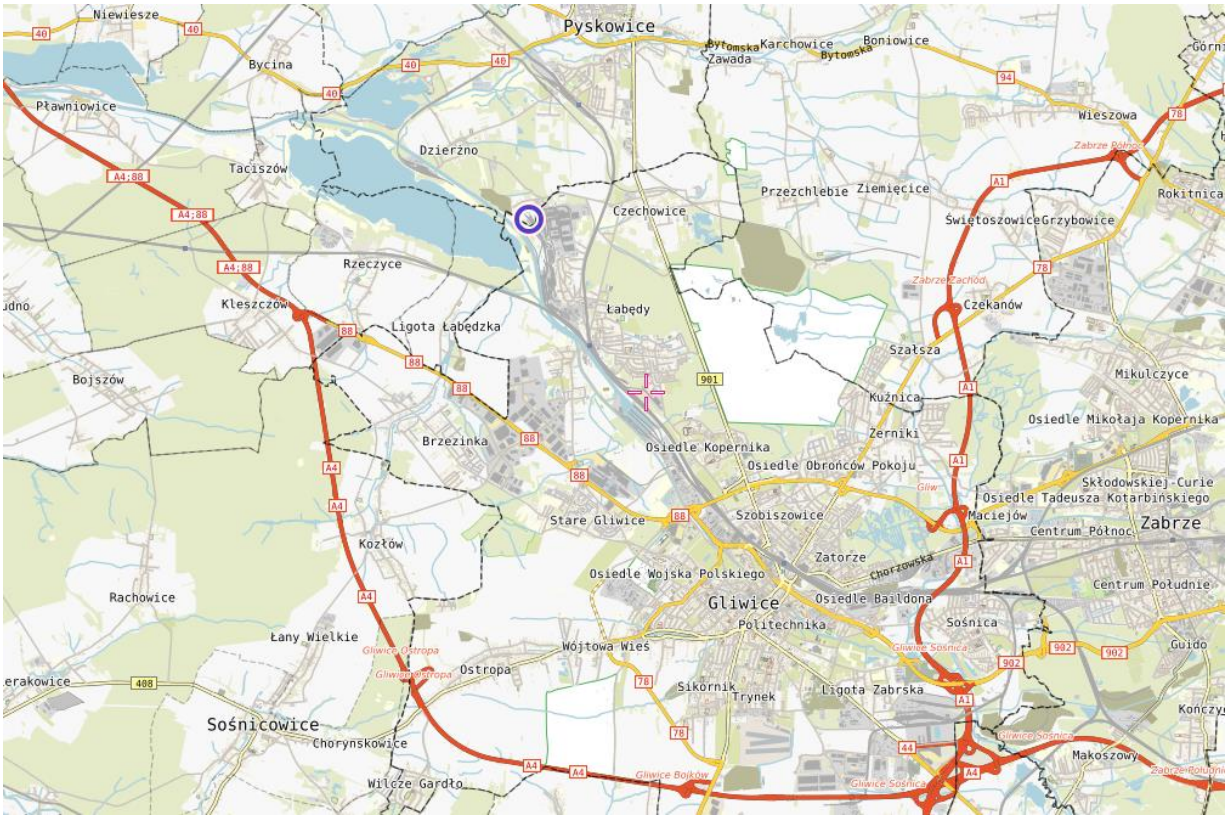
ESTIM Consulting

ul. Hery 72, 01-497 Warszawa
tel: (22) 864 61 77
operaty@estim.pl
www.estim.pl

OPERAT SZACUNKOWY

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

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



Autor operatu:
Marcin Szajko upr. 6549
Warszawa, 13 luty 2023 roku

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<table>
<tr><td colspan="5">Adres nieruchomości</td></tr>
<tr><td>Województwo:
śląskie</td><td colspan="2">Powiat:
gliwicki</td><td>Gmina:
Pyskowice</td><td>Dzielnica:</td></tr>
<tr><td>Miejscowość:
Pyskowice</td><td colspan="2">Ulica:</td><td>Nr domu:</td><td>Nr lokalu:</td></tr>
<tr><td>Krótki opis lokalizacji</td><td colspan="4">Wyceniana nieruchomość położona jest w miejscowości Pyskowice, w południowo-zachodniej części gminy, w powiecie gliwickim, w województwie śląskim. Dojazd do przedmiotu wyceny odbywa się drogą gruntową, wyposażoną w infrastrukturę oświetleniową.</td></tr>
<tr><td>Dostęp do nieruchomości</td><td colspan="4">Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej pieszo lub transportem kolejowym przez działki nr ew. 3 i 17/2 (obręb 0029 w Gliwicach), należące do zleceniodawcy. Należy podkreślić, że żeby zapewnić dojazd transportem kołowym do przedmiotu wyceny to jest potrzeba skorzystać również jeszcze z działek oznaczonych nr ew. 1 i 14/4 (obręb 0029 w Gliwicach). Właściciel wycenianej nieruchomości posiada prawo do przechodu i przejazdu przez działkę nr 1 na podstawie aktu notarialnego Rep A nr 7972/2008 z dnia 10.12.2008 roku. Przejazd po terenie dz. ew. 14/4 stanowiącej użytkowanie wieczyste spółki Huta Łabędy S.A. korzystanie z dz. ew. 14/4 na mocy umowy.</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Opis nieruchomości</td><td colspan="2">Rodzaj nieruchomości</td><td colspan="2">Nieruchomość gruntowa niezabudowana</td></tr>
<tr><td colspan="2">Stan nieruchomości</td><td colspan="2">Działka gruntu częściowo utwardzona, z estakadami i wyposażona w suwnice.</td></tr>
<tr><td colspan="4">Powierzchnia gruntu [m^2]:
31057</td></tr>
<tr><td rowspan="5">Oznaczenie nieruchomości</td><td colspan="2">Przeważająca forma władania</td><td colspan="2">Własność</td></tr>
<tr><td colspan="2">Nr KW</td><td colspan="2">GL1G/00084767/3</td></tr>
<tr><td colspan="2">Obręb/nr arkusz map/y</td><td colspan="2">0002, Dzierżno/ arkusz 7</td></tr>
<tr><td colspan="2">Nr działki/ek w ewidencji gruntów</td><td colspan="2">234/16</td></tr>
<tr><td colspan="2">Przeznaczenie w MPZP/studium</td><td colspan="2">1.P – MPZP</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Wartość nieruchomości</td><td colspan="2">Wartość rynkowa aktualna</td><td colspan="2">1 836 000 zł</td></tr>
<tr><td colspan="2">Wartość odtworzeniowa</td><td colspan="2">5 018 000 zł</td></tr>
<tr><td colspan="2">Wartość wymuszonej sprzedaży</td><td colspan="2">1 248 000 zł</td></tr>
<tr><td>Płynność nieruchomości/okres ekspozycji na rynku</td><td colspan="4">Średnia/ powyżej 18 miesięcy</td></tr>
<tr><td>Dane dot. operatu:</td><td colspan="4">Cel wyceny: dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności
Metoda wyceny: metoda inwestycyjna dla określenia wartości rynkowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny oraz metoda porównywania parami dla oszacowania wartości rynkowej gruntu
Specjalne założenia do wyceny: .</td></tr>
<tr><td>Data sporządzenia operatu:</td><td colspan="4">13.02.2023</td></tr>
<tr><td>Imię i nazwisko autora operatu, nr uprawnień podpis i pieczątka</td><td colspan="4">Marcin Szajko, nr upr. 6549.</td></tr>
</table>

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY 4
1.1. Przedmiot wyceny..... 4
1.2. Zakres i uwarunkowania 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..... 4
3.4. Źródła danych merytorycznych..... 4
4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY 5
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY.....5
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości 5
5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości 7
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM 10
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO 10
8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY 16
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ..... 21
9.1. Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny 21
9.2. Określenie wartości dla sprzedaży wymuszonej 29
9.3. Określenie wartości odtworzeniowej przedmiotowej nieruchomości 30
9.3.1. Określenie wartości prawa użytkowania wieczystego gruntu 31
9.3.2. Określenie kosztu odtworzenia zabudowań..... 33
10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM 34
11. KLAUZULE I OGRANICZENIA..... 35
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA 35
13. ZAŁĄCZNIKI..... 35

1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Działka gruntu nr ew. 234/16 obręb 0002, Dzierżno, o powierzchni 31057 m2. Nieruchomość położona w miejscowości Pyskowice, powiat gliwicki, woj. śląskie.
Nieruchomość zabudowana jest placami o charakterze składowym z estakadą magazynu złomu i estakadą odżużlania – wyposażonymi w suwnice.
Księga wieczysta nr GL1G/00084767/3 prowadzona przez VIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Gliwicach.

1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny

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

2. CEL WYCENY

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

3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie

Cognor SA z siedzibą w Poraju, ul. Zielona 26, 42-360 Poraj

3.2. Podstawy materialno - prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 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 03.02.2023 r.
- Księga wieczysta nr GL1G/00084767/3
- Wypis z rejestru gruntów z dnia 30.01.2023 r.,
- Wyrys z mapy ewidencyjnej z dnia 30.01.2023 r.,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
- System informacji przestrzennej
- Dane o cenach transakcyjnych kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych uzyskane w Starostwie Powiatowym.
- Baza ofert lokalnych agencji pośrednictwa w obrocie nieruchomościami podobnych na rynku lokalnym
- Własna baza danych

4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY

1. Data sporządzenia wyceny	- 13.02.2023 r.
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	- 13.02.2023 r.
3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny	- 03.02.2023 r.
4. Data oględzin wycenianej nieruchomości	- 03.02.2023 r.

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości ustalono w oparciu o badanie treści:

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

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Działki ewidencyjne:

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): Śląskie, gliwicki, Pyskowice, Pyskowice
1. Numer działki: 234/16, obręb: Pyskowice,
Sposób korzystania: Ba - tereny przemysłowe
Przyłączenie: numer księgi, obszar: /00048555/, 3,1057 ha
Obszar całej nieruchomości: 3,1057 ha

Dział I – Sp (Spis praw związanych z własnością)

Prawo użytkowania wieczystego:

Okres użytkowania: 2089-12-05

Sposób korzystania: działka gruntu oddana w użytkowanie wieczyste

Dział II - WŁAŚCICIEL

Właściciele:
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): 1, 1/1 Skarb Państwa - Prezydent Miasta Gliwice, Gliwice
Rola instytucji: organ reprezentujący Skarb Państwa
Użytkownicy wieczyści:
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału): 1, 1/1
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Cognor Spółka Akcyjna, Poraj

Dział III PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Brak wpisu.

Dział IV HIPOTEKA

W dziale IV widnieją wpisy hipotek ustanowionych na nieruchomości. Pełne badanie znajduje się w załączniku do operatu szacunkowego.

