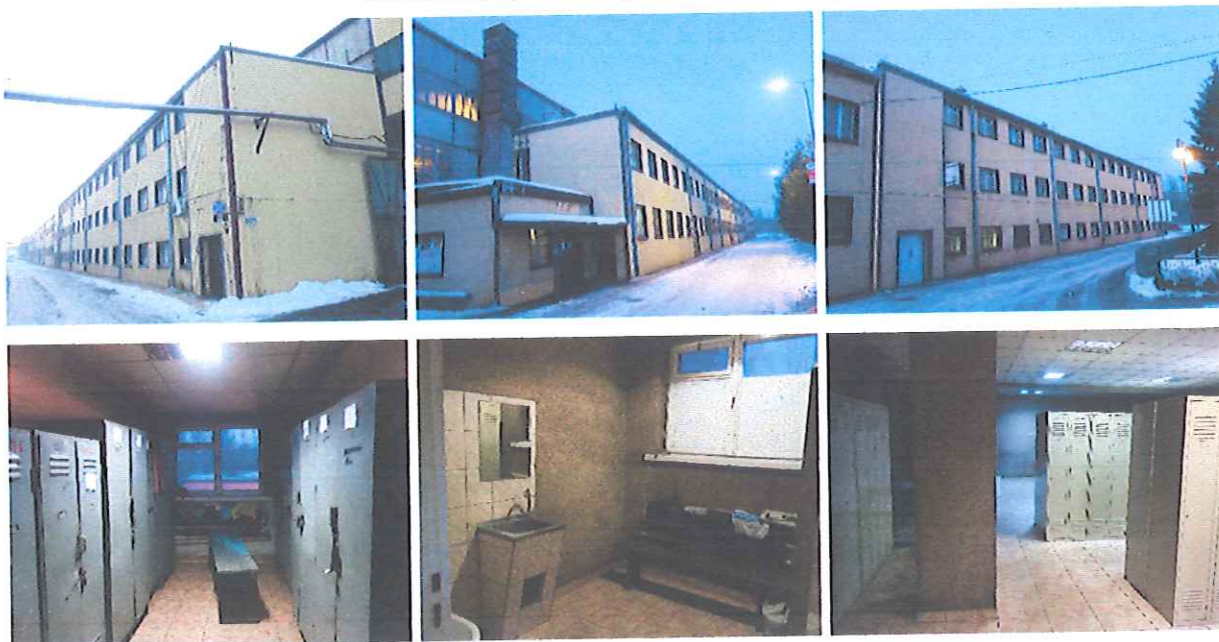
Widok budynku administracyjnego



Widok budynku administracyjnego (cd)



Widok budynku socjalno - biurowego



Widok budynku socjalno – biurowego (cd)



Widok budynków pompowni i socjalnego



Widok budynków pompowni i socjalnego (cd)



Widok budynków i budowli w południowej części nieruchomości



Widok budynków i budowli w południowej części nieruchomości (cd)



Widok zagospodarowania terenu w północnej części nieruchomości



Widok zagospodarowania terenu w północnej części nieruchomości (cd)



Widok sąsiedztwa, otoczenia i drogi dojazdowej



Widok sąsiedztwa, otoczenia i drogi dojazdowej (cd)



Załącznik 14.3.

Protokół z badania ksiąg wieczystych

PROTOKÓŁ

z badania księgi wieczystej **CZ1Z/00033483/1** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Zawierciu, V Wydział Ksiąg Wieczystych:

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

Dział I - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Działki ewidencyjne:

Położenie (miejscowość): Zawiercie.

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

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

Obszar całej nieruchomości: 6,2556 ha.

Budynki:

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

Dział I – Sp Spis praw związanych z własnością

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

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

Prawo użytkowania wieczystego:

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

Dział II - WŁAŚCICIEL

Właściciele:

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

Kierownik Urzędu Rejonowego w Zawierciu

Rola instytucji: organ reprezentujący Skarb Państwa

Użytkownicy wieczysti:

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

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

Dział III CIĘŻARY I OGRANICZENIA

Brak wpisów

Dział IV HIPOTEKI

1. Hipoteka umowna kaucyjna w kwocie 111 285 423,00 (sto jedenaście milionów dwieście osiemdziesiąt pięć tysięcy czterysta dwadzieścia trzy) EUR.

