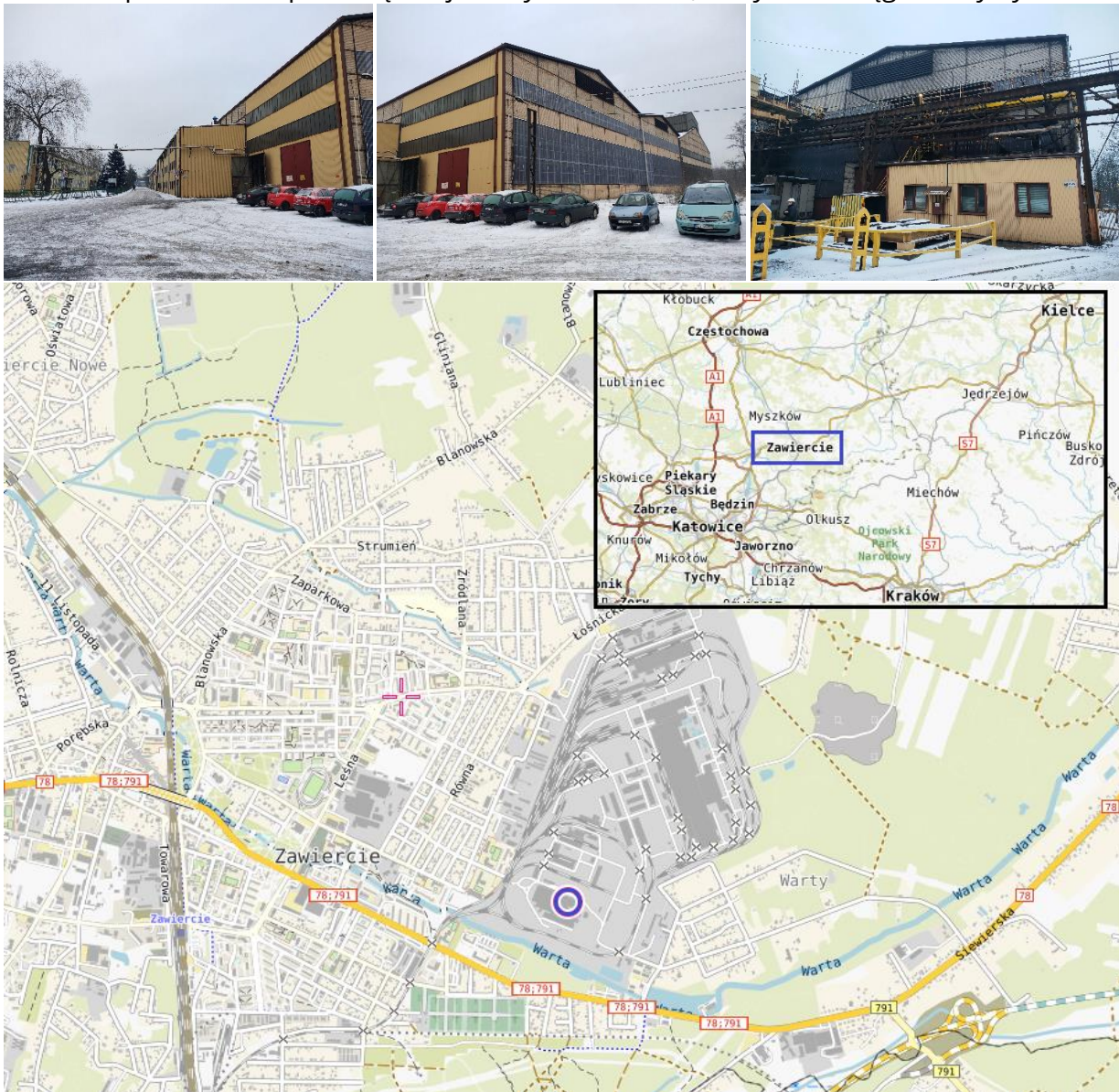


OPERAT SZACUNKOWY

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

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



Autor operatu:

Marcin Szajko upr. 6549
Warszawa, 20 lutego 2023 roku



SPIS TREŚCI

| | |
|---|-----------|
| 1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY | 4 |
| 1.1. Przedmiot wyceny | 4 |
| 1.2. Zakres wyceny | 4 |
| 2. CEL WYCENY..... | 4 |
| 3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO | 4 |
| 3.1. Podstawa formalna..... | 4 |
| 3.2. Podstawy materialno - prawne..... | 4 |
| 3.3. Podstawy metodyczne wyceny | 4 |
| 3.4. Źródła danych merytorycznych | 5 |
| 4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY | 5 |
| 5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY | 6 |
| 5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości | 6 |
| 5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości | 10 |
| 6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM | 22 |
| 7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO | 23 |
| 8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY | 39 |
| 9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ | 42 |
| 9.1. Określenie wartości rynkowej części przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny..... | 43 |
| 9.2. Określenie wartości dla sprzedaży wymuszonej | 51 |
| 9.3. Określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości | 52 |
| 10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM | 56 |
| 11. KLAUZULE I OGRANICZENIA | 57 |
| 12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA..... | 58 |
| 13. ZAŁĄCZNIKI | 58 |

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

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

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

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

1.2. Zakres wyceny

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

2. CEL WYCENY

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

3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie

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

3.2. Podstawy materialno - prawne

- ☞ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, z 2022 r. poz. 1846)
- ☞ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 555)
- ☞ Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 roku Prawo Bankowe (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 2357, z 2020 r. poz. 284, 288, 321, 1086, 1639 z póź.zm.)
- ☞ 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 (tekst jednolity: z Dz. U. z 2020 r. poz. 1740, 2320)
- ☉ Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 2204 z póź. zm.)
- ☉ Standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności” – Komunikat Ministra Infrastruktury z dnia 04.01.2010 r.

3.3. Podstawy metodyczne wyceny

- ☉ „Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych”
- ☉ Jerzy Dydenko „Szacowanie nieruchomości”, Wyd. Dom Wydawniczy ABC, 2006 r.
- ☉ Mirosław Żak „Wycena nieruchomości”, Wyd. C.H. Beck, luty 2012 r.
- ☉ Ryzyka banku w zakresie określania wartości nieruchomości dla celów kredytowych w Polsce na tle trendów w Unii Europejskiej” - praca zbiorowa pod redakcją prof. dr hab. Ewy Kucharskiej-Stasiak, Zeszyt hipoteczny 23, Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego, Warszawa, 2006 r.
- ☉ M. Prystupa „Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu dochodowym”, Wyd. Drukatur, 2008 r.
- ☉ Obwieszczenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 września 2017 r. w sprawie standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych nr 1 Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności (Dz. U. Ministra Infrastruktury i Budownictwa, poz. 59 z 01.09.2017 r.)
- ☉ Raporty i analizy rynku nieruchomości.

3.4. Źródła danych merytorycznych

- ☉ Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 07.02.2023 r.
- ☉ Księgi wieczyste Nr CZ1Z/00033483/1 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Zawierciu, V Wydział Ksiąg Wieczystych,
- ☉ Wypis z rejestru gruntów, wypis z rejestru budynków z dnia 27.11.2020 r.,
- ☉ Kopia mapy ewidencyjnej z dnia 27.11.2020 r.,
- ☉ Książki obiektów budowlanych, protokoły z kontroli stanu technicznego budynku, dokumentacja projektowa i techniczna dla obiektów budowlanych,
- ☉ Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
- ☉ Informacje z agencji nieruchomości na temat stawek czynszowych za najem powierzchni przemysłowych, magazynowych biurowo-socjalnych w aglomeracji górnośląskiej i na rynku regionalnym.

4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY

- | | |
|---|-----------------|
| 1. Data sporządzenia wyceny | - 20.02.2023 r. |
| 2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | - 20.02.2023 r. |
| 3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny | - 07.02.2023 r. |
| 4. Data oględzin wycenianej nieruchomości | - 07.02.2023 r. |
-

5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Stan prawny przedmiotu wyceny z dnia 2023-02-01 określono na podstawie następujących dokumentów:

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

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

Dział I - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Działki ewidencyjne:

Położenie (miejscowość): Zawiercie.

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

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

Obszar całej nieruchomości : 6,2556 ha.