- wypis z rejestru gruntów z dnia 30.01.2023

Województwo: śląskie
Powiat: gliwicki
Jednostka ewidencyjna: Pyskowice
Obręb: 240502_1.0002, Dzierżno
Jednostka rejestrowa G190
Właściciel: udział: 1/1, Skarb Państwa - Starosta Gliwicki
Właściciel: użytkowanie wieczyste: 1/1, Cognor Spółka Akcyjna

Tabela 1

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

Zgodność wpisów KW i ewidencji gruntów: tak

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

Umowa korzystania z majątku Huty

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

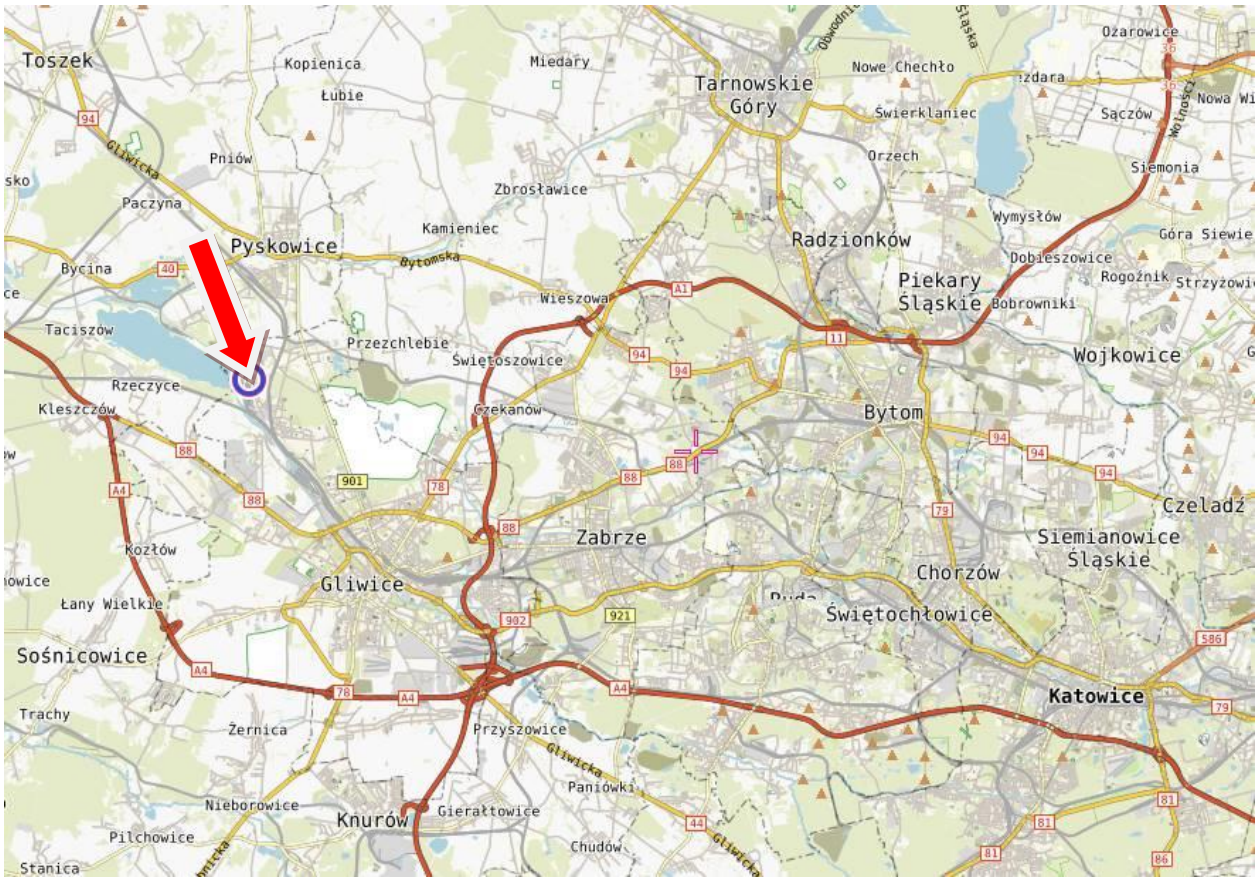
Dostęp do drogi publicznej:

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

5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości

Lokalizacja i opis nieruchomości

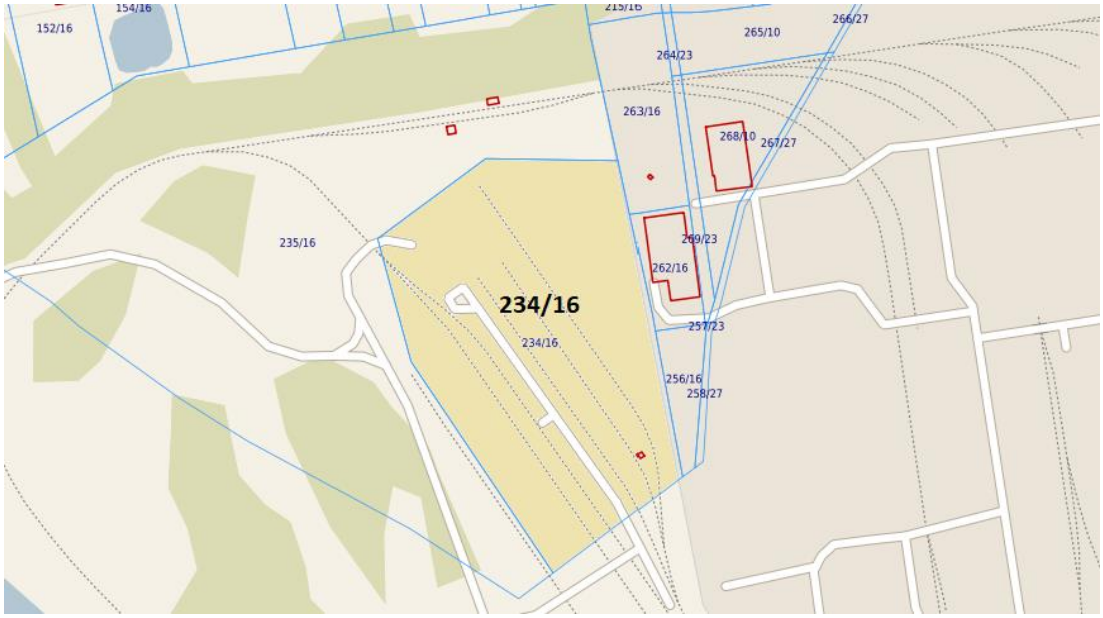
Wyceniana nieruchomość położona jest w miejscowości Pyskowice, w południowo-zachodniej części gminy, w powiecie gliwickim, w województwie śląskim. Dojazd do przedmiotu wyceny odbywa się prywatną drogą gruntową oraz utwardzoną asfaltem i kostką brukową, wyposażoną w infrastrukturę oświetleniową. W odległości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



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

Opis nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość stanowiąca działkę nr ew. 234/16, o powierzchni 31057 m2, położona jest w obrębie ewidencyjnym nr 0002, Dzierżno. Kształt działki dosyć regularny. Działka ogrodzona jest płotem betonowym. Szerokość wycenianej działki wynosi około 145 metrów, natomiast długość około 233 metry. Na wycenianej nieruchomości znajdują się place z estakadą suwnicową o powierzchni około 4860 m2 i 3950 m2. Na przedmiotowej parceli składowany jest złom oraz odpady poprodukcyjne. Place obsługiwane są przez bocznice kolejową. Nieruchomość posiada dostęp do sieci energetycznej, sieci wodociągowej, sieci kanalizacyjnej, sieci cieplnej oraz sieci teletechnicznej.



Źródło: https://gliwicki.e-mapa.net/

Źródło: https://gliwicki.e-mapa.net/

Na terenie nieruchomości znajdują się budowle
- 1 - estakada składowiska złomu
- 2 - estakada placu przerobu żużla

Estakada składowiska złomu

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

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

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

Przeprowadzono pomiar satelitarny i ustalono powierzchnię placu składowego 4860 m2.

Estakada placu przerobu żużla

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

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

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

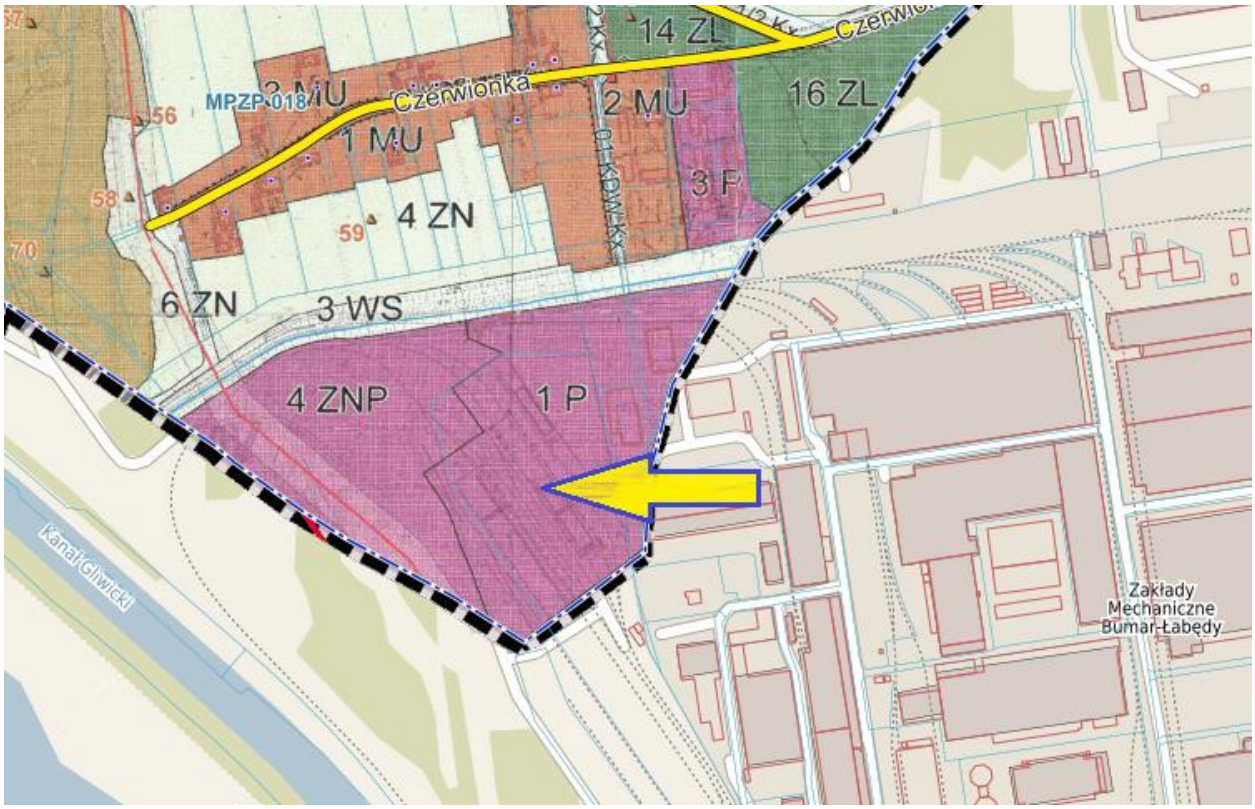
Przeprowadzono pomiar satelitarny i ustalono powierzchnię placu składowego 3950 m2.

