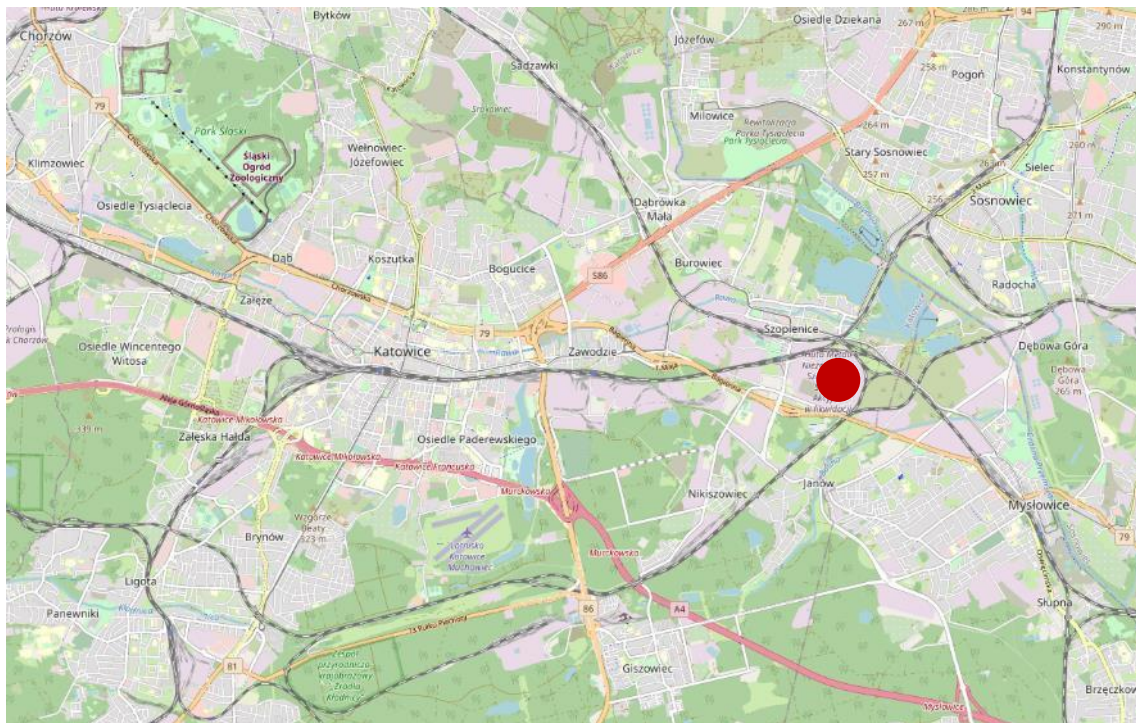


## OPERAT SZACUNKOWY

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

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



AUTOR OPERATU:

Beata Jarząbek, upr. 3725

Warszawa, 7 marca 2023 roku



# WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

PRZEDMIOT OPERATU SZACUNKOWEGO			
ADRES			
Województwo	Powiat	Gmina	Dzielnica
śląskie	m. Katowice	Katowice	Szopienice-Burowiec
Miejscowość	Ulica	Nr domu	Nr lokalu
Katowice	ks. mjr. K. Woźniaka	24	-
KRÓTKI OPIS LOKALIZACJI			
Nieruchomość usytuowana jest w północno- wschodniej części miasta, w dzielnicy Szopienice-Burowiec, przy ulicy Woźniaka 24, w części dzielnicy utrzymanej w charakterze przemysłowo-usługowej i handlowej. Odległość do ul. Krakowskiej stanowiącej drogę krajową nr 79 , jednego z trzech traktów komunikacyjnych łączących Katowice i Kraków - wynosi około 1 km, odległość 4 km do drogi krajowej nr S86 - Katowice-Sosnowiec..			
DOSTĘP DO NIERUCHOMOŚCI			
Dojazd do nieruchomości odbywa się drogą o nawierzchni asfaltowej – ul. Woźniaka przez zjazd urządzony na działce nr 1975/18, w niewielkiej części przez działkę 1976/18, na której ustanowiona jest służebność gruntowa przejazdu i przechodu na rzecz właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości stanowiących przedmiot wyceny (zapisana w dziale I Sp KW nr KA1K/00072627/8) a następnie dojazd drogą wewnętrzną urządzoną na działce nr 1926/18.			
Na rzecz działek nr 1786/18, 1787/18 i 1791/18 opisanych w KW nr KA1K/00072627/8 ustanowiona jest służebność gruntowa przechodu i przejazdu przez działki nr 1793/18, 1926/18, 1976/18, 1977/18 oraz 1934/18 i 1742/18, (aktualnie działki 2058/18 i 2059/18).			
OPIS NIERUCHOMOŚCI			
Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość przemysłowa	Stan nieruchomości	
		używany	
Powierzchnia użytkowa w m2		Powierzchnia gruntu w m2	17 963
Rok budowy	Lata 70 XX w, 2013 r.	Przewidywana data końca inwestycji ( jeśli dotyczy )	----
OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
Przeważająca forma władania	użytkowanie wieczyste	Nr KW	KA1K/00072627/8,KA1K/00122180/8
Obręb / Numer arkusza map/y	0006	Nr działki/ek w ewidencji gruntu	1786/18,1787/18,1791/18,1788/18,1926/18,1975/18,1976/18
Przeznaczenie w MPZP/studium	02P- tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów		
WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI			
Wartość rynkowa aktualna	5 521 000 zł		
Wartość odtworzeniowa	16 238 000 zł		
Wartość gruntu	1 887 000 zł		
Wartość wymuszonej sprzedaży	3 989 000 zł		
Płynności nieruchomości /okres ekspozycji na rynku	Średnia – 12-18 miesięcy		
DANE DOT. OPERATU			
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej wiązki praw do nieruchomości w celu zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.		
Metoda wyceny	Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna , technika kapitalizacji prostej dochodu netto		
Specjalne założenia do wyceny	brak		
Data sporządzenia operatu	07.03.2023		
Imię i nazwisko autora operatu	Beata Jarząbek		
Nr uprawnień	3725		

## SPIS TREŚCI

<b>1. PRZEDMIOT ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY.....</b>	<b>4</b>
1.1. Przedmiot wyceny .....	4
1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny .....	5
<b>2. CEL WYCENY .....</b>	<b>5</b>
<b>3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO .....</b>	<b>5</b>
3.1. Podstawa formalna .....	5
3.2. Podstawy materialno - prawne .....	5
3.4. Źródła danych merytorycznych.....	6
<b>4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY.....</b>	<b>7</b>
<b>5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY .....</b>	<b>7</b>
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości.....	8
5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny .....	15
<b>6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM .....</b>	<b>33</b>
<b>7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO.....</b>	<b>34</b>
<b>8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY.....</b>	<b>50</b>
<b>9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ.....</b>	<b>53</b>
9.1. Określenie wartości rynkowej prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynków w stanie na dzień wyceny.....	53
9.2. Określenie wartości nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej .....	65
9.3. Określenie wartości odtworzeniowej przedmiotowej nieruchomości.....	66
<b>10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM.....</b>	<b>72</b>
<b>11. KLAUZULE I OGRANICZENIA .....</b>	<b>73</b>
<b>12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA.....</b>	<b>74</b>
<b>13. ZAŁĄCZNIKI.....</b>	<b>74</b>

## 1. PRZEDMIOT ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY

### 1.1. Przedmiot wyceny

Działki ew. nr 1786/18,1787/18,1791/18,1788/18,1926/18, 1975/18, 1976/18 o łącznej powierzchni 17 963 m<sup>2</sup> stanowiące przedmiot prawa użytkowania wieczystego gruntu, zabudowane są budynkami stanowiącymi przedmiot prawa odrębnej własności.

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

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

- budynkiem hali wałków i tulei o konstrukcji stalowej, jednokondygnacyjnym, murowanym o powierzchni użytkowej 4 258 m<sup>2</sup> i o kubaturze 59 745 m<sup>3</sup>,
- budynkiem administracyjno-socjalnym, trzykondygnacyjnym, niepodpiwniczonym, murowanym o powierzchni użytkowej 1 188,42 m<sup>2</sup> i o kubaturze 7 091,51 m<sup>3</sup>,
- budynkiem gospodarczo-magazynowym (w którym mieści się dział handlowy i laboratorium) - metalowym, jednokondygnacyjnym, niepodpiwniczonym, murowanym o powierzchni użytkowej 157,40 m<sup>2</sup> i o kubaturze 844,80 m<sup>3</sup>.

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

- budynkiem garaży -metalowym, jednokondygnacyjnym, niepodpiwniczonym, murowanym o powierzchni użytkowej 432 m<sup>2</sup>.

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

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

## 1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny

---

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

## 2. CEL WYCENY

---

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

## 3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

---

### 3.1. Podstawa formalna

---

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

### 3.2. Podstawy materialno - prawne

---

- ☛ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 11 stycznia 2023 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o gospodarce nieruchomościami);
- ☛ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (t.j. Dz.U. z 2021 poz. 555)

- ☉ Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dn. 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych;
- ☉ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1360)
- ☉ Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1728, 1846)
- ☉ Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048)
- ☉ 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.).
- ☉ 3.3. Podstawy metodyczne wyceny
- ☉ Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych
- ☉ „Wycena nieruchomości – zasady i procedury”, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2005;
- ☉ „Szacowanie nieruchomości” praca zbiorowa pod redakcją naukową Jerzego Dydenko wyd. Wolters Kluwer, 2020;
- ☉ „Określanie wartości rynkowej nieruchomości”, pod red. Sabiny Żróbek, Wyd. UW-M, Olsztyn 2002.
- ☉ „Wycena nieruchomości – zasady i procedury”, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2005
- ☉ „Szacowanie nieruchomości” praca zbiorowa pod redakcją naukową Jerzego Dydenko wyd. Wolters Kluwer, 2020
- ☉ „Wycena nieruchomości” Jerzy Dydenko, Tomasz Telega, wyd. Wolters Kluwer, 2016
- ☉ Zasady określania wartości nieruchomości. Metodyczne i prawne, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, Lech Kotlewski, wyd. Educaterra, 2016
- ☉ „Prawo nieruchomości”, Ryszard Strzelczyk, wyd. C.H. Beck, 2019
- ☉ „Wycena nieruchomości do celów kredytowych” Jan Konowalczuk, wyd. Poltext, 2014
- ☉ „Określanie wartości rynkowej nieruchomości”, pod red. Sabiny Żróbek, Wyd. UW-M, Olsztyn 2002
- ☉ Czasopisma, informacje i publikacje branżowe.
- ☉ Materiały ze szkoleń specjalistycznych,
- ☉ Raporty i analizy rynku nieruchomości;

### 3.4. Źródła danych merytorycznych

---

- ☉ Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 03.02.2023 r. ;
- ☉ Księgi wieczyste Nr KA1K/00072627/8, KA1K/00122180/8 przez XI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Katowice-Wschód w Katowicach.

- ☞ Wypis z rejestru gruntów z dnia 08.02.2023 r.,
- ☞ Wypis z rejestru budynków z dnia 08.02.2023 r.,
- ☞ Wyrys z mapy ewidencyjnej z dnia 08.02.2023 r.
- ☞ Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z miasta Katowice z dnia 07.01.2021 r.
- ☞ Akt notarialny Rep A nr 6347/2004 z dnia 30.07.2004 r – umowa sprzedaży oraz akt ustanowienia służebności,
- ☞ Polisa ubezpieczeniowa,
- ☞ Deklaracja na podatek od nieruchomości,
- ☞ Decyzja nr SI/117/13 Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Katowicach z dnia 30 października 2013 r. udzielająca pozwolenia na użytkowanie budynku gospodarczo-magazynowego przy ul. Ks. Mjra k. Woźniaka 24 w Katowicach,
- ☞ Książki obiektów budowlanych: hala produkcyjna, budynek gospodarczo-magazynowy, budynek administracyjno -socjalny, budynek garaży
- ☞ Dokumentacja projektowa i techniczna dla obiektów budowlanych,
- ☞ Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Krakowskiej i Lwowskiej w Katowicach
- ☞ Informacje z agencji nieruchomości na temat stawek czynszowych za najem powierzchni przemysłowych, magazynowych i biurowo-socjalnych w Katowicach i na rynku regionalnym.
- ☞ Informacje z Agencji Nieruchomości na temat stawek czynszowych za najem powierzchni magazynowych i biurowych na rynku lokalnym;
- ☞ Analiza rynku stawek najmu powierzchni biurowych, magazynowych, produkcyjnych;
- ☞ Własna baza danych o cenach transakcyjnych sprzedaży nieruchomości gruntowych.

#### 4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY

---

- |   |                 |
|---|-----------------|
| 1. Data sporządzenia wyceny                           | - 07.03.2023 r. |
| 2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | - 07.03.2023 r. |
| 3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny    | - 07.03.2023 r. |
| 4. Data oględzin wycenianej nieruchomości             | - 03.02.2023 r. |

#### 5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

---

## 5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

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

Tabela 1

<b>Księga Wieczysta nr KA1K/00072627/8,</b> <i>(stan na 07.03.2023 r. około 11.00 na podstawie systemu elektronicznego: <a href="https://przegladarka-kw.ms.gov.pl/">https://przegladarka-kw.ms.gov.pl/</a>)</i>	
Typ księgi	Grunt oddany w użytkowanie wieczyste i budynek stanowiący odrębną nieruchomość
<b>Dział I – „Oznaczenie nieruchomości”</b>	
Położenie	ŚLĄSKIE, KATOWICE M., KATOWICE
<b>Działki ewidencyjne</b>	
Działka	<b>1787/18 MAPA 1</b>
Ulica	KS. MJRA K. WOŹNIAK
Sposób korzystania	TERENY PRZEMYSŁOWE
Działka	<b>1791/18 MAPA 1</b>
Ulica	KS. MJRA K. WOŹNIAK
Sposób korzystania	TERENY PRZEMYSŁOWE
Działka	<b>1786/18 MAPA 1</b>
Identyfikator działki	246901_1.0006.AR_1.1786/18
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0006, SZOPIENICE
Ulica	KS. MJRA K. WOŹNIAK
Sposób korzystania	BI - INNE TERENY ZABUDOWANE
<b>Obszar całej nieruchomości</b>	<b>1,4092 ha</b>
<b>Budynki</b>	
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	ŚLĄSKIE, KATOWICE M., KATOWICE
Nazwa ulicy	<b>KS. MJRA K. WOŹNIAKA</b>
Liczba kondygnacji	1,0
Powierzchnia użytkowa	576,000 m2
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK GARAŻU-METALOWY, NIEPODPIWNICZONY O KUB. 2592 M3
Odrębność	Tak
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	ŚLĄSKIE, KATOWICE M., KATOWICE
Nazwa ulicy	<b>KS. MJRA K. WOŹNIAKA</b>
Powierzchnia użytkowa	31,4000 m2
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK STYCZNIKOWNI O KUB. 376 M3
Odrębność	Tak
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	ŚLĄSKIE, KATOWICE M., KATOWICE
Nazwa ulicy	<b>KS. MJRA K. WOŹNIAKA</b>
Powierzchnia użytkowa	1 188,4200 m2
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK ADMINISTRACYJNO-SOCJALNY, NIPODPIWNICZONY, MUROWANY O KUB. 7091,51 M3
Odrębność	Tak
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	ŚLĄSKIE, KATOWICE M., KATOWICE
Nazwa ulicy	<b>KS. MJRA K. WOŹNIAKA</b>
Powierzchnia użytkowa	4 258,0000 m2
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK HALI WAŁKÓW I TULEI O KONSTRUKCJI STALOWEJ, MUROWANY O KUB. 59745 M3



**OPERAT SZACUNKOWY**

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

Odrębność	Tak
<b>Urządzenia</b>	
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	ŚLĄSKIE, KATOWICE M., KATOWICE
Opis	Place
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	ŚLĄSKIE, KATOWICE M., KATOWICE
Opis	parkingi
<b>Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością”</b>	
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ
Treść prawa	SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA USTANOWIONA NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI LUB UŻYTKOWNIKÓW WIECZYSTYCH DZIAŁEK GRUNTU OZNACZONYCH NUMERAMI EWIDENCYJNYMI 1786/18, 1787/18 I 1791/18 OBJĘTYCH KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR KA1K/00072627/8, POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU PO DZIAŁKACH OZNACZONYCH NUMERAMI EWIDENCYJNYMI: 1793/18, 1926/18, 1976/18 ORAZ 1977/18 ISTNIEJĄCYM PASEM GRUNTU
Księga powiązana	KA1K / 00067534 / 1 , nr wpisu 10
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ
Treść prawa	SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA USTANOWIONA NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI LUB UŻYTKOWNIKÓW WIECZYSTYCH DZIAŁEK GRUNTU OZNACZONYCH NUMERAMI EWIDENCYJNYMI 1786/18, 1787/18 I 1791/18 OBJĘTYCH KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR KA1K/00072627/8, POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU PO DZIAŁKACH OZNACZONYCH NUMERAMI EWIDENCYJNYMI: 1934/18 I 1742/18, ISTNIEJĄCYM PASEM GRUNTU.
Księga powiązana	KA1K / 00029027 / 6, nr wpisu 29
<b>Prawo użytkowania wieczystego</b>	
Okres użytkowania	<b>2090-09-16</b>
Sposób korzystania	DZIAŁKI GRUNTU W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM ZABUDOWANE BUDYNKAMI I URZĄDZENIAMI STANOWIĄCYMI ODRĘBNE NIERUCHOMOŚCI
<b>Dział II – „Własność”</b>	
<b>Właściciele</b>	
Wielkość udziału	1/1
Skarb Państwa	Skarb Państwa
<b>Użytkownik wieczysty</b>	
Wielkość udziału	1/1
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną	COGNOR SPÓŁKA AKCYJNA, PORAJ, 012859760, 0000211496,
<b>Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia”</b>	
Brak wpisów	
<b>Dział IV – „Hipoteka”</b>	
L.p.	6
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI
Rodzaj hipoteki	Hipoteka umowna łączna
Suma	250000000,00 (DWIEŚCIE PIĘĆDZIESIĄT MILIONÓW) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny	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

Księga współobciążona	<p>KWOTY GŁÓWNEJ, W TYM Z TYTUŁU KWOT WYKUPU, RAT WYKUPU, PREMII, ODSETEK ORAZ PRYZYNYCH KOSZTÓW POSTĘPOWANIA, JAK RÓWNIEŻ INNYCH ROSZCZEŃ O ŚWIADCZENIA UBOCZNE, WYNIKAJĄCYCH Z OPISANEJ W 2 TEGO AKTU 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 ZARZĄDU EMITENTA NR 1 Z DNIA 9.06.2021R., DNIA 25.06.2021R., 2.07.2021, UCHWAŁY RADY NADZORCZEJ EMITENTA NR 1 Z DNIA 9.06.2021R., WLANEGO ZGROMADZENIA AKCJONARIUSZY EMITENTA NR 13 Z DNIA 30.06.2021R., UCHWAŁY ZARZĄDU COGNOR HOLDING SA Z DNIA 16.06.2021R., UCHWAŁY WALNEGO ZGROMADZENIA AKCJONARIUSZY COGNOR HOLDING SA NR 23 Z DNIA 30.06.2021R., UCHWAŁY COGNOR HOLDING SA DZIAŁAJĄCEJ JAKO KOMPLEMENTARIUSZ COGNOR HOLDING S.A. SP. K. NR 1 Z DNIA 16.06.2021R. ORAZ UCHWAŁY COGNOR HOLDING S.A. SP. K. Z 24.06.2021R., , CELEM ZABEZPIECZENIA EMISJI NIE WIĘCEJ NIŻ 200.000 SZTUK NIEPOSIADAJĄCYCH FORMY DOKUMENTU (ZDEMATERIALIZOWANYCH) OBLIGACJI NA OKAZICIELA, O WARTOŚCI NOMINALNEJ 1.000 PLN KAŻDA, O TERMINIE WYKUPU 15 LIPCA 2026 R. ORAZ NA POZOSTAŁYCH WARUNKACH EMISJI OBLIGACJI OPISANYCH W PARAGRAFIE 2 AKTU NOTARIALNEGO, A ODNOŚNIE WYKUPU, W TYM WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU PAR 2 PKT K- N AKTU NOTARIALNEGO..</p> <p>KA1K / 00122180 / 8  KA1S / 00030874 / 5  KA1S / 00032262 / 6  KR1P / 00286076 / 6  KR1P / 00331269 / 7  CZ1Z / 00033483 / 1  TR1T / 00123081 / 5  TR1T / 00101810 / 5  LD1M / 00107840 / 4  LD1M / 00092885 / 2  OL1O / 00019863 / 6  OL1O / 00045353 / 9</p>
Inne informacje	<p>HIPOTEKĄ UMOWNĄ ŁĄCZNĄ WSPÓŁOBCIĄŻONE SĄ TAKŻE NIERUCHOMOŚCI, DLA KTÓRYCH PROWADZONE SĄ NASTĘPUJĄCE KSIĘGI WIECZyste:</p> <p>CZ1M/00097283/5, CZ1M/00051050/9, CZ1M/00082182/9,  CZ1M/00082956/6, CZ1M/00056620/1, GL1G/00084766/6,  GL1G/00121403/6, GL1G/00084767/3, GL1G/00103076/2, CZ1Z/00033483/1,  KR1P/00286076/6, KR1P/00331269/7, TB1S/00045540/4, TB1S/00045533/2,  TB1S/00047784/0, TB1S/00053829/3, TB1S/00052870/8, TB1S/00057958/4,  TB1S/00036294/8, LU1I/00248556/0, LD1M/00107840/4, LD1M/00092885/2,  OP1O/00117990/4, OP1O/00112308/2, PO2P/00035922/4,  PO2P/00158081/4, PO2P/00257742/0, TR1T/00101810/5, TR1T/00123081/5,  PT1T/00034513/5, OL1O/00019863/6, OL1O/00045353/9.</p>
Wierzyciel hipoteczny	<p>GIDE TOKARCZUK GRZEŚKOWIAK SADOWNIK SPÓŁKA KOMANDYTOWA, WARSZAWA, 016440459, 0000069465, ADMINISTRATOR HIPOTEKI</p>