Wierzytelność i stosunek prawny: wierzytelność wynikająca z umowy, 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 stanowiącego podstawę wpisu.

Inne informacje: niniejsza hipoteka została ustanowiona również na nieruchomościach, dla których prowadzone są księgi wieczyste:

KR1P/331269/7, LU1I/248556/0, LD1M/107840/4, LD1M/92885/2, OP1O/117990/4, OP1O/112308/2, PO2P/35922/4, PO2P/158081/4, PO2P/257742/0, TR1T/101810/5, TR1T/123081/5, PT1T/34513/5, OL1O/19863/6, OL1O/45353/9, GL1G/00084766/6, GL1G/00121403/6, GL1G/00103076/2, GL1G/84767/3, TB1S/45540/4, TB1S/45533/2, TB1S/47784/0, TB1S/53829/3, TB1S/57958/4, TB1S/52870/8, KA1S/00030874/5, KA1S/00032262/6.

Wierzyciel hipoteczny: MBANK Spółka Akcyjna, Warszawa



Załącznik 13.4.

Kopie dokumentów

Wypis z rejestru gruntów

<p align="center">PREZYDENT MIASTA ZAWIERCIE</p> <p>GODGIK 6642 1867 2020</p>		<p>Województwo: śląskie Powiat: Zawiercie Jednostka ewidencyjna: 241602_1 - Miasto Zawiercie Obręb ewidencyjny: 241602_1.0012, ZAWIERCIE Miejscowość: ZAWIERCIE</p>					
<p>WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW według stanu na dzień: 2020-11-27 10:31:23</p>							
Jednostka rejestrowa gruntów: 241602_1.0012.G7049							
WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:							
UDZIAŁ: 1/1		charakter stanu władania: własność					
SKARB PAŃSTWA - STAROSTA ZAWIERCIAŃSKI REGON: 276284733							
Siedziba: 42-400 ZAWIERCIE Henryka Sienkiewicza 34							
UDZIAŁ: 1/1		charakter stanu władania: użytkowanie wieczyste					
grupa rejestrowa: 2.4							
COGNOR SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ FERROSTAŁ LABĘDY W ZAWIERCIU REGON: 012859760							
Siedziba: ZAWIERCIE Okólna 10							
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:							
Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
					użytku [ha]	działki [ha]	
41	1/69	Józefa Piłsudskiego	Tereny przemysłowe	Ba	1.6684	1.6684	CZ1Z/00033483/1
Identyfikator działki: 241602_1.0012.AR_41.1/69							
41	1/70	Okólna 10	Tereny przemysłowe	Ba	4.5872	4.5872	CZ1Z/00033483/1
Identyfikator działki: 241602_1.0012.AR_41.1/70							
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 6.2556							
<p>KLAUZULE: Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej</p>							

W dniu 27.11.2020

dokument sporządzony przez: Justyna Frej

Zawiercie, dnia: 27.11.2020

(podpis)



Z up. Prezydenta Miasta

Zdzisław Zawęziak

Główny Ośrodek Dokumentacji
Geodezyjnej i Kartograficznej

(miejsce i nazwisko osoby upoważnionej)