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM

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

Obecnie dla przedmiotowego obszaru, na którym znajduje się przedmiot wyceny

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



Źródło: https://gliwicki.e-mapa.net/

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

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

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

W latach 1975–1998 miasto administracyjnie należało do województwa katowickiego. Według danych z 1 stycznia 2010 r. powierzchnia miasta wynosiła 30,89 km²[3]. Miasto stanowi 4,69% powierzchni powiatu. Według danych z 2002 r. Pyskowice ma obszar 31,14 km², w tym: użytki rolne 61%, użytki leśne 6%[4].

W Pyskowicach −według ewidencji ludności −zameldowanych na stałe jest 16854 osób, na okres czasowy −276 osób1. Natomiast według danych Głównego Urzędu Statystycznego w roku 2016 Miasto Pyskowice zamieszkiwane było przez 18412 osób. W stosunku do roku 2006 liczba mieszkańców spadła o ok. 4% (19078 osób w 2006). Na podobnym poziomie utrzymuje się liczba ludności w wieku produkcyjnym (2006: 64,3% mieszkańców, 2016: 63,9%), natomiast widoczne są znaczne zmiany w udziale osób w wieku przedprodukcyjnym w strukturze mieszkańców –tendencja spadkowa (2006: 18,1%, 2016: 15,4%) oraz znaczny wzrost udziału ludności w wieku poprodukcyjnym (2006: 17,6%, 2016: 20,7%). W mieście od roku 2010 utrzymuje się ujemny przyrost naturalny (2006: 16, 2010: -9, 2016: -66).

Miasto dysponuje atrakcyjnie zlokalizowanymi terenami inwestycyjnymi. W porównaniu z sąsiednimi Gliwicami i innymi miastami, koszty prowadzenia działalności gospodarczej w Pyskowicach mogą okazać się konkurencyjne. Miasto jest otwarte na współpracę z przedsiębiorcami. Atutem miasta jest brak barier infrastrukturalnych dla inwestycji produkcyjno-usługowych, baz logistycznych czy budownictwa mieszkaniowego. Prowadzone działania promujące inwestowanie w Pyskowicach są jednak niewystarczające, co pokazuje niewielki wzrost liczby firm zatrudniających powyżej 50 osób na przestrzeni ostatnich 6 lat (powstały tylko 2 nowe firmy). W mieście nie funkcjonują instytucje otoczenia biznesu wspomagające rozwój przedsiębiorczości.

Analiza cen transakcyjnych na rynku lokalnym

Przeglądając akty notarialne transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych o funkcji magazynowo – produkcyjnej z dużym udziałem gruntu wykorzystywanego na place składowe, obiekty infrastruktury technicznej i z wyposażeniem w bocznice kolejową, zauważono, iż znaczna cześć 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 800 zł/m^2 do 2500 zł/m^2 który zależy m.in. od czynników takich jak: lokalizacja ogólna i szczegółowa, stan techniczny budynku i jego standard wykończenia, powierzchnia użytkowa, a także od szeregu indywidualnych cech, które posiada każda nieruchomość.

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

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

Czynsze

Czynsze nieruchomości komercyjnych o charakterze produkcyjnym oraz biurowo - socjalnym w rejonie aglomeracji górnośląskiej kształtują się na zróżnicowanym poziomie w zależności od takich czynników jak:

- stan techniczny i jakość wykończenia pomieszczeń
- położenie względem terenów rozwoju usług i handlu
- dogodność dojazdu
- ekspozycja obiektu
- ilość miejsc parkingowych
- wielkość powierzchni użytkowej
- terenu wokół budynków, tj. placu manewrowego, możliwości dowozu towarów dużymi samochodami.

Najniższy poziom osiągają stawki najmu pomieszczeń większych położonych w budynkach starszych niezbyt dobrze wyeksponowanych od strony ulicy dojazdowej, z ograniczoną możliwością parkowania. Czym nowszy budynek, mniejsza powierzchnia wynajmowanej powierzchni, lepszy dojazd, możliwość parkowania i ekspozycja nieruchomości, tym stawka za wynajem jest wyższa. Najbardziej atrakcyjne nieruchomości charakteryzuje: wysoki standard użytkowy (wysoka jakość elementów wykończeniowych) oraz dogodne warunki pod względem dojazdu do głównych tras.

Przeprowadzając analizę poziomu stawek czynszów wynajmu powierzchni produkcyjno – magazynowych i biurowych wzięto pod uwagę obszar Gliwic oraz miast sąsiednich aglomeracji górnośląskiej oraz województwa śląskiego. Badanie rynku jest utrudnione ze względu iż większość przedsiębiorców inwestuje w zakup gruntu i wznoszenie obiektów o charakterze i układzie funkcjonalnym przystosowanym pod własny rodzaj działalności gospodarczej.

Podstawowym źródłem informacji o czynszach najmu nieruchomości są umowy zawarte między właścicielem, a najemcą. Są to umowy cywilno - prawne, bez konieczności stosowania formy aktu notarialnego. Trzeba mieć świadomość, że żaden podmiot nie jest zobligowany przedstawiać umów najmu, a wręcz przeciwnie – dane te są objęte szczególną ochroną. Rolą rzeczoznawcy jest aby do tych danych dotrzeć i dokonać analizy pod kątem ich wiarygodności. Jednym ze sposobów weryfikacji informacji o wysokości przeciętnych stawek czynszu jest między innymi wywiad środowiskowy, rozmowy z zarządcami oraz pośrednikami w obrocie nieruchomości.

Ponadto źródłem informacji o stawkach czynszu są oferty najmu mówiące o poziomie (biorąc po uwagę margines negocjacji) średnich stawek dla danego rynku.

W ramach analizy lokalnego rynku w zakresie wynajmu powierzchni komercyjnych przeprowadzono wywiad z pracownikami kilku agencji nieruchomości oferujących usługi w zakresie sprzedaży i wynajmu wszystkich rodzajów nieruchomościami przede wszystkim z terenu Gliwic i okolic, jak również przeprowadzono rozmowy z właścicielami nieruchomości komercyjnych na rynku lokalnym Gliwic i okolic przy zachowaniu poufności danych osobowych.

W w procesie wyceny przeanalizowano rynek wynajmu placów utwardzonych. Ze względu na niewystarczającą liczbę dostępnych transakcji z obszaru województwa śląskiego obszar analizy rozszerzono o rynki równoległe z całego kraju. Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdzono, że stawki najmu za zewnętrzne utwardzone powierzchnie składowe kształtują się w przedziale od ok. 1,80 zł/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 2

Miasto	Ulica	Rodzaj powierzchni	Powierzchnia [m^2]	Stawka [zł/m^2]
Białogard	Kołobrzeska	plac utwardzony	3 267	2,25
Białystok	I Armii Wojska Polskiego	plac utwardzony	500	2,65
Białystok	1000-lecia PP	plac	600	3,53
Będzin	Kościuszki	plac	250	4,00
Brzeg	Grobli	skład, parking	300	2,00
Dąbrowa Górnicza	Koksownicza	plac	2111	2,64
Gliwice	Pszczyńska	plac utwardzony	750	3,20
Gliwice	Pszczyńska	dzierżawa gruntu	1 600	3,00
Kosakowo	Rumska	plac	10 019	3,00
Kosakowo	Rumska	plac	8 938	3,00
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	Śniechowskiego	plac utwardzony (płytami betonowymi)	3 500	2,50
Sosnowiec	ul.Stawowa	parking z kostki brukowej	1000	7,00

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

Tabela 3

Gliwice, Łabedy.
Do wynajęcia 400 m² utwardzonego, ogrodzonego placu w Gliwicach.
Cena: 5 zł/m^2

www.krakowska56.com

	Gliwice Oferuję plac o powierzchni 19 000 m2 wraz z suwnicą 5t. Utwardzenie w przeciętnym stanie Możliwość wynajęcia mniejszej powierzchni . **Cena: 3 zł/m^2**	nieruchomosci-online.pl
	Gliwice Teren nadaje się idealnie pod działalność przemysłowo-usługową, plac składowy lub parking dla pojazdów ciężarowych.Plac utwardzony, woda i prąd w działce. **Cena: 4,27 zł/m^2**	nieruchomosci-online.pl
	Ligota Zabrska Grunt utwardzony do wynajęcia. 4500m2 Ogrodzony. Teren oświetlony, zamknięty, bezpieczny - ochrona. **Cena: 3 zł/m^2**	nieruchomosci-online.pl
	Gliwice, Łabędy Nieruchomość gruntowa niezabudowana. Ścisłe centrum Gliwic. Teren położony na skrzyżowaniu ważnych polskich i europejskich szlaków komunikacyjnych: - autostrady A4 - planowanej autostrady A1 - Drogowej Trasy Średnicowej. W pobliżu centrum handlowe Forum. **Cena: 4 zł/m^2**	nieruchomosci-online.pl
	Gliwice, część śródmiejska Teren przemysłowy, działka bezpośrednio przy głównej ulicy, brak ograniczeń dla samochodów ciężarowych. Idealnie nadaje się pod parkowanie tirów, komis samochodowy lub składowanie materiałów - wjazd bezpośrednio z głównej ulicy. Istnieje możliwość postawienia kontenera, wynajęcia hali o powierzchni do 800m2. Działka uzbrojona. **Cena: 3 zł/m^2**	nieruchomosci-online.pl
	Gliwice do wynajęcia plac utwardzony ogrodzony o powierzchni 5000 m2. Plac manewrowy dla samochodów ciężarowych typu Tir. Plac ogrodzony , z samodzielnym wjazdem dla samochodów.Bliskie sąsiedztwo Strefy ekonomicznej Gliwice. **Cena: 3,20 zł/m^2**	www.olx.pl

Pustostany

Biorąc pod uwagę:

- raporty o rynku powierzchni komercyjnych w Gliwicach oraz innych miastach z aglomeracji śląskiej

- lokalizację wycenianej nieruchomości względem terenów przemysłowych i magazynowych przyjęto wskaźnik obłożenia na poziomie 87,50 %

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

Po wygaśnięciu umowy, przy obecnym poziomie popytu i podaży oraz biorąc pod uwagę przedstawione prognozy, następuje okres około 3-6 miesiące (w zależności od typu powierzchni), w czasie którego przy przeciętnym eksponowaniu nieruchomości na rynku i działaniach marketingowych dochodzi do pozyskania nowego najemcy na warunkach odpowiadających tendencjom rynkowym. Prowizja firmy za znalezienie nowego kontrahenta wynosi wówczas 1 miesięczny czynsz.

Informacje uzyskane od zarządców, dotyczące kosztów eksploatacji obiektów wskazują na fakt iż w większości przypadków koszty remontów i napraw bieżących (w tym utrzymanie pustostanów) oscylują wokół 6-12 % efektywnego dochodu operacyjnego brutto.

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

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

Po wygaśnięciu umowy, przy obecnym poziomie popytu i podaży oraz biorąc pod uwagę przedstawione prognozy, następuje okres około 2-6 miesiące (w zależności od typu powierzchni), w czasie którego przy przeciętnym eksponowaniu nieruchomości na rynku i działaniach marketingowych dochodzi do pozyskania nowego najemcy na warunkach odpowiadających tendencjom rynkowym. W toku wyceny analizie poddano również oferty najmu nieruchomości o zbliżonej lokalizacji oraz charakterze budynku.

Rynek nieruchomości niezabudowanych

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

- usytuowanych w na terenie Gliwic oraz rynków równoległych tj. miasta konurbacji górnośląskiej;

- Okres szczegółowego badania transakcji na rynku lokalnym objął okres od początku 2016 roku do dnia wyceny.