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

Tabela 2

Księga Wieczysta nr KA1K/00122180/8	
<i>(stan na 07.03.2023 r. około 11.00 na podstawie systemu elektronicznego: <a href="https://przegladarka-kw.ms.gov.pl/">https://przegladarka-kw.ms.gov.pl/</a>)</i>	
Typ księgi	GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZyste
Dział I – „Oznaczenie nieruchomości”	

Położenie	ŚLĄSKIE, M. KATOWICE, KATOWICE M., KATOWICE
<b>Działka ewidencyjna</b>	
Działka	<b>1788/18 MAPA 1</b>
Ulica	KS. MJRA KAROLA WOŹNIAKA
Sposób korzystania	BP - ZURBANIZOWANE TERENY NIEZABUDOWANE
Przyłączenie	KA1K / 00067534 / 1, 1516,0000 M2
Działka	<b>1926/18</b>
Ulica	KS. MJRA KAROLA WOŹNIAKA
Sposób korzystania	DR - DROGI
Przyłączenie	KA1K / 00067534 / 1, 966,0000 M2
Działka	<b>1975/18 MAPA 1</b>
Obręb ewidencyjny	SZOPIENICE
Ulica	KS. MJRA KAROLA WOŹNIAKA
Sposób korzystania	BA - TERENY PRZEMYSŁOWE
Przyłączenie	KA1K / 00067534 / 1, 1345,0000 M2
Działka	<b>1976/18 MAPA 1</b>
Obręb ewidencyjny	SZOPIENICE
Ulica	KS. MJRA KAROLA WOŹNIAKA
Sposób korzystania	DR - DROGI
Przyłączenie	KA1K / 00067534 / 1, 44,0000 M2
<b>Obszar całej nieruchomości</b>	<b>3871,0000 m2</b>
<b>Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością”</b>	
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ
Treść prawa	KAŻDEMU WŁAŚCICIELOWI, UŻYTKOWNIKOWI WIECZYSTEMU I POSIADCZOWI DZIAŁEK GRUNTU PRZYSŁUGUJE NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA ZNOSZENIU ORAZ PRAWIE DOSTĘPU DO LINII PRZESYŁOWYCH: ENERGII ELEKTRYCZNEJ (KABLI PODZIEMNYCH, ROZDZIELNII) W CELU ICH NAPRAWY I KONSERWACJI ORAZ INSTALACJI WODOCIĄGOWEJ I ŚCIEKOWEJ JUŻ ISTNIEJĄCEJ, OBCIĄŻAJĄCE DZIAŁKI NR 1693/18 1775/18 OBJĘTE KW 66519
	Prawo użytkowania wieczystego
Okres użytkowania	2090-09-16
Sposób korzystania	DZIAŁKI GRUNTU W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM
<b>Dział II – „Własność”</b>	
<b>Właściciele</b>	
Wielkość udziału	1/1
Skarb Państwa	Skarb Państwa- Prezydent Miasta Katowice
<b>Użytkownik wieczysty</b>	
Wielkość udziału	1/1
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną	COGNOR SPÓŁKA AKCYJNA, PORAJ, 012859760, 0000211496,
<b>Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia”</b>	
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE
Treść wpisu	NIEODPŁATNA I NIEOGRANICZONA W CZASIE SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU, POLEGAJĄCA NA PRAWIE POSADOWIENIA NA DZIAŁKACH GRUNTU OZNACZONYCH NUMERAMI EWIDENCYJNYMI: 1793/18, 1792/18, 1790/18, 1926/18, 1975/18, 1976/18, 1977/18 - SIECI WODOCIĄGOWEJ I KANALIZACYJNEJ W SPOSÓB OZNACZONY NA MAPACH STANOWIĄCYCH ZAŁĄCZNIKI NUMER 1-77 DO AKTU LINIĄ NIEBIESKĄ - SIEĆ WODOCIĄGOWA ORAZ LINIĄ BRĄZOWĄ- SIEĆ KANALIZACYJNA ORAZ ZAPEWNIENIU DOSTĘPU DO NICH, A TO W CELU KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI NA KTÓRYCH POŁOŻONE SĄ SIECI WODOCIĄGOWE I KANALIZACYJNE, W ZAKRESIE NIEZBĘDNYM DLA ZAPEWNIENIA PRAWIDŁOWEGO FUNKCJONOWANIA SIECI WODOCIĄGOWYCH I KANALIZACYJNYCH, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI KONSERWACJI, REMONTÓW, WZGLĘDNIE USUNIĘCIA AWARII URZĄDZEŃ I INSTALACJI WODOCIĄGOWYCH I KANALIZACYJNYCH ZNAJDUJĄCYCH SIĘ NA TYCH DZIAŁKACH W KAŻDYM CZASIE I TERMINIE PRZEZ OSOBY UPRAWNIONE NA RZECZ SPÓŁKI POD FIRMĄ: KATOWICKIE WODOCIĄGI SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH. NIEODPŁATNA I NIEOGRANICZONA W CZASIE SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU,

OPERAT SZACUNKOWY

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

Nieruchomość współobciążona	KA1K / 00067534 / 1
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA USTANOWIONA NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI LUB UŻYTKOWNIKÓW WIECZYSTYCH DZIAŁEK GRUNTU OZNACZONYCH NUMERAMI EWIDENCYJNYMI 1786/18, 1787/18 I 1791/18 OBJĘTYCH KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR KA1K/00072627/8, POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU PO DZIAŁKACH OZNACZONYCH NUMERAMI EWIDENCYJNYMI: 1793/18, 1926/18, 1976/18 ORAZ 1977/18 ISTNIEJĄCYM PASEM GRUNTU.
Treść wpisu	
Nieruchomość współobciążona	KA1K / 00067534 / 1

**Dział IV - „Hipoteka”**

L.p.	4
Rodzaj hipoteki	Hipoteka umowna łączna
Suma	250000000,00 (DWIEŚCIE PIĘĆDZIESIĄT MILIONÓW) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny	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 PRYZNANYCH KOSZTÓW POSTĘPOWANIA, JAK RÓWNIŻ INNYCH ROSZCZEŃ O ŚWIADCZENIA UBOCZNE, WYNIKAJĄCYCH Z OPISANEJ W 2 TEGO AKTU EMISJI OBLIGACJI, PROWADZONEJ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW USTAWY Z 15 STYCZNIA 2015 R. O OBLIGACJACH (DZ. U. 2021 R. POZ. 187 Z PÓŻN. ZM.) ORAZ NA PODSTAWIE UCHWAŁ ZARZĄDU EMITENTA NR 1 Z DNIA 9.06.2021R., DNIA 25.06.2021R., 2.07.2021, UCHWAŁY RADY NADZORCZEJ EMITENTA NR 1 Z DNIA 9.06.2021R., WLANEGO ZGROMADZENIA AKCJONARIUSZY EMITENTA NR 13 Z DNIA 30.06.2021R., UCHWAŁY ZARZĄDU COGNOR HOLDING SA Z DNIA 16.06.2021R., UCHWAŁY WALNEGO ZGROMADZENIA AKCJONARIUSZY COGNOR HOLDING SA NR 23 Z DNIA 30.06.2021R., UCHWAŁY COGNOR HOLDING SA DZIAŁAJĄCEJ JAKO KOMPLEMENTARIUSZ COGNOR HOLDING S.A. SP. K. NR 1 Z DNIA 16.06.2021R. ORAZ UCHWAŁY COGNOR HOLDING S.A. SP. K. Z 24.06.2021R., , CELEM ZABEZPIECZENIA EMISJI NIE WIĘCEJ NIŻ 200.000 SZTUK NIEPOSIADAJĄCYCH FORMY DOKUMENTU (ZDEMATERIALIZOWANYCH) OBLIGACJI NA OKAZICIELA, O WARTOŚCI NOMINALNEJ 1.000 PLN KAŻDA, O TERMINIE WYKUPU 15 LIPCA 2026 R. ORAZ NA POZOSTAŁYCH WARUNKACH EMISJI OBLIGACJI OPISANYCH W PARAGRAFIE 2 AKTU NOTARIALNEGO, A ODNOŚNIE WYKUPU, W TYM WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU PAR 2 PKT K- N AKTU NOTARIALNEGO.
Księga współobciążona	KA1K / 00122180 / 8 KA1S / 00030874 / 5 KA1S / 00032262 / 6 KR1P / 00286076 / 6 KR1P / 00331269 / 7 CZ1Z / 00033483 / 1 OP1O / 00117990 / 4 OP1O / 00112308 / 2 GL1G / 00084766 / 6 GL1G / 00084767 / 3 GL1G / 00103076 / 2 GL1G / 00121403 / 6 PO2P / 00158081 / 4 PO2P / 00035922 / 4 PO2P / 00257742 / 0 OL1O / 00019863 / 6 OL1O / 00045353 / 9
Inne informacje	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, GL1G/00084766/6, GL1G/00121403/6, GL1G/00084767/3, GL1G/00103076/2, CZ1Z/00033483/1, KR1P/00286076/6, KR1P/00331269/7, TB1S/00045540/4, TB1S/00045533/2, TB1S/00047784/0, TB1S/00053829/3, TB1S/00052870/8, TB1S/00057958/4, TB1S/00036294/8, LU11/00248556/0, LD1M/00107840/4, LD1M/00092885/2,

**OPERAT SZACUNKOWY**

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

Wierzyciel hipoteczny

OP1O/00117990/4, OP1O/00112308/2, PO2P/00035922/4,  
 PO2P/00158081/4, PO2P/00257742/0, TR1T/00101810/5, TR1T/00123081/5,  
 PT1T/00034513/5, OL1O/00019863/6, OL1O/00045353/9.  
 GIDE TOKARCZUK GRZEŚKOWIAK SADOWNIK SPÓŁKA KOMANDYTOWA,  
 WARSZAWA, 016440459, 0000069465, ADMINISTRATOR HIPOTEKI,

**wypis z rejestru gruntów z dnia 08-02-2023 r.**

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

**Tabela 3**

Ar- kusz ma- py	Nr działki	Id działki	Adres	Rodzaj i oznaczenie użytków	Użyt- kiw ha	Działki w ha	Kw
1	1786/18	246901_1.0006.AR_1.1786/18	---	Bi - inne tereny zabu- dowane	0,2148	0,2148	
1	1787/18	246901_1.0006.AR_1.1787/18	---	Ba - tereny przemysło- we	0,2017	0,2017	
1	1791/18	246901_1.0006.AR_1.1791/18	ul. ks. mjra Karola Woźniaka 24	Ba - tereny przemysło- we	0,9927	0,9927	KA1K/000726 27/8
			Suma po- wierzchni działek			1,4092	

**wypis z rejestru gruntów z dnia 08-02-2023 r.**

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

Tabela 4

Arkus z mapy	Nr działki	Id działki	Adres	Rodzaj i oznaczenie użytków	Użytkiw ha	Działki w ha	KW
1	1788/18	246901_1.0006.AR_1 .1788/18	---	Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane	0,1516	0,1516	KA1K/00122 180/8
1	1926/18	246901_1.0006.AR_1 .1926/18	przy ul. ks. mjra Karola Woźniaka 24	Dr- drogi	0,0966	0,0966	KA1K/00122 180/8
1	1975/18	246901_1.0006.AR_1 .1975/18	przy ul. ks. mjra Karola Woźniaka 24	Ba- tereny przemysłowe	0,1345	0,1345	KA1K/00122 180/8
1	1976/18	246901_1.0006.AR_1 .1976/18	przy ul. ks. mjra Karola Woźniaka 24	Dr- drogi	0,0044	0,0044	KA1K/00122 180/8
Suma powierzchni działek						0,3871	

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

### Decyzje administracyjne

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

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

### Umowy cywilno-prawne

Przedmiot wyceny nie jest objęty umowami najmu.

### Badanie dostępu do drogi publicznej

Dojazd do nieruchomości odbywa się drogą o nawierzchni asfaltowej – ul. Woźniaka przez zjazd urządzony na działce nr 1975/18, w niewielkiej części przez działkę 1976/18, na której ustanowiona jest służebność gruntowa przejazdu i przechodu na rzecz właścicieli lub użytkowników wieczystych

nieruchomości stanowiących przedmiot wyceny (zapisana w dziale I Sp KW nr KA1K/00072627/8) a następnie dojazd drogą wewnętrzną urządzoną na dział-ce nr 1926/18.

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

### Widok nieruchomości wraz z drogami dojazdowymi



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

## 5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny

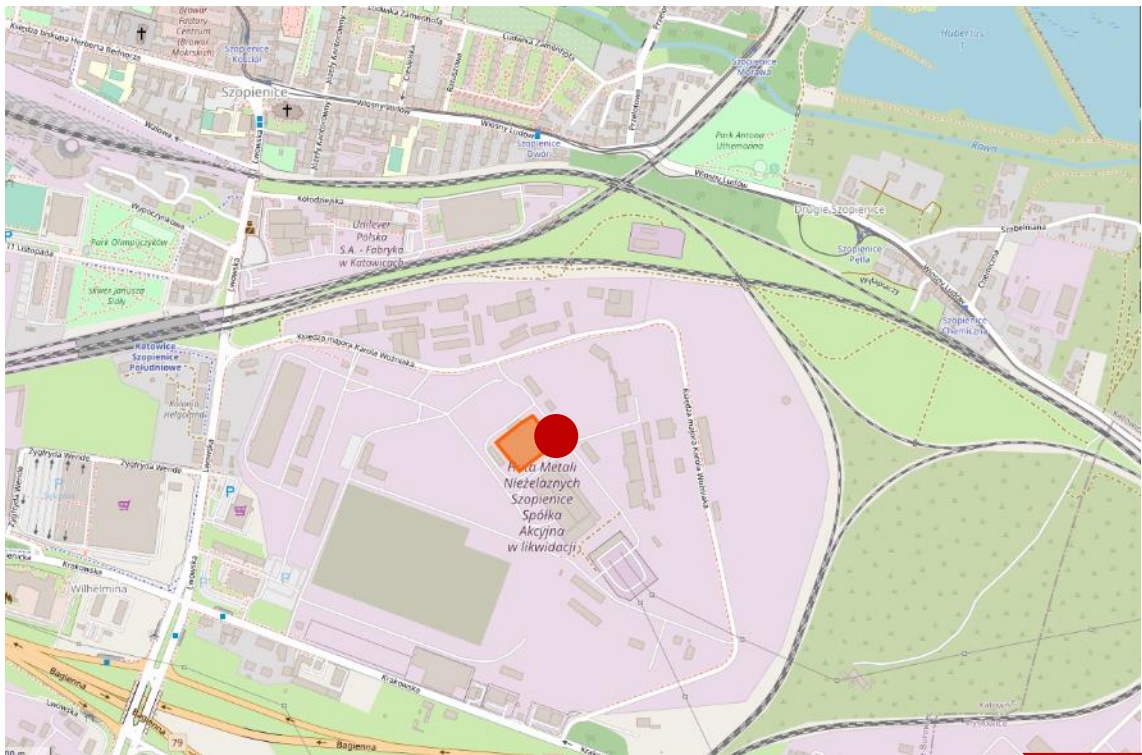
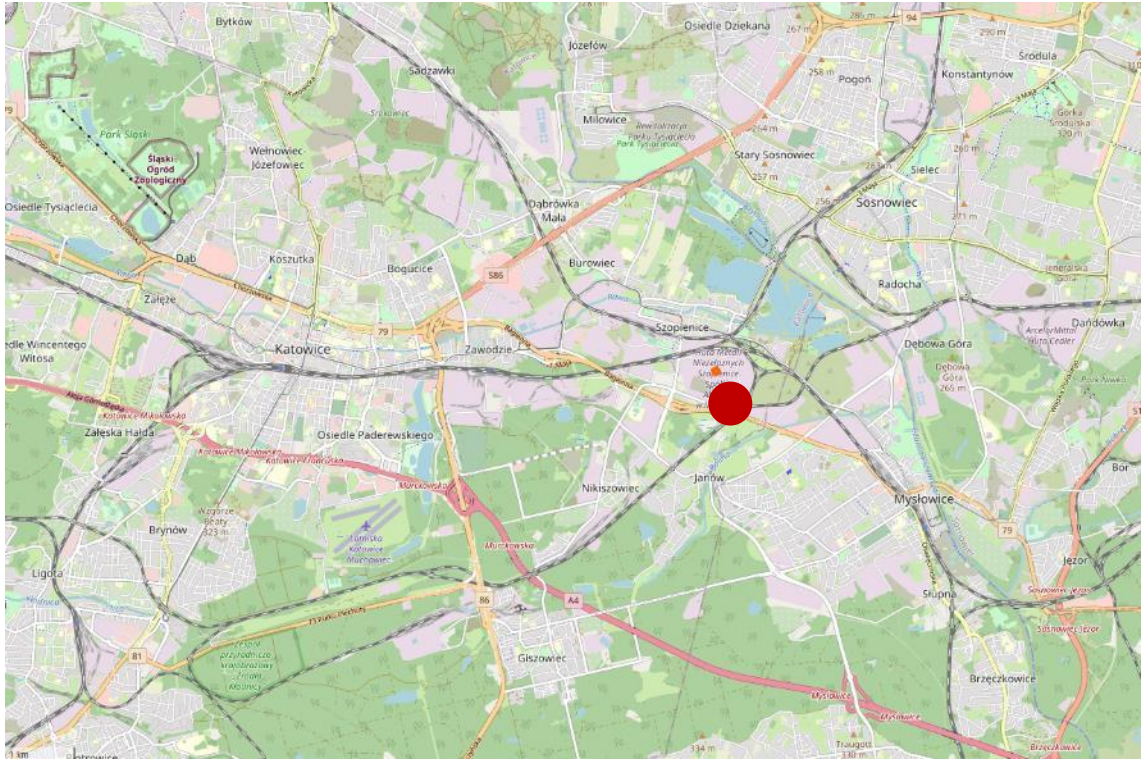
### Opis lokalizacji

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

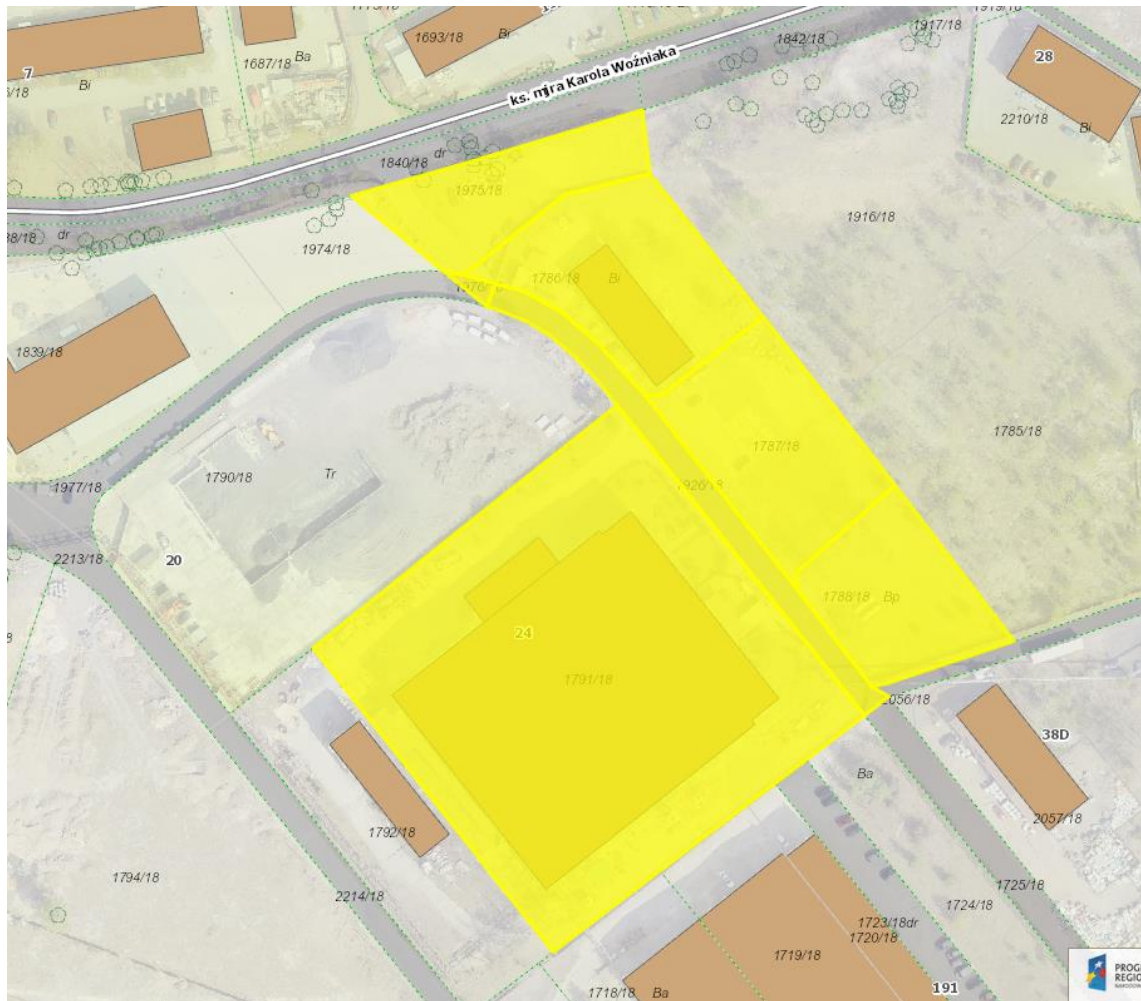
### Lokalizacja przedmiotu wyceny

OPERAT SZACUNKOWY

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







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

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

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

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

Ze względu na położenie lokalizację uznano jako korzystną.