Budynki:

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

Dział I – Sp Spis praw związanych z własnością

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

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

Prawo użytkowania wieczystego:

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

Dział II - WŁAŚCICIEL

Właściciele:

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

1, 1/1 - Kierownik Urzędu Rejonowego w Zawierciu

Rola instytucji: organ reprezentujący Skarb Państwa

Użytkownicy wieczystości:

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

1, 1/1 Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną:

Cognor Spółka Akcyjna, Poraj

Dział III CIĘŻARY I OGRANICZENIA

Brak wpisów

Dział IV HIPOTEKI

1. Hipoteka umowna łączna w kwocie 250 000 000,00 (sto pięćdziesiąt milionów pięćset dwadzieścia dwa tysiące sto sześćdziesiąt trzy 50/100) 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 przyznanych kosztów postępowania, jak również innych roszczeń o świadczenia uboczne, wynikających z opisaney w § 2 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, celem zabezpieczenia emisji nie więcej niż 200.000 sztuk nieposiadających formy dokumentu (zdematerializowanych) obligacji na okaziciela, o wartości nominalnej 1.000 pln (słownie: tysiąc złotych) każda, o terminie wykupu 15 lipca 2026 r. Oraz na pozostałych warunkach emisji obligacji opisanych w paragrafie 2 aktu notarialnego, oświadczenie w sprawie ustanowienia hipoteki łącznej na rzecz obligatariuszy bez ich imiennego wskazywania z dnia 14.07.2021r. Rep. A nr 1282/2021, będące podstawą wpisu

Pierwszeństwo: wierzycielowi przysługuje roszczenie o przeniesienie tej hipoteki na miejsce opróżnione przez hipotekę wpisaną pod nr 20 w sumie 111.285.423,00 eur ustanowionej na rzecz mbank spółka akcyjna w warszawie z chwilą gdy stanie się ono wolne w granicach wygasłej hipoteki.

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, CZ1M/00097283/5, GL1G/00084766/6, GL1G/00121403/6, GL1G/00084767/3, GL1G/00103076/2, 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, KA1S/00032262/6, KA1S/00030874/5, TR1T/00101810/5, TR1T/00123081/5, PT1T/00034513/5, OL1O/00019863/6, OL1O/00045353/9, KA1K/00072627/8, KA1K/00122180/8.

Wierzyciel hipoteczny: GIDE Tokarczuk Grześkowiak Sadownik Spółka Komandytowa, Warszawa

- wypis z rejestru gruntów prowadzony przez Starostwo Powiatowe w Zawierciu, 24.01.2023 roku:

Województwo: śląskie

Powiat: Zawiercie

Jednostka ewidencyjna: 241602_1 – Miasto Zawiercie

Obręb ewidencyjny: 241602_1.0012, Zawiercie

Nr jednostki rejestrowej: G7049

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

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

Tabela 1

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

Łączna powierzchnia całej jednostki rejestrowej wynosi 6,2556 ha.

Zgodność wpisów KW i ewidencji gruntów: tak

- wypis z rejestru budynków prowadzony przez Starostwo Powiatowe w Zawierciu, stan z dnia 24.01.2023 roku:

Nr jednostki rejestrowej gruntów: G7049

Nr jednostki rejestrowej budynków: B918

Tabela 2

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

| | | | | | | |
|---------------------|-------|------------------------------|--|--------|-----|-----|
| AR_41.1/69 | 7_BUD | | pozostałe budynki niemieszkalne (109) | 724 | 2/0 | mur |
| łącznie budynków | 22 | łączna powierzchnia zabudowy | | 32 758 | | |

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

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

W procesie wyceny nie uwzględniono stawek czynszu wynikających z umów najmu. Istnieje możliwość wypowiedzenia umowy z zachowaniem 1 - miesięcznego lub 3 - miesięcznego okresu wypowiedzenia. Do procesu wyceny przyjęto stawki wynikające z analizy rynku lokalnego, rozmów z pośrednikami biorąc pod uwagę lokalizację nieruchomości, jej stan techniczny, standard wykończenia oraz dostępność dla potencjalnych klientów.

5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości

Lokalizacja i opis nieruchomości

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

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

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

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

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



Źródło: <https://www.google.com/maps>

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

Opis nieruchomości

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

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

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

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



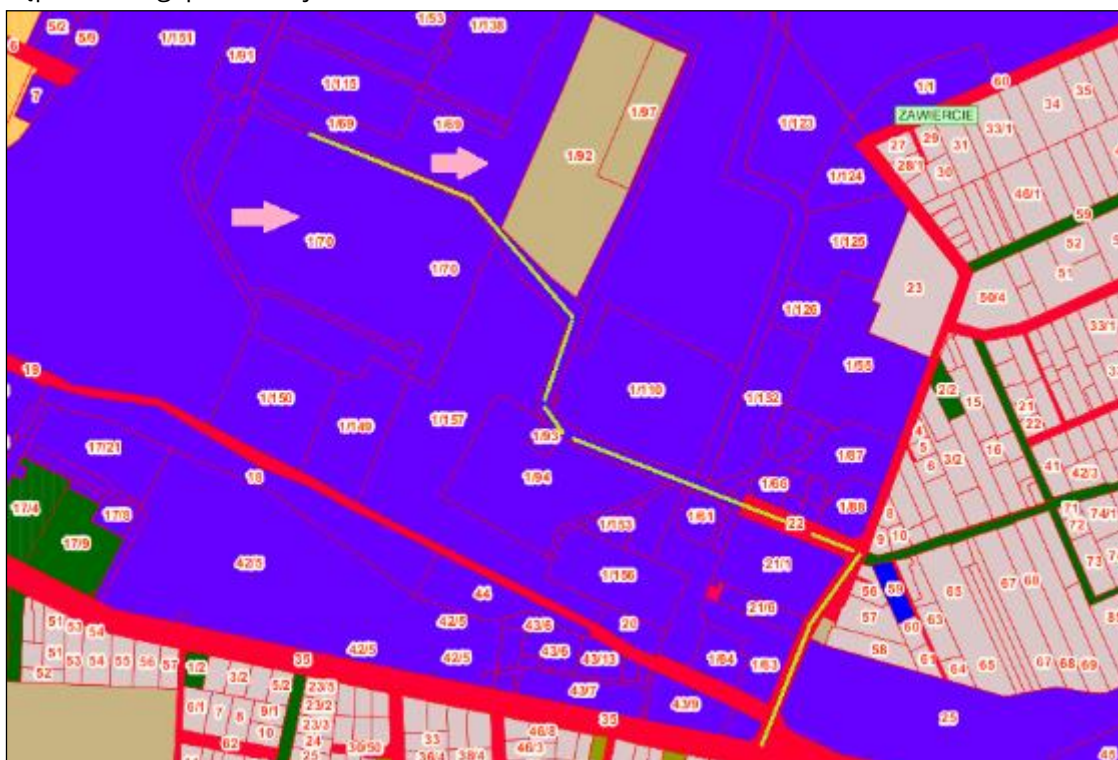
Źródło: <http://www.zawiercie.giportal.pl/>

Dostęp do drogi publicznej

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

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

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



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

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

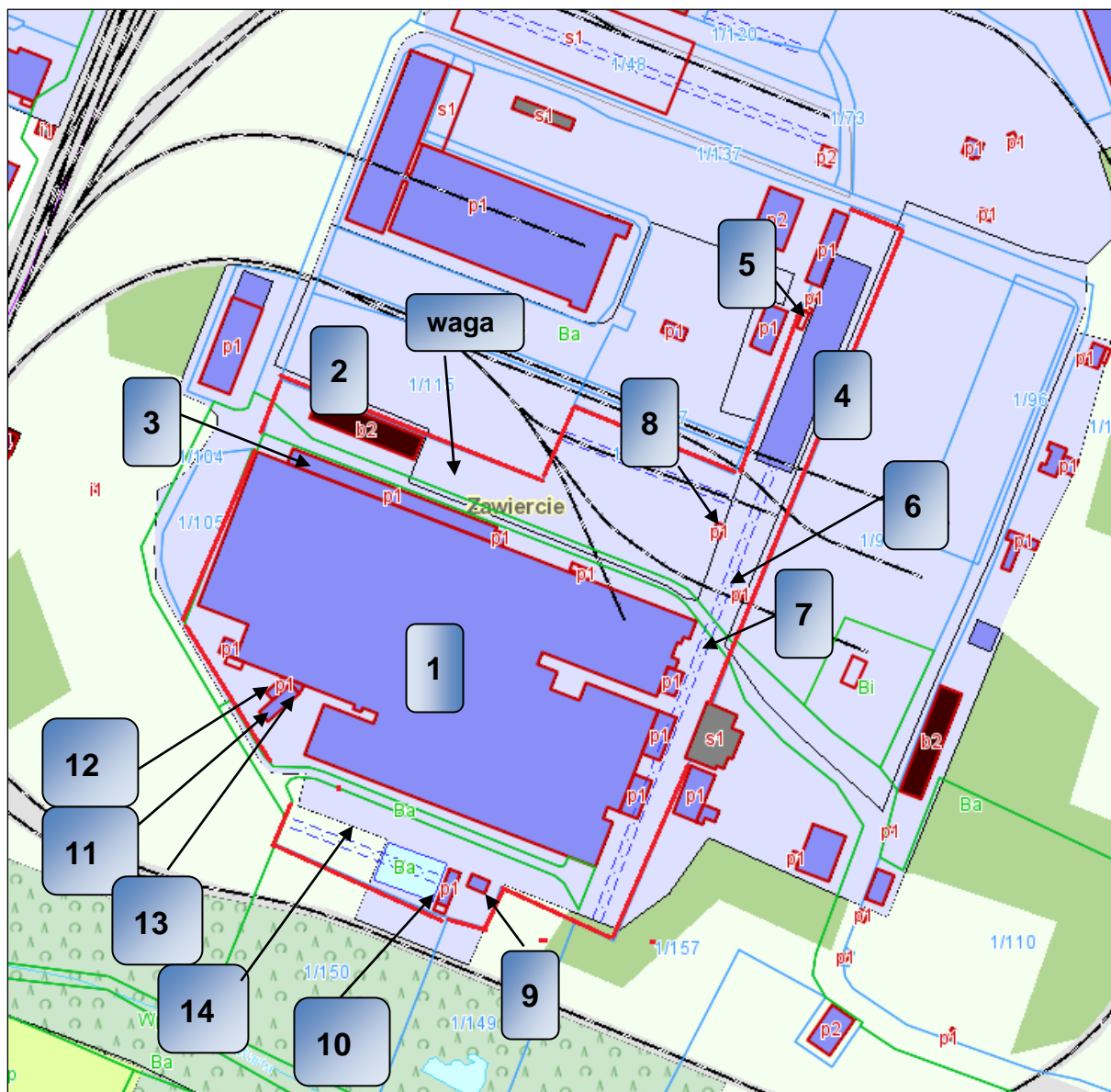
Nieruchomość uzbrojona jest w sieć wodociągową, sieć kanalizacyjną (sanitarną i deszczową), sieć elektryczną, sieć teletechniczną.