Wypis z kartoteki budynków

PREZYDENT MIASTA ZAWIERCIE		Województwo: śląskie Powiat: Zawiercie Jednostka ewidencyjna: 241602_1 - Miasto Zawiercie Obręb ewidencyjny: 241602_1.0012, ZAWIERCIE Miejscowość: ZAWIERCIE							
GODGIK 6642.1867.2020									
WYPIS Z REJESTRU BUDYNKÓW według stanu na dzień: 2020-11-27 10:34:37									
Jednostka rejestrowa budynków: 241602_1.0012 B918 Pozycja kartoteki budynków: 241602_1.0012.G7049 Numer książki wieczystej: 33483									
WŁAŚCICIELE / WŁADAJĄCY:									
UDZIAŁ: 1/1		charakter stanu władania: własność grupa rejestrowa: 15.3							
COGNOR SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ FERROSTAL LABĘDY W ZAWIERCIU REGON: 012859760 Siedziba: ZAWIERCIE Okólna 10									
BUDYNKI:									
Status budynku	Oznaczenie działek na których położony jest budynek	Adres budynku	Funkcja budynku	Liczba lokali		Pow. użytkowa		Pow. zabudowy budynku [m ²]	Liczba kondygnacji nad/podziemnych
				odrębnych	innych	lokali [m ²]	pom. przyn. [m ²]		
wybudowany	AR_41.1/70	Okólna	budynki przemysłowe (101)	0	0	0.00	0.00	25	1/0
Identyfikator budynku 241602_1.0012 AR_41.1/70.11_BUD Material mur.									
wybudowany	AR_41.1/70	Okólna	budynki przemysłowe (101)	0	0	0.00	0.00	148	1/0
Identyfikator budynku 241602_1.0012 AR_41.1/70.12_BUD Material mur.									
wybudowany	AR_41.1/70	Okólna	budynki przemysłowe (101)	0	0	0.00	0.00	93	1/0
Identyfikator budynku 241602_1.0012 AR_41.1/70.13_BUD Material mur.									
wybudowany	AR_41.1/70	Okólna	budynki przemysłowe (101)	0	0	0.00	0.00	38	1/0
Identyfikator budynku 241602_1.0012 AR_41.1/70.14_BUD Material mur.									
wybudowany	AR_41.1/70	Okólna	budynki przemysłowe (101)	0	0	0.00	0.00	74	1/0
Identyfikator budynku 241602_1.0012 AR_41.1/70.15_BUD Material mur.									
wybudowany	AR_41.1/69	Józefa Piłsudskiego	budynki przemysłowe (101)	0	0	0.00	0.00	32	1/0
Identyfikator budynku 241602_1.0012 AR_41.1/69.2_BUD Material mur.									
wybudowany	AR_41.1/69	Józefa Piłsudskiego	budynki przemysłowe (101)	0	0	0.00	0.00	31	1/0
Identyfikator budynku 241602_1.0012 AR_41.1/69.3_BUD Material mur.									
wybudowany	AR_41.1/69	Józefa Piłsudskiego	budynki przemysłowe (101)	0	0	0.00	0.00	8	1/0
Identyfikator budynku 241602_1.0012 AR_41.1/69.4_BUD Material mur.									
wybudowany	AR_41.1/69	Józefa Piłsudskiego	budynki przemysłowe (101)	0	0	0.00	0.00	7	1/0
Identyfikator budynku 241602_1.0012 AR_41.1/69.5_BUD Material mur.									

wybudowany	AR_41.1/70	Okólna	budynki przemysłowe (101)	0	0	0.00	0.00	29558	1/0			
Identyfikator budynku: 241602_1.0012.AR_41.1/70.1_BUD												
Materiał mur.												
wybudowany	AR_41.1/70	Okólna	budynki przemysłowe (101)	0	0	0.00	0.00	944	1/0			
Identyfikator budynku: 241602_1.0012.AR_41.1/70.2_BUD												
Materiał mur.												
wybudowany	AR_41.1/70	Okólna	budynki przemysłowe (101)	0	0	0.00	0.00	43	1/0			
Identyfikator budynku: 241602_1.0012.AR_41.1/70.3_BUD												
Materiał mur.												
wybudowany	AR_41.1/70	Okólna	budynki przemysłowe (101)	0	0	0.00	0.00	16	1/0			
Identyfikator budynku: 241602_1.0012.AR_41.1/70.4_BUD												
Materiał mur.												
wybudowany	AR_41.1/70	Okólna	budynki przemysłowe (101)	0	0	0.00	0.00	36	1/0			
Identyfikator budynku: 241602_1.0012.AR_41.1/70.5_BUD												
Materiał mur.												
wybudowany	AR_41.1/70	Okólna	budynki przemysłowe (101)	0	0	0.00	0.00	114	1/0			
Identyfikator budynku: 241602_1.0012.AR_41.1/70.6_BUD												
Materiał mur.												
wybudowany	AR_41.1/70	Okólna	budynki przemysłowe (101)	0	0	0.00	0.00	243	1/0			
Identyfikator budynku: 241602_1.0012.AR_41.1/70.7_BUD												
Materiał mur.												
wybudowany	AR_41.1/70	Okólna	budynki przemysłowe (101)	0	0	0.00	0.00	213	1/0			
Identyfikator budynku: 241602_1.0012.AR_41.1/70.8_BUD												
Materiał mur.												
wybudowany	AR_41.1/70	Okólna	budynki przemysłowe (101)	0	0	0.00	0.00	69	1/0			
Identyfikator budynku: 241602_1.0012.AR_41.1/70.9_BUD												
Materiał mur.												
wybudowany	AR_41.1/70	Okólna	budynki przemysłowe (101)	0	0	0.00	0.00	114	1/0			
Identyfikator budynku: 241602_1.0012.AR_41.1/70.10_BUD												
Materiał mur.												
wybudowany	AR_41.1/69		budynki przemysłowe (101)	0	0	0.00	0.00	15	1/0			
Identyfikator budynku: 241602_1.0012.AR_41.1/69.6_BUD												
Rok zakończenia budowy: 2009. Materiał: inny.												
wybudowany	AR_41.1/69	Józefa Piłsudskiego	budynki biurowe (105)	0	0	0.00	0.00	724	2/0			
Identyfikator budynku: 241602_1.0012.AR_41.1/69.1_BUD												
Materiał mur.												
ŁĄCZNIE BUDYNKÓW W JEDN REJ.: 21				ŁĄCZNIE W CAŁEJ JEDN REJ.:				0	0	0.00	0.00	32645
KLAUZULE:												
Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej												