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

Rynek lokalny nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu usług produkcyjnych na terenie miasta Gliwice i całej konurbacji jest rozwinięty. Od początku 2021 roku odnotowano kilkanaście transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu pod zabudowę komercyjną. Z analizy wynika iż najbardziej pożądane lokalizacje znajdują się w odległości do 2 km od drogi krajowej nr 88, oraz w okolicach węzła Sośnica tj. dzielnica Bojkowskie Pola, a sprzedawane są grunty o powierzchniach od ok. 10 000 m2 do 50 000 m^2 w cenach od 150 zł/m2 do 250 zł/m2. Lokalizacje te są przeznaczone do inwestycji w nowoczesne obiekty produkcyjne z dużym zapleczem magazynowym, przygotowane do funkcji logistycznej. Transakcje występujące w opisanej części miasta wykluczono z dalszej analizy.

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

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

Bazując na analizie rynku określono, iż ceny transakcyjne działek osiągają wartość w granicach ok. 60 - 160 zł/m2.

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

Tabela 6

Data transakcji	Miejscowość, Ulica	Powierzchnia działki	Nr ewidencyjny działki	Cena nieruchomości	Cena jednostkowa 1 m^2
2021-03-08	Gliwice, Jeziorańskiego	44 033	93	7 337 398,37 zł	166,63 zł
2020-09-23	Gliwice, Rybnicka	6 690	178, 177, 176	602 100,00 zł	90,00 zł
2021-06-29	Gliwice, Sienna	4 000	69	320 000,00 zł	80,00 zł
2022-02-04	Gliwice, Kozielska	20 452	392,393	2 292 682,93 zł	112,10 zł
2021-12-19	Gliwice, Gronowa	10 090	1406	1 463 050,00 zł	145,00 zł
2021-07-30	Gliwice, Kozielska	44 697	390, 391	7 375 005,00 zł	165,00 zł
2022-02-23	Bytom, Dworska	9 315	4518/68, 4519/68, 4520/68	850 000,00 zł	91,25 zł

2022-07-29	Zabrze, Koksownicza	2 232	5303/34	214 000,00 zł	95,88 zł
2021-07-01	Zabrze, Handlowa	16 872	428/5	1 936 000,00 zł	114,75 zł
2021-06-29	Ruda Śląska, Szyb Walenty	20 074	947/42	2 033 920,00 zł	101,32 zł
2022-05-11	Zabrze, Koksownicza	2 566	4896/34	156 858,54 zł	61,13 zł
2022-05-10	Gliwice, Szlak Kolejowy	2011	459	332 100,00 zł	165,14 zł
2022-01-21	Ruda Śląska, Tylna	9 491	1114/48	719 120,00 zł	75,77 zł

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

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

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

Przesłanki wyboru metody i techniki

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

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

Charakterystyka zastosowanej metody wyceny

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

Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa - w celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób **optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości.** Taki sposób oznacza wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania. Przyjęty do

wyceny sposób użytkowania musi być uzasadniony w operacie szacunkowym w taki sposób, aby umożliwiał właściwą interpretację otrzymanego wyniku.
Przedmiotowa nieruchomość to obiekt o funkcji magazynowej i w taki sposób jest użytkowana od chwili powstania. Ustalono, że optymalnym a jednocześnie najbardziej prawdopodobnym sposobem użytkowania przedmiotowej nieruchomości, będzie funkcja składowo-magazynowa – a więc kontynuacja aktualnego sposobu użytkowania. W związku z powyższym, określono wartość rynkową praw do nieruchomości dla sposobu użytkowania jako obiekt komercyjny o funkcji składowo-magazynowej.
Do obliczenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny zastosowano **podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej dochodu netto** tzn. wartość dochodową określono w oparciu o możliwy do uzyskania dochód wynajmu powierzchni. Stopę kapitalizacji oszacowano w modelu addytywnym w oparciu o analizę transakcji na rynkach analogicznych oraz informacji o rentowności inwestycji, oczekiwaniach inwestorów i ryzyku inwestowania. Określona w podejściu dochodowym wartość rynkowa nieruchomości opiera się na założeniu, że wartość nieruchomości odpowiada wartości prawa do pobierania przyszłych dochodów. Pod pojęciem dochodu z nieruchomości rozumie się dochód, jaki można uzyskać z gruntu wraz z jego częściami składowymi. Tak więc wartość rynkowa określona w podejściu dochodowym obejmuje wartość praw do gruntu wraz z jego częściami składowymi. Stawki rynkowe za wynajem powierzchni komercyjnych przyjęto na podstawie analizy rynku lokalnego i informacji o stawkach ofertowych oraz stawkach z obowiązujących umów, przy uwzględnieniu indywidualnych cech nieruchomości wycenianej.
Decydując się na przyjęcie opisanej powyżej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości, jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym, a także zgodność z funkcją wyznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
Proces szacowania polega na wykorzystaniu podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej netto, w wyniku którego otrzymano wartość rynkową całej nieruchomości.
Na podstawie analizy najbardziej efektywnego wykorzystania przyjęto poniższe założenia:

- nieruchomość wykorzystywana będzie **komercyjnie**, co przyniesie dochody z czynszu za wynajmowane pomieszczenia,

Zgodnie z procedurą szacowania nieruchomości w podejściu dochodowym przy wykorzystaniu metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej dochodu netto przeprowadzono następujące czynności:
- określenie powierzchni użytkowej lokalu użytkowego
- określenie poziomu pustostanów (wskaźnika obłożenia)
- obliczenie rocznego potencjalnego dochodu brutto nieruchomości (PDB)
- obliczenie rocznego efektywnego dochodu brutto nieruchomości (EDB) jako dochodu potencjalnego skorygowanego o wskaźnik obłożenia
- oszacowanie rocznych wydatków operacyjnych pozostających po stronie właściciela
- obliczenie rocznego Dochodu Operacyjnego Netto (DON)
- przeprowadzenie kalkulacji wartości rynkowej nieruchomości poprzez kapitalizację dochodu operacyjnego netto nieruchomości

Wartość rynkową gruntu, określono stosując **podejście porównawcze, metodę porównywania parami**. W tym celu, spośród kilku transakcji sprzedaży odnotowanych na wybranym rynku lokalnym w okresie badania, do dalszej analizy wybrano trzy, które najbardziej zbliżone były do nieruchomości przedmiotowej pod względem analizowanych cech rynkowych. Podejście porównawcze stosuje się,

jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej (czyli porównywalnych ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość).
Decydując się na przyjęcie opisanej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości, jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym oraz ilość zawartych transakcji.
Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu ww. metody szacowania:

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

Wartość **odtworzeniową** przedmiotowej nieruchomości określono, stosując **podejście kosztowe, metodę odtworzeniową, technikę wskaźnikową.**
Wartość odtworzeniowa określa się dla nieruchomości, które ze względu na obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego, a także jeżeli wymagają tego przepisy szczególne.
Wartość odtworzeniową nieruchomości jest równa kosztom jej odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia.
Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości stosuje się podejście kosztowe. Określa się oddzielnie wartość gruntu i oddzielnie wartość jego części składowych. Za wartość gruntu przyjmuje się koszty, jakie należałoby ponieść na zakup gruntu o takich samych cechach. Za wartość części składowych gruntu przyjmuje się kwotę równą kosztom ich odtworzenia pomniejszoną o wartość zużycia tych części składowych. Przez zużycie rozumie się utratę wartości szacowanej nieruchomości wynikłą z jej zużycia technicznego (fizycznego) i funkcjonalnego (użytkowego).
Przy metodzie kosztów odtworzenia określa się, ile wyniosłyby koszty odtworzenia części składowych gruntu przy zastosowaniu tej samej technologii i materiałów, których użyto do wzniesienia lub powstania tych części składowych.
Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Podstawowym Nr 1 - KSWP 1 - wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

9.1. Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny

W procesie wyceny przeanalizowano:

- Dostępne informacje dotyczące obowiązujących umów najmu powierzchni komercyjnych na lokalnym rynku.
- Oferty najmu powierzchni użytkowych złożone u lokalnych pośredników i w agencjach ogólnokrajowych bazujących na portalach internetowych. Przyjęto powierzchnię, która może stanowić przedmiot najmu i potencjalny możliwy do uzyskania czynsz.

Do wyceny przyjęto możliwy dochód z wynajmu przedmiotowej nieruchomości.

Obliczenie Efektywnego Dochodu Brutto (EDB) dla nieruchomości

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

Tabela 5

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

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

Obliczenie efektywnego dochodu brutto (EDB / rok)

Tabela 6

Ozn. bud.	Funkcja	Powierzchnia [m2/ilość]	Stawka czynszu	PDB/rok [zł]	Wskaźnik obłożenia	EDB/rok [zł]
place z estakadą suwnicową	składowania	4860,00	3,00	174 960,00	87,5%	153 090,00
place z estakadą suwnicową	składowania	3950,00	2,50	118 500,00	87,5%	103 687,50
grunt	składowania	8000,00	1,00	96 000,00	87,5%	84 000,00
SUMA				389 460,00		340 777,50

Oszacowanie stopy kapitalizacji

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

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

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

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

Obliczenie stopy kapitalizacji bezpośrednio z rynku kapitałowego jest niemożliwe.

Można jedynie w pewnych okolicznościach, tj. gdy przewiduje się stały poziom dochodów przez dłuższy okres czasu, określić poziom jej wartości na podstawie stopy dyskonta. Stopę dyskonta określono zatem na podstawie kosztów kapitału i poziomu ryzyka. Stopa dyskontowa jest stopa procentowa stosowana przy sprowadzaniu sum pieniężnych z różnych okresów do okresu bieżącego. Stopa dyskontowa odzwierciedla relacje miedzy rocznymi dochodami uzyskiwanymi z nieruchomości o podobnej charakterystyce, a nakładami jakie należy ponieść na zakup przy uwzględnieniu aktualnego stopnia ryzyka postrzeganego przez inwestorów przy inwestowaniu na rynku nieruchomości.

- Stopy kapitalizacji dla najlepszych projektów biurowych w Warszawie wynoszą obecnie 4,4% bazując na ostatnich transakcjach sprzedaży Generation Park Y i The Warsaw Hub. Ze względu na brak produktów prime dostępnych do kupna w centrum Warszawy, osiągnięcie nowego benchmarku nastąpi po pewnym czasie.
- Stopy kapitalizacji dla najlepszych biurowców w miastach regionalnych ustalono na poziomie 5,5% (przejęcie przez Stena Real Estate biurowca High5ive 3), jednak rynek odnotował niewielkie korekty cen od 10 do 25 pb. Już w pierwszej połowie roku, podążając za silniejszymi trendami z bardziej płynnego rynku Europy Zachodniej.
- Stopy kapitalizacji w sektorze logistyczno-przemysłowym, szczególnie w segmencie multilet ustabilizowały się po korekcie w I kw. br.
- Pozytywny wpływ na wartości kapitałowe projektów może mieć wzrost czynszów (często dwucyfrowy) w sektorze magazynowym oraz w biurach, wspierany również przez spowolnienie nowej podaży.