### Otoczenie i sąsiedztwo





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

### Dostęp do drogi publicznej

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

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

### Widok nieruchomości wraz z drogami dojazdowymi



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

## Opis nieruchomości

Przedmiotową nieruchomość stanowią działki o nr ew. 1786/18,1787/18,1791/18,1788/18,1926/18 1975/18, 1976/18 o łącznej pow. 17 963 m<sup>2</sup>. Poniżej struktura powierzchni poszczególnych działek:

Numer działki	Obręb	Forma władania	Numer księgi wieczyste	Powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]
1786/18	0006 Szopienice	użytkowanie wieczyste	KA1K/00072627/8	2148
1787/18		użytkowanie wieczyste		2017
1791/18		użytkowanie wieczyste		9927
<b>Powierzchnia gruntu</b>				<b>14092</b>
1788/18	0006 Szopienice	użytkowanie wieczyste	KA1K/00122180/8	1516
1926/18		użytkowanie wieczyste		966
1975/18		użytkowanie wieczyste		1345
1976/18		użytkowanie wieczyste		44
<b>Powierzchnia gruntu</b>				<b>3871</b>
<b>Powierzchnia przedmiotowej nieruchomości</b>				<b>17963</b>

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

## Widok przedmiotowych działek



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

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

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

Przedmiot wyceny posiada kształt nieregularny, ale zwarty, umożliwiający racjonalne zagospodarowanie. Teren płaski. Przedmiotowy obszar jest ogrodzony (wraz z działką sąsiednią o nr ew. 1792/18 nie stanowiącą własności Odlewni Metali Szopienice sp z o.o. i nie stanowiącą przedmiotu wyceny) płotem z betonowych elementów prefabrykowanych z bramą wjazdową i szlabanem od ul. Woźniaka. Teren zagospodarowany, zrealizowane są dojazdy do budynków i utwardzone asfaltem, częściowo płyty i wylewki betonowe, w pozostałej części teren nieutwardzony o nawierzchni trawiastej lub żwirowej (plac nie urządzony, głównie działki nr 1787/18 i 1788/18).

Nieruchomość uzbrojona jest w:

- sieć wodociagową, sieć kanalizacyjną (sanitarną i deszczową), sieć elektryczną, sieć ciepłowniczą, sieć teletechniczną.

Na nieruchomości w północno-wschodniej części znajduje się najazdowa waga samochodowa o udźwigu 60 t. W południowo-zachodniej części nieruchomości zlokalizowane są 2

wentylatorowe chłodnie zamkniętego obiegu wody wykorzystywanej do celów technologicznych. Przy południowo-zachodniej części budynku hali wałków i tulei znajdują się 2 niezależne systemy odpylania spalin.

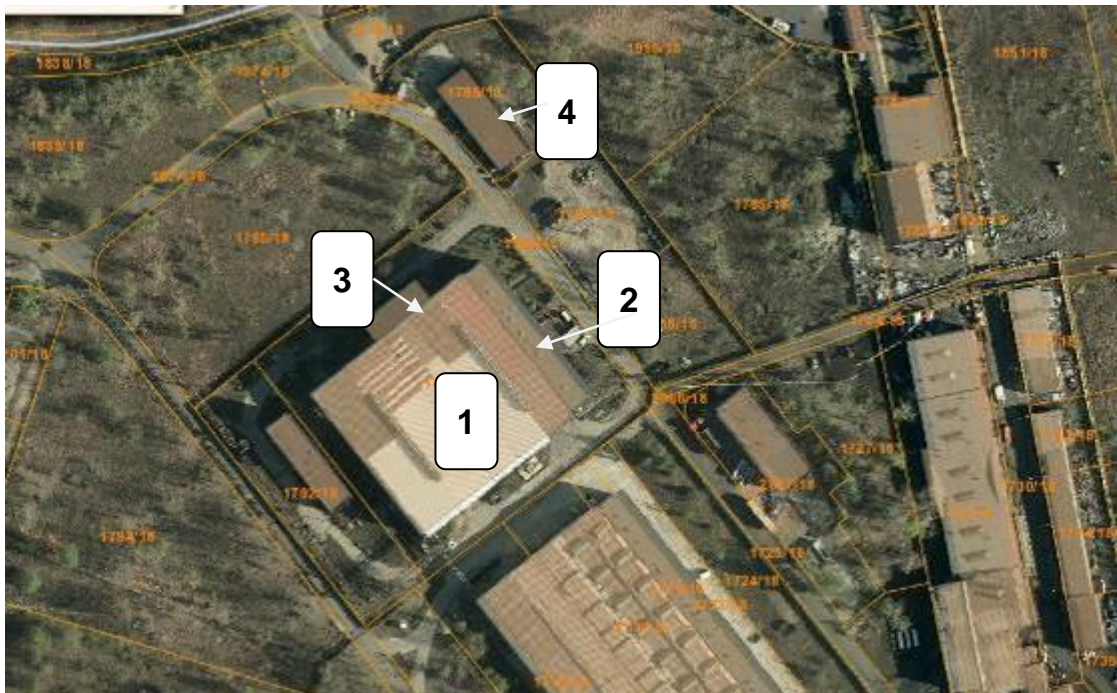
Działka nr 1791/18 zabudowana jest:

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

Działka nr 1786/18 zabudowana jest:

- budynkiem garaży -metalowym, jednokondygnacyjnym, niepodpiwniczonym, murowanym o powierzchni użytkowej 432 m<sup>2</sup> (oznaczony nr 4 na mapie poniżej).

#### Widok umiejscowienia budynków



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

### 1. Budynek hali wałków i tulei

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

*Widok hali wałków i tulei*



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

Konstrukcja budynku:

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

- posadzki betonowe, ceglane, miejscowo płyty stalowe,
- tynki wewnętrzne cementowo-wapienne, malowane farbami olejnymi i emulsyjnymi,
- stolarka drzwiowa – stalowa, PCV, pływcinowa,
- bramy konstrukcji stalowej

Instalacje w budynku:

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

Obiekt wyposażony jest w 4 suwnice:

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

Na hali zlokalizowane są następujące urządzenia technologiczne:

gniazdo odlewnicze:

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

2. gniazdo odlewnicze:

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

3. gniazdo odlewnicze:

- piec toplielny o pojemności 1,5 t



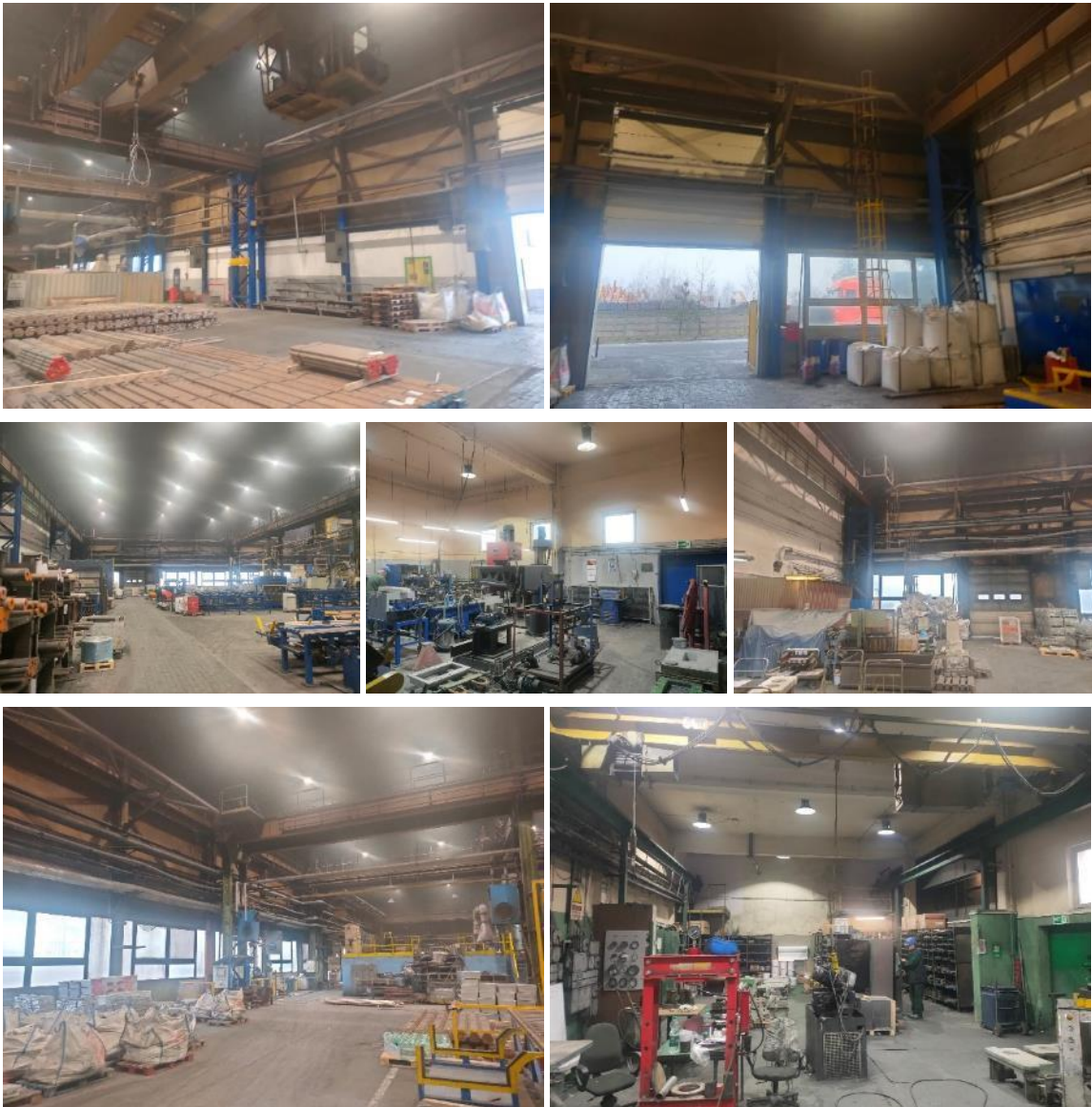
- piec odlewniczy o pojemności 0,85 t
- urządzenie ciągnące – w ramach niego piły tarczowe;

4. Linia produkcji stopów cynku Zn:

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

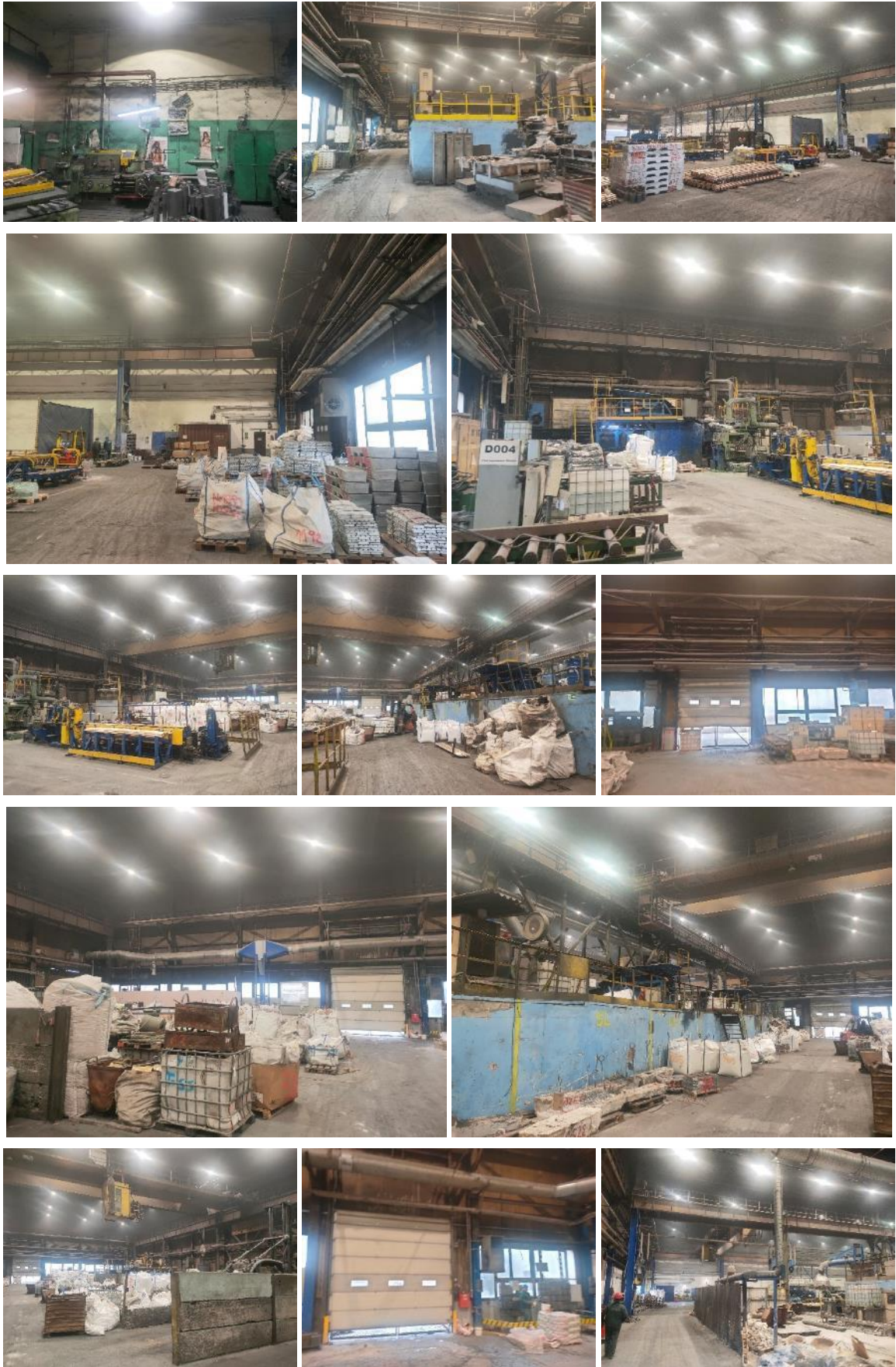
5. Stanowisko wygrzewania kadzi.

*Widok wnętrza budynku hali wałków i tulei*



OPERAT SZACUNKOWY

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



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

*Powierzchnia użytkowa budynku została ustalona na podstawie Książki Obiektu Budowlanego.*

Powierzchnia zabudowy – 4 782 m<sup>2</sup>,

Powierzchnia użytkowa budynku – 4 258 m<sup>2</sup>,

Kubatura – 59 745 m<sup>3</sup>.

## 2. Budynek administracyjno-socjalny

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

*Widok budynku administracyjno-socjalnego*



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

Konstrukcja budynku:

- ławy i stopy fundamentowe żelbetowo-monolityczne wylewne na mokro na podsypce piaskowo-żwirowej zagęszczanej warstwami,
- konstrukcję nośną budynku stanowią słupy żelbetowe prefabrykowane oparte na belkach fundamentowych żelbetowych monolitycznych oparte na ławach fundamentowych żelbetowych,
- stropy i stropodach: płyty otworowe prefabrykowane oparte na podciągach prefabrykowanych
- ściany zewnętrzne – z bloków PGS,
- ściany wewnętrzne z cegły klasy „100” gr. 25/38 cm
- klatka schodowa żelbetowo-monolityczna, schody obłożone lastrico
- stolarka okienna: PCV
- stolarka drzwiowa: płycinowa i PCV
- wykończenie ścian: w pomieszczeniach biurowych- malowane farbami emulsyjnymi, w szatniach i częściowo socjalnych – malowane farbami olejnymi i emulsyjnymi, w sanitariatach – płytki ceramiczne
- wykończenie podłóg: w pomieszczeniach biurowych- płytki ceramiczne, w szatniach i częściowo socjalnych – wykładzina PCV, płytki ceramiczne, w sanitariatach – płytki ceramiczne
- instalacje: elektryczna, wodociągowa, kanalizacji sanitarnej (do sieci) , centralnego ogrzewania i ciepłej wody (węzeł cieplny z miejskiej sieci ciepłowniczej), część pomieszczeń klimatyzowana (klimatyzatory punktowe), monitoring, instalacja teletechniczna, odgromowa.

*Widok wnętrza budynku administracyjno-socjalnego*



OPERAT SZACUNKOWY

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





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

*Powierzchnia użytkowa budynku została ustalona na podstawie Książki Obiektu Budowlanego.*

Powierzchnia zabudowy budynku – 552,73 m<sup>2</sup>,

Powierzchnia użytkowa budynku – 1 188,42 m<sup>2</sup>,

kubatura – 7 091,51 m<sup>3</sup>.

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

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

*Widok budynku gospodarczo-magazynowego*



W budynku znajdują się pomieszczenia biurowe i laboratoryjne.

Konstrukcja budynku:

- ławy fundamentowe żelbetowe,
- ściany murowane z cegły pełnej,
- stropodach płaski, żelbetowy, kryty papą,

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

*Widok wnętrza budynku gospodarczo-magazynowego*



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

*Powierzchnia użytkowa budynku została ustalona na podstawie Książki Obiektu Budowlanego.*

Powierzchnia zabudowy budynku – 197,40 m<sup>2</sup>,

Powierzchnia użytkowa budynku – 157,40 m<sup>2</sup>,

Kubatura – 844,80 m<sup>3</sup>.

#### 4. Budynek garażowy

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

Widok budynku garażowego



Konstrukcja budynku:

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

*Powierzchnia użytkowa budynku została ustalona na podstawie dokumentów wewnętrznych właściciela.*

Powierzchnia użytkowa budynku – 432 m<sup>2</sup>,

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

#### 5. Budowle i urządzenia:

drogi i place – asfaltowe, płyty drogowe prefabrykowane

ogrodzenie – betonowe prefabrykowane (ogrodzony cały zakład)

oświetlenie – halogenowe

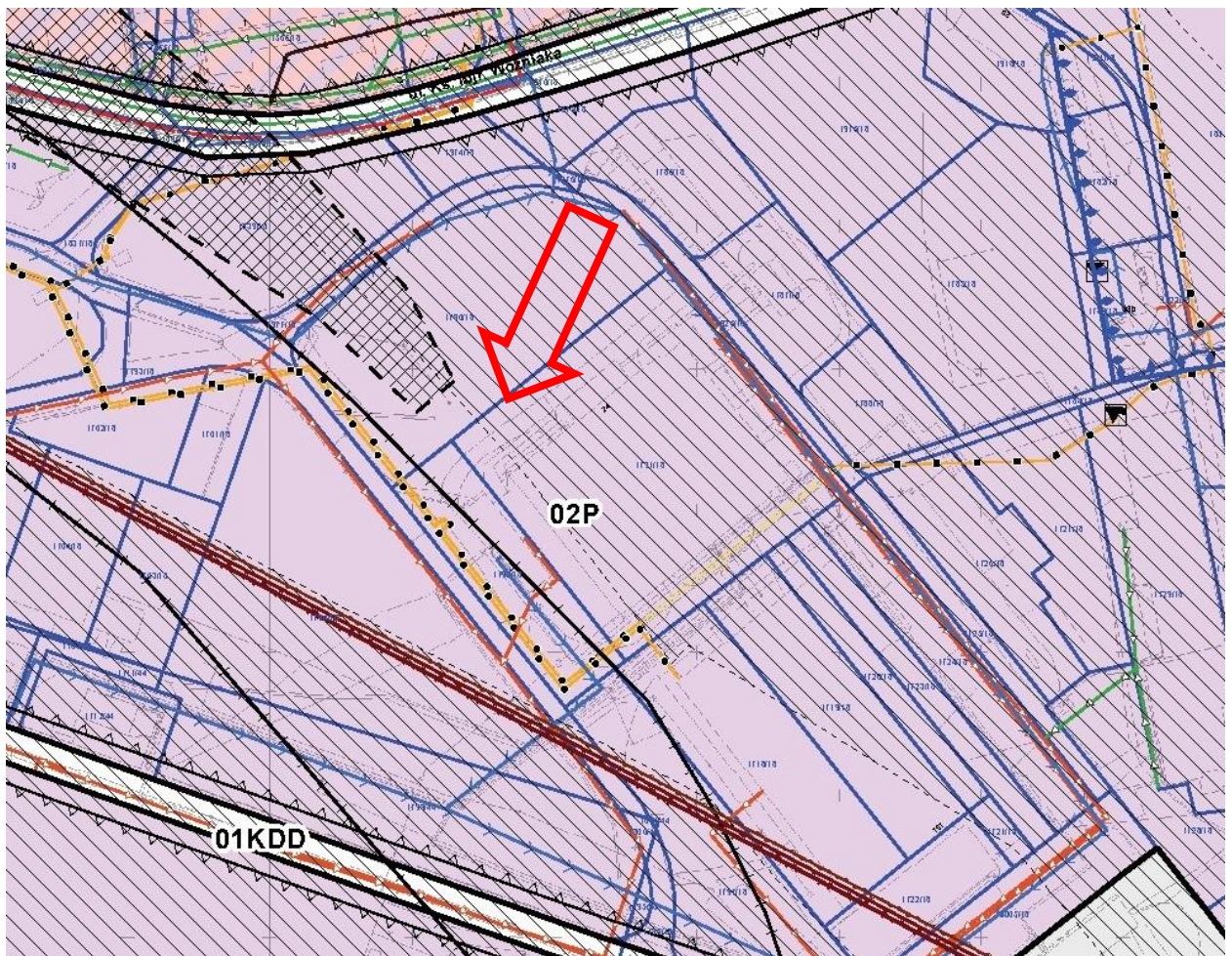


## 6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM

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

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

### Fragment rysunku mpzp obszaru położonego w rejonie ulic Krakowskiej i Lwowskiej



Źródło:

[https://bip.katowice.eu/PublishingImages/Lists/Dokumenty/fd\\_Element\\_Edit/145%20za%C5%82%C4%85cznik%20graficzny.jpg](https://bip.katowice.eu/PublishingImages/Lists/Dokumenty/fd_Element_Edit/145%20za%C5%82%C4%85cznik%20graficzny.jpg)

## 7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

W procesie wyceny przeanalizowano:

- Obszar – Katowice
- Okres analizy cen transakcyjnych od 2021 r. do dnia wyceny
- Rynek lokalny jako rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych
- Rynek czynszów najmu powierzchni o funkcji handlowej, biurowej, usługowej

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

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

Dzisiejsze nowoczesne oblicze Katowic jest zasługą konsekwentnej polityki prowadzonej przez władze miasta przez ostatnie lata, wykorzystującej jego doskonałą lokalizację, a także istniejący potencjał gospodarczy, administracyjny i intelektualny, którego zaplecze tworzy niemal pięćdziesiąt regionalnych uczelni wyższych i dwustutysięczna rzesza studentów. Elementem korzystnie wpływającym na perspektywy rozwojowe jest położenie miasta w sercu ogromnego zurbanizowanego obszaru tworzonych przez szesnaście miast z blisko trzema milionami mieszkańców. Dodatkowy impuls do rozwoju stolicy województwa dało utworzenie w 2007 roku Górnośląskiego Związku Metropolitalnego obejmującego większość wspomnianych ośrodków miejskich. W Katowicach wciąż wytyczane są – jak w pionierskich okresach historii miasta – nowe ulice, łączące główne zmodernizowane arterie z nowymi osiedlami mieszkaniowymi i wielkopowierzchniowymi obiektami handlowymi. Dzięki temu miasto staje się z roku na rok coraz bardziej przyjazne dla mieszkańców i zachęca do osiedlania się w swoich granicach. Tym bardziej, że Katowice posiadają i wciąż rozwijają zaplecze rekreacyjne. Najdobitniej świadczy o tym liczba oddawanych do użytku i odnawianych boisk, placów zabaw, parków i tras rowerowych przebiegających przez tereny zielone. A tych ostatnich Katowicom nie brakuje – to

aż połowa powierzchni miasta. Część obszarów leśnych, to pozostałość Puszczy Śląskiej, a jednym z ciekawszych zachowanych jej skrawków jest rezerwat „Las Murckowski” z drzewostanem bukowym liczącym od 150 do 220 lat. Amatorzy dwóch kółek znajdą tutaj ponad sto kilometrów tras rowerowych przebiegających przez najciekawsze przyrodniczo rejony miasta. W trosce o zachowanie dziedzictwa przyrody w mieście dotąd silnie uprzemysłowionym, samorząd dokonał ogromnego wysiłku inwestycyjnego w celu modernizacji systemu wodno-kanalizacyjnego i oczyszczalni ścieków, a także rekultywacji obszarów zdegradowanych przez wieloletnią eksploatację złóż naturalnych. Dzięki temu przemysłowe oblicze miasta przechodzi do historii, a tu i ówdzie w opuszczonych halach produkcyjnych i szybach kopalnianych powstają galerie handlowe, muzea i sale wystawowe. Ogłaszane są międzynarodowe konkursy architektoniczne na zagospodarowanie terenów poprzemysłowych.