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

Na terenie nieruchomości znajdują się budynki oraz budowle

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

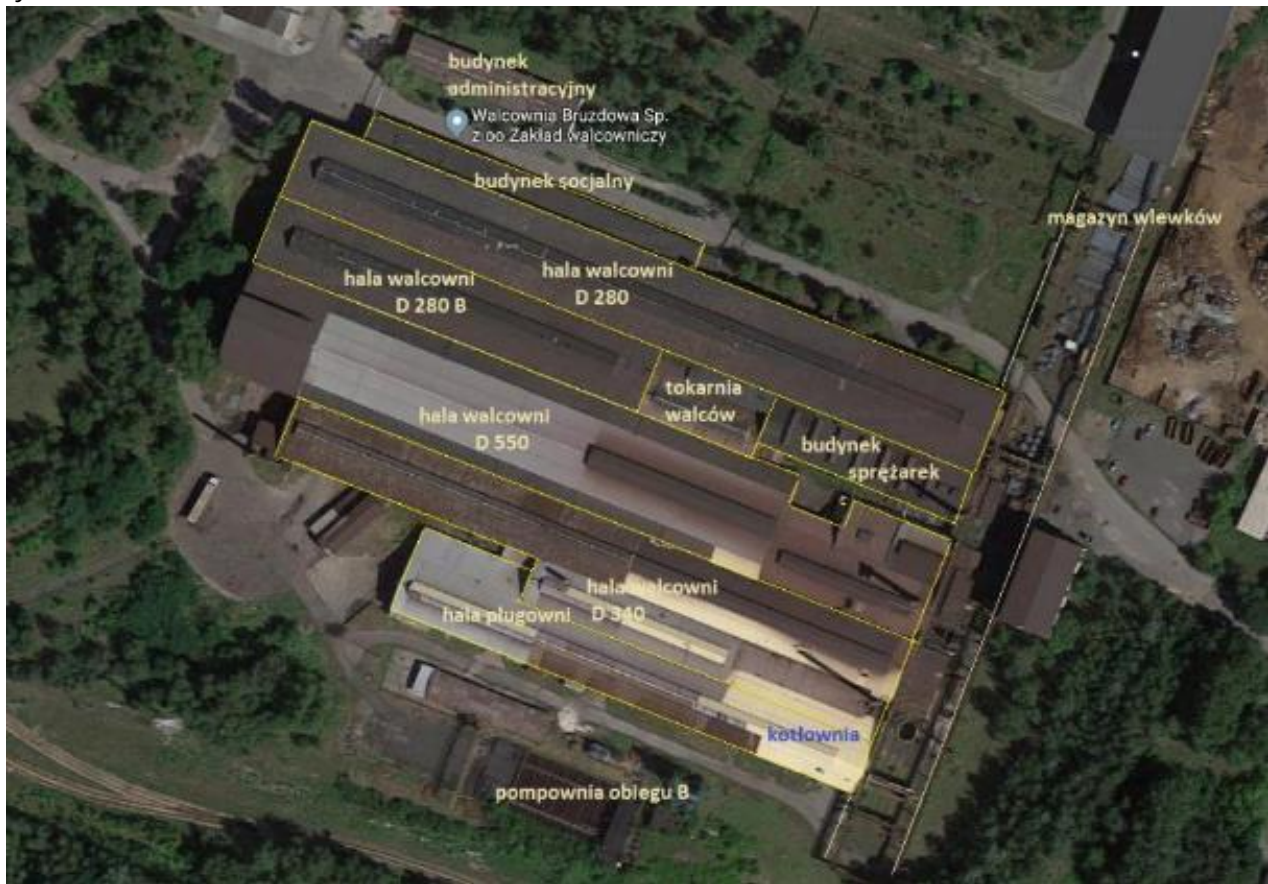
Mapa ewidencji gruntów i budynków miasta Zawiercie



1 - Budynek hali walcowni

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

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



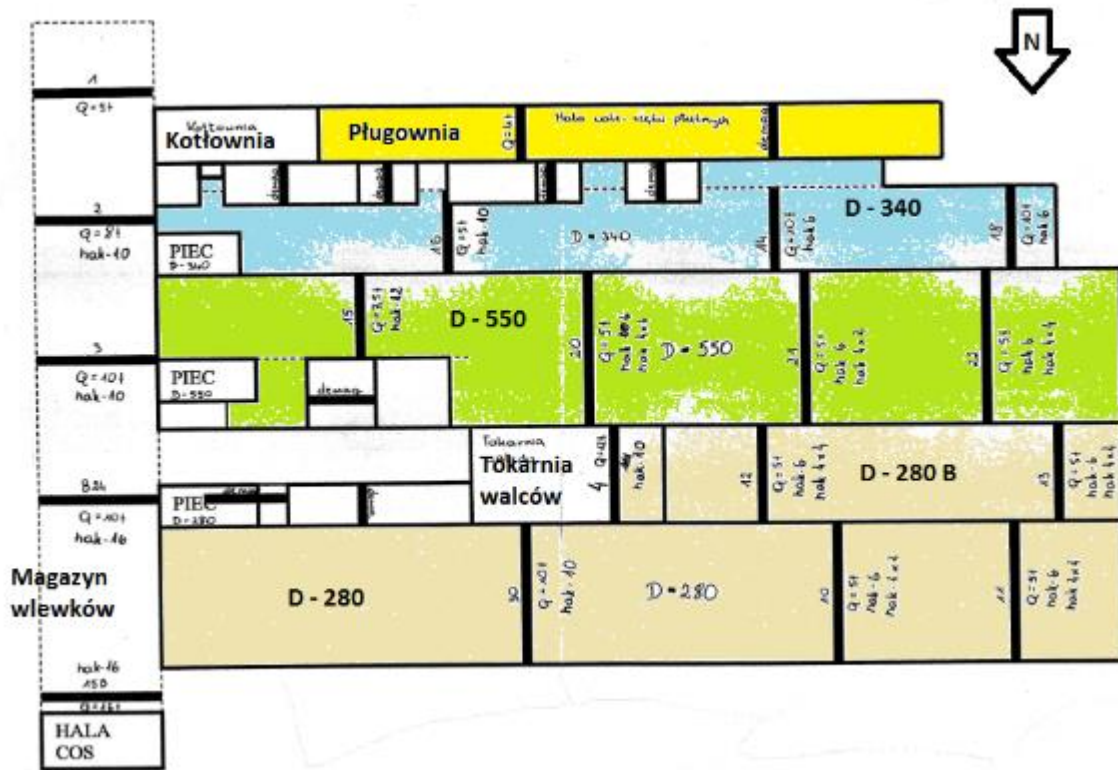
źródło: <https://www.google.com/maps>

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

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

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

Przekrój poziomy hali (suwnice)



Konstrukcja budynku:

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

Instalacje w budynku:

- elektroenergetyczna
- siłowa 400V i 500V,
- wodociągowa (woda pitna ze studni głębinowej),
- kanalizacyjna sanitarna i deszczowa,

- kanalizacja przemysłowa (obieg B wody do smarowania panewek walców roboczych, studzenia kalibrów, spłukiwania zendry),
- sprężonego powietrza.