W dniu 27.11.2020

dokument sporządzony przez: Justyna Frej

(podpis)

GODGIK.6642.1867.2020



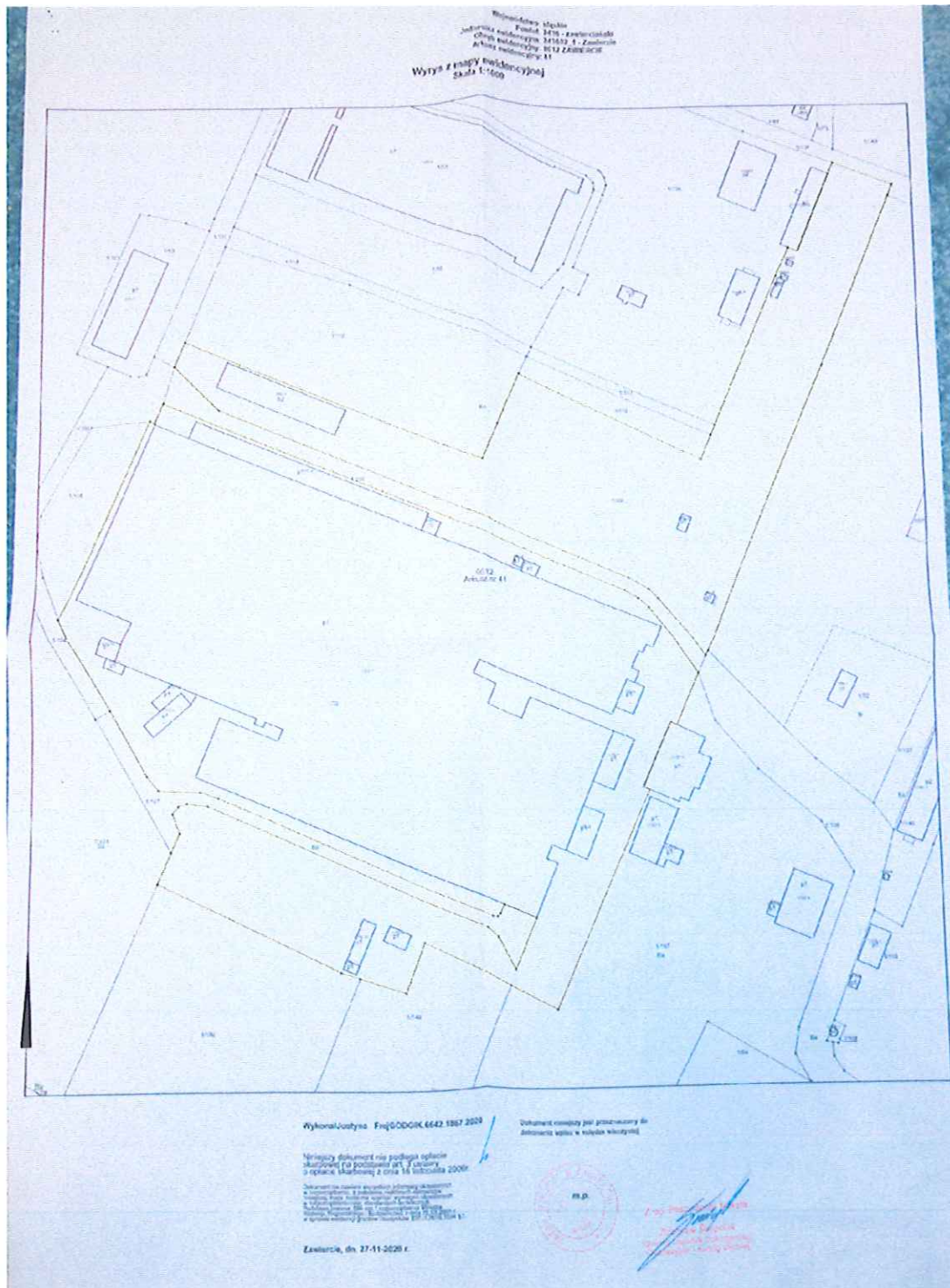
Zawiercie, dnia: 27.11.2020

Z up. Prezydenta Miasta

Zdzisław Świąciak
Gminny Ośrodek Dokumentacji
Geodezyjnej i Kartograficznej

Strona 2 z 3

Kopia mapy ewidencyjnej



Załącznik 13.5.

Obszary ryzyka związanego z nieruchomością

OBSZARY RYZYKA ZWIĄZANE Z WYCENIĄ NIERUCHOMOŚCIĄ

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

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

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

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

Ryzyko związane z nieuregulowanym stanem prawnym

Na podstawie dostępnej dokumentacji o stanie prawnym 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: 1 P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów

Ryzyko związane ze złym stanem technicznym nieruchomości

Na podstawie informacji uzyskanych podczas wizji lokalnej rzeczoznawca majątkowy wnosi zastrzeżenia, że stan techniczny budynków uniemożliwiał ich dalsze funkcjonowanie przy zachowaniu prawidłowej gospodarki remontowej.

Obiekty są wykończony w dostatecznym bądź średnim standardzie. Typowe wykończenie dla obiektów przemysłowych z branży hutniczej.

Ryzyko związane z brakiem dostępu do drogi publicznej

Dojazd do nieruchomości odbywa się od ulicy Paderewskiego poprzez ulicę Okólną (drogi publiczne – własność Skarbu Państwa). Dalej na terenie huty po asfaltowych drogach urządzonych na dz. ew. nr