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

### **RYNEK INWESTYCYJNY III kwartał 2022 r., wg. PKO Bank Polski**

W 3q22 wolumen transakcyjny na krajowym rynku nieruchomości komercyjnych utrzymał się na niezmiennym poziomie licząc r/r, co po roku wzrostowych odczytów zapowiada silne ochłodzenie na rynku inwestycyjnym. Sytuacja ograniczenia obrotów na miejsce w naszym regionie, szerzej w Europie jak i globalnie.

Katalizatorem zmian są silnie pogarszające się uwarunkowania makro, lecz główną przyczyną są gwałtownie rosnące koszty finansowania nowych transakcji inwestycyjnych.

Referencyjne stopy kapitalizacji zarówno w Polsce jak i w Europie nie zmieniły się znacząco, jednak indeks Green Street wskazuje na silną przecenę nieruchomości komercyjnych zarówno w Europie jak i w USA. Sytuacja na polskim rynku inwestycyjnym w 1-3q22 zdecydowanie poprawiła się r/r (wynosząc 4,17 mld EUR, wzrost o 22,6% r/r). Niemniej impet poprawy zdecydowanie wygasł i w 3q22 dynamika w obrotach w ujęciu r/r była zerowa.

W 3q22 obroty wyniosły 1,4 mln EUR. Odnotowano lekki wzrost r/r w sektorach biurowym oraz magazynowym, oraz nadal utrzymujące się pogorszenie sytuacji w sektorze handlowym. W Polsce pozostaje bardzo słaby sentyment sektorze handlowym, a w 2 i 3q22 łącznie wolumen transakcyjny wyniósł znikome 130 mln EUR. Globalnie sytuacja na rynku handlowym poprawiła się nieznacznie w 1-3q22.

Dane CBRE dla szerokiego rynku europejskiego zarówno za pierwsze trzy kwartały 2022, a zwłaszcza dla 3q22 potwierdzają szybkie wytracanie impetu poprawy płynności rynków inwestycyjnych. Licząc cały rynek europejski, w tym mieszkania na wynajem, odnotowano istotny spadek o 18% r/r. Mimo,

że w Polsce (gdzie monitorujemy tylko sektory corowe) obroty licząc 4q skum na koniec 3q22 rosły szybciej niż na szerokim rynku europejskim, bo o 36% r/r, to jednak zachowanie w 3q22 było już bardziej negatywne (zerowy wzrost w kraju vs. wzrost o 5% na szerokim rynku), a sam rynek nie osiągnął jeszcze poziomu z 2019. Na szerokim rynku europejskim obroty 4q skum po 3q22 wynoszą przeszło 105% obrotów z 2019, w Polsce jest to poziom 88%.

Zachowanie rynków w 3q22 było negatywne na poziomie globalnym, spadając ogółem o 24% r/r. Największe spadki miały miejsce w Azji wynosząc przeszło 35%, około 25% w Europie według danych JLL oraz 20% na kontynentach amerykańskich. Negatywnie wyróżnia się rynek azjatycki, który nie tylko najgłębiej skurczył się w 3q22, lecz również kurczył się już w 2q22, kiedy inne rynki jeszcze odnotowywały wzrosty.

Sytuacja szybko rosnących kosztów finansowania, zwłaszcza nowo tworzonych instrumentów finansowych zdecydowanie ogranicza płynność na polskim, jak i na globalnych rynkach inwestycyjnych.

W Polsce, podobnie jak na rynkach zagranicznych, wpływ epidemii Covid-19 na stopy kapitalizacji był ograniczony. Dopiero w wyniku wzrostów kosztów finansowania 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 w Polsce jak i na szerokim rynku europejskim wzrosły jedynie umiarkowanie. Według Indeksu Green Street (który w znacznym stopniu stanowi indeks wyprzedzający) 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 na koniec 2022.

Według badania RICS z 3q22 globalny sentyment wobec nieruchomości komercyjnych (inwestycyjny oraz najmu łącznie) pogarsza się stale od 1q22 i obecnie wynosi -11 pkt. Sytuacja jest jeszcze gorsza w Europie, gdzie sentyment obecnie wynosi ujemne 13 pkt. Obecnie najbardziej negatywny sentyment wobec nieruchomości komercyjnych w Europie odnotowuje się w Niemczech (-28 pkt). Polska jest jednym z zaledwie czterech europejskich państw, gdzie sentyment pozostaje nieznacznie pozytywny na koniec 3q22.

Od początku badań w 2014 respondenci RICS obecną sytuację oceniają na rynku finansowania jako historycznie najslabszą (-81 pkt). Sentyment na polskim jak i europejskim rynku długu zdecydowanie pogorszył się od początku 2022. Najgorszym kwartałem pod względem wzrostów kosztów finansowania był 3q22. Koszty finansowania w okresie trzech miesięcy wzrosły o około 140 pb (dane CBRE).

**RYNEK KOMERCYJNY – TRENDY 2023, wg. Cushman & Wakefield**

Z jednej strony presja na wzrost stawek czynszów i rosnące koszty budowy, z drugiej – coraz większa koncentracja na temacie ESG i repozycjonowaniu budynków komercyjnych. Dynamika zmian na rynku nieruchomości sprawia, że duża grupa inwestorów spogląda na 2023 rok z pewną dozą niepewności.

Jednym z trendów, które od dłuższego czasu możemy obserwować niezależnie od segmentu rynku, jest niewątpliwie wzrost kosztów budowy oraz eksploatacji obiektów komercyjnych, co z kolei przekłada się na rosnące stawki czynszowe. I o ile sytuacja na rynku budowlanym powinna ustabilizować się w kolejnych kwartałach, o tyle rekordowe koszty mediów mogą niekorzystnie odbić się na budżetach najemców. Zgodnie z zapisami umów najmu, na początku 2023 roku nastąpi indeksacja czynszów, co spowoduje jednorazowy wzrost obciążeń czynszowych o 7% do 9%. Przewidujemy też, że wzrost kosztów eksploatacyjnych w nieruchomościach sięgnie ok. 25-60%. Będzie to w dużej mierze zależało od tego, na jakim poziomie właściciel zakupił energię elektryczną na 2023 rok lub czy skorzystał z zamrożenia cen energii dla mikro, małych i średnich przedsiębiorców.

Pogłębiający się kryzys energetyczny to jeden z powodów, dla których na znaczeniu nadal będą zyskiwać strategie zrównoważonego rozwoju. Z kolei konieczność dostosowania nieruchomości do nowych regulacji Unii Europejskiej w zakresie ograniczania śladu węglowego powinno wymusić na inwestorach podjęcie decyzji o modernizacji pojedynczych aktywów lub nawet całych portfeli nieruchomości. Natomiast, jeżeli analiza scenariuszy alternatywnego zagospodarowania nieruchomości wykaze większą opłacalność zmiany funkcji budynku, to ich właściciele coraz częściej będą decydować się na zmianę sposobu użytkowania.

W 2020 roku, w momencie wprowadzania kolejnych lockdownów i rosnącej popularności modelu home office, powszechnie mówiło się o masowym odwróceniu od biur, co miało doprowadzić do znaczącej nadwyżki powierzchni na rynku. Trzy lata po wybuchu pandemii będziemy mieć jednak do czynienia z całkiem innym scenariuszem. Powodem jest ograniczenie aktywności deweloperów, co oznacza, że w samej Warszawie podaż powierzchni w 2023 roku wyniesie ok. 60 000 mkw., czyli jedynie ok. 20% średniej podaży z ostatnich pięciu lat. W kolejnych kwartałach będziemy również obserwować postępujący spadek dostępności nowej powierzchni biurowej na rynkach regionalnych. Oczywiście, samo zapotrzebowanie na biura będzie silnie skorelowane z dynamiką wzrostu gospodarczego. Należy jednak pamiętać, że 2023 rok to okres odnawiania umów zawartych w rekordowych latach 2018-2019, co powinno wzmocnić poziom popytu w tym roku.

Jego strukturę z kolei, tradycyjnie już, będą kształtowały firmy z sektora usług dla biznesu. Długoterminowo, znaczenie najemców z tej branży może jednak jeszcze wzrosnąć. Według prognoz cytowanych w raporcie „Trends Radar”, im głębsza będzie globalna recesja tym chętniej międzynarodowe korporacje zaczną szukać oszczędności w droższych zachodnich lokalizacjach, na czym skorzysta między innymi Polska. W przypadku rynku inwestycyjnego dużym wyzwaniem będzie ograniczony dostęp do finansowania. Jednocześnie wolumen inwestycyjny będzie dalej napędzany przez inwestorów z Europy Środkowo-Wschodniej, którzy pozostają aktywni i poszukują nowych możliwości inwestycyjnych.

Prognozowana na 2023 rok ujemna dynamika rocznej sprzedaży detalicznej w połączeniu z rekordowymi kosztami eksploatacji to dwa główne wyzwania, które stoją przed rynkiem nieruchomości handlowych. Szczególnie dotkniętą przez kryzys kategorią będzie prawdopodobnie Home & Deco, na którą negatywnie wpłynie między innymi spadek sprzedaży nowych mieszkań, a także gastronomia, która po ciężkim okresie covidowym może nie sprostać kolejnym wyzwaniom. Z drugiej strony utrzyma się dalszy rozwój sieci tzw. value retailers (m.in. Action, Dealz, TEDI, Pepco, Sinsay, NKD, KiK) preferujących tańsze lokalizacje czyli parki handlowe. Wielu najemców z sektora dopiero wychodzi z kryzysu wywołanego przez COVID-19, a doświadczenia zebrane w tym okresie przekładają się na rosnącą potrzebę elastyczności umów zawieranych z właścicielami obiektów handlowych. Coraz bardziej popularne stają się kontrakty zawierane na krótki czas, a także umowy oparte jedynie na czynszu od obrotu. Część nowych umów będzie uwzględniać też klauzule ograniczające wzrost czynszu i opłat serwisowych.

Wydłużeniu ulegną niestety procesy decyzyjne dotyczące zarówno nowych lokalizacji, jak i przedłużenia istniejących umów najmu, co może spowodować wzrost stopy pustostanów i niższy poziom przedajmu nowych obiektów, nawet biorąc pod uwagę mniejszą aktywność deweloperów. Mimo że rok 2022 zamknął się jeszcze dobrym wynikiem 350 tys. mkw. nowej powierzchni, to już w 2023 roku nastąpi spowolnienie wzrostu nowej podaży – w budowie pozostaje tylko 280 tys. mkw. z planowanych wcześniej 600 tys. mkw. W przypadku planów deweloperskich, długoterminowo na znaczeniu będą zyskiwać lokalizacje blisko osiedli mieszkaniowych, obiekty aktywizujące i wspierające lokalną społeczność oraz parki handlowe w mniejszych miastach.

W sektorze nieruchomości handlowych rok 2022 zanotował najwyższą aktywność inwestycyjną w ciągu ostatnich kilku lat, a wolumeny na koniec roku znacznie przekroczyły wyniki z poprzedniego roku. Wyższa płynność na rynku nieruchomości handlowych może zostać ostudzona przez klimat gospodarczy i wyższe koszty finansowania w średniej perspektywie. W długim horyzoncie sektor ma pozytywne perspektywy dla nieruchomości, które udowodniły swoją pozycję na rynku i odporność na e-commerce podczas oraz po okresie covidowym.

W najbliższym czasie rynek będzie nadal napędzany przez e-commerce, ale przewidywana jest stabilizacja tempa wzrostowego. Z danych przytaczanych w raporcie „Trends Radar” wynika, że rynek handlu elektronicznego osiągnął ponad dwukrotny wzrost (+127%) w ciągu ostatnich czterech lat, a uśredniony roczny wzrost kształtował się poziomie 23%. Natomiast zgodnie z przewidywaniami na kolejne pięć lat, e-commerce będzie rósł w tempie 11% rocznie. Przewidujemy, że w kolejnych latach europejski rynek magazynów będzie ewoluował w kierunku nearshoringu, co pozwoli ograniczyć ryzyko zakłóceń dostaw w przypadku nieprzewidywalnych zdarzeń. To z kolei powinno wzmocnić pozycję Polski z uwagi na chęć zmniejszenia uzależnienia państw na przykład z Europy Zachodniej od rynków azjatyckich. Dodatkowo, część firm zza wschodniej granicy decyduje się ulokować tu swój kapitał z uwagi na bliskość terytorialną, ale też dużo większe bezpieczeństwo funkcjonowania – tłumaczy Vitalii Arkhypenko, ekspert rynku magazynowego w Cushman & Wakefield.

Długofalowo cały sektor powinien zdecydowanie zmierzać w kierunku innowacji i wprowadzania usprawnień, czy to na poziomie wdrażania rozwiązań automatyzujących produkcję, skracania łańcuchów dostaw dzięki logistyce 3D, czy w końcu – poprawy efektywności energetycznej nieruchomości. Dla przykładu, według uśrednionych kalkulacji deweloperów, stosowanie paneli fotowoltaicznych, zwiększonej izolacyjności ścian i dachu, oświetlenia LED oraz systemu zarządzania zużyciem energii, pobór energii w budynku spada nawet o 50%, a oświetlenie LED z inteligentnym systemem sterowania oświetleniem DALI (Digital Addressable Lightning Interface) pobiera o 90% mniej energii niż zwykłe oświetlenie.

W przypadku rynku kapitałowego można natomiast obserwować wzrost udziału inwestycji ze strony państw Europy Centralnej. Z kolei zwiększone koszty finansowania nowych projektów powodują mniejszą aktywność podmiotów finansujących deweloperów, co w perspektywie średnioterminowej może mieć wpływ na ograniczenie nowej powierzchni w sektorze logistycznym.

## Regionalne atuty

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

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

Aglomeracja Górnośląska dysponuje znaczącą podażą terenów inwestycyjnych, wśród których znajdują się również obszary przemysłowe. Specjaliści obserwują wyraźny wzrost zapotrzebowania inwestorów na postindustrialne lokalizacje, choć jeszcze niedawno ich potencjał był niedoceniany.

Poszukiwane są tereny zarówno pod inwestycje logistyczne, jak i mieszkaniowe oraz handlowe. Przyciągają uwagę dobrą lokalizacją, uzbrojeniem terenu i korzystnymi warunkami zagospodarowania. Inwestorzy mogą również liczyć na szybszą i łatwiejszą ścieżkę administracyjną niż w przypadku nowych realizacji tworzonych od podstaw.

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

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

## Rynek lokalny

---

Katowice dają możliwości dla wszelkich przedsięwzięć gospodarczych w oparciu o lokalny potencjał. Oferują przy tym liczne obiekty do adaptacji oraz w większości uzbrojone tereny. Na rynku nieruchomości komercyjnych szczególne zainteresowanie budzą sektory: dużych powierzchni przemysłowo – magazynowo – biurowych oraz gruntów inwestycyjnych.

Obserwuje się rosnący popyt zarówno ze strony polskich, jak i zagranicznych firm. Na rynku rośnie zainteresowanie powierzchnią o coraz wyższym standardzie. Najemcy mają coraz większe oczekiwania co do walorów użytkowych budynków wynajmowanych. Cały czas ważna jest atrakcyjna lokalizacja utożsamiana głównie z dobrym dostępem do tras ekspresowych i autostrad oraz odległością od głównych arterii komunikacyjnych miasta.

Konurbacja górnośląska cieszy się dużą popularnością wśród operatorów sieci handlowych i logistycznych, głównie z uwagi na potencjał inwestycyjny uwarunkowany korzystną lokalizacją, bliskością węzłów komunikacyjnych jak również względnie niskim poziomem rozproszenia handlu na mapie regionu.

Najwyższe stawki czynszu najmu obowiązują w obiektach reprezentujących najlepszą powierzchnię magazynowo - biurową są ustalane indywidualnie dla każdego najemcy. Ich wysokość jest wypad-



kową branży, tzw. „good will” najemcy, reputacji reprezentowanej marki, wielkości wynajmowanej powierzchni.

Górny Śląsk postrzegany jest jako atrakcyjny rynek przez operatorów sieci handlowych funkcjonujących na terenie Polski.

### Analiza cen transakcyjnych

W celu określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości przeprowadzono badanie cen transakcyjnych dotyczących obiektów związanych z branżą obiektów komercyjnych z terenu konkurencji górnośląskiej. W wyniku analizy danych cen transakcyjnych odnotowano kilkanaście transakcji. Analiza zgromadzonych danych pozwala na wysnucie wniosku, iż sprzedaże wolnorynkowe dotyczące obiektów komercyjnych zdarzają się sporadycznie, a jeśli już są zawierane dotyczą budynków o bardzo różnych parametrach techniczno – użytkowych. Ceny takich nieruchomości kształtują się na bardzo różnym poziomie, który zależy m.in. od czynników takich jak: lokalizacja ogólna i szczegółowa, stan techniczny budynków i ich standard wykończenia, powierzchnia użytkowa, a także od szeregu indywidualnych cech, które posiada każda nieruchomość. Ze względu na brak dostatecznych danych (m.in. powierzchni użytkowej) zastosowanie podejścia porównawczego jest niemożliwe.

Wyselekcjonowano nieruchomości o cenie transakcyjnej powyżej 1 000 00 zł. Ceny transakcyjne nieruchomości komercyjnych zawierają się w zakresie od 1 000 000 zł do ponad 13 000 000 zł.

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

Tabela 5

Data transakcji	Miejscowość	Ulica	Pow. działki [m <sup>2</sup> ]	Pow. użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Cena transakcyjna [zł]	Opis
2022-02-08	Katowice	Wojciecha	3 717	720,00	2 400 000	Nieruchomość biurowa
2021-08-30	Katowice	Sokolska	1 313	3 248,00	10 700 000	Nieruchomość biurowa
2021-07-01	Katowice	Biedronek	2 383	500,80	1 000 000	Nieruchomość handlowa/usługowa
2020-08-27	Katowice	Książęca	2 883	1 166,00	3 077 460	Budynek biurowy klasy D
2020-10-29	Katowice	Barbary	3 379	1 059,20	4 550 000	Zabudowania biurowo-magazynowe o pow. zab. 434, 535 i 355 m kw.
2020-06-19	Sosnowiec	Fabryczna	20 821	4 830,00	6 206 528	Nieruchomość przemysłowa
2022-01-04	Sosnowiec	Polna	1 262	504,00	1 081 301	Budynek warsztatu o pow. zab. 439 m kw oraz budynek biurowy o pow. zab. 121 m kw.

2020-10-14	Chorzów	Katowicka	2 974	2 655,00	2 439 024	Budynek biurowy klasy B
2021-04-01	Chorzów	Działkowa	4 090	3 500,00	13 500 000	Budynek biurowy klasy B
2022-04-27	Siemianowice Śląskie	Olimpijska	4 694	1 219,00	1 910 000	BUDYNEK WARSZTATU NA-PRAWCZEGO POW. ZABUDOWY 1465 M2 -BUDYNEK WARSZTATU ŚLUSZRNI I BLACHARNI POW. ZABUDOWY 122 M2 - BUDYNEK TRANSFORMATORA POW. ZABUDOWY 25 M2 - MAGAZTN I SZATNIA TB POW. ZABUDOWY 125 M2 -BUDYNEK MASZYNY WYCIĄGOWEJ POW. ZABUDOWY 386 M2

Znaczące rozbieżności w ocenie obiektów stanowiących przedmiot odnotowanych na rynku transakcji spowodowały, iż wartość rynkowa przedmiotowego kompleksu nieruchomości nie może być oszacowana na bazie cen transakcyjnych. Dodatkowo charakter wycenianych nieruchomości przemawia za zasadnością zastosowania podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej dochodu netto. Zarówno funkcja obiektów, ich stan techniczny, a także standard wykończenia decydują o pełnej przydatności nieruchomości dla celu, dla którego są aktualnie i będą wykorzystywane (cel komercyjny) i tak byłaby ona postrzegana przez potencjalnego inwestora.