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

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

- budynek pługowni – budynek nadaje się do użytkowania,

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

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

- ciepłownia – dobry stan techniczny

Powierzchnia użytkowa budynku została ustalona na podstawie Książki Obiektu Budowlanego.

Powierzchnia zabudowy budynku – 29 658 m²,

Powierzchnia użytkowa budynku – 29 309,46 m²,

kubatura – 380 651 m³.

średnia wysokość – 12-13 m

Tabela 3

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

Zestawienie suwnic na nieruchomości

Tabela 4

| nazwa | Q | L | lokalizacja | rok budowy/ zainstalowania | stan |
|-----------------------|-------|-------|------------------------------|-------------------------------|--------------|
| Suwnica hakowa | 10 t | 25 | halą D 280 | 1967/1996 | dobry |
| Suwnica trawersowa | 5 t | 25 | halą D 280 | 1950/1966 | średni |
| Suwnica trawersowa | 5 t | 25 | halą D 280 | 1950/1966 | średni |
| Suwnica hakowa | 10 t | 14,25 | maszynownia D 280 | 1949/1964 | bardzo dobry |
| Demag | 3,2 t | | piec D 280 | bd | dobry |
| Suwnica hakowa | 12 t | 15,2 | halą D 280 - tokarnia walców | 1967 | dobry |
| Suwnica trawersowa | 5 t | 20 | halą D 280 - część B | 1950 | średni |
| Suwnica trawersowa | 5 t | 20 | halą D 280 - część B | bd | średni |
| Suwnica hakowa | 7,5 t | 18,2 | halą D 550 | 1967 | średni |
| Suwnica hakowa | 8 t | 18,85 | halą D 550 | 2017 | bardzo dobry |
| Suwnica trawersowa | 5 t | 33,6 | halą D 550 | 1970/1971 | dobry |
| Suwnica trawersowa | 5 t | 33,6 | halą D 550 | 1977/1978 | dobry |
| Suwnica trawersowa | 5 t | 33,6 | halą D 550 | 1988/1989 | dobry |
| Suwnica hakowa ręczna | 7,5 t | 8 | maszynownia D 340 | 1969/1970 | dobry |
| Suwnica hakowa | 8 t | | halą D 340 | 1999 | bardzo dobry |

| | | | | | |
|--------------------------|-------|---|--------------------------------|-----------|----------------|
| Suwnica trawersowa | 8 t | | hala D 340 | 1970/1971 | dobry |
| Suwnica trawersowa | 10 t | | hala D 340 | 1964/1965 | dobry |
| Demag | 3,2 t | | hala D 340 - warsztat silników | bd | dobry |
| Demag | 3,2 t | | hala D 340 - warsztat UR | bd | wyrejestrowana |
| Suwnica 1 belkowa | 3 t | 8 | hala D 340 - osprzęt | 1970 | dobry |
| Suwnica hakowa 1 belkowa | | | hala pługowni | 2002 | wyrejestrowana |
| Suwnica hakowa | 4 t | | hala pługowni | bd | wyrejestrowana |
| Suwnica hakowa | 5 t | | magazyn wsadu | 1968 | wyrejestrowana |
| Suwnica hakowa | 8 t | | magazyn wsadu | 1987 | dobry |
| Suwnica hakowa | 10 t | | magazyn wsadu | 1967 | dobry |
| Suwnica magnesowa | 10 t | | magazyn wsadu | 1965 | dobry |
| Suwnica magnesowa | 10 t | | magazyn wsadu | 1964 | dobry |

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

2 - Budynek administracyjno - biurowy

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

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

Konstrukcja budynku:

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

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

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

Powierzchnia zabudowy budynku – 724 m²,

Powierzchnia użytkowa budynku – 1 285,64 m²,

kubatura – 4 901 m³.

3 - Budynek socjalny

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

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

Budynek został ukończony w roku 1951

Konstrukcja budynku:

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

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

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

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

Powierzchnia zabudowy budynku – 987 m²,

Powierzchnia użytkowa budynku – 1 751,57 m²,

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

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

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

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

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

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

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

Powierzchnia składowa pod wiatą - 2 200 m²,

łącznie powierzchnia składowa - 5 670 m²,

5 - Budynek socjalny magazynu wsadu

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

Powierzchnia użytkowa budynku – 56,23 m²,

6 - Budynek sterowni

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

Powierzchnia użytkowa budynku – 27,63 m²,

7 - Budynek operatora wsadu

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

Powierzchnia użytkowa budynku – 9,45 m²

8 - Budynek przy suwnicy

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

Powierzchnia użytkowa budynku – 26,09 m²

9 - Budynek socjalny pompowni B

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

Powierzchnia użytkowa budynku – 54,40 m²

10 - Budynek pompowni obiegu B i pompownia

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

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

Powierzchnia użytkowa budynku – 120,65 m²

11 - Magazyn gazów technicznych

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

Powierzchnia użytkowa budynku – 45,26 m²

12 - Budynek garaży

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

Powierzchnia użytkowa budynku – 60,46 m²

13 - Budynek do remontu wagonów

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

Powierzchnia użytkowa budynku – 160,57 m²

14 - Wiata magazynowa

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

Powierzchnia użytkowa budynku – 400 m².

Inne obiekty budowlane na nieruchomości:

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

Zestawienia budynków, budowli i placów.

Tabela 5

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

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM

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

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

Nieruchomość położona jest na terenach oznaczonych symbolem:

1 P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów:



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

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

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

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

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

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

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

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 najniższą (-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 wykaże 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 przednajmu 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 z za 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 Lighting 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.

Analiza cen transakcyjnych na rynku lokalnym

Przeglądając akty notarialne transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych o funkcji magazynowo – produkcyjnej z dużym udziałem gruntu wykorzystywanego na place składowe, obiekty infrastruktury technicznej, zauważono, iż znaczna część aktów notarialnych jest niewystarczająco opisana, a w szczególności brak jest opisów parametrów charakteryzujących budynki, tj. pow.

użytkowa, rok budowy, co uniemożliwia zastosowanie takich transakcji do procesu wyceny. W wyniku nieodnotowania wystarczającej liczby transakcji dotyczących obiektów podobnych do przedmiotu wyceny, obszar analizy rozszerzono o inne tereny z województw śląskiego o podobnej charakterystyce.

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

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

Poza cechami nieruchomości związanymi z położeniem nieruchomości na tle otoczenia, istotna jest również charakterystyka zabudowy. Budynki, w których istnieje możliwość podziału powierzchni dla kilku najemców oraz budynki, w których zapewniony jest wejście bezpośrednio z ulicy cieszą się większą popularnością niż budynki położone nie bezpośrednio przy ulicy. Istotne jest też rodzaj i jakość zabudowy na nieruchomości, możliwość jej wykorzystania i adaptacji do innych celów. Z uwagi na charakter analizy nieruchomości i obserwację stabilizacji cen transakcyjnych sprzedaży nieruchomości, zdecydowano się poszerzyć okres badania rynku do początku roku 2020. Informacyjnie zamieszczono transakcje wykraczające poza okres objęty analizą.

W toku określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości przeprowadzono badanie cen transakcyjnych dotyczących obiektów związanych z branżą obiektów komercyjnych z terenu aglomeracji śląskiej oraz sąsiedztwa. Analizowany rynek rozszerzono o miasta aglomeracji śląskiej. Analiza zgromadzonych danych pozwala na wysnucie wniosku, iż sprzedaże wolnorynkowe zdarzają się dość rzadko, a jeśli już są zawierane dotyczą budynków o bardzo różnych parametrach techniczno – użytkowych. W tabeli nr 3 zestawiono transakcje sprzedaży nieruchomościami zabudowanymi budynkami przemysłowymi wzniesionymi w latach 70-tych lub wcześniej, o dobrym i średnim stanie technicznym oraz przeciętnym stanie wykończenia, adekwatnym do prowadzenia działalności produkcyjnej w branżach metalurgicznej, hutniczej m.in. Ceny takich nieruchomości kształtują się na bardzo różnym poziomie od 1000 zł/m² do 1900 zł/m² który zależy m.in. od czynników takich jak: lokalizacja ogólna i szczegółowa, stan techniczny budynku i jego standard wykończenia, powierzchnia użytkowa, a także od szeregu indywidualnych cech, które posiada każda nieruchomość.