1/104, 1/106, 1/107, 1/108, stanowiącej własność Skarbu Państwa i oddanych w użytkowanie wieczyste osobie fizycznej. Dla dz. ew. nr 1/106, 1/108 prowadzona jest KW Nr CZ1Z/00027810/8 – użytkownik wieczysty CMC Poland Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Zgodnie z wpisem w I dziale SP KW Nr CZ1Z/00033483/1 wpisano uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej: każdoczesnemu wieczystemu użytkownikowi i właścicielowi nieruchomości składającej się z działek gruntu nr nr 1/69 i 1/70 objętych niniejszą księgą wieczystą przysługuje służebność gruntowa za jednorazowym wynagrodzeniem celem przejścia i przejazdu przez działki gruntu nr 1/106 i 1/108. Uwaga, dla dz. ew. nr 1/104 i 1/107 stanowiących drogę dojazdową od strony zachodniej do południowej części nieruchomości nie została ustanowiona służebność przejazdu (Postanowienie Sygn. Akt VI Ca 202/10 z dnia 1.04.2010 r. - dokumentacja w załączniku do operatu szacunkowego). Dz. ew. nr 1/104 i 1/107 stanowią funkcjonalnie drogi wewnętrzne terenu huty i są użytkowane „zwyczajowo” przez właściciela, mając na uwadze powyższe wyceny dokonano przy założeniu uregulowania prawnego dostępu do drogi publicznej.

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 18 miesięcy wzwyż z uwagi na stan techniczny budynku. Przedmiotowa nieruchomość należy do grupy nieruchomości, na które jest umiarkowany popyt.