### Stawki czynszów

Czynsze nieruchomości o przeznaczeniu magazynowo – produkcyjnymi z zapleczem socjalnym oraz powierzchni biurowo – usługowych zależą od takich czynników jak:

- stan techniczny budynku
- lokalizacja względem węzłów komunikacyjnych
- standard wyposażenia
- ilość miejsc parkingowych (możliwość parkowania)
- wielkość powierzchni użytkowej
- zaplecze magazynowe.

Najwyższe stawki czynszów, za wynajem powierzchni z przeznaczeniem na prowadzenie działalności magazynowo - produkcyjnej osiągają obiekty o dogodnej dostępności komunikacyjnej oraz dobrym standardzie wykończenia.

Z uzyskanych informacji w agencjach pośredniczących w obrocie nieruchomościami a także biur zarządców nieruchomości w segmencie powierzchni magazynowych, stawki czynszu kształtują się na poziomie: od 15 - 28 zł/m<sup>2</sup>, natomiast w segmencie powierzchni biurowo – usługowych na poziomie od 30-80 zł/m<sup>2</sup>. Ceny zależą od lokalizacji obiektu, dostępności komunikacyjnej, wyposażenia w media, zapasu terenu na place parkingowe, standardu obiektu oraz wielkości powierzchni przeznaczonej do najmu. Czym nowszy budynek, lepszy dojazd, możliwość parkowania, warunki do przystosowania pomieszczeń do własnego profilu działalności, tym stawka za wynajem jest wyższa. W przy-

padku powierzchni magazynowo – produkcyjnych istotny jest fakt występowania dodatkowej powierzchni socjalno – sanitarnej.

Poniżej przedstawiono przykładowe stawki transakcyjne za wynajem powierzchni biurowo – usługowych i magazynowo – produkcyjnych na terenie Katowic i rynków podobnych:

Tabela 6

Miasto	Ulica	Przedmiot umowy	Powierzchnia najmu w m <sup>2</sup>	Stawka jednostkowa czynszu najmu
Katowice	Roździeńskiego	biura	71,13	35,00
Katowice	Wita Stwosza 7	biuro (biurowiec B)	130	40,00
Katowice	Al. Korfantego	biuro w biurowcu klasy A, piętro	200	57,20
Katowice	Roździeńskiego	magazyn z biurem	345	20,68
Katowice	Roździeńskiego	biura, usługi	39,60	47,06
Katowice	Roździeńskiego	biura, usługi	49,67	50,29
Katowice	Roździeńskiego	magazyn	195	19,38
Katowice	ul. Brzowowa	biuro (niski standard)	129,14	28,00
Katowice	ul. Jesionowa	biuro	125,08	52,04
Katowice	ul. Murckowska	biuro	120	48,40
Katowice	ul. Grabowa	biuro	92,08	41,04
Katowice	Porcelanowa	hala produkcyjna, słaby standard	1 117	16,00 zł/m <sup>2</sup>
Katowice	ul. Roździeńskiego 170	magazyn	721,13	18,00 zł/m <sup>2</sup>
Sosnowiec	Braci Mieroszewskich	Biurowo- usługowe	311,00	40,19
Wilkowice	ul. Dworkowa	przemysłowo – magazynowy	6800	4,30 EUR/m <sup>2</sup> +wszystkie opłaty
Wilkowice	ul. Dworkowa	biurowa socjalna	391,20 366	9,60 EUR/m <sup>2</sup> 6,00 EUR/m <sup>2</sup> +wszystkie opłaty
Wilkowice	ul. Dworkowa	przemysłowo – magazynowy	11009	4,10 EUR/m <sup>2</sup>
Wilkowice	ul. Dworkowa	biurowa socjalna	651 747	9,20 EUR/m <sup>2</sup> 5,90 EUR/m <sup>2</sup>
Chorzów	ul. Inwalidzka	Hala magazynowa	1500	19,00 zł/m <sup>2</sup>
Tychy	ul. Turyńska	przemysłowo – magazynowy	6800	21,00 zł/m <sup>2</sup>
Tychy	ul. Mysłowicka	biurowy hala produkcyjno-wystawiennicza	1290 1018	34,00 zł/m <sup>2</sup> 24,00 zł/m <sup>2</sup>
Tychy	ul. Turyńska	przemysłowo – magazynowy	4635	15,00 zł/m <sup>2</sup>
Racibórz	Plac Dworcowy	przemysłowo – magazynowy	1372	19,11 zł/m <sup>2</sup>
Knurów	-	usługowo-handlowa	1500	42,00

Mysłowice	Plac Wolności	biurowiec (kamienica po remoncie)	1008	38,69
Gliwice	ul. Chorzowska	hala magazynowa z witrynami	271,00	32,00
Świętochłowice	ul. Brzozowa	biuro	121,44	33,05
Dąbrowa Górnicza	ul. Koksownicza	produkcyjno – magazynowa	1600	17,00 zł/m <sup>2</sup>
Dąbrowa Górnicza	ul. Koksownicza	biurowo-socjalna	189	30,00 zł/m <sup>2</sup>
Dąbrowa Górnicza	ul. Koksownicza	produkcyjno – magazynowa	2000	15,00 zł/m <sup>2</sup>
Dąbrowa Górnicza	ul. Koksownicza	biurowo-socjalna	150	30,00 zł/m <sup>2</sup>
Dąbrowa Górnicza	ul. Kryniczna	magazyn	330,00	18,18 zł/m <sup>2</sup>
Bielsko - Biała	Centralna	przemysłowo – magazynowy	3300	18,00 zł/m <sup>2</sup>
Gliwice	ul. Kolej	biuro w nieruchomości przemysłowej	609	32,00 zł/m <sup>2</sup>
Rybnik	ul. Rymera	biuro w nieruchomości przemysłowej	186,00	37,47 zł/m <sup>2</sup>
Świętochłowice	Imielin	biuro	121,44	33,05 zł/m <sup>2</sup>
Bielsko Biała	Montażowa	biuro w nieruchomości przemysłowej	255,00	15,00 zł/m <sup>2</sup>
Siemianowice Śląskie	Olimpijska	biuro	724,07	37,32 zł/m <sup>2</sup>
Siemianowice Śląskie	Olimpijska	biuro	260,55	32,45
Jasienica	Międzyrzecka	przemysłowo – magazynowy	2500	16,00 zł/m <sup>2</sup>
Chorzów	ul. 16 Lipca	biuro	283,68	31,50
Mikołów	ul. Krawczyka	piętro 2 i 3	55-90	33,40-38,78
Mikołów	ul. Krawczyka	piętro 2	105	58,54
Myszków	Kwiatkowskiego	biuro	59,02	34,65
Myszków	Kwiatkowskiego	biuro, usługi	26,11	45,18
Myszków	Kwiatkowskiego	biuro	47,49	34,37

Przeanalizowano również oferty najmu powierzchni komercyjnych z terenu miasta Katowice, prezentowane na portalach internetowych. Poniżej przedstawiono kilka z nich:

**Tabela 4**

	Katowice, Szopienice	otodom.pl
---	----------------------	-----------

Do wynajęcia powierzchnie biurowe na drugim piętrze w świeżo odrestaurowanym, zabytkowym budynku zlokalizowanym w Katowicach - Szopienicach przy ul. Bednorza. Dostępne są lokale o dowolnym metrażu o powierzchni od 22m<sup>2</sup> do 62m<sup>2</sup>, bądź całe piętro o pow. 343m<sup>2</sup>. Metraż każdego z biur znajduje się na dołączonym rzucie. W każdym pom. biurowym na podłodze jest wykładzina modułowa o wysokich parametrach ścieralności i wygłuszenia, ścianki działowe o dowolnej możliwości konfiguracji, nowoczesny system oświetlenia LED. W każdym z biur jest zainstalowana wentylacja mechaniczna z rekuperacją ciepła, klimatyzacja na korytarzu. W każdym z biur jest poprowadzony światłowód z UPC do każdego z gniazdek w każdym z biur znajduje się mała skrzynka rakowa (serwerownia). Trzy windy w obiekcie, recepcja. W obiekcie będzie sala konferencyjna - możliwość wynajmu na godziny, mini siłownia dostępna dla najemców, strefa chillout-u. Obiekt jest monitorowany oraz chroniony - ochrona 24 H/ dobę. Pomieszczenie socjalne będzie w pełni wyposażone i dostępne dla wszystkich Najemców. Lodówka, czajnik, zlewozmywak itp.  
Kwota najmu: 40 zł/m<sup>2</sup>, opłata eksploatacyjna: 12,69zł/m<sup>2</sup>, media: 8,20zł/m<sup>2</sup>.

		Katowice, Szopienice, Krakowska	otodom.pl
--	--	---------------------------------	-----------

Oferta najmu magazynu zlokalizowanego w Katowicach, Szopienicach przy ulicy Krakowskiej.

Nieruchomość położona w bardzo dobrej lokalizacji:

Selgros - 3 min pieszo, 1 min samochodem,

Lidl - 8 min pieszo, 3 min samochodem,

przystanki: autobus - 6 min pieszo, pociąg - 11 min pieszo, tramwaj - 16 min pieszo,

wyjazd na autostradę A4 w Mysłowicach - 8 min samochodem.

Przedmiotem oferty jest biuro o powierzchni 157,45 m<sup>2</sup> znajdujący się na pierwszym piętrze budynku.

Charakterystyka biura:

- duży open space, 3 biura, kuchnia, toaleta,
- ogrzewanie elektryczne,
- klimatyzacja,
- światłowód,
- woda ciepła, zimna,
- miejsca parkingowe bezpłatne.

Przed budynkiem znajduje się parking. Obiekt posiada ochronę 24h/na dobę.

Opłaty: czynsz miesięczny 5500 zł netto + media (prąd, woda) są rozliczane miesięcznie na podstawie wskazań liczników, + kaucja zwrotna w wysokości dwukrotności miesięcznego czynszu + wynagrodzenie agencji (1 czynsz + VAT) **(35 zł/m<sup>2</sup> netto)**.

Dodatkowo istnieje możliwość najmu magazynu o powierzchni 220 m<sup>2</sup> (6160 zł netto miesięcznie, wysokość 4,8 m, brama wjazdowa 320 cm x 420 cm, poziom 0, ogrzewanie gazowe, posadzka nie pyląca) **(28 zł/m<sup>2</sup> netto)**. Wynajem magazynu możliwy tylko w przypadku jednoczesnego najmu biura.

		<p>Katowice, Pa- newniki</p>	<p>otodom.pl</p>
<p>DO WYNAJĘCIA BUDYNK MAGAZYNOWO-BIUROWY 1062m<sup>2</sup>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-część magazynowa 308 m<sup>2</sup>, 100m<sup>2</sup> ,150m<sup>2</sup></li> <li>-pomieszczenia biurowo-socjalna 393 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Dane techniczne:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-dostęp z poziomu 0,</li> <li>-dwie bramy wjazdowe,</li> <li>-posadzka niepylna,</li> <li>-doświetlenie światłem dziennym,</li> <li>-część biurowo-socjalna - 7 pomieszczeń biurowych , szatnia, wc,</li> <li>-hala ogrzewana ( gazowy piec centralnego ogrzewania)</li> <li>-dobry standard,</li> <li>-parking</li> </ul> <p>*Możliwość wynajęcia hali na dwie części : 586 m<sup>2</sup> oraz 475 m<sup>2</sup></p> <p>Budynek w trakcie prac adaptacyjnych ,dostępny od 1 listopada 2023</p> <p>CZYNSZ NAJMU:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-<b>hala: 22,50zł/m<sup>2</sup></b> + VAT + media</li> <li>-<b>część biurowo-socjalna: 30,00zł/m<sup>2</sup></b> + VAT + media</li> </ul> <p>Total czynsz najmu 25 000,00zł/mc + VAT + media</p> <p>LOKALIZACJA :Katowice</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-dobry dojazd do autostrady A4</li> <li>-dobry dojazd do DK81.</li> </ul>			
		<p>Mysłowice</p>	<p>otodom.pl</p>
<p>Nowa hala magazynowo- produkcyjna, niezależny wjazd</p> <p>Hala 673 mkw, biura/socjal 197 mkw</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-hala konstrukcji stalowej, ściany z płyt warstwowych</li> <li>-świetliki dachowe</li> <li>-wysokość netto/składowania 7m</li> <li>-posadzka bezpyłowa 5t/mkw</li> <li>-brama wjazdowa z poziomu "0" sterowana elektrycznie</li> </ul> <p>Parking/plac wybrukowane.</p> <p>Cena wynajmu 29 400zł netto/mc + opłata serwisowa 5000 zł netto/mc.</p> <p><b>Kwota najmu: 34 zł/m<sup>2</sup>, netto.</b></p>			

		Katowice	otodom.pl
<p>Nowa hala 750 mkw          Hala konstrukcji stalowej, ściany i dach z płyty warstwowej          -posadzka 20t/mkw !!! bezpyłowa          -brama segmentowa 4,2 x 4,5 m wysokości          -świetliki dachowe          -promienniki gazowe          -zaplecze socjalno-biurowe 35mkw (2 pokoje, szatnia, kuchnia, wc)          -świetłowód          -50kW+ fotowoltaika          CZYNSZ NAJMU:          - <b>30,00 zł/m<sup>2</sup></b> + VAT</p>			

### Do wyceny przyjęto następujące dane:

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

Tabela 7

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

Biorąc pod uwagę atrybuty przedmiotowej nieruchomości, w wyniku analizy ustalono poziom czynszu za wynajem powierzchni w hali wałków i tulei 13,00 zł/m<sup>2</sup>, za wynajem powierzchni w budynku administracyjno-socjalnym 18,00 zł/m<sup>2</sup>, za wynajem powierzchni w budynku biurowej w budynku gospodarczo-magazynowym 18,00 zł/m<sup>2</sup>, za wynajem powierzchni w budynku garaży 9,00 zł/m<sup>2</sup>. W wycenie założono wynajem powierzchni jednemu najemcy lub kilku najemcom. Opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu przyjęto na podstawie wyliczeń przedstawionych w dalszej części operatu.

### Pustostany

Biorąc pod uwagę:

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

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

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

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

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

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

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

Po wygaśnięciu umowy, przy obecnym poziomie popytu i podaży oraz biorąc pod uwagę przedstawione prognozy, następuje okres około 1-4 miesiące (w zależności od typu powierzchni), w czasie



którego przy przeciętnym ekspozowaniu nieruchomości na rynku i działaniach marketingowych dochodzi do pozyskania nowego najemcy na warunkach odpowiadających tendencjom rynkowym. W toku wyceny analizie poddano również oferty najmu nieruchomości o zbliżonej lokalizacji oraz charakterze budynku.

## Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych

Na potrzeby niniejszej analizy określono:

- rodzaj rynku - ceny transakcyjne kupna - sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych,
- obszar rynku – aglomeracja śląska , ze szczególnym uwzględnieniem Miasta Katowice
- okres badania cen: od 2021 r. – do dnia wyceny.

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

Rynek lokalny nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu usług produkcyjnych na terenie miasta Sosnowiec i całej konurbacji jest rozwinięty. Od początku 2021 roku odnotowano kilkanaście transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu pod zabudowę komercyjną.

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

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

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

Popyt na zakup działek niezabudowanych utrzymuje się w ostatnim okresie na poziomie ustabilizowanym. Z analizy zbioru zawartych transakcji wynika, że największym zainteresowaniem na badanym rynku lokalnym cieszyły się działki o powierzchni około 3000 m<sup>2</sup> o pełnym uzbrojeniu, które osiągały najwyższe ceny transakcyjne za 1 m<sup>2</sup>. Ceny transakcyjne działek niezabudowanych podobnych do wycenianej, wynosiły na analizowanym terenie od ok. 100 zł/m<sup>2</sup> do ok. 250 zł/m<sup>2</sup>. Rozbieżność cenowa tego typu nieruchomości na badanym rynku lokalnym wynika od lokalizacji ogólnej, rodzaju prawa do gruntu, ekspozycji nieruchomości oraz wielkości działki.

Zauważono, iż na przestrzeni okresu analizy nie odnotowano wzrostu cen nieruchomości niezabudowanych na analizowanym obszarze, w związku z czym do wyceny nie przyjęto trendu czasowego.

Odrzucono transakcje o charakterze nierynkowym i transakcje niewiarygodne, skrajnie odbiegające od średniej ceny rynkowej uzyskiwanej na analizowanym rynku lokalnym.

Szczegółowe informacje o cenach tych nieruchomości zawiera poniższa tabela.

Tabela 8

Data transakcji	Miejscowość	Ulica	Obręb	Pow. działki [m <sup>2</sup> ]	Cena nieruchomości [zł]	Cena 1 m <sup>2</sup> pow. [zł]
09.03.2021	Katowice	Zaopusta	Podlesie	5 134	1 000 005	194,78
04.08.2021	Katowice	Woźniaka	Szopienice	2 528	393 600	155,70
18.01.2021	Katowice	Porcelanowa	Mysłowice Las	2 503	262 600	104,91
15.12.2021	Katowice	Obroki	1	2 094	363 500	173,59
06.05.2022	Sosnowiec	Szymanowskiego	Zagórze	3 667	510 000	139,08
22.09.2021	Sosnowiec	Kosynierów	Zagórze	4 817	761 086	158,00
03.03.2021	Katowice	Sandacza	Zarzecze	4 900	1 000 000	204,08
07.01.2021	Katowice	Konduktorska	Dz. Bogucice-Zawodzie	6 815	1 466 929	215,25
28.01.2021	Katowice	Zabłockiego	Piotrowice	1 897	474 250	250,00

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

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

### Przesłanki wyboru metody i techniki

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

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

### Charakterystyka zastosowanej metody wyceny

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

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

Przedmiotowa nieruchomość to obiekt o funkcji produkcyjno-magazynowo-biurowo-socjalnej i w taki sposób jest użytkowana od chwili powstania. Ustalono, że optymalnym a jednocześnie najbardziej prawdopodobnym sposobem użytkowania przedmiotowej nieruchomości, będzie funkcja produkcyjno-magazynowo-biurowo-socjalna – a więc aktualny sposób użytkowania. W związku z powyższym, określono wartość rynkową praw do nieruchomości dla sposobu użytkowania.

Do obliczenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny zastosowano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej dochodu netto, tzn. wartość dochodową określono w oparciu o możliwy do uzyskania dochód wynajmu powierzchni. Stopę kapitalizacji oszacowano w oparciu o analizę transakcji na rynkach analogicznych oraz informacji o rentowności inwestycji, oczekiwaniach inwestorów i ryzyku inwestowania. Określona w podejściu dochodowym wartość rynkowa nieruchomości opiera się na założeniu, że wartość nieruchomości odpowiada wartości prawa do pobierania przyszłych dochodów. Pod pojęciem dochodu z nieruchomości rozumie się dochód, jaki 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.

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.

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

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

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

## 9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

---

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

---

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

W procesie wyceny przeanalizowano:

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

Przeciętny czas trwania umowy określono na 5 lat.

W celu określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości przyjęto, iż dochód będzie generować wynajmowanie całego budynku, o łącznej powierzchni 6 035,82 m<sup>2</sup>, na którą składają się powierzchnie produkcyjne, magazynowe, biurowe i socjalne. W obliczeniach założono, że budynek może być przedmiotem najmu.

Stawki czynszu przyjęto:

- za wynajem powierzchni w hali wałków i tulei 13,00 zł/m<sup>2</sup>,
- za wynajem powierzchni w budynku administracyjno-socjalnym 18,00 zł/m<sup>2</sup>,
- za wynajem powierzchni w budynku biurowej w budynku gospodarczo-magazynowym 18,00 zł/m<sup>2</sup>,
- za wynajem powierzchni w budynku garaży 9,00 zł/m<sup>2</sup>.

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

Tabela 9

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

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

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

Na podstawie analizy najbardziej efektywnego wykorzystania przyjęto poniższe założenia :

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

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

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

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

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

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

Tabela 10

LP	Funkcja	Powierzchnia	Stawka czynszu [PLN]	PDB/mies	PDB/rok
1	Hala wałków i tulei	4 258,00	13,00	55 354,00	664 248,00
2	Budynek administracyjno-socjalny	1 188,42	18,00	21 391,56	256 698,72

	Budynek gospodarczo-				
3	magazynowy	157,40	20,00	3 148,00	37 776,00
4	Budynek garaży	432,00	9,00	3 888,00	46 656,00
		<b>6 035,82</b>		<b>79 893,56</b>	<b>958 722,72</b>

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

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

Tabela 11

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

### Oszacowanie stopy kapitalizacji

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

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

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

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



Obliczenie stopy kapitalizacji bezpośrednio z rynku kapitałowego jest niemożliwe.

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

- ☛ 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 HighFive 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 wzrost stóp kapitalizacji w praktyce może odbiegać od raportowanych wartości.

Stabilizacja cen ma miejsce w silnie inflacyjnym otoczeniu.