Epidemia miała umiarkowany wpływ na stopy kapitalizacji zarówno w Polsce, jak i na szerokim rynku europejskim

W Polsce, podobnie jak na rynkach zagranicznych, wpływ epidemii Covid-19 na stopy kapitalizacji mimo silnego wpływu na rynek najmu był ograniczony zarówno r/r, jak i kw/kw. Ze względu na dotychczasową bardzo luźną politykę monetarną oraz rosnącą inflację (również tą wyrażoną w EUR), która zdecydowanie ograniczyła oczekiwania co do spadku przyszłych wartości czynszowych stopy kapitalizacji na szerokim rynku europejskim pozostały łagodnie spadkowe, a w kraju zasadniczo stabilne.

Najsłabszy pozostaje rynek handlowy również transparentność tego sektora zdecydowanie się pogorszyła.

Zdecydowanie najsłabiej zachowującym się sektorem pozostają nieruchomości handlowe, tutaj stopy kapitalizacji rosną, a ceny spadają. Ze względu na słabość rynków handlowych nie na wszystkich rynkach stopy kapitalizacji zostały jeszcze zweryfikowane przez rynek. Poziom wzrostu stóp kapitalizacji w praktyce może odbiegać od raportowanych wartości.

Stabilizacja cen ma miejsce w silnie inflacyjnym otoczeniu.

Wartości kapitałowe przez wiele lat wykazywały relatywną stabilizację. Epidemia zasadniczo nie zmieniła tego trendu za wyjątkiem obiektów handlowych, gdzie widoczne są istotne spadki, udokumentowanych transakcji na rynku handlowym jest jednak niewiele. W przypadku sektora magazynowego odnotowano wzrosty wartości kapitałowych. Należy jednak zwrócić uwagę, że stabilizacja cen lub ich niewielki wzrost widoczne zwłaszcza w Europie Zachodniej obydwa się w sytuacji silnie inflacyjnej.

Według raportu PKO grudzień 2022 r. w Polsce, podobnie jak na rynkach zagranicznych, wpływ epidemii Covid-19 na stopy kapitalizacji był ograniczony. Dopiero w wyniku wzrostów kosztów finasowania widać pierwsze oznaki dekompresji stop kapitalizacji. Ze względu na wysoką inflację (również tę wyrażoną w EUR), która przyspieszyła oczekiwania co do wzrostu przyszłych wartości czynszowych, stopy kapitalizacji na szerokim rynku europejskim jak i polskim wzrosły jedynie

umiarkowanie. Nadal słabo zachowującym się sektorem pozostają nieruchomości handlowe, stopy kapitalizacji realnie rosną (mimo że raportowana stawka referencyjna nadal wynosi 6,5%). Natomiast ceny pozostają trudne do oszacowania ze względu na często bardzo niski i nietypowy charakter zbywanych nieruchomości. Ze względu na słabość rynków handlowych nie na wszystkich rynkach stopy kapitalizacji zostały jeszcze zweryfikowane przez rynek. W przypadku sektora magazynowego odnotowano wzrosty wartości kapitałowych, natomiast na rynku krajowym ceny nieruchomości biurowych są zasadniczo stabilne. Należy jednak zwrócić uwagę, że stabilizacja cen lub ich niewielki wzrost widocznie odbywa się w sytuacji silnie inflacyjnej, a inflacja dotyczy nie tylko PLN, ale również EUR w której to walucie nieruchomości na polskim rynku są wyceniane.

Wolumen transakcji inwestycyjnych – podstawowe dane

	Stopy kapitalizacji biura	zmiana r/r (pb)	zmiana r/r (pb)	Stopy kapitalizacji handel	zmiana r/r (pb)	zmiana r/r (pb)	Stopy kapitalizacji magazyny	zmiana r/r (pb)	zmiana r/r (pb)
Warszawa	4,38	-32	3	6,50	0	0	4,40	0	0
Kraków	7,50	90	200	6,50	0	0	5,75	-100	0
Wrocław/Dolny Śląsk	7,50	130	125	6,50	0	0	5,40	-135	-60
Trójmiasto	7,25	5	0	6,50	0	0	5,20	-75	10
Poznań	6,25	-325	0	6,50	0	0	5,13	-212	-22
Łódź/Polska Centralna	6,75	-40	0	6,50	0	0	5,50	-100	-250
Katowice (GOP)	7,00	-25	0	6,50	0	0	5,63	-87	-37
Szczecin	x	x	x	6,50	0	0	5,10	x	x

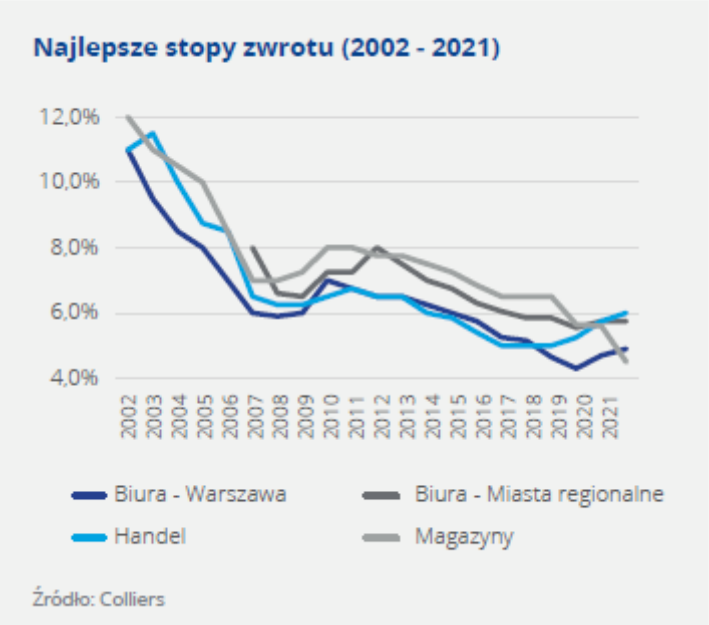
Źródło: Colliers International Polska.

Według Indeksu Green Street wartości nieruchomości komercyjnych na szerokim rynku europejskim na koniec 3q22 osiągnęły 116,6 pkt (100 = sierpień 2007,). Stanowi to spadek o 14,5% względem poprzedniego szczytu osiągniętego pod koniec 2022, kiedy indeks osiągnął 136,4 pkt. (indeks Green Street jest szybko reagujący na zmiany uwarunkowań rynkowych i może być traktowany jako wyprzedzający) W USA spadki były niewiele mniejsze bo wyniosły 13% do końca listopada 2022. Przypuszczamy, że spadki w Europie do tego czasu wyniosły trochę powyżej 16%. Głębokie spadki wartości nieruchomości komercyjnych w Europie spowodowały, że wartości są obecnie niższe niż w najgorszym okresie w trakcie epidemii Covid-19. Obecne spadki wartości nieruchomości są najgłębsze od początku prowadzenia badań w 2007. Od swojego szczytowego poziomu osiągniętego na koniec 2022 spadki wartości nieruchomości komercyjnych w Europie zachowywały się w sposób silnie z różnicowany ze względu na sektor. Do końca 3q22 nieruchomości magazynowe straciły 15%, nieruchomości biurowe 23%, natomiast nieruchomości handlowe zaledwie 11%

Według ostatniego raportu Colliers Market Insights Polska Raport Roczny 2022:

- Stopy kapitalizacji dla najlepszych projektów biurowych w Warszawie powróciły do poziomów sprzed pandemii. Ogłoszona sprzedaż Generation Park Y (finalizacja w II kw. 2022 r.) jest największą transakcją w 2021 r. w regionie Europy Środkowo-Wschodniej.
- Sprzedaż III fazy biurowca High5ive w Krakowie (zamknięcie w 2022 r.), potwierdziła również gotowość kupujących do oferowania atrakcyjnych cen dla najlepszych budynków.
- Stopy kapitalizacji w sektorze logistyczno-przemysłowym pozostają w trendzie spadkowym. W ciągu ostatnich 12 miesięcy stopy kapitalizacji uległy kompresji o kolejne 120 p.b. do rekordowo niskiego poziomu 4,3% dla najlepszych obiektów z wieloma najemcami oraz ok. 4% w przypadku

dużych nowych nieruchomości wynajętych pojedynczym najemcom o dobrej reputacji na okres powyżej 10 lat.



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

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

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

Wk = 1/R, gdzie:

R – stopa kapitalizacji

Na stopę kapitalizacji składają się następujące elementy

R = rb + rr + ro

rb – stopa bazowa – realna stopa określona na podstawie średniego oprocentowania bezpiecznych długoterminowych lokat na rynku kapitałowym skorygowana o stopę inflacji
rr – ryzyko rynkowe (związane z gospodarką kraju i świata)
ro – premia ryzyka operacyjnego.

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

rb = (1 + i)/(1 + inflacja) - 1
gdzie:

rb – realna stopa procentowa
i – nominalna stopa procentowa.

Analiza rentowności obligacji skarbowych o oprocentowaniu stałym, o terminie do wykupu od 5 do 15 lat na podstawie danych z rynku obligacji Catalyst wskazuje, że rentowność brutto YTM jest na poziomie około 6,0% co można interpretować, jako spodziewaną stopę zwrotu w ujęciu nominalnym, z inwestycji w obligację skarbową przy założeniu, że zostanie ona przetrzymana do okresu wykupu, a odsetki będą reinwestowane przy stopie reinwestycji równej stopie YTM. W skrócie – stopa zwrotu wolna od ryzyka z długoterminowych obligacji skarbowych wynosi **6,0%.**

Pierwsza 1 Ostatnia

Nazwa ▲▼	Emitent ▲▼	Kurs	Oprocentowanie	YTM brutto ▲▼	YTM netto ▲▼	Zapadalność ▲▼	Profil
DS0432	SP	70.38	1.75%	6.01%	4.96%	9.29	TB-XC-PO
DS1029	SP	82.89	2.75%	5.87%	4.79%	6.79	TB-XC-PO
DS1030	SP	71.01	1.25%	6.02%	4.98%	7.78	TB-XC-PO
DS1033	SP	95.01	6.00%	6.65%	5.37%	10.79	TB-XC-PO
FPC0630	BGK	74.49	2.13%	6.58%	5.41%	7.40	TB-XC-PO
FPC0733	BGK	66.30	2.25%	6.84%	5.67%	10.53	TB-XC-PO
PS0728	SP	109.00	7.50%	5.55%	4.03%	5.53	TB-XC-PO
WS0428	SP	86.84	2.75%	5.71%	4.62%	5.28	TB-XC-PO
WS0429	SP	99.50	5.75%	5.82%	4.55%	6.28	TB-XC-PO
WS0437	SP	102.00	5.00%	4.79%	3.78%	14.29	TB-XC-PO

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

Analiza oczekiwań inflacyjnych prowadzi do wniosku, że w długiej perspektywie średnioroczna stopa spodziewanej inflacji jest na poziomie około 2,50%. Obecne dane mówią jednak o inflacji na poziomie ponad 10%. Centralna ścieżka ostatniej projekcji NBP zakłada, że inflacja CPI w 2022 r. wyniesie 14,5 proc. , a w 2023 roku 13,1 %, w 2024 ma się obniżyć do 5,9, a w 2025 do 3,5 %.