Ryzyko wywłaszczenia nieruchomości

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

Ryzyko związane z sektorem rynku nieruchomości

Dla rynku komercyjnego brak jest podstaw do jednoznacznego określenia przewidywanych kierunków zmian. Nieruchomość należy do grupy nieruchomości o podwyższonym poziomie ryzyka. Ryzyko obejmuje głównie stan i rozwój gospodarki, dostępność kredytów, popyt konsumpcyjny, nastroje konsumenckie, wzrost gospodarczy, czynniki makroekonomiczne.

Ocena przydatności nieruchomości jako zabezpieczenie wierzycelności

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



Załącznik 13.6.

Tabela obliczeń wartości rynkowej prawa własności 1 m2 gruntu stanowiącej niezabudowany grunt – dz. ew. nr 1/69 i 1/70, w stanie na dzień wyceny

Tabela 22

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ			
		A	B	C	D
Adres nieruchomości	Zawiercie, Okólna	Żarki	Olkusz	Zawiercie Obrońców Poczty Gd.	Zawiercie Cerefisko
Data transakcji		2019.07.04	2018.10.30	2019.03.27	2020.03.10
Powierzchnia działki [m2]	62556	13042	18962	4573	3600
Skorygowana cena 1 m2 [zł]		49,84 zł	50,50 zł	38,21 zł	41,67 zł
Lokalizacja ogólna	korzystna	średnio korzystna	korzystna	korzystna	średnio korzystna
		2,41 zł	0,00 zł	0,00 zł	2,41 zł
Sąsiedztwo i otoczenie	niekorzystne	korzystne	średnio korzystne	niekorzystne	korzystne
		-3,62 zł	-1,81 zł	0,00 zł	-3,62 zł
Rodzaj prawa do gruntu	korzystna	korzystna	korzystna	niekorzystna	korzystna
		0,00 zł	0,00 zł	6,03 zł	0,00 zł
Kształt i możliwości zagospodarowania	średnio korzystne	średnio korzystne	średnio korzystne	średnio korzystne	korzystne
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	-3,01 zł
Powierzchnia działki	niekorzystna	średnio korzystna	średnio korzystna	korzystna	korzystna
		-1,81 zł	-1,81 zł	-3,62 zł	-3,62 zł
SUMA POPRAWEK		-3,01 zł	-3,62 zł	2,41 zł	-7,83 zł
CENA 1 m ² SKORYG.		46,83 zł	46,88 zł	40,62 zł	33,83 zł
CENA ŚREDNIA 1 m² gruntu		42,04 zł			

Wartość rynkowa prawa własności gruntu wynosi:

$$WUW1 = 42,04 \text{ zł/m}^2 \times 62\,556 \text{ m}^2 = 2\,629\,943,13 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość: WUW = 2 630 000 zł

Słownie: dwa miliony sześćset trzydzieści tysięcy złotych

Warszawa, dnia 29.01.2021

Oświadczenie rzeczoznawcy dot. wykonania operatu szacunkowego dla nieruchomości:

Adres*: Zawierci ul. Okólna 10 dz. ew. nr 1/69, 1/70

Nr KW* CZ1Z/00033483/1

Niniejszym oświadczam, że:

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



.....
Podpis

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

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, 04-351 WARSZAWA E-mail: marcin_szajko@o2.pl	REGON: 360930055 Telefon: +48531655862
3	Ubezpieczony: WYCENA NIERUCHOMOŚCI "ESTATE VALUE" MARCIN SZAJKO Adres siedziby: OSOWSKA 86 m. 6, 04-351 WARSZAWA E-mail: marcin_szajko@o2.pl	REGON: 360930055 Telefon: +48531655862
4	Zakres ubezpieczenia obowiązkowego Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia 25 000 EUR 25 000 EUR
Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.		
Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych		
5	Składka łączna: 154,48 PLN Kwota w PLN Jednorazowo Termin płatności 154,48 22.01.2021	6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 12 1240 6500 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, Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny i Fundusz Rezerwy Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

8 Postanowienia dodatkowe
Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych
1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.
2. PZU za zapłaty dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi odpowiedzialność, z tytułu wypłaconego z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odškodowania z tytułu wyrządzonego w tym samym niedobrym.