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

Tabela 6

| Data transakcji | Miejscowość, ulica | Cena transakcyjna | Powierzchnia działki w m ² | Powierzchnia zabudowy[m ²] | typ zabudowy |
|-----------------|----------------------------|--|---------------------------------------|--|-----------------------------------|
| 29.12.2020 | Czechowice-Dz. Orzeszkowej | 11 506 640,75 zł 1 293,04 zł/m² | 15 754 | p.u 8 898,90 | hala produkcyjna, hala magazynowa |

| | | | | | |
|------------|-----------------------------|---|--------|----------------|--|
| 21.02.2020 | Czechowice-Dz. Starowiejska | 5 500 000 zł 2 303,47 zł/m² | 5 144 | p.u. 2 387,70 | usługowy, hala magazynowa |
| 10.09.2021 | Łódź Maratońska | 67 356 656 zł 2 359,83 zł/m² | 46 581 | p.u. 28 543 | Magazyn – centrum logistyczne klasy A, rok budowy 2021, grunt UW |
| 30.04.2020 | Kłobuck Górnicza | 18 000 000 zł | 17 943 | 7 079 | zabudowa przemysłowa, biurowy/admin., |
| 16.12.2021 | Wyszków Leśna | 27 434 000 zł 1 595,46 zł/m² | 91 105 | p.u. 17 195 | Budynki centrum dystrybucyjnego Jeronimo Martins, rok budowy 1999, UW |
| 22.12.2020 | Wojnicz Wolicka | 40 878 048 zł 1 761,91 zł/m² | 82 186 | p.u. 23 201 | Budynki centrum dystrybucyjnego Jeronimo Martins, rok budowy 2006 |
| 09.11.2020 | Rzepin Fabryczna | 37 690 800 zł 1 597,61 zł/m² | 73 451 | p.u. 23 592 | Zabudowa przemysłowa, fabryka mebli 1991 rok |
| 06.03.2020 | Katowice, Kosmiczna | 3 300 000 zł 1 818,60 zł/m² | 16 555 | p.u. 1 814,58 | magazynowo-składowy |
| 12.10.2020 | Tychy, Fabryczna | 4 968 879,44 zł 2 235,21 zł/m² | 7 837 | p.u. 2 223,00 | hala magazynowa, hala magazynowa |
| 31.03.2020 | Pyskowice | 8 400 000 zł 1 852,55 zł/m² | 17 107 | p.u. 4 534,29 | hala produkcyjna, hala produkcyjna |
| 20.05.2021 | Pyskowice, Poznańska | 5 900 000 zł 1 522,58 zł/m² | 16 429 | p.u. 3 875,00 | hala magazynowa lata 70-te XX w., lata 70-te XX w. |
| 02.03.2020 | Włoszczowa Jędrzejowska | 54 120 000 zł 1 568,70 zł/m² | 60 000 | p.u. 34 500 | Fabryka mebli. Przemysł drzewny i meblowy |
| 30.09.2021 | Częstochowa Legionów | 34 400 000 zł | 72 339 | 24923 | inne, |
| 30.04.2020 | Kłobuck Górnicza | 18 000 000 zł | 17 943 | 7079 | przemysłowe, biurowy/admin. |
| 20.05.2021 | Poczesna Kopalniana | 14 913 255,44 zł | 24 625 | 10101 | lata 90-te XX w., |
| 20.07.2020 | Poręba Zakładowa | 14 300 000 zł 704,63 zł/m² | 39 601 | p.u. 20 294,40 | biurowy/admin., socjalny, hala produkcyjna, portiernia, hotel, lata 90-te XX w. |
| 29.07.2021 | Pyskowice | 12 200 000 zł 2 690,61 zł/m² | 17 107 | p.u. 4 534,29 | hala produkcyjna, hala produkcyjna |
| 28.07.2021 | Gliwice Okrężna | 12 026 221,70 zł | 53 372 | | przemysłowy |
| 10.05.2021 | Tychy Fabryczna | 9 800 000 zł 4 856,29 zł/m² | 20 173 | p.u. 2 018,00 | przemysłowy, biurowy/admin., przemysłowy, lata 2000-2009, |
| 17.02.2021 | Bažanowice Cieszyńska | 9 480 000 zł 1 290,15 zł/m² | 21 957 | p.u. 7 348,00 | hala produkcyjna |
| 06.08.2020 | Katowice Porcelanowa | 9 052 500 zł | 17 747 | 7409 | hala magazynowa, biurowy/admin. lata 2000-2009 |
| 31.03.2021 | Gliwice Pionierów 6 | 5 000 000 zł 993,85 zł/m² | 10 276 | p.u. 5 030,93 | hala produkcyjna, biurowy/admin., hala magazynowa, wiata |
| 17.02.2021 | Goleszów Cieszyńska | 9 480 000 zł 1 290,15 zł/m² | 21 957 | p.u. 7 348,00 | hala produkcyjna |
| 20.01.2021 | Siemianowice Śl Wyzwolenia | 2 400 000 zł 1 293,80 zł/m² | 3 517 | p.u. 1 855,00 | hala magazynowa |
| 23.04.2021 | Dąbrowa Górnicza Perla | 1 700 000 zł 1 327,40 zł/m² | 2 141 | p.u. 1 280,70 | hala produkcyjna |
| 04.11.2021 | Czeladź Letnia | 3 730 000 zł 1 707,79 zł/m² | 5 825 | p.u. 2 184,11 | hala produkcyjna, usługowy, biurowy/admin., hala magazynowa |
| 30.04.2021 | Andrychów Przemysłowa | 8 341 000 zł 1 249,31 zł/m² | 11 621 | p.u. 6675,50 | Producent kotłów c.o. Budynki: 1) przemysłowy, 1-k, stalowa, pow. zabudowy 5086 m ² , rok budowy 1972, 2) biurowy, 5-k, murowany, pow. zabudowy 396 m ² , rok budowy 1973. |

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

Czynsze

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

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

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

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

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

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

W ramach analizy lokalnego rynku w zakresie wynajmu powierzchni komercyjnych przeprowadzono wywiad z pracownikami kilku agencji nieruchomości oferujących usługi w zakresie sprzedaży i wynajmu wszystkich rodzajów nieruchomości przedewszystkim z terenu Gliwic i okolic, jak również

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

Poniżej przedstawiono przykładowe ceny najmu powierzchni komercyjnych na analizowanym terenie:

Tabela 6

| Miasto | Ulica | Przedmiot umowy | Powierzchnia najmu w m ² | Stawka jednostkowa czynszu najmu |
|------------------|------------------------|--|-------------------------------------|---|
| Tychy | ul. Turyńska | przemysłowo – magazynowy | 6800 | 21,00 zł/m ² |
| Tychy | ul. Mysłowicka | biurowy hala produkcyjno-wystawiennicza | 1290 1018 | 34,00 zł/m ² 24,00 zł/m ² |
| Siechnice | ul. Zachodnia | produkcyjna | 2250 | 4,15 EUR/m ² |
| Siechnice | ul. Zachodnia | biurowo-socjalna | 214 | 10,65 EUR/m ² |
| Wilkowice | ul. Dworkowa | przemysłowo – magazynowy | 6800 | 4,30 EUR/m ² +wszystkie opłaty |
| Wilkowice | ul. Dworkowa | biurowa socjalna | 391,20 366 | 9,60 EUR/m ² 6,00 EUR/m ² +wszystkie opłaty |
| Wilkowice | ul. Dworkowa | przemysłowo – magazynowy | 11009 | 4,10 EUR/m ² |
| Wilkowice | ul. Dworkowa | biurowa socjalna | 651 747 | 9,20 EUR/m ² 5,90 EUR/m ² |
| Chorzów | ul. Inwalidzka | Hala magazynowa | 1500 | 19,00 zł/m ² |
| Jasienica | ul. Międzyrzecka | przemysłowo – magazynowy | 2500 | 16,00 zł/m ² |
| Tychy | ul. Turyńska | przemysłowo – magazynowy | 4635 | 15,00 zł/m ² |
| Racibórz | Plac Dworcowy | przemysłowo – magazynowy | 1372 | 19,11 zł/m ² |
| Wałbrzych | ul. Andersa | produkcyjno – magazynowa | 1200 | 16,00 zł/m ² |
| Wałbrzych | ul. Wysockiego | produkcyjno – magazynowa | 1400 | 18,00 zł/m ² |
| Dzierżoniów | ul. Strefowa | produkcyjno-magazynowa | 3680 | 17,20 zł/m ² |
| Dzierżoniów | ul. Strefowa | produkcyjna | 3500 | 18,00 zł/m ² |
| Dąbrowa Górnicza | ul. Koksownicza | produkcyjno – magazynowa | 1600 | 17,00 zł/m ² |
| Dąbrowa Górnicza | ul. Koksownicza | biurowo-socjalna | 189 | 30,00 zł/m ² |
| Dąbrowa Górnicza | ul. Koksownicza | produkcyjno – magazynowa | 2000 | 15,00 zł/m ² |
| Dąbrowa Górnicza | ul. Koksownicza | biurowo-socjalna | 150 | 30,00 zł/m ² |
| Dąbrowa Górnicza | ul. Kryniczna | magazyn | 330,00 | 18,18 zł/m ² |
| Gliwice | ul. Towarowa 11 | pom. biurowe | 215,00 | 18,90 zł/m ² |
| Gliwice | ul. Towarowa 11 | magazyn (tlenownia) | 120,00 | 10,30 zł/m ² |
| Katowice | ul. Roździeńskiego 170 | magazyn | 721,13 | 18,00 zł/m ² |
| Olkusz | | magazyn | 2000,00 | 26,00 zł/m ² |
| Niepołomice | | magazyn - produkcja | 1860,00 | 20,50 zł/m ² |