Wartości kapitałowe przez wiele lat wykazywały względną 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 obydwą 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 finansowania 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

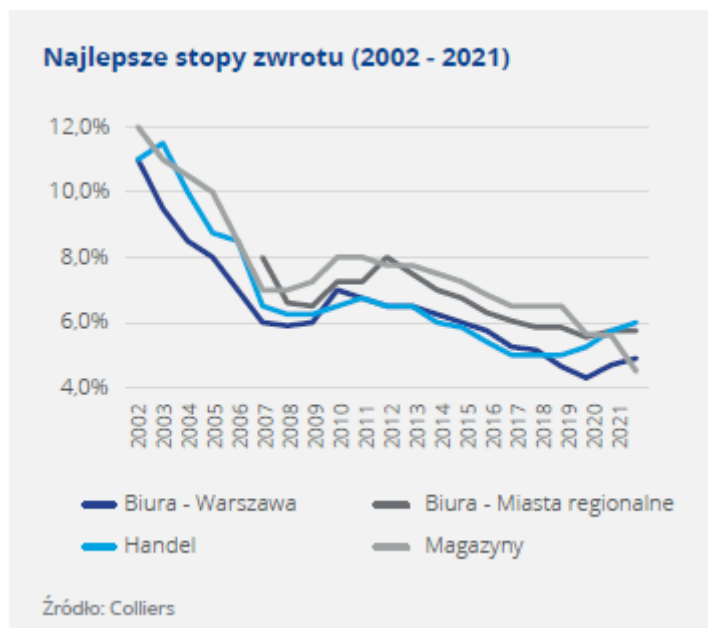
	Stopy kapitalizacji biura			Stopy kapitalizacji handel			Stopy kapitalizacji magazyny		
	zmiana r/r (pb)	zmiana r/r (pb)	zmiana r/r (pb)	zmiana r/r (pb)	zmiana r/r (pb)	zmiana r/r (pb)	zmiana r/r (pb)	zmiana r/r (pb)	
Warszawa	4,38	-32	3	6,50	0	0	4,40	0	0
Kraków	7,50	90	200	6,50	0	0	5,75	-100	0
Wrocław/Dolny 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. Przyпускаjemy, 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 HighFive 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 nieruchomości z wybranego segmentu rynku. Obliczana jest na podstawie korekty rynkowych stóp kapitalizacji, uwzględniającej zmiany poziomu dochodów oraz ceny nieruchomości wraz z końcem okresu prognozy.

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

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

$Wk = 1/R$ , 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.

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

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](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/](http://www.nbp.pl/) oraz [stat.gov.pl/](http://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 osiągnięcia 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 **6,00%**.

### 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 osiągnięcia dochodów, klauzule szczególne, zmniejszają bezpieczeństwo osiągnięcia dochodu, jakość najemców)
- ⊖ waluta w jakiej zawierane są umowy (czynsze w walutach obcych zmniejsza ryzyko inwestowania dla inwestorów zagranicznych, ale mogą stanowić źródło nacisków ze strony najemców w okresie słabnącego złotego)
- ⊖ standard techniczny i standard użytkowy nieruchomości (niski standard zwiększa a ryzyko osiągnięcia dochodów w długim okresie czasu)
- ⊖ inne, np. uwarunkowania planistyczne.

W przypadku przedmiotowej nieruchomości biorąc pod uwagę powyższe ryzyko przyjęto **5,30 %**.

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

Tabela 12

Oprocentowanie długoterminowych obligacji skarbowych	Stopa inflacji uwzględniona w oprocentowaniu obligacji	Stopa realna	Ryzyko (rynkowe i operacyjne) dotyczące inwestowania w przedmiot wyceny w kontekście gospodarki kraju i świata	Ryzyko wynikające z porównania przedmiotu wyceny do najatrakcyjniejszych nieruchomości na rynku
6,00%	7,58%	-1,47%	6,00%	5,10 %
<b>Stopa kapitalizacji</b>				<b>9,63 %</b>
<b>Stopa kapitalizacji przyjęta do obliczeń</b>				<b>9,60 %</b>

Przyjęta stopa kapitalizacji w wysokości **9,6 %** odzwierciedla aktualną sytuację na rynku, jak również indywidualne cechy nieruchomości. Zauważyć należy, iż przedmiotowa nieruchomość posiada dość specjalistyczną funkcję oraz bardzo korzystne położenie na tle aglomeracji Śląskiej. W związku z powyższym stwierdzono, iż określona stopa kapitalizacji ustalona została na poziomie właściwym i jednocześnie bezpiecznym, biorąc pod uwagę cechy nieruchomości.

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

<b>Zestawienie kosztów związanych z eksploatacją nieruchomości (pozostających po stronie właściciela)</b>			
<b>Wyszczególnienie</b>			
<b>Podatek od nieruchomości:</b>			
	<b>pow. w mkw</b>	<b>stawka w zł/mkw</b>	
<b>grunt</b>	17963,00	1,16	20 837,08 zł
<b>budynki</b>	6035,82	28,78	173 710,90 zł
<b>budowle*</b>	2 156 424,00 zł	2%	43 128,48 zł
<b>Razem podatki</b>			237 676,46 zł
<b>Opłata za użytkowanie wieczyste gruntu (3% wartości gruntu)**</b>			64 440,47 zł
<b>Ubezpieczenie</b>			5 000,00 zł
<b>Remonty bieżące, konserwacje, utrzymanie pustostanów, koszty zarządu (7 % edb)</b>			63 012,27 zł
	<b>SUMA</b>		<b>370 129,19 zł</b>

\* dane uzyskane od Zleceniodawcy

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

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

gdzie:

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

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

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

$$O_{u.w.} = (17\,963\,m^2 \times 119,58\,zł/m^2) \times 0,03 = 64\,440,47\,zł$$

Stawki podatku od nieruchomości przyjęto zgodnie ze stawkami podatku z Miasta Katowice na rok 2023 (UCHWAŁA NR LV/1168/22 RADY MIASTA KATOWICE z dnia 27 października 2022 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na rok 2023 obowiązujących na terenie miasta Katowice).



Na podstawie analizy rynku lokalnego, analizy kosztów związanych z eksploatacją nieruchomości, informacji od zarządców nieruchomości, a także Urzędu Miasta Katowice (stawki podatkowe-) określono wydatki operacyjne związane z utrzymaniem nieruchomości na poziomie 370 129,19 zł rocznie.

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

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

Tabela 13

<b>EDB / rok</b>	900 175,25 zł
<b>Wydatki operacyjne</b>	370 129,19 zł
<b>Dochód Operacyjny Netto (DON)</b>	530 046,05 zł
<b>Stopa kapitalizacji</b>	9,60%
<b>Wartość rynkowa</b>	<b>5 521 313,07 zł</b>

**Przyjęto wartość:  $W_n = 5\,521\,000$  zł**

*Słownie: pięć milionów pięćset dwadzieścia jeden tysięcy złotych*

## 9.2. Określenie wartości nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej

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

Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Sprzedaż winna nastąpić moż-

liwie szybko, aby nie pogłębiać strat kredytodawcy. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu ekspozycji nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców.

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

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

$W_R$  - wartość rynkowa,

$w_a$  - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

$w_c$  - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

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

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

Dla nieruchomości szacowanej przyjęto współczynniki:

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

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

$$W_W = 5\,521\,000 \text{ zł} * 0,85 * 0,85 = 3\,988\,922,50 \text{ zł}$$

**Po zaokrągleniu: 3 989 000 zł.**

*Słownie: trzy miliony dziewięćset osiemdziesiąt dziewięć tysięcy złotych.*

### 9.3. Określenie wartości odtworzeniowej przedmiotowej nieruchomości

Wartość odtworzeniową nieruchomości określono jako sumę:

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

### 9.3.1 Określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu niezabudowanego

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

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, szczegółowych informacji od agencji obrotu 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 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu:

- ☛ Lokalizacja ogólna
- ☛ Możliwości inwestycyjne
- ☛ Rodzaj prawa do gruntu
- ☛ Wielkość działki

Cechy te mają następujące charakterystyki

Tabela 14

L.p.	Rodzaj cechy	Ocena wpływu cechy na cenę jednostkową	Charakterystyka
1.	Lokalizacja ogólna	Korzystna	Nieruchomości położone na terenie zurbanizowanym, w niedalekiej odległości od obszarów koncentracji przemysłu, produkcji, aktywności gospodarczej. W niedalekiej przebiegają główne arterie komunikacyjne. Lokalizacja sprzyja prowadzeniu dużych projektów inwestycyjnych. W sąsiedztwie funkcjonują dominanty przemysłowe (tj. duże zakłady produkcyjne bądź przemysłowe o bogatych tradycjach)
		Średnio korzystna	Nieruchomości położone na terenach zurbanizowanych, w pośredniej odległości do obszarów koncentracji przemysłu, w pośredniej odległości od dróg krajowych. Tereny o charakterze przemysłowym, brak dominanta przemysłowego w sąsiedztwie.
		Niekorzystna	Nieruchomości położone na terenie umiarkowanie zurbanizowanym, o słabszym dostępie komunikacyjnym. Otoczenie nie jest kojarzone z działalnością przemysłową ani aktywizacją gospodarczą. Tereny pokopalniane predystynowane do zmiany funkcji. Głównie trasy w oddaleniu.
2.	Możliwości inwestycyjne	Korzystna	Na działce nie występują żadne ograniczenia w zagospodarowaniu np. w kształcie działki i ukształtowaniu bądź wynikające z sąsiedztwa. Brak utrudnień w zagospodarowaniu. Warunki fizjograficzne oraz

		uwarunkowania planistyczne umożliwiają pełne wykorzystanie terenu. Przeznaczenie produkcyjno-usługowe.	
	Średnio korzystna	Warunki fizjograficzne (kształt działki nieregularny) oraz uwarunkowania planistyczne uniemożliwiają pełne wykorzystanie terenu. Występują pewne ograniczenia w realizacji projektów inwestycyjnych. Przeznaczenie produkcyjne, składy, magazyny.	
	Niekorzystna	Działka o dużych utrudnieniach w zagospodarowaniu i ewentualnej zabudowie, wynikających z sąsiedztwa, kształtu działki lub uwarunkowań planistycznych. Teren o mniejszej przydatności do realizacji projektów inwestycyjnych. Przeznaczenie produkcyjne, składy, magazyny.	
3.	Rodzaj prawa do gruntu	Korzystna	Prawo własności gruntu.
		Średnio korzystna	Prawo własności gruntu części gruntu, prawo użytkowania wieczystego do pozostałej części gruntu
		Niekorzystna	Prawo użytkowania wieczystego gruntu.
4.	Powierzchnia działki	Korzystna	Poniżej 10 000 m <sup>2</sup>
		Niekorzystna	Powyżej 10 000 m <sup>2</sup>

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

cenę maksymalną  $C_{max} = 250,00 \text{ zł/m}^2$

cenę minimalną  $C_{min} = 104,91 \text{ zł/m}^2$

$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 250,00 \text{ zł/m}^2 - 104,91 \text{ zł/m}^2 = 145,09 \text{ zł/m}^2$

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

Tabela 15

L.p.	CECHA RYNKOWA	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m <sup>2</sup> ]
1	Lokalizacja ogólna	40	58,03
2	Rodzaj prawa do gruntu	10	14,51
3	Możliwości inwestycyjne	15	21,76
4	Powierzchnia działki	35	50,78
	<b>Razem</b>	<b>100</b>	<b>145,09</b>

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 16

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
	A	B	C
Miasto	Katowice	Katowice	Katowice
Ulica	Zapustna	Woźniaka	Porcelanowa
Data transakcji	2021.03.09	2021.08.04	2021.01.18
Powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]	6 441	2 528	2 503
Cena 1 m <sup>2</sup> pow.	174,29 zł	155,70 zł	104,91 zł
Lokalizacja ogólna	<b>niekorzystna</b>	<b>średnio korzystna</b>	<b>niekorzystna</b>
Rodzaj prawa do gruntu	<b>korzystna</b>	<b>niekorzystna</b>	<b>korzystna</b>
Możliwości inwestycyjne	<b>średnio korzystna</b>	<b>średnio korzystna</b>	<b>średnio korzystna</b>
Powierzchnia działki	<b>średnio korzystna</b>	<b>korzystna</b>	<b>korzystna</b>

Tabela obliczeń wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego 1 m<sup>2</sup> stanowiącej niezabudowany grunt

Tabela 17

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Miasto	<b>Katowice</b>	Katowice	Katowice	Katowice
Ulica	<b>Woźniaka</b>	Zapustna	Woźniaka	Porcelanowa
Data transakcji		2021.03.09	2021.08.04	2021.01.18
Powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]	<b>17 963</b>	6 441	2 528	2 503
Cena 1 m <sup>2</sup> pow.		174,29 zł	155,70 zł	104,91 zł
Lokalizacja ogólna	<b>średnio korzystna</b>	<b>niekorzystna</b>	<b>średnio korzystna</b>	<b>niekorzystna</b>
		29,02 zł	0,00 zł	29,02 zł
Rodzaj prawa do gruntu	<b>niekorzystna</b>	<b>korzystna</b>	<b>niekorzystna</b>	<b>korzystna</b>
		-14,51 zł	0,00 zł	-14,51 zł
Możliwości inwestycyjne	<b>średnio korzystna</b>	<b>średnio korzystna</b>	<b>średnio korzystna</b>	<b>średnio korzystna</b>
		-21,76 zł	0,00 zł	0,00 zł
Powierzchnia działki	<b>niekorzystna</b>	<b>średnio korzystna</b>	<b>korzystna</b>	<b>korzystna</b>
		-25,39 zł	-50,78 zł	-50,78 zł
SUMA POPRAWEK		<b>-32,64 zł</b>	<b>-50,78 zł</b>	<b>-36,27 zł</b>
CENA 1 m <sup>2</sup> SKORYG.		<b>141,65 zł</b>	<b>104,92 zł</b>	<b>68,64 zł</b>
CENA ŚREDNIA 1 m <sup>2</sup> powierzchni gruntu		<b>105,07 zł</b>		

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu niezabudowanego wynosi:

$$W_{GUV} = 105,07 \text{ zł/m}^2 \times 17963 \text{ m}^2 = 1\,887\,372,41 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość:  $W_{GUV} = 1\,887\,000 \text{ zł}$

*Słownie: jeden milion osiemset osiemdziesiąt siedem tysięcy złotych*

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

Tabela obliczeń wartości rynkowej prawa własności 1 m<sup>2</sup> gruntu niezabudowanego

Tabela 18

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Miasto	<b>Katowice</b>	Katowice	Katowice	Katowice
Ulica	<b>Woźniaka</b>	Zapustna	Woźniaka	Porcelanowa
Data transakcji		2021.03.09	2021.08.04	2021.01.18
Powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]	<b>17 963</b>	6 441	2 528	2 503
Cena 1 m <sup>2</sup> pow.		174,29 zł	155,70 zł	104,91 zł
Lokalizacja ogólna	<b>średnio korzystna</b>	<b>niekorzystna</b>	<b>średnio korzystna</b>	<b>niekorzystna</b>
		29,02 zł	0,00 zł	29,02 zł
Rodzaj prawa do gruntu	<b>korzystny</b>	<b>korzystny</b>	<b>niekorzystny</b>	<b>korzystny</b>
		0,00 zł	14,51 zł	0,00 zł
Możliwości inwestycyjne	<b>średnio korzystna</b>	<b>średnio korzystna</b>	<b>średnio korzystna</b>	<b>średnio korzystna</b>
		-21,76 zł	0,00 zł	0,00 zł
Powierzchnia działki	<b>niekorzystna</b>	<b>średnio korzystna</b>	<b>korzystna</b>	<b>korzystna</b>
		-25,39 zł	-50,78 zł	-50,78 zł
SUMA POPRAWEK		<b>-18,14 zł</b>	<b>-36,27 zł</b>	<b>-21,76 zł</b>
CENA 1 m <sup>2</sup> SKORYG.		<b>156,16 zł</b>	<b>119,42 zł</b>	<b>83,15 zł</b>
CENA ŚREDNIA 1 m <sup>2</sup> powierzchni gruntu		<b>119,58 zł</b>		

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

$$WGW = 119,58 \text{ zł/m}^2 \times 17963 \text{ m}^2 = 2\,148\,015,54 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość: WGW = 2 148 000 zł

Słownie: dwa miliony sto czterdzieści osiem tysięcy złotych.

### Określenie kosztu odtworzenia zabudowań

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

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

**K<sub>ODB</sub>**- koszt odtworzenia

**P<sub>u</sub>**- powierzchnia użytkowa budynku

**C<sub>j</sub>** - cena jednostkowa

**Z** - zużycie techniczne

**W<sub>GR</sub>** - przeciętna wartość prawa do gruntu

Na podstawie analizy rynku lokalnego można przyjąć, iż stawki roboczogodziny, wskaźniki kosztów zakupu, kosztów pośrednich, zysku oraz ceny najmu sprzętu i ceny materiałów budowlanych odpowiadają publikacjom użytym do szacowania zawartym w cenniku robót i obiektów inwestycyjnych wydawnictwa BISTYP IV kwartał 2022 r. oraz Sekocenbud – 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.

Tabela 19

Ozn. obiektu	Obiekt	Ilość jed. [m <sup>2</sup> ]	Cena jed. [zł]	Wartość [zł]	Zużycie	Wartość ze zużyciem [zł]
Hala wałków i tulei	BCOI.3.083	4258,00	3605,27	15 351 239,66	48%	7 982 644,62
Budynek administracyjno-socjalny	BCOI.1.005	1188,42	3994,25	4 746 846,59	38%	2 943 044,88

Budynek gospodarczo-magazynowy	BCOI.3.076	157,40	4331,37	681 757,64	15%	579 493,99
Budynek garaży	BCOI.3.074	432,00	1090,48	471 087,36	55%	211 989,31
Budowle i urządzenia	przyjęto z deklaracji na podatek od nieruchomości				45%	2 156 424,00
Dokumentacja i nadzór*						200 000,00
Roboty dodatkowe nie-przewidziane w projekcie (2%)*						277 471,94
<b>Łącznie budynki i budowle</b>						<b>14 351 068,75</b>
Wartość rynkowa prawa UW gruntu		17963,00	105,07			1 887 372,41
<b>Łączna wartość odtworzeniowa nieruchomości</b>						<b>16 238 441,16</b>

Przyjęto wartość odtworzeniową przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny po zao-krągleniu: **W<sub>OD</sub> = 16 238 000 zł**

Słownie: szesnaście milionów dwieście trzydzieści osiem tysięcy złotych.

## 10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Określona w podejściu dochodowym wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynków w stanie na dzień wyceny (**5 521 000 zł**) jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania. Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania i uwzględnia wszystkie cechy nieruchomości wpływające na wartość, lokalizację, stan techniczno-funkcjonalny, sąsiedztwo.

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

Do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości przeanalizowano lokalny rynek nieruchomości komercyjnych z terenu województwa śląskiego. Okres analizy od 2021 roku do dnia wyceny. Określona wartość rynkowa określona w podejściu dochodowym odpowiada cenom jakie zostały osiągnięte za podobne obiekty. Określona stawka najmu odpowiadają stawkom najmu, które są osiągnięte na rynku lokalnym. Odnosząc się do wycenianej nieruchomości oraz ogólnego rynku nieruchomości w Katowicach należy stwierdzić, że przedmiot wyceny jest średnio atrakcyjny na rynku, stwarza możliwości prowadzenia działalności w zakresie produkcji i magazynowania w branży hutniczej lub podobnych.



Wartości w odniesieniu do 1 m<sup>2</sup> powierzchni budynków wynoszą w stanie na dzień wyceny, około 914,76 zł. Określona wartość nieruchomości kształtuje się na pułapie cen jednostkowych poniżej średniej spośród występujących na regionalnym rynku i zawiera się pomiędzy ceną minimalną a maksymalną. Lokalizacja oraz układ funkcjonalny i wielkość powierzchni użytkowej budynków stwarzają dobre warunki do prowadzenia działalności gospodarczej. Przedmiotowa nieruchomość to dość duży zakład produkcyjny. Powierzchnie budynków, ich wysokości i długości oraz charakter poszczególnych powierzchni dają możliwość prowadzenia różnorodnej produkcji oraz instalację dowolnej linii produkcyjnej. Fakt relatywnie dużej powierzchni budynków sprawiają, że jest ona dość specyficzna na rynku, a przede wszystkim raczej rzadko występująca. Wobec tego podaż tego typu nieruchomości jest niewielka, a popyt na nieruchomości komercyjne specjalistyczne szczególnie na terenie województwa śląskiego ciągle wzrasta. Współczynnik obłożenia jest na dość bezpiecznym poziomie mając na uwadze rozwój lokalnego rynku oraz położenie przedmiotu wyceny na tle województwa śląskiego oraz odległości od dużych szlaków komunikacyjnych. Wartości nieruchomości zostały zweryfikowane z ofertami sprzedaży równie dużych obiektów.

Wartość odtworzeniową nieruchomości w stanie na dzień wyceny określono na poziomie **16 238 000 zł**. Wartość nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej określono na poziomie **3 989 000 zł**.

**Komentarz do wyniku:** W związku z aktualną sytuacją polityczną związaną z konfliktem zbrojnym na Ukrainie oraz przewidywanym ogólnoswiatowym spowolnieniem istnieje duża niepewność rynkowa. Istnieje duże ryzyko ograniczenia inwestowania w nieruchomości komercyjne. Obecna sytuacja może powodować chwilową stagnację na rynku. W związku z typowymi zachowaniami konsumentów w dobie kryzysu tj. ograniczeniu w podejmowaniu decyzji inwestycyjnych należy liczyć się również z bardziej ograniczoną płynnością nieruchomości. W związku z tym zalecana jest stała kontrola wartości nieruchomości.

## 11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- 11.1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych.
- 11.2. Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2.
- 11.3. Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- 11.4. Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.
- 11.5. Założono, że rzeczoznawcy udostępnią wszelkie niezbędne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.

- 11.6. Określona wartość nie uwzględnia podatków i opłat, w tym podatku VAT. Przedstawione w operacie wartości są wartościami netto.
- 11.7. Wartość rynkowa oszacowana jest w stanie po ukończeniu inwestycji.;
- 11.8. Rzeczoznawca określając wartość rynkową założył, że ocena ryzyka kredytodawcy i zdolności kredytowej podlegać będzie analizie i ocenie przez strony umowy kredytowej. Analiza operatu szacunkowego należy do kredytodawcy i stanowi materiał pomocniczy, nie przesądzając o przyznaniu kredytu bądź jego wysokości.
- 11.9. Obliczenia zostały wykonane za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel. Wyniki pośrednie i wynik końcowy mogą być obciążone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.
- 11.10. Powierzchnię użytkową budynku ustalono na podstawie dokumentów dostarczonych przez kredytobiorcę oraz na podstawie przeprowadzonej inwentaryzacji.
- 11.11. W związku z aktualną sytuacją polityczną związaną z konfliktem zbrojnym na Ukrainie oraz przewidywanym ogólnosiątkowym spowolnieniem istnieje duża niepewność rynkowa. Istnieje duże ryzyko ograniczenia inwestowania w nieruchomości komercyjne. Obecna sytuacja może powodować chwilową stagnację na rynku. W związku z typowymi zachowaniami konsumentów w dobie kryzysu tj. ograniczeniu w podejmowaniu decyzji inwestycyjnych należy liczyć się również z bardziej ograniczoną płynnością nieruchomości. W związku z tym zalecana jest stała kontrola wartości nieruchomości.