	2022	2023	2024	2025
Inflacja CPI r/r (%)	14,5	13,1	5,9	3,5
PKB r/r (%)	4,6	0,7	2,0	3,1
WIBOR 3M* (%)	5,94	6,95	6,95	6,95

* projekcja sporządzona przy założeniu stałych stóp procentowych

Źródło: https://www.nbp.pl/home.aspx?f=/polityka_pieniezna/dokumenty/projekcja_inflacji.html

Poniżej przedstawiono zestawienie wskaźnika inflacji z minionych lat. Do bezpośrednich obliczeń przyjęto średnią z ostatnich 3 lat i prognozą na najbliższe 3 lata – **7,58** %

Rok	Wskaźnik inflacji	Źródło
2020	3,40%	(Mon. Pol. z 2021 r. poz. 58)
2021	5,10%	(Mon. Pol. z 2022 r. poz. 31)
2022	14,50%	Projekcje inflacji (dane NBP)
2023	13,10%	Projekcje inflacji (dane NBP)
2024	5,9%	Projekcje inflacji (dane NBP)
2025	3,5%	Projekcje inflacji (dane NBP)
średnia	7,58%	

Źródło: www.nbp.pl/ oraz stat.gov.pl/

Przy założeniu stopy spodziewanej inflacji na poziomie około 7,58 % (średnia z sześciu lat) poziom spodziewanej realnej stopy zwrotu z inwestycji w długoterminowe obligacje skarbowe wynosi **minus 1,47 % (-1,47%).%.**

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

Ocena poziomu ryzyka w danej miejscowości na tle Warszawy, dla której jest najwięcej danych o transakcjach – w pozostałych miejscowościach stopa musi być wyższa - im mniejsze miasto, tym mniejszy popyt, tym wyższe ryzyko większe osiągania dochodu – tradycyjnie dla największych miast przyjmuje się narzuty z tytułu ryzyka inwestowania na poziomie wyższym od Warszawy o około 2-3 %, w mniejszych miastach narzut jest wyższy.

W przypadku przedmiotowej nieruchomości biorąc pod uwagę powyższe stopa zwrotu dla podobnych nieruchomości zlokalizowanych w najlepszych lokalizacjach według raportów wynoszą około 5,0-7,0 % - przyjęto **5,00%.**

Ryzyko dotyczące inwestowania w przedmiot wyceny w kontekście rynku nieruchomości podobnych

Na poziom ryzyka ma wpływ:

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

W przypadku przedmiotowej nieruchomości biorąc pod uwagę powyższe ryzyko przyjęto **6 %.**

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

Tabela 7

Oprocentowanie długoterminowych obligacji skarbowych	Stopa inflacji uwzględniona w oprocentowaniu obligacji	Stopa realna	Ryzyko dotyczące inwestowania w przedmiot wyceny w kontekście rynku nieruchomości podobnych	Ryzyko wynikające z porównania przedmiotu wyceny do najatrakcyjniejszych nieruchomości na rynku
6,00%	7,58 %	- 1,47 %	5,00 %	6,50 %

Stopa kapitalizacji	**10,03%**
Stopa kapitalizacji przyjęta do obliczeń	**10,00%**

Przyjęta stopa kapitalizacji w wysokości 10,00 % odzwierciedla aktualną sytuację na rynku, jak również indywidualne cechy nieruchomości. Określona stopa kapitalizacji ustalona została na poziomie właściwym i jednocześnie bezpiecznym, biorąc pod uwagę cechy nieruchomości. Zauważyć należy, iż przedmiotowa nieruchomość położona jest w dość atrakcyjnej części miasta w otoczeniu zabudowy o charakterze przemysłowym i aktywnym gospodarczo.

Oszacowanie wydatków operacyjnych pozostających po stronie właściciela i związanych z nieruchomością

Tabela 8

Zestawienie kosztów związanych z eksploatacją nieruchomości (pozostających po stronie właściciela)			
Wyszczególnienie			**Kwota**
Podatek od nieruchomości:			
	pow. w mkw.	stawka w zł/mkw.	
Grunt	31 057	1,10	34 162,70 zł
Budowle*			20 175,73 zł
Razem podatki			**54 338,43 zł**
Opłata za korzystanie z dróg wewnętrznych huty (tj. 2645,54 zł/mc) (przyjęto proporcjonalnie z powierzchni gruntu do wszystkich działek objętych umową)			31 758,47 zł
Opłata za użytkowanie wieczyste**			56 470,94 zł
Ubezpieczenie			1 000,00 zł
Remonty bieżące, konserwacje, utrzymanie pustostanów, koszty zarządu (4 % EDB)			13 631,10 zł
SUMA			**157 198,94 zł**

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

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

$O_{u.w.}$ – wartość opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu,
$W_{Gp.w.}$ – wartość prawa własności gruntu – przyjęto na podstawie obliczeń z załącznika do operatu szacunkowego nr 13.6.

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

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

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

Na podstawie analizy rynku lokalnego, analizy kosztów związanych z eksploatacją nieruchomości, informacji od zarządców nieruchomości, a także Urzędu Miasta Gliwice (stawki podatkowe) określono wydatki operacyjne związane z utrzymaniem nieruchomości na poziomie 157 198,94 zł rocznie.

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

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

Tabela 9

EDB / rok	340 777,50 zł
Wydatki operacyjne	157 198,94 zł
Dochód Operacyjny Netto (DON)	183 578,56 zł
Stopa kapitalizacji	10,00%
Wartość rynkowa	**1 835 785,57 zł**

Przyjęto wartość: Wn = 1 836 000 zł

Słownie: jeden milion osiemset trzydzieści sześć 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 x wa x 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 80%.

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

Dla nieruchomości szacowanej przyjmuję współczynniki:

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

$$W_W = 1\,836\,000 \text{ zł} \times 0{,}80 \times 0{,}85 = 1\,248\,480 \text{ zł}$$

Przyjęto: 1 248 000 zł
Słownie: jeden milion dwieście czterdzieści osiem tysięcy złotych

9.3. Określenie wartości odtworzeniowej przedmiotowej nieruchomości

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

Wartość odtworzeniową nieruchomości określono jako sumę:
- „kosztu odtworzenia" gruntu nieruchomości (wartości rynkowej gruntu nieruchomości)
- wartości odtworzeniowej budynków.

9.3.1. Określenie wartości prawa użytkowania wieczystego gruntu

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

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

	do gruntu	Średnio korzystna	Prawo własności gruntu części gruntu, prawo użytkowania wieczystego do pozostałej części gruntu
		Niekorzystna	Prawo użytkowania wieczystego gruntu.
4.	Dojazd do nieruchomości	Korzystna	Dojazd bezpośredni z drogi publicznej, dobra widoczność
		Średnio Korzystna	Dojazd bezpośredni z drogi publicznej, średnia lub przeciętna widoczność
		Niekorzystna	Dojazd skomplikowany, poprzez służebności, drogami wewnętrznymi. Ryzyko braku zapewnionego dostępu do drogi publicznej
5.	Powierzchnia działki	Korzystna	Poniżej 5 000 m^2
		Średnio korzystna	Od 5 000 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} = **166,63 zł/m^2**
cenę minimalną C_{min} = **61,13 zł/m^2**
$\Delta C = C_{max} - C_{min}$ = 166,63 zł/m^2 – 61,13 zł/m^2 = 105,50 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	21,10
2	Możliwości inwestycyjne	35	36,93
3	Rodzaj prawa do gruntu	10	10,55
4	Dojazd do nieruchomości	20	21,10
5	Wielkość działki	15	15,83
Razem		**100**	**105,50**

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

Tabela 18

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
	A	B	C
Adres nieruchomości	Bytom, Dworska	Gliwice, Szlak Kolejowy	Ruda Śląska, Tylna
Data transakcji	2022.02.23	2022.05.10	2022-01-21
Powierzchnia działki [m^2]	9315,00	2011	9491,00
Cena 1 m^2 p.u.	91,25 zł	165,14 zł	75,77 zł
Lokalizacja ogólna	**średnio korzystna**	**korzystna**	**średnio korzystna**
Możliwości inwestycyjne	**średnio korzystne**	**średnio korzystne**	**średnio korzystne**
Rodzaj prawa do gruntu	**korzystne**	**korzystne**	**korzystne**
Dojazd do nieruchomości	**korzystny**	**korzystny**	**średnio korzystny**
Wielkość działki	**średnio korzystna**	**korzystna**	**średnio korzystna**

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

Tabela obliczeń wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego 1 m2 stanowiącej niezabudowany grunt tj. dz. nr ew. 234/16 w stanie na dzień wyceny

Tabela 13

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Adres nieruchomości	**Dzierżno, dz. 234/16**	Bytom, Dworska	Gliwice, Szlak Kolejowy	Ruda Śląska, Tylna
Data transakcji		2022.02.23	2022.05.10	2022-01-21
Powierzchnia działki [m^2]	**31 057**	9315,00	2011	9491,00
Cena 1 m^2 p.u.		91,25 zł	165,14 zł	75,77 zł
Lokalizacja ogólna	**średnio korzystna**	**średnio korzystna**	**korzystna**	**średnio korzystna**
		0,00 zł	-10,55 zł	0,00 zł
Możliwości inwestycyjne	**niekorzystne**	**średnio korzystne**	**średnio korzystne**	**średnio korzystne**
		-18,46 zł	-18,46 zł	-18,46 zł
Rodzaj prawa do gruntu	**niekorzystne**	**korzystne**	**korzystne**	**korzystne**
		-10,55 zł	-10,55 zł	-10,55 zł
Dojazd do nieruchomości	**niekorzystny**	**korzystny**	**korzystny**	**średnio korzystny**
		-21,10 zł	-21,10 zł	-10,55 zł
Wielkość działki	**niekorzystna**	**średnio korzystna**	**korzystna**	**średnio korzystna**
		-7,91 zł	-15,83 zł	-7,91 zł
SUMA POPRAWEK		**-58,03 zł**	**-76,49 zł**	**-47,48 zł**
CENA 1 m^2 SKORYG.		**33,22 zł**	**88,65 zł**	**28,29 zł**
CENA ŚREDNIA 1 m^2 powierzchni gruntu	**50,06 zł**			

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu wynosi:

$$W_{UW} = 50,06 \text{ zł/m2} \times 31\,057 \text{ m}^2 = 1\,554\,713,42 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość: W_{UW} = 1 555 000 zł

Słownie: jeden milion pięćset pięćdziesiąt pięć tysięcy złotych

9.3.2. Określenie kosztu odtworzenia zabudowań

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

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

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 IV kwartał 2022 r.

Porównano stawki roboczogodziny w robotach ogólnobudowlanych, wskaźniki kosztów zakupu, kosztów pośrednich, zysku oraz ceny najmu sprzętu przyjmowane przez lokalne przedsiębiorstwa budowlane. Porównano również ceny materiałów budowlanych w miejscowych hurtowniach.