| | | | | |
|--------------------|--|--|------------|---------------------------|
| Bielsko - Biała | ul. Centralna | przemysłowo - magazynowy | 3300 | 18,00 zł/m ² |
| Goeszów | ul. Cieszyńska | hala | 3403,79 | 14,50 zł/m ² |
| Międzyrzecze Górne | ul. Międzyrzeczka | hala magazynowa | 190,00 | 21,05 zł/m ² |
| Opole | Zaodrze | produkcyjna | 550,00 | 17,00 zł/m ² |
| Głubczyce | | produkcyjna | 340 | 20,00 zł/m ² |
| Olkusz | | magazyn | 2000,00 | 26,00 zł/m ² |
| Trzebinia | - | magazyn | 800,00 | 19,00 zł/m ² |
| Skawina | ul. Piłsudskiego | hala | 1953,00 | 15,36 zł/m ² |
| Jasienica | Międzyrzeczka | przemysłowo - magazynowy | 2500 | 16,00 zł/m ² |
| Gliwice | Towarowa 11 | hala | 850 | 10,87 zł/m ² |
| Tychy | Cielmicka/Towarowa | magazyn, konfekcjonowanie | 365 | 13,69 zł/m ² |
| Gliwice | Jana Śliwki | przemysłowo - magazynowy z cz. biurowo socjalną | 1500 | 13,30 zł/m ² |
| Stalowa Wola | | przemysłowo - magazynowy z cz. biurowo socjalną | 300-400 | 15 - 35 zł/m ² |
| Tarnobrzeg | | przemysłowo - magazynowy | 2400 | 17,10 zł/m ² |
| Mielec | Wojska Polskiego | przemysłowo - magazynowy | 2332 | 16,00 zł/m ² |
| Sandomierz | Trześniowska | biurowo - magazynowy plac magazynowy | 740 800 | 16,00 zł/m ² |
| Bielsko - Biała | Wapienicka | przemysłowo - magazynowy | 1106 | 12,88 zł/m ² |
| Katowice | Porcelanowa | hala produkcyjna, słaby standard | 1 117 | 16,00 zł/m ² |
| Jaroszowiec | Kolejowa | hala produkcyjna, średni standard | 4000 | 14,50 zł/m ² |
| Katowice | Owsiana | pow. produkcyjna słaby standard | ok. 2000 | ok. 10 zł/m ² |
| Grybów | - | produkcyjno - magazynowy | 3200 | 20,00 zł/m ² |
| Nowy Sącz | - | produkcyjno - magazynowy | 1100 | 20,00 zł/m ² |
| Leżajsk | | hala produkcyjna z pomieszczeniem socjalnym | 761 | 13,14 zł/m ² |
| Rybnik | Rymera | przemysłowo - magazynowy | 2437 | 12,91 zł/m ² |
| Racibórz | Plac Dworcowy | przemysłowo - magazynowy | 1372 | 19,11 zł/m ² |
| Kokotów | | przemysłowo - magazynowy | 550 | 15,00 zł/m ² |
| Chełmek | | magazyn | 2 000 | 12,50 zł/m ² |
| Gliwice | Towarowa 11 | magazyn (budynek tlenowni) | 50 | 12,42 zł/m ² |
| Gliwice | Towarowa 11 | pom.. biurowe (admin.) | 102 | 17,10 zł/m ² |
| Bielsko - Biała | Wapienicka | przemysłowo - magazynowy | 1106,40 | 12,88 zł/m ² |
| Skawina | ul. Piłsudskiego (d Huta Aluminium) | hala magazynowa | 1953 | 15,31 zł/m ² |
| Chorzów | ul. Inwalidzka | hala magazynowa | 1500 | 19,00 zł/m ² |

| | | | | |
|------------|----------------|------------------|---------|-------------------------|
| Goeszów | ul. Cieszyńska | hala | 3403,79 | 14,50 zł/m ² |
| Radzionków | ul. Objazdowa | magazyn | 1624,60 | 14,80 zł/m ² |
| Zabrze | ul. Wolności | magazyn | 500 | 18,30 zł/m ² |
| Zabrze | ul. Wolności | magazyn z biurem | 1198 | 22,98 zł/m ² |

Dodatkowo w procesie wyceny przeanalizowano rynek wynajmu placów utwardzonych. Ze względu na niewystarczającą liczbę dostępnych transakcji z obszaru województwa śląskiego obszar analizy rozszerzono o rynki równoległe z całego kraju. Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdzono, że stawki najmu za zewnętrzne utwardzone powierzchnie składowe kształtują się w przedziale od ok. 1,80 zł/m² do ok. 4,5 zł/m², powierzchnie nieutwardzone przeznaczone pod składowanie materiałów wynajmowane są na poziomie 1 zł/m². Poniżej przedstawiono odnotowane stawki za wynajem placów:

Tabela 7

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

| | | | | |
|-------------------|----------------|---------------------------------------|---------|------|
| Sosnowiec | Wopistów | plac | 3300 | 1,00 |
| Strzelce Opolskie | Dziewkowicka | plac utwardzony tłucz- niem | 2 500 | 2,00 |
| Świętochłowice | Metalowców | plac | 1971,55 | 4,56 |
| Tarnowskie Góry | Zagórska | plac | 400 | 2,00 |
| Ustroń | 3 Maja | plac | 646 | 4,00 |
| Ustroń | Skłodowskiej | plac | 300 | 2,00 |
| Wrocław | Brodzka | plac utwardzony | 5000 | 2,00 |
| Wrocław | Brodzka | plac utwardzony | 500 | 4,00 |
| Wrocław | Tyska | plac | 10498 | 2,91 |
| Wrocław | Tyska | plac | 12000 | 3,20 |
| Wrocław | Szczecińska | plac | 155 | 4,20 |
| Wrocław | Szczecińska | plac | 100 | 4,20 |
| Wrocław | Szczecińska | wiata | 100 | 8,00 |
| Wrocław | Szczecińska | wiata | 530 | 6,30 |
| Zgierz | | plac składowy | 1 700 | 1,00 |
| Zgierz | Śniechowskiego | plac utwardzony (płytami betonowymi) | 3 500 | 2,50 |

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

Tabela 8



Zabrze
Pow.: 836,10 m²

nieruchomosci-online.pl

Na wynajem hale w Zabrzu z dwoma suwnicami o udźwigu 5T każda.

Powierzchnia: ok. 1 500 m² (dwie nawy po 750 m²),

zaplecze socjalne dla ok. 20 osób,

zabezpieczenie mocy: max. 110 kW,

wysokość: do suwnicy 5m, max 9,50 m od posadzki do kalenicy dachu; do kratownicy 7,2 m,

dostęp do hali - bramy wjazdowe 4 szt. (wys. 4,4 m x szer. 3,8 m),

instalacje: elektryczna, siły, odgromowa, wodociągowa, sprężonego powietrza, wentylacyjna i odpylająca (nadmuch, wywiew grawitacyjnie przez świetliki), ogrzewanie piecem olejowym nadmuchowym oraz ogrzewanie stanowiskowe gazowe (promienniki gazowe 10 szt.), pomieszczenie "mistrzówka", plac składowy w bezpośrednim sąsiedztwie hali: 300 m²,

Warunki najmu:

hala produkcyjna: 22 000 zł netto / miesiąc oraz użytkowanie suwnic o udźwigu 5t - 750 zł / m-c od szt.,

biura: w biurowcu - 49,00 zł netto / m²,

plac składowe: 6,70 zł netto/m².

umowa na czas określony bądź nieokreślony z 12-miesięcznym okresem wypowiedzenia,

3-miesięczna kaucja brutto,
energia elektryczna płatna według wskazań licznika (dotyczy hali),
koszty bieżącej konserwacji, przeglądów i napraw urządzeń w trakcie trwania umowy pokrywa Najemca..