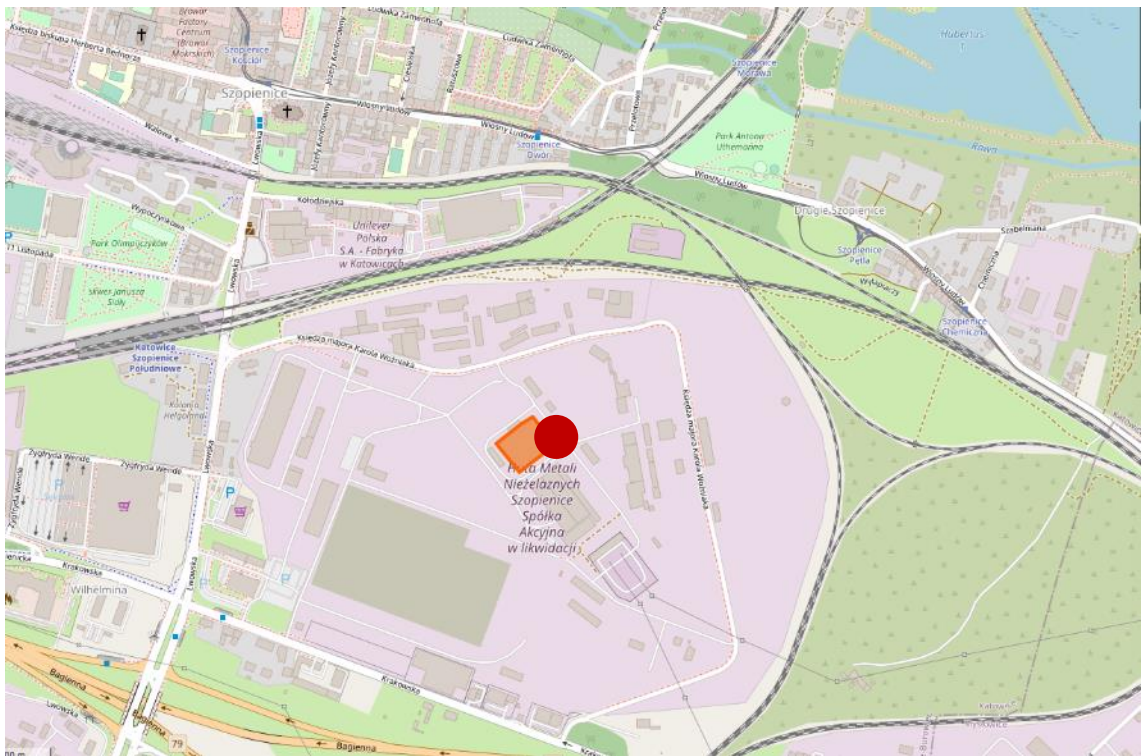
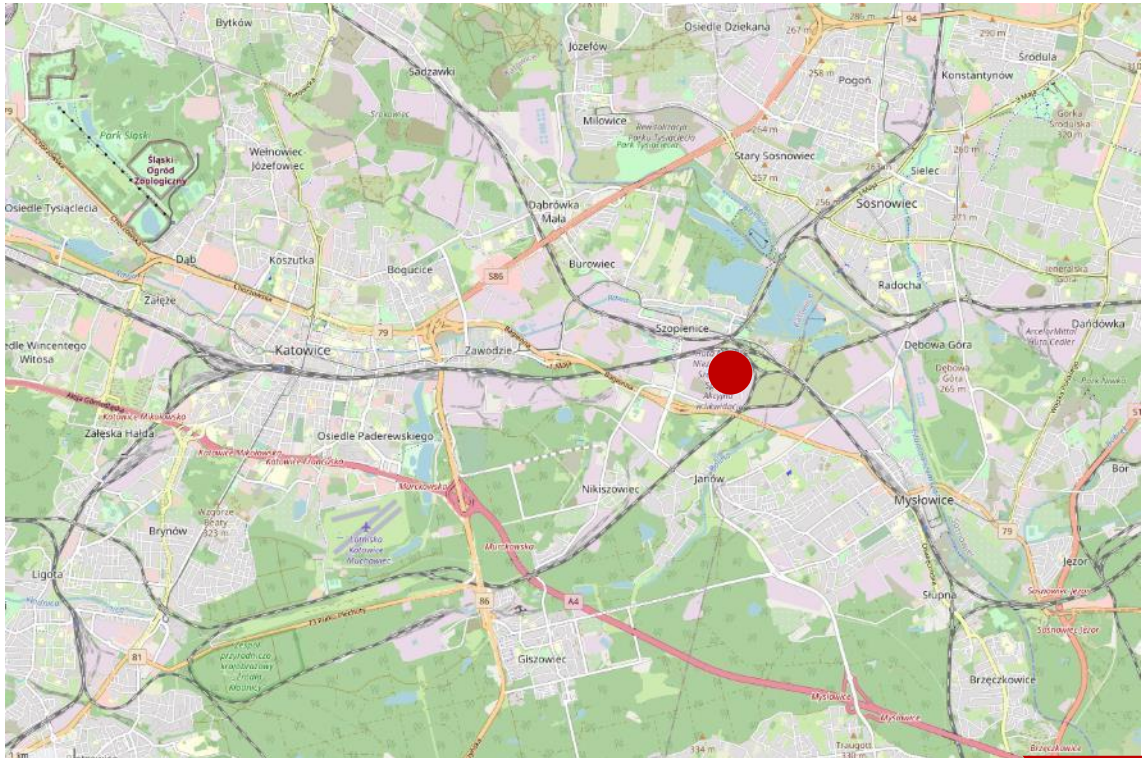
## 12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA



## 13. ZAŁĄCZNIKI

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

Załącznik nr 13.1. Mapa lokalizacyjna nieruchomości



## Załącznik nr 13.2. Dokumentacja fotograficzna

---

### Widok wycenianej nieruchomości



### Widok wycenianej nieruchomości



### Widok otoczenia i sąsiedztwa



## Załącznik nr 13.3.

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

Tabela 20

<b>Księga Wieczysta nr KA1K/00072627/8,</b> (stan na 07.03.2023 r. około 11.00 na podstawie systemu elektronicznego: <a href="https://przegladarka-kw.ms.gov.pl/">https://przegladarka-kw.ms.gov.pl/</a> )	
Typ księgi	Grunt oddany w użytkowanie wieczyste i budynek stanowiący odrębną nieruchomość
<b>Dział I - „Oznaczenie nieruchomości”</b>	
Położenie	ŚLĄSKIE, KATOWICE M., KATOWICE
<b>Działki ewidencyjne</b>	
Działka	<b>1787/18 MAPA 1</b>
Ulica	KS. MJRA K. WOŹNIAK
Sposób korzystania	TERENY PRZEMYSŁOWE
Działka	<b>1791/18 MAPA 1</b>
Ulica	KS. MJRA K. WOŹNIAK
Sposób korzystania	TERENY PRZEMYSŁOWE
Działka	<b>1786/18 MAPA 1</b>
Identyfikator działki	246901_1.0006.AR_1.1786/18
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0006, SZOPIENICE
Ulica	KS. MJRA K. WOŹNIAK
Sposób korzystania	BI - INNE TERENY ZABUDOWANE
<b>Obszar całej nieruchomości</b>	<b>1,4092 ha</b>
<b>Budynki</b>	
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	ŚLĄSKIE, KATOWICE M., KATOWICE
Nazwa ulicy	<b>KS. MJRA K. WOŹNIAKA</b>
Liczba kondygnacji	1,0
Powierzchnia użytkowa	576,000 m2
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK GARAŻU-METALOWY, NIEPODPIWNICZONY O KUB. 2592 M3
Odrębność	Tak
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	ŚLĄSKIE, KATOWICE M., KATOWICE
Nazwa ulicy	<b>KS. MJRA K. WOŹNIAKA</b>
Powierzchnia użytkowa	31,4000 m2
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK STYCZNIKOWNI O KUB. 376 M3
Odrębność	Tak
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	ŚLĄSKIE, KATOWICE M., KATOWICE
Nazwa ulicy	<b>KS. MJRA K. WOŹNIAKA</b>
Powierzchnia użytkowa	1 188,4200 m2
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK ADMINISTRACYJNO-SOCJALNY, NIPODPIWNICZONY, MUROWANY O KUB. 7091,51 M3
Odrębność	Tak
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	ŚLĄSKIE, KATOWICE M., KATOWICE
Nazwa ulicy	<b>KS. MJRA K. WOŹNIAKA</b>
Powierzchnia użytkowa	4 258,0000 m2
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK HALI WAŁKÓW I TULEI O KONSTRUKCJI STALOWEJ, MUROWANY O KUB. 59745 M3

**OPERAT SZACUNKOWY**

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

Odrębność	Tak
<b>Urządzenia</b>	
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	ŚLĄSKIE, KATOWICE M., KATOWICE
Opis	Place
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	ŚLĄSKIE, KATOWICE M., KATOWICE
Opis	parkingi
<b>Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością”</b>	
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ
Treść prawa	SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA USTANOWIONA NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI LUB UŻYTKOWNIKÓW WIECZYSTYCH DZIAŁEK GRUNTU OZNACZONYCH NUMERAMI EWIDENCYJNYMI 1786/18, 1787/18 I 1791/18 OBJĘTYCH KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR KA1K/00072627/8, POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU PO DZIAŁKACH OZNACZONYCH NUMERAMI EWIDENCYJNYMI: 1793/18, 1926/18, 1976/18 ORAZ 1977/18 ISTNIEJĄCYM PASEM GRUNTU
Księga powiązana	KA1K / 00067534 / 1 , nr wpisu 10
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ
Treść prawa	SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA USTANOWIONA NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI LUB UŻYTKOWNIKÓW WIECZYSTYCH DZIAŁEK GRUNTU OZNACZONYCH NUMERAMI EWIDENCYJNYMI 1786/18, 1787/18 I 1791/18 OBJĘTYCH KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR KA1K/00072627/8, POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU PO DZIAŁKACH OZNACZONYCH NUMERAMI EWIDENCYJNYMI: 1934/18 I 1742/18, ISTNIEJĄCYM PASEM GRUNTU.
Księga powiązana	KA1K / 00029027 / 6, nr wpisu 29
<b>Prawo użytkowania wieczystego</b>	
Okres użytkowania	<b>2090-09-16</b>
Sposób korzystania	DZIAŁKI GRUNTU W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM ZABUDOWANE BUDYNKAMI I URZĄDZENIAMI STANOWIĄCYMI ODRĘBNE NIERUCHOMOŚCI
<b>Dział II – „Własność”</b>	
<b>Właściciele</b>	
Wielkość udziału	1/1
Skarb Państwa	Skarb Państwa
<b>Użytkownik wieczysty</b>	
Wielkość udziału	1/1
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną	COGNOR SPÓŁKA AKCYJNA, PORAJ, 012859760, 0000211496,
<b>Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia”</b>	
Brak wpisów	
<b>Dział IV – „Hipoteka”</b>	
L.p.	6
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI
Rodzaj hipoteki	Hipoteka umowna łączna
Suma	250000000,00 (DWIEŚCIE PIĘĆDZIESIĄT MILIONÓW) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny	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



Księga współobciążona	<p>KWOTY GŁÓWNEJ, W TYM Z TYTUŁU KWOT WYKUPU, RAT WYKUPU, PREMII, ODSETEK ORAZ PRYZNANYCH KOSZTÓW POSTĘPOWANIA, JAK RÓWNIEŻ INNYCH ROSZCZEŃ O ŚWIADCZENIA UBOCZNE, WYNIKAJĄCYCH Z OPISANEJ W 2 TEGO AKTU EMISJI OBLIGACJI, PROWADZONEJ NA PODSTAWIE PRZEPI-SÓW USTAWY Z 15 STYCZNIA 2015 R. O OBLIGACJACH (DZ. U. 2021 R. POZ. 187 Z PÓŻN. ZM.) ORAZ NA PODSTAWIE UCHWAŁ ZARZĄDU EMITENTA NR 1 Z DNIA 9.06.2021R., DNIA 25.06.2021R., 2.07.2021, UCHWAŁY RADY NAD-ZORCZEJ EMITENTA NR 1 Z DNIA 9.06.2021R.,, WLANEGO ZGROMADZENIA AKCJONARIUSZY EMITENTA NR 13 Z DNIA 30. .06.2021R., UCHWAŁY ZARZĄ- DU COGNOR HOLDING SA Z DNIA 16.06.2021R., UCHWAŁY WALNEGO ZGROMADZENIA AKCJONARIUSZY COGNOR HOLDING SA NR 23 Z DNIA 30.06.2021R., UCHWAŁY COGNOR HOLDING SA DZIAŁAJĄCEJ JAKO KOM- PLEMENTARIUSZ COGNOR HOLDING S.A. SP. K. NR 1 Z DNIA 16.06.2021R. ORAZ UCHWAŁY COGNOR HOLDING S.A. SP. K. Z 24.06.2021R.,, , CELEM ZABEZPIECZENIA EMISJI NIE WIĘCEJ NIŻ 200.000 SZTUK NIEPOSIADAJĄCYCH FORMY DOKUMENTU (ZDEMATERIALIZOWANYCH) OBLIGACJI NA OKAZICIE- LA, O WARTOŚCI NOMINALNEJ 1.000 PLN KAŻDA, O TERMINIE WYKUPU 15 LIPCA 2026 R. ORAZ NA POZOSTAŁYCH WARUNKACH EMISJI OBLIGACJI OPISANYCH W PARAGRAFIE 2 AKTU NOTARIALNEGO, A ODNOŚNIE WYKUPU, W TYM WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU PAR 2 PKT K- N AKTU NOTARIALNEGO..</p> <p>KA1K / 00122180 / 8  KA1S / 00030874 / 5  KA1S / 00032262 / 6  KR1P / 00286076 / 6  KR1P / 00331269 / 7  CZ1Z / 00033483 / 1  TR1T / 00123081 / 5  TR1T / 00101810 / 5  LD1M / 00107840 / 4  LD1M / 00092885 / 2  OL1O / 00019863 / 6  OL1O / 00045353 / 9</p>
Inne informacje	<p>HIPOTEKĄ UMOWNĄ ŁĄCZNĄ WSPÓŁOBCIĄŻONE SĄ TAKŻE NIERUCHOMO- ŚCI, DLA KTÓRYCH PROWADZONE SĄ NASTĘPUJĄCE KSIĘGI WIECZyste:</p> <p>CZ1M/00097283/5, CZ1M/00051050/9, CZ1M/00082182/9,  CZ1M/00082956/6, CZ1M/00056620/1, GL1G/00084766/6,  GL1G/00121403/6, GL1G/00084767/3, GL1G/00103076/2, CZ1Z/00033483/1,  KR1P/00286076/6, KR1P/00331269/7, TB1S/00045540/4, TB1S/00045533/2,  TB1S/00047784/0, TB1S/00053829/3, TB1S/00052870/8, TB1S/00057958/4,  TB1S/00036294/8, LU1I/00248556/0, LD1M/00107840/4, LD1M/00092885/2,  OP1O/00117990/4, OP1O/00112308/2, PO2P/00035922/4,  PO2P/00158081/4, PO2P/00257742/0, TR1T/00101810/5, TR1T/00123081/5,  PT1T/00034513/5, OL1O/00019863/6, OL1O/00045353/9.</p>
Wierzyciel hipoteczny	<p>GIDE TOKARCZUK GRZEŚKOWIAK SADOWNIK SPÓŁKA KOMANDYTOWA, WARSZAWA, 016440459, 0000069465, ADMINISTRATOR HIPOTEKI</p>



**➔ Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr KA1K/00122180/8 prowadzo- na przez XI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Katowice-Wschód w Katowi- cach:**

Tabela 21

Księga Wieczysta nr KA1K/00122180/8	
<i>(stan na 07.03.2023 r. około 11.00 na podstawie systemu elektronicznego: <a href="https://przegladarka-kw.ms.gov.pl/">https://przegladarka-kw.ms.gov.pl/</a>)</i>	
Typ księgi	GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZyste
Dział I – „Oznaczenie nieruchomości”	

Położenie	ŚLĄSKIE, M. KATOWICE, KATOWICE M., KATOWICE
<b>Działka ewidencyjna</b>	
Działka	<b>1788/18 MAPA 1</b>
Ulica	KS. MJRA KAROLA WOŹNIAKA
Sposób korzystania	BP - ZURBANIZOWANE TERENY NIEZABUDOWANE
Przyłączenie	KA1K / 00067534 / 1, 1516,0000 M2
Działka	<b>1926/18</b>
Ulica	KS. MJRA KAROLA WOŹNIAKA
Sposób korzystania	DR - DROGI
Przyłączenie	KA1K / 00067534 / 1, 966,0000 M2
Działka	<b>1975/18 MAPA 1</b>
Obręb ewidencyjny	SZOPIENICE
Ulica	KS. MJRA KAROLA WOŹNIAKA
Sposób korzystania	BA - TERENY PRZEMYSŁOWE
Przyłączenie	KA1K / 00067534 / 1, 1345,0000 M2
Działka	<b>1976/18 MAPA 1</b>
Obręb ewidencyjny	SZOPIENICE
Ulica	KS. MJRA KAROLA WOŹNIAKA
Sposób korzystania	DR - DROGI
Przyłączenie	KA1K / 00067534 / 1, 44,0000 M2
<b>Obszar całej nieruchomości</b>	<b>3871,0000 m2</b>
<b>Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością”</b>	
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ
Treść prawa	KAŻDEMU WŁAŚCICIELOWI, UŻYTKOWNIKOWI WIECZYSTEMU I POSIADCZOWI DZIAŁEK GRUNTU PRZYSŁUGUJE NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA ZNOSZENIU ORAZ PRAWIE DOSTĘPU DO LINII PRZESYŁOWYCH: ENERGII ELEKTRYCZNEJ (KABLI PODZIEMNYCH, ROZDZIELNII) W CELU ICH NAPRAWY I KONSERWACJI ORAZ INSTALACJI WODOCIĄGOWEJ I ŚCIEKOWEJ JUŻ ISTNIEJĄCEJ, OBCIĄŻAJĄCE DZIAŁKI NR 1693/18 1775/18 OBJĘTE KW 66519
	Prawo użytkowania wieczystego
Okres użytkowania	2090-09-16
Sposób korzystania	DZIAŁKI GRUNTU W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM
<b>Dział II – „Własność”</b>	
<b>Właściciele</b>	
Wielkość udziału	1/1
Skarb Państwa	Skarb Państwa- Prezydent Miasta Katowice
<b>Użytkownik wieczysty</b>	
Wielkość udziału	1/1
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną	COGNOR SPÓŁKA AKCYJNA, PORAJ, 012859760, 0000211496,
<b>Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia”</b>	
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE
Treść wpisu	NIEODPŁATNA I NIEOGRANICZONA W CZASIE SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU, POLEGAJĄCA NA PRAWIE POSADOWIENIA NA DZIAŁKACH GRUNTU OZNACZONYCH NUMERAMI EWIDENCYJNYMI: 1793/18, 1792/18, 1790/18, 1926/18, 1975/18, 1976/18, 1977/18 - SIECI WODOCIĄGOWEJ I KANALIZACYJNEJ W SPOSÓB OZNACZONY NA MAPACH STANOWIĄCYCH ZAŁĄCZNIKI NUMER 1-77 DO AKTU LINIĄ NIEBIESKĄ - SIEĆ WODOCIĄGOWA ORAZ LINIĄ BRĄZOWĄ- SIEĆ KANALIZACYJNA ORAZ ZAPEWNIENIU DOSTĘPU DO NICH, A TO W CELU KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI NA KTÓRYCH POŁOŻONE SĄ SIECI WODOCIĄGOWE I KANALIZACYJNE, W ZAKRESIE NIEZBĘDNYM DLA ZAPEWNIENIA PRAWIDŁOWEGO FUNKCJONOWANIA SIECI WODOCIĄGOWYCH I KANALIZACYJNYCH, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI KONSERWACJI, REMONTÓW, WZGLĘDNIE USUNIĘCIA AWARII URZĄDZEŃ I INSTALACJI WODOCIĄGOWYCH I KANALIZACYJNYCH ZNAJDUJĄCYCH SIĘ NA TYCH DZIAŁKACH W KAŻDYM CZASIE I TERMINIE PRZEZ OSOBY UPRAWNIONE NA RZECZ SPÓŁKI POD FIRMĄ: KATOWICKIE WODOCIĄGI SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH. NIEODPŁATNA I NIEOGRANICZONA W CZASIE SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU,

Nieruchomość współobciążona	KA1K / 00067534 / 1
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA USTANOWIONA NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI LUB UŻYTKOWNIKÓW WIECZYSTYCH DZIAŁEK GRUNTU OZNACZONYCH NUMERAMI EWIDENCYJNYMI 1786/18, 1787/18 I 1791/18 OBJĘTYCH KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR KA1K/00072627/8, POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU PO DZIAŁKACH OZNACZONYCH NUMERAMI EWIDENCYJNYMI: 1793/18, 1926/18, 1976/18 ORAZ 1977/18 ISTNIEJĄCYM PASEM GRUNTU.
Treść wpisu	
Nieruchomość współobciążona	KA1K / 00067534 / 1