9 Oświadczenia
1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
3. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonej mi dokumencie informacja o Administratorze danych osobowych.
4. **EA** * Wyrażam zgodę na otrzymanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Linka TU SA, FOKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/RMS).
5. **EB** * Wyrażam zgodę na otrzymanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Linka TU SA, FOKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikacja głosowa IVR).
6. **EC** * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będą posiadać ubezpieczenia w tej firmie.
7. **ED** * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Linka TU SA, FOKAO SA, Alor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie i marketing do określonej preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedawania odpowiedniej oferty.
8. **EE** * Wyrażam zgodę na przesłanie informacji i dokumentów, w tym OZU oraz dokumentu zawierającego 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/RMS lub e-mail, na wskazany przez mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przez mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się aktualizować moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
9. W zakresie, w jakim podstawa przetwarzania Państwa danych osobowych jest zgodą, na Państwa prośbę jej wycofałem. Zgodę można odwołać w każdym czasie w odrębnej korespondencji pocztą lub e-mailem na adres kontaktowy lub albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.
* EA i EB w polu oznacza zgodę
Pole oznaczają spółki:
PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, ul. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, ul. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, ul. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, ul. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Linka TU SA - Linka Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; FOKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Czystańska 53/57, 00-950 Warszawa; Alor Bank SA - Alor Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 380, 01-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Powszechny Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do umowy ubezpieczenia odjawiła działalność cywilną przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.

- Reklamacje, skargi lub zażalenia składają się w każdej jednostce PZU SA obsługującej Klienta.
- Reklamacja, skarga lub zażalenie może być złożona w formie:
 - pisemnej – osobiste albo przesyłą pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 16A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - ustnej – telefonicznie na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty 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 zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
- W szczególnych okolicznościach 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 informację, w której:
 - wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - określa przedłużony termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i ustalenia 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 je złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą swojego twardego nośnika informacji, t.j.m., że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wskazany adres, która złożyła tę reklamację, skargę lub zażalenie.
- Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługują prawo wniesienia do Rzeczniika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - niezadowolenia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonych zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
- Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU SA, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
- Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniika Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji

- ubezpieczeń.
- PZU SA przewiduje możliwość ponagłego roszczenia.
- Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o Rachunku Finansowym, którego adresem jest Rzeczniik Finansowy, którego adresem następujący: www.rf.gov.pl.
- Ubezpieczającyemu, ubezpieczonemu i uprawnionemu konsumentom, przysługują prawa z tytułu Powstałych Rzeczniików Konsumentów.
- W przypadku umowy zawieranej za pośrednictwem strony skrajniej z posiadającego sposobu rozpatrywania reklamacji i udzielania informacji system (OIR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/finpro> odpowiada Komisja Europejska, z kontaktu z PZU SA lub reklamacje@pzu.pl.
- Językiem stosowanym przez PZU SA w relacji z Klientem jest polski.
- PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy Ubezpieczenia od Niszejryj Polisy

- Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia obowiązkowego wchodzi także polisa w ramach:
 - Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o Rachunku Finansowym, którego adresem jest Rzeczniik Finansowy, którego adresem jest następujący: www.rf.gov.pl.
 - W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek jest decyzją Ubezpieczającego OWU, które ma zastosowanie, na pełnią lub za zgodą Ubezpieczającego, na pełnią lub za zgodą Ubezpieczającego, nieporozumienia się polisy nr w dniu zawarcia umowy Ubezpieczenia przed objęciem go przez Prezesa OWU na twym nośniku, wymagającym na podstawie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest powiadomić.

Potwierdzam dane kontaktowe WYCEHA NIERUCHOMOŚCI "ESTATE VALUE" MARCIN SZAJKO E-mail: marcin_szajko@oz.pl Telefon: +48531655862

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 wyśrodków składki jaką jestem skłonny zapłacić. Załączam do umowy kopie dokumentów potwierdzających dane kontaktowe.

Marcin Szajko
Pozycja i podpis ubezpieczającego

WYCEHA NIERUCHOMOŚCI "ESTATE VALUE" MARCIN SZAJKO Ubezpieczający

Marcin Szajko
Pozycja i podpis ubezpieczającego do polisy

AGENCJA UBEZPIECZENIA
Ewa K...
ul. Powstańców Śląskich
tel. (22) 625 06 45, tel. (22) 602 102 102

801 102 102 lub (or) +48 w przypadku awarii lub wypadku

1033701955/pc:100000313169676/BE20 PIN: 9862

801 102 102 pzu.pl