Czynsz najmu: 14,67 zł /m²



Zabrze
Pow.: 836,10 m²

nieruchomosci-online.pl

Obiekt pod siedzibę firmy, hurtownię, pracownię architektoniczną, firmę budowlaną, transportową. Działka o powierzchni 3393 mkw, ogrodzona, droga i miejsca parkingowe wybrukowane, teren zadbane i dozorowany. 1650 mkw powierzchni wybrukowanej. Teren w użytkowaniu wieczystym, budynki pełna własność.

Zabudowa 836 mkw, w tym:

-parterowy biurowiec ca 480 mkw

-magazyn/produkcja ca 356 mkw

Budynek biurowy to kilkanaście pomieszczeń biurowych plus zaplecze socjalne (kuchnia, toalety) w dobrym standardzie- pomieszczenia klimatyzowane, ogrzewane, wyposażone i umeblowane. Podłogi wykładziny/kafle, sufity podwieszane, stolarka plastikowa.

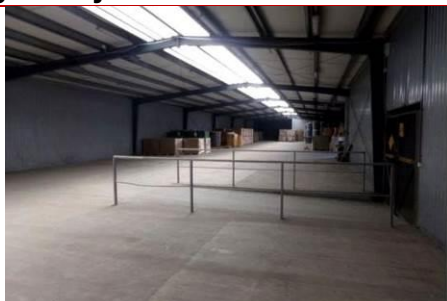
Magazyn/produkcja to murowany budynek, dach dwuwarstwowy, dwuspadowy konstrukcji stalowo-drewnianej pokryty papą bitumiczną.

Bramy wjazdowe 3 szt, segmentowe. Zaplecze socjalne z szatnią i prysznicami.

Media: prąd (siła), kanalizacja, woda, instalacja teletechniczna, gaz, ogrzewanie: kocioł gazowy Buderus poprzez grzejniki ścienne

Budynki powstały w latach 70tych, rozbudowane po 2000 roku. Duża ilość miejsc parkingowych.

Czynsz najmu: 25 zł /m²

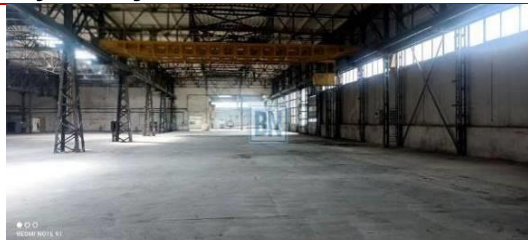


Zabrze
Pow.: 1050 m²,

nieruchomosci-online.pl

Hala magazynowa o powierzchni 1050 m² położona w Zabrzu, na terenie przemysłowym. Działka na której znajduje się hala ma powierzchnię ok. 0.6 ha, jest ona ogrodzona, teren jest wybetonowany i monitorowany. Znajduje się tu jeszcze jedna hala o pow. ok. 300 m² oraz budynek socjalno - biurowy., które również mogą być wynajęte. Do hal jest dostęp z poziomu zero oraz przez rampy. wysokość hal ok. 4 do 4,5 m..

Czynsz najmu: 13 zł /m²



Zabrze
Pow.: 10000 m²,

nieruchomosci-online.pl

Hala magazynowa o powierzchni 10 000 m². Posadzka nie pyłąca. Suwnice na dwóch nawach 5t, 3,2t. Pomieszczenia socjalne. Miejsca parkingowe oraz duże bramy wjazdowe. Nośność posadzki 5t /1 m². Teren zamknięty ,parking strzeżony.

Czynsz najmu: 14 zł /m²

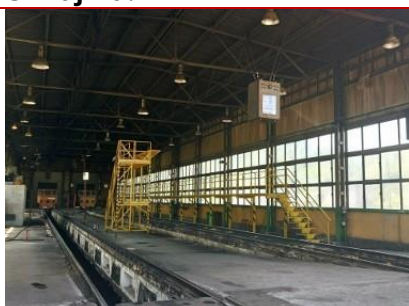


Gliwice
Pow.: 474 m²,
Cena: 8 008 PLN

nieruchomosci-online.pl

Do wynajęcia hala o powierzchni 474 m² -w trakcie remontu. Posadzka betonowa .Hala o wysokości do więzara 6,0 m. Posadzka betonowa. Ogrzewanie nagrzewnice elektryczne. Na hali wyprowadzone instalacje wod-kan pod sanitariaty.

Czynsz najmu: 17 zł /m²



Łazy
Pow.: 1347 m²,

<https://gratka.pl/>

Hala EZT MD Łazy o powierzchni użytkowej 1347,00 m² wyposażona jest w dwa stanowiska do napraw i przeglądu taboru kolejowego z kanałami oraz pomost roboczy. Do hali prowadzą dwa tory dojazdowe o nr 471 i 473. W budynku napiaszczalni o powierzchni użytkowej 257,00 m² znajdują się pomieszczenia socjalne i sanitarne. Dodatkowo do wynajmu przeznaczone są dwa tory odstawcze o nr 475 i 477. Dogodny dojazd drogą z ulicy Fabrycznej współużytkowaną z innymi najemcami. Bezpośrednie sąsiedztwo torów na wykorzystanie transportu kolejowego. Nieruchomość nadaje się na działalność warsztatowo-naprawczą taboru kolejowego o różnych gabarytach

Czynsz najmu: 11,45 zł /m²

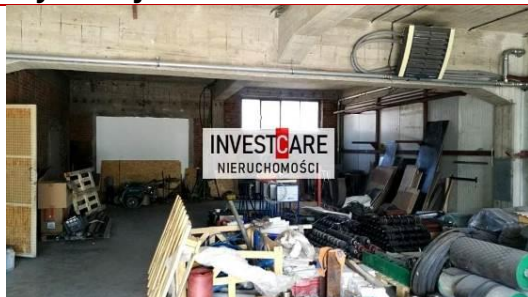


Myszków
Pow.: 4000 m²,
Cena: 16 016 PLN

<https://gratka.pl/>

hala produkcyjno- magazynowa w przemysłowej części Myszkowa. Działka o powierzchni ok. 4000 m² i wysokości ok 7 m położona jest na działce o pow. 1 ha. W hali znajduje się kilka bram wjazdowych o dużych rozmiarach, ma duże zabezpieczenie mocy elektrycznej, posiada też sprawny suwnicę o udźwigu 32 t, poruszającą się wzdłuż hali. Przy hali jest również duży wybetonowany plac składowy/manewrowy.

Czynsz najmu: 12 zł /m²



Gliwice

nieruchomosci-online.pl

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



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

Cena: 2 zł/m²

www.olx.pl



Sosnowiec ul. Sokolska
Duży plac pod wynajem pod parking, skład materiałów itp.
do wynajmu plac o pow. 3000mkw, utwardzony (płyty
betonowe) z możliwością powiększenia.
Teren ogrodzony, monitorowany, wjazd przez zamykaną
bramę, powierzchnia placu na tyle duża że swobodnie
obróci się auto typu TIR. Pow.: 3000 m²,

Cena: 2 zł/m²

www.gratka.pl



Zabrze
przemysłowa, 1 500 – 10 000 m²
kształt: prostokąt; teren płaski
dojazd drogą asfaltową, ogrodzona

Cena: 3,50 zł/m²

nieruchomosci-online.pl



Katowice, os. Paderewskiego
Plac składowy z suwnicą 5T. Plac ogrodzony. Teren zamknięty. Bezpieczny. Dozorowany. Bezkolizyjny dojazd dla TIR.. Pow.: od 1350 m²

Cena: 6 zł/m²

www.otodom.pl



Zabrze
Oferuję do wdzierżawienia teren przemysłowy utwardzony o powierzchni ok.3000m2. Działka może pełnić funkcję parkingu dla samochodów ciężarowych, TIRów lub innego składowania. Teren oświetlony z bardzo dobrym dojazdem dla samochodów ciężarowych.
Teren chroniony monitorowany zamknięty.

Cena: 3,50 zł/m²

nieruchomosci-online.pl

Gliwice, Łabędy
Nieruchomość gruntowa niezabudowana. Ścisłe centrum Gliwic.
Teren położony na skrzyżowaniu ważnych polskich i europejskich szlaków komunikacyjnych:
- autostrady A4
- planowanej autostrady A1
- Drogowej Trasy Średnicowej.
W pobliżu centrum handlowe Forum.

Cena: 4 zł/m²

nieruchomosci-online.pl



Gliwice, część śródmiejska

Teren przemysłowy, działka bezpośrednio przy głównej ulicy, brak ograniczeń dla samochodów ciężarowych. Idealnie nadaje się pod parkowanie tirów, komis samochodowy lub składowanie materiałów - wjazd bezpośrednio z głównej ulicy.

nieruchomosci-online.pl

Istnieje możliwość postawienia kontenera, wynajęcia hali o powierzchni do 800m2. Działka uzbrojona.