Tabela 14

Obiekt	Obiekt	Ilość jed. [m]	Cena jed. [zł]	Wartość [zł]	Zużycie techniczno funkcjonalne	Wartość ze zużyciem [zł]
Estakada 1	BCOI.3.053	300,00	9 363,53	2 809 059,20	40%	1 685 435,52
Estakada 2	BCOI.3.053	300,00	9 363,53	2 809 059,20	40%	1 685 435,52
Dokumentacja i nadzór				25000,00		25 000,00
Roboty dodatkowe nieprzewidziane w projekcie (5%)				112362,37		67417,42
Łącznie budynki i budowle				5755480,77		3 463 288,46
Grunt						1 554 713,42
Wartość odtworzeniowa nieruchomości						5 018 001,88

Przyjęto po zaokrągleniu: WO = 5 018 000 zł

Słownie: pięć milionów osiemnaście tysięcy złotych

10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

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

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

Dodatkowo określono wartość odtworzeniowa przedmiotowej nieruchomości (**1 836 000 zł**). Wartość nieruchomości dla potrzeb sprzedaży wymuszonej w stanie na dzień wyceny wynosi 1 248 000 zł

Do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości przeanalizowano lokalny rynek nieruchomości komercyjnych z terenu województwa śląskiego. Okres analizy od początku 2020 roku do dnia wyceny.

11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

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

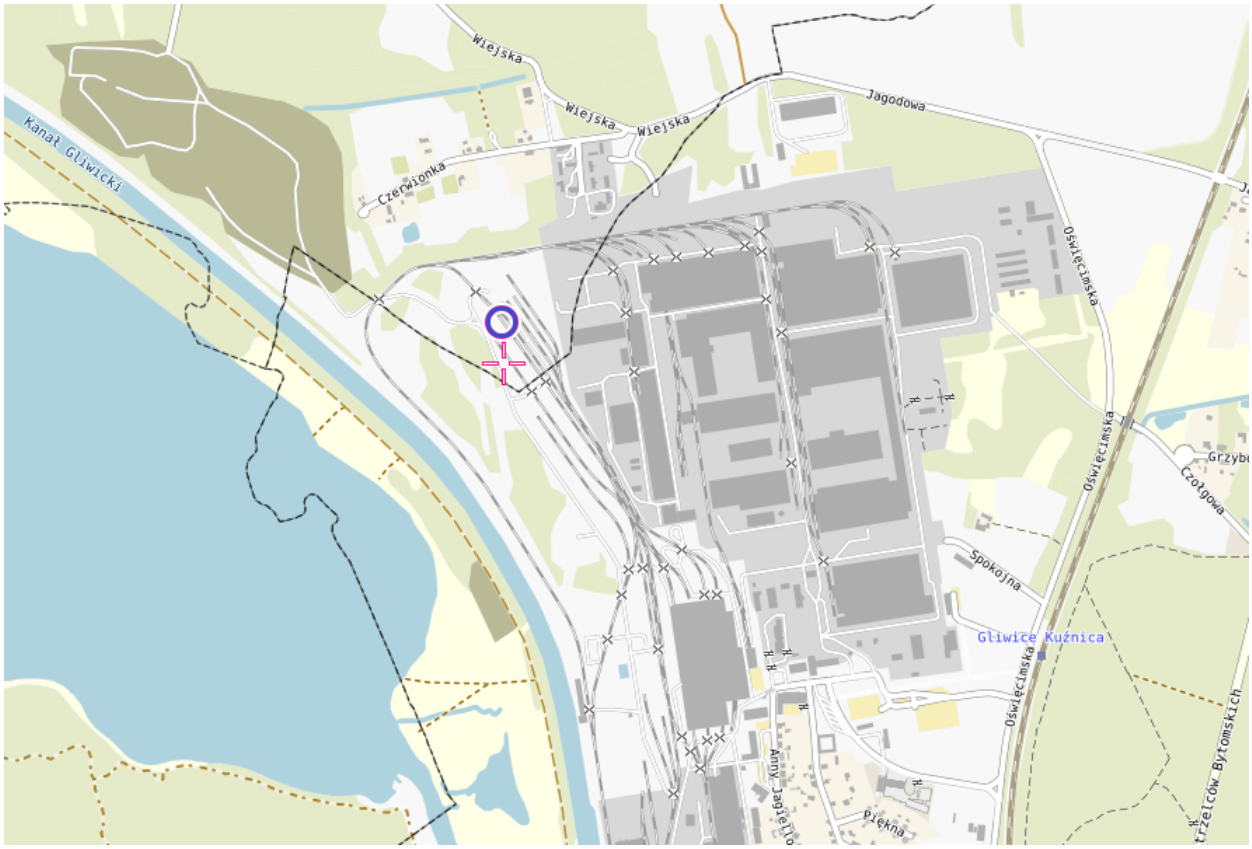
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA

13. ZAŁĄCZNIKI

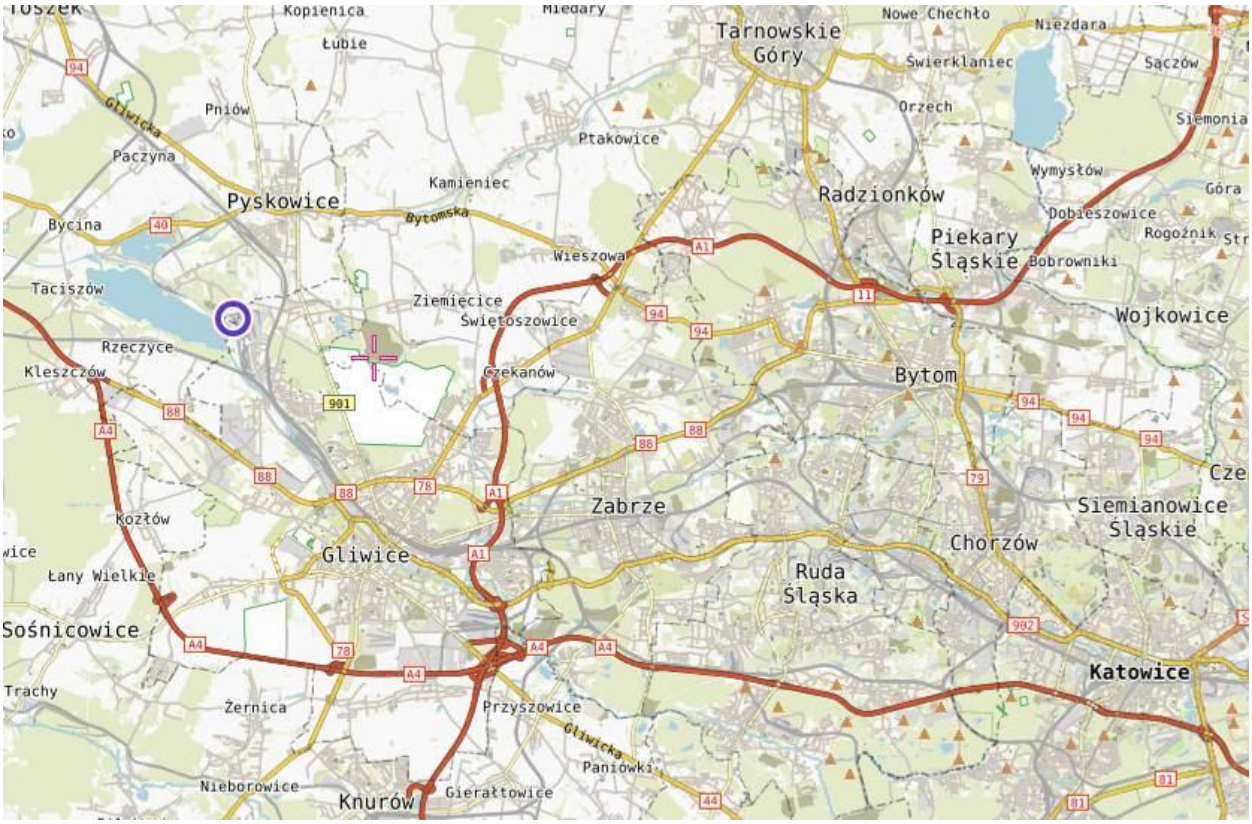
13.1 Mapa lokalizacyjna
13.2. Dokumentacja fotograficzna
13.3. Protokół z badania księgi wieczystej
13.4. Kopie dokumentów
13.5. Obszary ryzyka
13.6. Polisa ubezpieczeniowa Rzeczoznawcy Majątkowego

Załącznik 13.1.

Mapa lokalizacyjna



Lokalizacja szczegółowa nieruchomości



Lokalizacja na tle miasta Gliwice

Załącznik 13.2.

Dokumentacja fotograficzna

Widok wycenianej nieruchomości

Dokumentacja fotograficzna

Widok otoczenia i sąsiedztwa:

Załącznik 13.3.

Protokół z badania ksiąg wieczystych

PROTOKÓŁ

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości ustalono w oparciu o badanie treści:

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

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Działki ewidencyjne:

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

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

Sposób korzystania: Ba - tereny przemysłowe

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

Obszar całej nieruchomości: 3,1057 ha

Dział I – Sp (Spis praw związanych z własnością)

Prawo użytkowania wieczystego:

Okres użytkowania: 2089-12-05

Sposób korzystania: działka gruntu oddana w użytkowanie wieczyste

Dział II - WŁAŚCICIEL

Właściciele:

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

Skarb Państwa - Starosta Gliwicki

Użytkownicy wieczyści:

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

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

Dział III PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Brak wpisu.

Dział IV HIPOTEKA

Lp. 1.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	**3**		
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	**HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA**		
Suma (słownie), waluta	**250000000,00** (DWIEŚCIE PIĘĆDZIESIĄT MILIONÓW) **ZŁ**		
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*	Lp. 1.	1	NA ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI POSIADACZY OBLIGACJI, BEZ IMIENNEGO ICH WSKAZYWANIA, TO JEST WSZELKICH ISTNIEJĄCYCH I PRZYSZŁYCH WIERZYTELNOŚCI PRZYSŁUGUJĄCYCH TYM OBLIGATARIUSZOM W STOSUNKU DO EMITENTA Z TYTUŁU OBLIGACJI, A W SZCZEGÓLNOŚCI Z TYTUŁU SPŁATY KWOTY GŁÓWNEJ, W TYM Z TYTUŁU KWOT WYKUPU, RAT WYKUPU, PREMII, ODSETEK ORAZ PRZYZNANYCH KOSZTÓW POSTĘPOWANIA, JAK RÓWNIEŻ INNYCH ROSZCZEŃ O ŚWIADCZENIA UBOCZNE, WYNIKAJĄCYCH Z OPISANEJ W § 2 AKTU NOTARIALNEGO REP.

			A NR 1282/2021 Z DNIA 14.07.2021 R., EMISJI OBLIGACJI, PROWADZONEJ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW USTAWY Z 15 STYCZNIA 2015 R. O OBLIGACJACH (DZ. U. 2021 R. POZ. 187 Z PÓŹN. ZM.) ORAZ NA PODSTAWIE UCHWAŁ, CELEM ZABEZPIECZENIA EMISJI NIE WIĘCEJ NIŻ 200.000 SZTUK NIEPOSIADAJĄCYCH FORMY DOKUMENTU (ZDEMATERIALIZOWANYCH) OBLIGACJI NA OKAZICIELA, O WARTOŚCI NOMINALNEJ 1.000 PLN (SŁOWNIE: TYSIĄC ZŁOTYCH) KAŻDA, O TERMINIE WYKUPU 15 LIPCA 2026 R. ORAZ NA POZOSTAŁYCH WARUNKACH EMISJI OBLIGACJI OPISANYCH W § 2 AKTU NOTARIALNEGO.
Pierwszeństwo	Lp. 1.		ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE NINIEJSZEJ HIPOTEKI WPISANEJ DO KWOTY 250.000.000 ZŁ NA MIEJSCE OPRÓŻNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ WPISANĄ DO KWOTY 111.285.423,00 EUR UJAWNIONĄ POD NR 2.

Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	GL1G / 00121403 / 6
		Nr hipoteki	15
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej	GL1G / 00084766 / 6
		Nr hipoteki	5
	Lp. 3.	Nr księgi wieczystej	GL1G / 00103076 / 2
		Nr hipoteki	3

Inne informacje
NINIEJSZĄ HIPOTEKĄ UMOWNĄ ŁĄCZNĄ WSPÓŁOBCIĄŻONE SĄ TAKŻE NIERUCHOMOŚCI DLA KTÓRYCH PROWADZONE SĄ NASTĘPUJĄCE KSIĘGI WIECZYSTE:
CZ1M/00097283/5, CZ1M/00051050/9, CZ1M/00082182/9, CZ1M/00082956/6, CZ1M/00056620/1, CZ1Z/00033483/1, KR1P/00286076/6, TB1S/00045540/4, TB1S/00045533/2, TB1S/00047784/0, TB1S/00053829/3, TB1S/00052870/8, TB1S/00057958/4, TB1S/00036294/8, KR1P/00331269/7, LU1I/00248556/0, LD1M/00107840/4, LD1M/00092885/2, OP1O/00117990/4, OP1O/00112308/2, PO2P/00035922/4, PO2P/00158081/4, PO2P/00257742/0, KA1S/00030874/5, KA1S/00032262/6, TR1T/00101810/5, TR1T/00123081/5, PT1T/00034513/5, OL1O/00019863/6, OL1O/00045353/9, KA1K/00072627/8, KA1K/00122180/8.

Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W POLU 4.4.1.10 UJAWNIONO WPIS ROSZCZENIA.
Wierzyciel hipoteczny / Administrator hipoteki		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON, KRS, administrator hipoteki)*	Lp. 1.	**GIDE TOKARCZUK GRZEŚKOWIAK SADOWNIK SPÓŁKA KOMANDYTOWA**, WARSZAWA, 016440459, 0000069465, ADMINISTRATOR HIPOTEKI

Załącznik 13.4

Kopie dokumentów

Znak sprawy: WGI-RZG.6621.299.2023

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

STAROSTA GLIWICKI

(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 30-01-2023 08:29:23

Nr jednostki rejestrowej: **G190**

Osoby: 2

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

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki *Identyfikator*	*Adres*	*Powierzchnia [ha]*	*Użytek i klasa bonitacyjna*		*Nr KW lub inne dokumenty*
			Oznaczenie	*Pow. [ha]*	
234/16 ark. 7 240502_1.0002.AR_7.234/16		3.1057	Ba	3.1057	GL1G/00084767/3
UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 242.					

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

Oznaczenia użytków i klas
Ba - Tereny przemysłowe

Dokument został uwierzytelniony kwalifikowanym podpisem elektronicznym, o którym mowa w art. 3 pkt. 12 i art. 25 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 910/2014 z dnia 23 lipca 2014 r. w sprawie identyfikacji elektronicznej i usług zaufania w odniesieniu do transakcji elektronicznych na rynku wewnętrznym oraz uchylającego dyrektywę 1999/93/WE (Dz. Urz. UE L 257 z 28.08.2014, str. 73).
Kwalifikowany podpis elektroniczny ma taki sam skutek prawny jak podpis własnoręczny.
Weryfikacji podpisu można dokonać za pomocą oprogramowania do weryfikacji podpisu.

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Sporządził(a): Michał Żółkowski

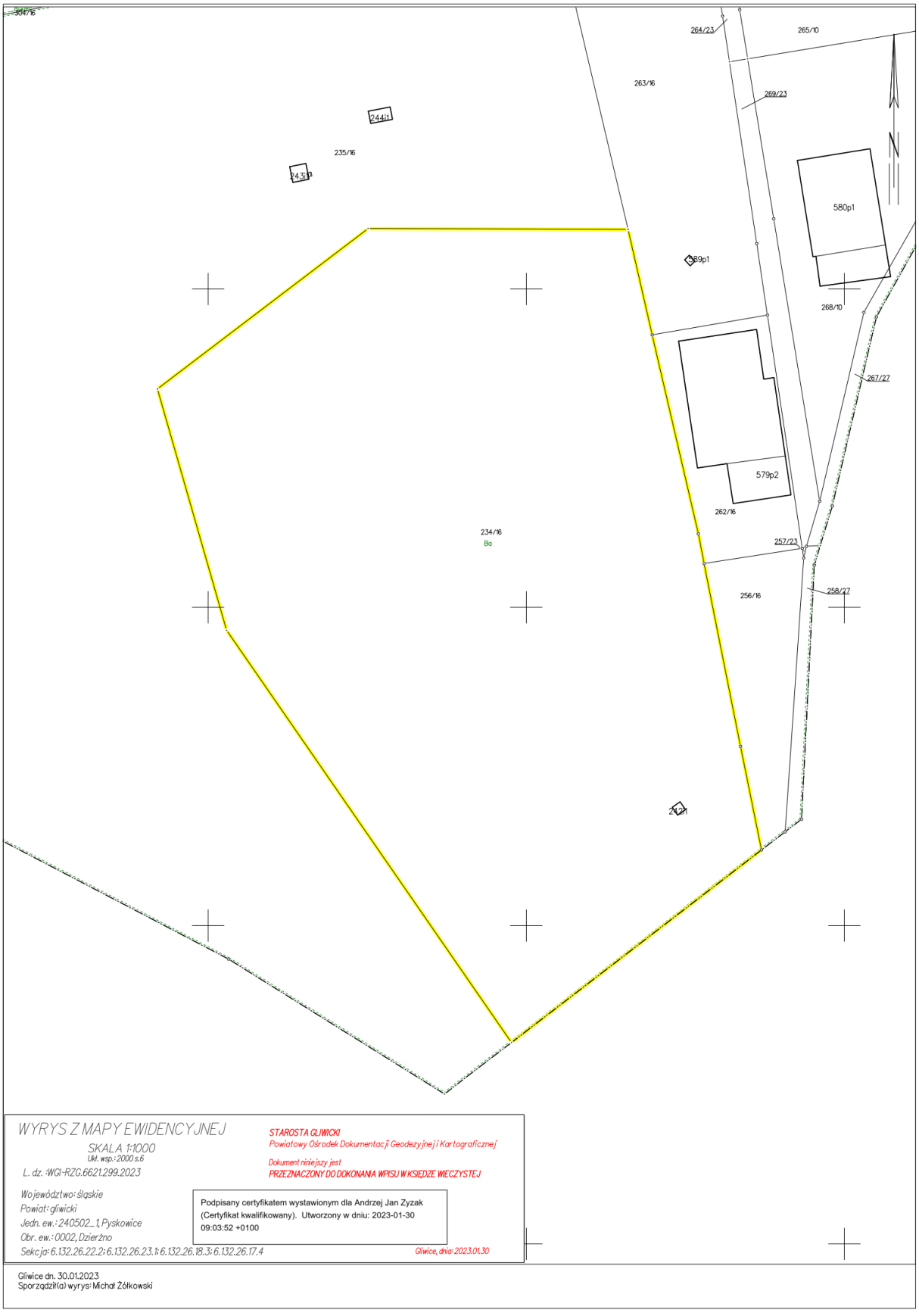
dokument został podpisany elektronicznie

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

Podpisany certyfikatem wystawionym dla
Andrzej Jan Zyzak (Certyfikat kwalifikowany).
Utworzony w dniu: 2023-01-30 09:04:03
+0100

Strona 1 z 1

Kopia mapy ewidencyjnej



Załącznik nr 13.5.

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

Ryzyko związane z nieuregulowanym stanem prawnym

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

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

Na dzień wyceny na danym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenach produkcyjnych.

Ryzyko związane ze złym stanem technicznym nieruchomości

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

Ryzyko związane z brakiem dostępu do drogi publicznej

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

Ryzyko związane z płynnością nieruchomości

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

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

Ryzyko wywłaszczenia nieruchomości

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

Ryzyko związane z sektorem rynku nieruchomości

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

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

Ocena przydatności nieruchomości jako zabezpieczenie wierzytelności

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

Załącznik 13.6.

Tabela obliczeń wartości rynkowej prawa własności 1 m² powierzchni wycenianej nieruchomości gruntowej niezabudowanej tj. dz. nr ew. 234/16 w stanie na dzień wyceny:

Tabela 17

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Adres nieruchomości	**Dzierżno, dz. 234/16**	Bytom, Dworska	Gliwice, Szlak Kolejowy	Ruda Śląska, Tylna
Data transakcji		2022.02.23	2022.05.10	2022-01-21
Powierzchnia działki [m²]	**31 057**	9315,00	2011	9491,00
Cena 1 m² p.u.		91,25 zł	165,14 zł	75,77 zł
Lokalizacja ogólna	**średnio korzystna**	**średnio korzystna**	**korzystna**	**średnio korzystna**
		0,00 zł	-10,55 zł	0,00 zł
Możliwości inwestycyjne	**niekorzystne**	**średnio korzystne**	**średnio korzystne**	**średnio korzystne**
		-18,46 zł	-18,46 zł	-18,46 zł
Rodzaj prawa do gruntu	**korzystne**	**korzystne**	**korzystne**	**korzystne**
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Dojazd do nieruchomości	**niekorzystny**	**korzystny**	**korzystny**	**średnio korzystny**
		-21,10 zł	-21,10 zł	-10,55 zł
Wielkość działki	**niekorzystna**	**średnio korzystna**	**korzystna**	**średnio korzystna**
		-7,91 zł	-15,83 zł	-7,91 zł
SUMA POPRAWEK		**-47,48 zł**	**-65,94 zł**	**-36,93 zł**
CENA 1 m² SKORYG.		**43,77 zł**	**99,20 zł**	**38,84 zł**
CENA ŚREDNIA 1 m² powierzchni gruntu	**60,61 zł**			

Wartość rynkowa prawa własności gruntu wynosi:

$$W_{UW2} = 60{,}61\ zł/m2 \times 31\ 057\ m^2 = 1\ 882\ 491{,}75\ zł$$

Przyjęto wartość: W_G = 1 882 000 zł

Słownie: jeden milion osiemset osiemdziesiąt dwa tysiące złotych

Załącznik 13.7.
Polisa ubezpieczeniowa Rzeczoznawcy Majątkowego

Adres: Pyskowice, dz. ew. nr 234/16, obręb 0002 Dzierżno, gm. Pyskowice, pow. gliwicki, woj. śląskie
Nr KW: GL1G/00084767/3

Niniejszym oświadczam, że:
1. nie uczestniczę i nie uczestniczyłem w obsłudze lub w procesie decyzji kredytowych lub w procesie ubezpieczania 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 jakiekolwiek 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.
5. 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 jakiekolwiek 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