**Dział IV - „Hipoteka”**

L.p.	4
Rodzaj hipoteki	Hipoteka umowna łączna
Suma	250000000,00 (DWIEŚCIE PIĘĆDZIESIĄT MILIONÓW) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny	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 PRYZNANYCH KOSZTÓW POSTĘPOWANIA, JAK RÓWNIŻ INNYCH ROSZCZEŃ O ŚWIADCZENIA UBOCZNE, WYNIKAJĄCYCH Z OPISANEJ W 2 TEGO AKTU EMISJI OBLIGACJI, PROWADZONEJ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW USTAWY Z 15 STYCZNIA 2015 R. O OBLIGACJACH (DZ. U. 2021 R. POZ. 187 Z PÓŻN. ZM.) ORAZ NA PODSTAWIE UCHWAŁ ZARZĄDU EMITENTA NR 1 Z DNIA 9.06.2021R., DNIA 25.06.2021R., 2.07.2021, UCHWAŁY RADY NADZORCZEJ EMITENTA NR 1 Z DNIA 9.06.2021R., WLANEGO ZGROMADZENIA AKCJONARIUSZY EMITENTA NR 13 Z DNIA 30.06.2021R., UCHWAŁY ZARZĄDU COGNOR HOLDING SA Z DNIA 16.06.2021R., UCHWAŁY WALNEGO ZGROMADZENIA AKCJONARIUSZY COGNOR HOLDING SA NR 23 Z DNIA 30.06.2021R., UCHWAŁY COGNOR HOLDING SA DZIAŁAJĄCEJ JAKO KOMPLEMENTARIUSZ COGNOR HOLDING S.A. SP. K. NR 1 Z DNIA 16.06.2021R. ORAZ UCHWAŁY COGNOR HOLDING S.A. SP. K. Z 24.06.2021R., , CELEM ZABEZPIECZENIA EMISJI NIE WIĘCEJ NIŻ 200.000 SZTUK NIEPOSIADAJĄCYCH FORMY DOKUMENTU (ZDEMATERIALIZOWANYCH) OBLIGACJI NA OKAZICIELA, O WARTOŚCI NOMINALNEJ 1.000 PLN KAŻDA, O TERMINIE WYKUPU 15 LIPCA 2026 R. ORAZ NA POZOSTAŁYCH WARUNKACH EMISJI OBLIGACJI OPISANYCH W PARAGRAFIE 2 AKTU NOTARIALNEGO, A ODNOŚNIE WYKUPU, W TYM WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU PAR 2 PKT K- N AKTU NOTARIALNEGO.
Księga współobciążona	KA1K / 00122180 / 8 KA1S / 00030874 / 5 KA1S / 00032262 / 6 KR1P / 00286076 / 6 KR1P / 00331269 / 7 CZ1Z / 00033483 / 1 OP1O / 00117990 / 4 OP1O / 00112308 / 2 GL1G / 00084766 / 6 GL1G / 00084767 / 3 GL1G / 00103076 / 2 GL1G / 00121403 / 6 PO2P / 00158081 / 4 PO2P / 00035922 / 4 PO2P / 00257742 / 0 OL1O / 00019863 / 6 OL1O / 00045353 / 9
Inne informacje	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, GL1G/00084766/6, GL1G/00121403/6, GL1G/00084767/3, GL1G/00103076/2, CZ1Z/00033483/1, KR1P/00286076/6, KR1P/00331269/7, TB1S/00045540/4, TB1S/00045533/2, TB1S/00047784/0, TB1S/00053829/3, TB1S/00052870/8, TB1S/00057958/4, TB1S/00036294/8, LU11/00248556/0, LD1M/00107840/4, LD1M/00092885/2,

OPERAT SZACUNKOWY

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

---

Wierzyciel hipoteczny

OP1O/00117990/4, OP1O/00112308/2, PO2P/00035922/4,  
PO2P/00158081/4, PO2P/00257742/0, TR1T/00101810/5, TR1T/00123081/5,  
PT1T/00034513/5, OL1O/00019863/6, OL1O/00045353/9.  
GIDE TOKARCZUK GRZEŚKOWIAK SADOWNIK SPÓŁKA KOMANDYTOWA,  
WARSZAWA, 016440459, 0000069465, ADMINISTRATOR HIPOTEKI,



## Załącznik 13.4 Kopie dokumentów

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

## PREZYDENT MIASTA KATOWICE

(Narwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny: G-II.6621.1.454.2023.AK1

## WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

Stan na dzień: 08 LUTY 2023

Nr jednostki rejestrowej: G. 470

Katowice KA1K/00072627/8

Pozycja kartoteki budynku:246901\_1.0006.G470

## własność:

SKARB PAŃSTWA		1	
		1	

## użytkowanie wieczyste:

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

Arkusze mapy	Nr działki	Bliższe określenie położenia	Powierzchnia działki w ha	Zbiór dokumentów określających własność (KW)	Użytki			
					Rodzaj	Oznaczenie	Powierzchnia ha	
1	1786/18		0,2148	Katowice KA1K/00072627/8	Inne tereny zabudowane	Bi	0,2148	
Id działki: 246901_1.0006.AR_1.1786/18							pow. dz.:	0,2148
1	1787/18		0,2017	Katowice KA1K/00072627/8	Tereny przemysłowe	Ba	0,2017	
Id działki: 246901_1.0006.AR_1.1787/18							pow. dz.:	0,2017
1	1791/18	ul. ks. mjra Karola Woźniaka 24	0,9927	Katowice KA1K/00072627/8	Tereny przemysłowe	Ba	0,9927	
Id działki: 246901_1.0006.AR_1.1791/18							pow. dz.:	0,9927

Suma powierzchni działek: 1,4092

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

Sporządził(a): Adam Kremiec

**DOKUMENT NINIEJSZY JEST  
 PRZEZNACZONY DO  
 DOKONYWANIA WPISU  
 W KSIĘDZE WIECZYTEJ**

Signed by /  
Podpisano przez:Adam Jan Kremiec  
Urząd Miasta  
KatowiceDate / Data:  
2023-02-08 09:50

Informacja, że Pań / Pana dane osobowe są przetwarzane przez: Urząd Miasta Katowice zgodnie z przepisami prawa, wyłącznie w celu realizacji zadań Miasta, na następującej podstawie prawnej: Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo godozypis i kartograficzny.  
 Mie Pań / Pan prawo wglądu do swoich danych oraz ich poprawiania.  
 Wydrukowano: GEO\_KREMIEC, 2023-02-08 09:53, OCI-REPORTS-KWZ

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

**PREZYDENT MIASTA KATOWICE**

(Nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny: G-II.6621.1.454.2023.AK1

**WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW**

Stan na dzień: 08 LUTY 2023

Nr jednostki rejestrowej: G. 947

Katowice KA1K/00122180/8

**własność:**

SKARB PAŃSTWA		1	
		1	

**użytkowanie wieczyste:**

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

Arkusze mapy	Nr działki	Bliższe określenie położenia	Powierzchnia działki w ha	Zbiór dokumentów określających własność (KW)	Użytki		
					Rodzaj	Oznaczenie	Powierzchnia ha
1	1788/18		0,1516	Katowice KA1K/00122180/8	Zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	Bp	0,1516
<b>Id działki:</b> 246901_1.0006.AR_1.1788/18					<b>pow. dz.:</b> 0,1516		
1	1926/18	przy ul. ks.mjra K. Woźniaka	0,0966	Katowice KA1K/00122180/8	Drogi	dr	0,0966
<b>Id działki:</b> 246901_1.0006.AR_1.1926/18					<b>pow. dz.:</b> 0,0966		
1	1975/18	przy ul. ks.mjra K. Woźniaka	0,1345	Katowice KA1K/00122180/8	Tereny przemysłowe	Ba	0,1345
<b>Id działki:</b> 246901_1.0006.AR_1.1975/18					<b>pow. dz.:</b> 0,1345		
1	1976/18	przy ul. ks.mjra K. Woźniaka	0,0044	Katowice KA1K/00122180/8	Drogi	dr	0,0044
<b>Id działki:</b> 246901_1.0006.AR_1.1976/18					<b>pow. dz.:</b> 0,0044		
<b>Suma powierzchni działek:</b>							<b>0,3871</b>

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

Sporządził(a): Adam Kremiec

**DOKUMENT NINIEJSZY JEST  
PRZEZNACZONY DO  
DOKONYWANIA WPISU  
W KSIĘDZE WIECZYTEJ**



Signed by /  
Podpisano przez:  
Adam Jan Kremiec  
Urząd Miasta  
Katowice

Printed / Druk:  
2023-02-08 10:00

Informacji, że Pań / Pana dane osobowe są przetwarzane przez Urząd Miasta Katowice zgodnie z przepisami prawa, wyłącznie w celu realizacji zadań Miasta Katowice.  
 Nie Pań / Pan prawo wyjątku do swoich danych oraz ich poprawiania.  
 Wydruковано: GEO\_KREMIEC, 2023-02-08 09:54, OCI-REPORTS-KWZ

PREZYDENT MIASTA KATOWICE  
MIĘJSKI OŚRODEK DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ  
Nazwa materiału zasobu: Mapa ewidencyjna  
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu: P.2499.2008.1

Województwo: śląskie  
Powiat: m.Katowice  
Gmina: Katowice  
Miejscowość: Katowice  
Jednostka ewidencyjna: 24690\_1M. KATOWICE  
Obręb: 0006, Szopienice  
Karta mapy: 1

Numer sprawy: G-II.6621.1.454.2023.AK1

### Wyrys z mapy ewidencyjnej

Skala 1:1 000  
Stan na dzień: 08 lutego 2023 r.



Sporządził: Adam Kremiec

Dokument niniejszy jest przeznaczony do  
dokonywania wpisów w księdze wieczystej.

PREZYDENT MIASTA KATOWICE  
MIEJSKI OŚRODEK DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ  
Nazwa materiału: zasobu: Mapa ewidencyjna  
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu: P-2408.2006.1

Województwo: śląskie  
Powiat: m.Katowice  
Gmina: Katowice  
Miejscowość: Katowice  
Jednostka ewidencyjna: 24690\_1M. KATOWICE  
Obręb: 0006, Szopienice  
Karta mapy: 1

Numer sprawy: G-II.6621.1.454.2023.AK1

### Wyrys z mapy ewidencyjnej

Skala 1:1 000  
Stan na dzień: 08 lutego 2023 r.



Sporządził: Adam Kremiec

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisów w księgach wieczyste.



4pl 20.01.2021

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

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

Katowice, 07.01.2021 r.

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

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

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

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

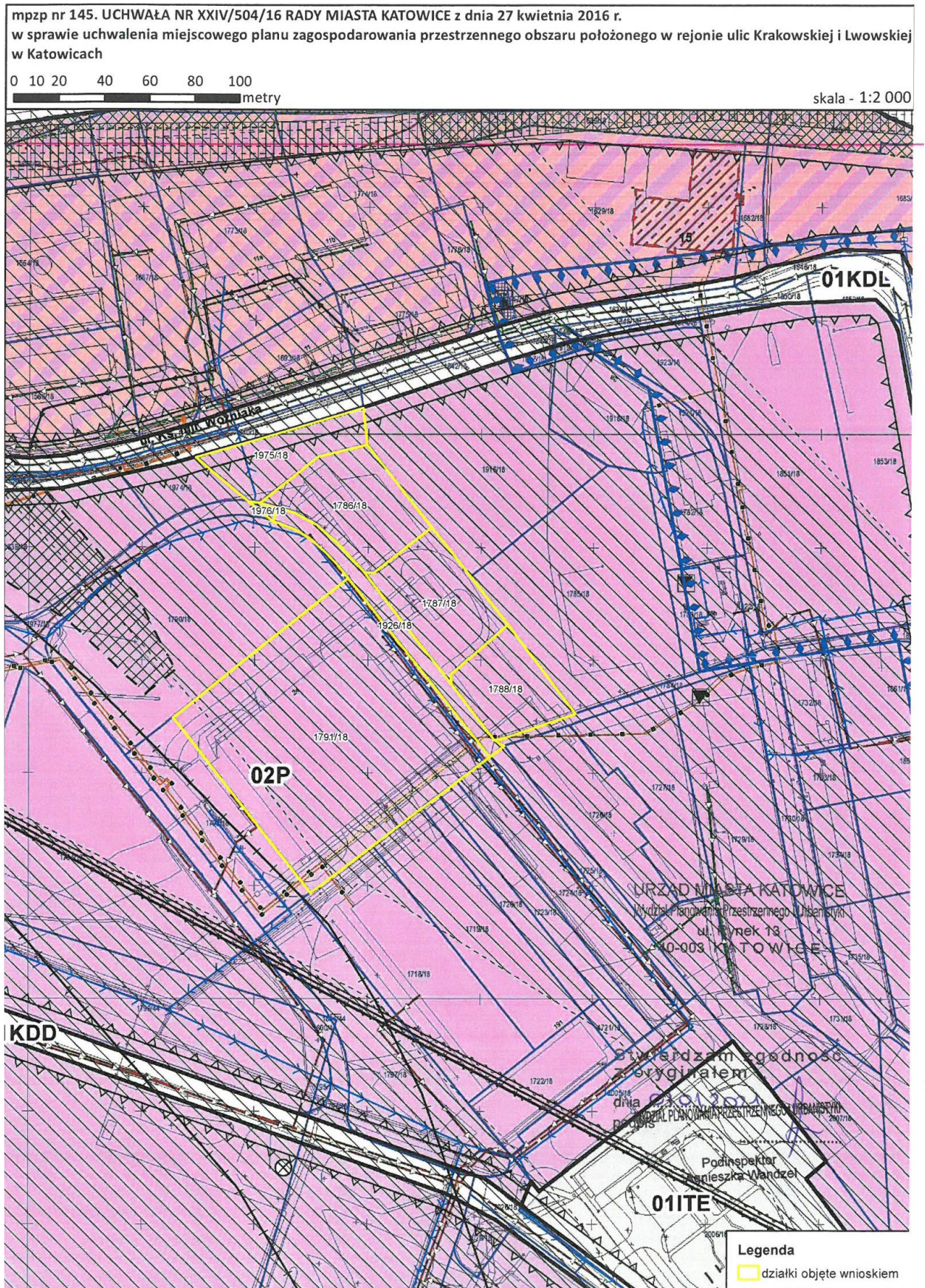
Wszystkie plany obowiązujące są dostępne na stronie internetowej pod adresem: [www.katowice.eu](http://www.katowice.eu) → BIP → URZĄD MIASTA → zakładka Planowanie Przestrzenne → MPZP → Plany obowiązujące.

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

z up. PREZYDENTA MIASTA KATOWICE

Jerzy Pałęda  
Naczelnik  
Wydziału Planowania Przestrzennego i Urbanistyki

Sporządziła : A.Wandzel



**POWIATOWY INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO  
W KATOWICACH**

40-003 Katowice, Rynek 13, tel: (32) 253 64 31, fax: (32) 253 64 30

SI – 7353.2/641/07 Katowice, dn. 30 października 2013 r.

W korespondencji proszę  
powołać się na znak sprawy.

**DECYZJA NR SI/117/13**

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

**udzielam**

Odlewni Metali Szopienice Sp. z o.o.

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

**UZASADNIENIE**


Wobec spełnienia wymogów określonych w art. 57 ust. 1, 2, 3 i 4 ustawy Prawo budowlane i stwierdzenia na miejscu budowy, w trakcie kontroli obowiązkowej w dniu 29.10.2013 r. zgodności wykonania obiektu z projektem zagospodarowania działki i projektem architektoniczno-budowlanym w zakresie określonym w art. 59a ust. 2 pkt 2, 3 i 5 Prawa budowlanego oraz warunkami pozwolenia na budowę nr 1412/07 z dnia 2.11.2007 r. (znak B-III-JM-7353/121/07) – postanawiam jak w sentencji decyzji.

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

Zgodnie z art. 65 w/w Ustawy dokumenty te należy udostępnić przedstawicielom właściwych organów oraz innych jednostek organizacyjnych i organów upoważnionych do kontroli utrzymania obiektów budowlanych we właściwym stanie technicznym oraz do kontroli przestrzegania przepisów obowiązujących w budownictwie.

**Pouczenie**

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

  
POWIATOWY INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO  
W KATOWICACH  
inż. Janusz Jaworowski

a/a

**Otrzymuje:**

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

**Do wiadomości:**

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

ZW PO PZ

67

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

Katowice, 12.08.2016 r.

KŚ-IV.645.149.2016.WM

nr 676/16

wolak@sepo.pl

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

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

Zastępca Naczelnika  
Wydziału Kształtowania Środowiska  
Roman Kupka

8.16

Swan

### Załącznik 13.5. OBSZARY RYZYKA ZWIĄZANE Z WYCENIĄNIĄ NIERUCHOMOŚCIĄ

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

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

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

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

#### Ryzyko związane z nieuregulowanym stanem prawnym

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

#### Ryzyko związane z prawami, roszczeniami i ograniczeniami do nieruchomości

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

Ograniczone prawo rzeczowe: nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu, polegająca na prawie posadowienia na działkach gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 1793/18, 1792/18, 1790/18, 1926/18, 1975/18, 1976/18, 1977/18 - sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w sposób oznaczony na mapach stanowiących załączniki numer 1-77 do aktu linią niebieską - sieć wodociągowa oraz linią brązową- sieć kanalizacyjna oraz zapewnieniu dostępu do nich, a to w celu korzystania z nieruchomości na których położone są sieci wodociągowe i kanalizacyjne, w zakresie niezbędnym dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, w tym w szczególności konserwacji, remontów, względnie usunięcia awarii urządzeń i instalacji wodociągowych i kanalizacyjnych znajdujących się na tych działkach w każdym czasie i terminie przez osoby uprawnione na rzecz spółki pod firmą: Katowickie Wodociągi Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach.. Nieruchomość współobciążona: KA1K/00067534/1

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

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

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

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

#### **Ryzyko związane ze złym stanem technicznym nieruchomości**

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

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

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

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

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

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

#### **Ryzyko wywłaszczenia nieruchomości**

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

#### **Ryzyko związane z sektorem rynku nieruchomości**

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

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

### **Ocena przydatności nieruchomości jako zabezpieczenie wierzytelności**

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



## Załącznik 13.6. Oświadczenie rzeczoznawcy

Warszawa, dnia 07.03.2023

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

#### Nr zlecenia wyceny

.....  
....

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

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

Niniejszym oświadczam, że:

1. nie uczestniczę i nie uczestniczyłem w obsłudze lub w procesie decyzji kredytowych lub w procesie ubezpieczenia dot. przedmiotu wyceny,
  2. wynik wyceny nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny nie rodzi u mnie rzeczywistego lub możliwego konfliktu interesów, ani nie spowoduje w przyszłości takiego konfliktu względem interesów właścicieli, współwłaścicieli, użytkowników wieczystych lub współużytkowników wieczystych nieruchomości, kupujących przedmiot wyceny, posiadaczy zależnych lub innych osób posiadających jakiegokolwiek 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 jakiejkolwiek relacje, w tym w szczególności o charakterze zawodowym, gospodarczym lub osobistym.
- Jednocześnie oświadczam, iż oświadczenia i zapewnienia, o których mowa w pkt. 1- 3 dot. również moich krewnych i powinowatych do II stopnia i osób związanych ze mną z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli.



.....  
Podpis

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



## Załącznik 13.7. Polisa OC


**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ**  
**NR 1028404026**

<b>1</b>	<b>Okres ubezpieczenia: od 20.02.2023 r. do 19.02.2024 r.</b>	
<b>2</b>	<b>Ubezpieczający: ESTIM CONSULTING - RUDNICZY, SPÓŁKA JAWNA</b> Adres siedziby: HERY 72, 01-497 WARSZAWA E-mail: SEKRETARIAT@ESTIM.PL	REGON: 015721162 Telefon: +48228646177
<b>3</b>	<b>Ubezpieczony: BEATA JARZĄBEK</b> Adres zamieszkania: TOPOŁOWA 28A, 03-138 WARSZAWA E-mail: JARZABEKBEATA1@GMAIL.COM	PESEL: 76051814309 Telefon: 606785524
<b>4</b>	<b>Zakres ubezpieczenia obowiązkowego</b> Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.	<b>Suma gwarancyjna</b> Na jedno zdarzenie   Na wszystkie zdarzenia 25 000 EUR   25 000 EUR
<b>5</b>	<b>Składka łączna: 144,45 PLN</b> Termin płatności: 01.03.2023 Kwota w PLN: 144,45	<b>6</b> <b>Numer rachunku bankowego do zapłaty składki</b> 44 1240 6960 3014 0110 1357 6921 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1028404026
<b>7</b>	<b>Warunki ubezpieczenia</b> 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.	
<b>8</b>	<b>Oświadczenia</b> 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do	umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
<b>9</b>	<b>Postanowienia dodatkowe lub odmienne</b> <b>Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.</b> 1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta. 2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone: 1) na piśmie – osobliście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji); 2) na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniach elektronicznych; poczynając od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych; 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobliście do protokołu podczas wotywu w jednostce, o której mowa w ust. 1; 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl. 3. PZU rozpoznaje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4. 4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której: 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia; 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy; 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia. 5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła: 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta; 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji. 6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego: 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji; 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację. 7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy. 8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty	rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń. 9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów. 10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl. 11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów. 12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: http://ec.europa.eu/consumers/odr/. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska, adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl. 13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski. 14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

1028404026/pc:100000464184523/BE20 PIN: 1404

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KR5 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: B6 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) DSOPCA/21G11\_02/20230215.1206/prodpps01-294213902.3/FILE/pc:100000464184523

1/7



OPERAT SZACUNKOWY

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

**Potwierdzam dane kontaktowe**

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

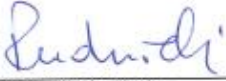
Data zawarcia umowy: 15.02.2023 r.

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń pozyskał ode mnie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy uwzględnieniu wysokości składki, jaką jestem skłonny/siódonna zapłacić.



Pieczęć i podpis ubezpieczającego

ESTIM CONSULTING - RUDNICCY, SPÓŁKA JAWNA  
Ubezpieczający




Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

**POŚREDNICTWO UBEZPIECZENIOWE**

*Wiesław Majda*

01-493 Warszawa, ul. Szadkowskiego 2A  
tel. 22 861 91 00 / fax 509719469  
REGON 010373440, NIP 527-015-40-81

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

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

1028404026/pc:100000464184523/BE20 PIN: 1404

 **801 102 102** pzu.pl