Cena: 3 zł/m²



Dąbrowa Górnicza

Posiadam do wynajęcia teren przemysłowy nadający się pod bazę transportową o całkowitej powierzchni 30 tys m2 w Dąbrowie Górniczej w województwie śląskim. Teren jest podzielony na dwie części. Wynajmujący ma możliwość wynajęcia jednej z części z osobnym wjazdem. Ogromnym plusem jest to, że na terenie znajduje się stacja transformatorowa. Baza jest położona nieopodal trasy S1 doskonały dojazd dla Tirów (nocleg) oraz możliwość magazynowania towarów. Teren monitorowany, oświetlony, zaplecze gospodarcze z dostępem do kuchni oraz WC. Możliwość przeładunku towarów.

www.olx.pl

Pow.: 30 000 m²,

Cena: 2 zł/m²

Pustostany

Biorąc pod uwagę:

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

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

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

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

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

Średni współczynnik powierzchni nie wynajętych utrzymuje się na poziomie 5-10% i nie wzrósł znacznie w następnych kwartałach. Należy podkreślić, że do niskiej wartości średnich współczynników powierzchni nie wynajętych mogła się przyczynić niechęć deweloperów do angażowania się w inwestycje

w powierzchni magazynowe o charakterze spekulacyjnym. Większość inwestorów odkłada rozpoczęcie etapu budowy do czasu podpisania umów z głównymi najemcami.

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

Rynek nieruchomości niezabudowanych

Jako rynek lokalny przyjęto segment nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę przemysłową, w tym przemysłowo-usługową (PU), przemysłową (P), przemysłowo-magazynowe i składowe (PM) usytuowanych w na terenie Zawiercia oraz rynków równoległych tj. powiatów: zawierciańskiego, myszkowskiego, częstochowskiego, lublinieckiego. Okres szczegółowego badania transakcji na rynku lokalnym objął okres od początku 2018 roku do dnia wyceny.

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

Rynek lokalny nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu usług produkcyjnych na terenie powiatów zawierciańskiego, myszkowskiego i całej konurbacji jest podobnie rozwinięty. Od początku 2021 roku odnotowano kilkanaście transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu pod zabudowę komercyjną. Z analizy wynika iż najbardziej pożądane lokalizacje znajdują się w sąsiedztwie dróg krajowych, tam sprzedawane są grunty o powierzchniach w cenach od nawet do 80 zł/m². Lokalizacje te są przeznaczone do inwestycji w nowoczesne obiekty produkcyjne z dużym zapleczem magazynowym, przygotowane do funkcji logistycznej.

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

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

Bazując na analizie rynku określono, iż ceny transakcyjne działek osiągają wartość w granicach ok. 27 - 60 zł/m².

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

Tabela 10

| Data transakcji | Miejscowość | Ulica | Powierzchnia działki | Cena nieruchomości [zł] | Cena jednostkowa 1 m ² |
|-----------------|--------------|---------------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------------------|
| 15134/2021 | Myszków | | 33 104 | 1 150 000,00 zł | 34,74 zł |
| 741/2021 | Zawiercie | Podmiejska | 17 767 | 650 488,63 zł | 36,61 zł |
| 5721/2021 | Marciszów | Inwestycyjna | 424 015 | 22 821 138,21 zł | 53,82 zł |
| 1160/2021 | Ogrodzieniec | Kościuszki | 17 977 | 491 869,92 zł | 27,36 zł |
| 5852/2021 | Zawiercie | Obrońców Poczty Gdańskiej | 17 679 | 512 691,00 zł | 29,00 zł |
| 1919/2022 | Myszków | Sadowa | 16 984 | 1 000 000,00 zł | 58,88 zł |

Typowe nieruchomości gruntowe niezabudowane znajdujące się w pobliżu zakładów produkcyjnych, kopalń, hut, odlewni itp. związanych z przemysłem powstałym na Śląsku w XX wieku kształtują się na poziomie od ok. 30 zł/m² do ok. 100 zł/m² w miastach aglomeracji, a w najlepszych lokalizacjach nawet do 200 zł/m² (np. Katowice). Cena zależy od stopni aktywizacji gospodarczej i przekształcenia i adaptacji dzielnicy do pełnienia funkcji produkcyjno-usługowej po transformacjach z lat 90-tych

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

Na podstawie umowy zawartej z zamawiającym, przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej dla aktualnego sposobu użytkowania prawa użytkownika wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynku produkcyjnego z zapleczem socjalno - biurowym.

Wyceny dokonano wykorzystując:

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

Przesłanki wyboru metody i techniki

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

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

Charakterystyka zastosowanej metody wyceny

Ponieważ przedmiotowa nieruchomość stanowi zabezpieczenie wierzytelności, zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) – Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny KSWS 3 – wy-

cena nieruchomości lub praw, na których zabezpieczono udzielone kredyty, powinna być przeprowadzona przez rzeczoznawcę na podstawie ich **wartości rynkowej**.

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

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

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

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

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

Na podstawie analizy najbardziej efektywnego wykorzystania przyjęto poniższe założenia:

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

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

- określenie powierzchni użytkowej lokalu użytkowego
- określenie poziomu pustostanów (wskaźnika obciążenia)

- obliczenie rocznego potencjalnego dochodu brutto nieruchomości (PDB)
- obliczenie rocznego efektywnego dochodu brutto nieruchomości (EDB) jako dochodu potencjalnego skorygowanego o wskaźnik obłożenia
- oszacowanie rocznych wydatków operacyjnych pozostających po stronie właściciela
- obliczenie rocznego Dochodu Operacyjnego Netto (DON)
- przeprowadzenie kalkulacji wartości rynkowej nieruchomości poprzez kapitalizację dochodu operacyjnego netto nieruchomości

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

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

Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu ww. metody szacowania:

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

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

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

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

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

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

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

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

W procesie wyceny przeanalizowano:

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

Stawki czynszu przyjęto :

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

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

Obliczenie Efektywnego Dochodu Brutto (EDB) dla nieruchomości

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

Tabela 11

| adres | Funkcja | Powierzchnia najmu | Stawka czynszu [PLN] | PDB/mies | PDB/rok |
|-------|--|--------------------|----------------------|-------------------|---------------------|
| 1 | Powierzchnia przemysłowa (hala walcowni) | 25532,03 | 8,00 | 204 256,24 zł | 2 451 074,88 zł |
| | Powierzchnia magazynowa (hala pługowni) | 2886,60 | 6,00 | 17 319,60 zł | 207 835,20 zł |
| | Powierzchnia ciepłowni (hala pługowni) | 223,40 | 0,00 | - zł | - zł |
| | Powierzchnia przemysłowa (tokarnia walców) | 667,43 | 6,00 | 4 004,58 zł | 48 054,96 zł |
| 2 | Budynek socjalny | 1751,57 | 7,00 | 12 260,99 zł | 147 131,88 zł |
| 3 | Budynek administracyjny | 1285,64 | 18,00 | 23 141,52 zł | 277 698,24 zł |
| 4 | wiata magazynu wsadu | 2200,00 | 5,00 | 11 000,00 zł | 132 000,00 zł |
| 5 | bud. socjalny magazynu wsadu | 56,23 | 7,00 | 393,61 zł | 4 723,32 zł |
| 8 | budynek przy suwnicy | 26,09 | 6,00 | 156,54 zł | 1 878,48 zł |
| 11 | Magazyn na butle acetylenowo-tlenowe | 45,26 | 6,00 | 271,56 zł | 3 258,72 zł |
| 12 | budynek garaży | 60,46 | 6,00 | 362,76 zł | 4 353,12 zł |
| 13 | budynek remontu wagonów | 160,57 | 6,00 | 963,42 zł | 11 561,04 zł |
| 14 | wiata magazynowa | 400 | 3,00 | 1 200,00 zł | 14 400,00 zł |
| 4a | plac składowy A | 470 | 2,00 | 940,00 zł | 11 280,00 zł |
| 4b | plac składowy B | 1400 | 2,00 | 2 800,00 zł | 33 600,00 zł |
| 4c | plac składowy C | 1600 | 2,00 | 3 200,00 zł | 38 400,00 zł |
| | powierzchnia budynków | 32907,41 | | 282 270,82 | 3 387 249,84 |

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

Obliczenie efektywnego dochodu brutto (EDB/rok)

Tabela 12

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

Oszacowanie stopy kapitalizacji

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 High5ive 3), jednak rynek odnotował niewielkie korekty cen od 10 do 25 pb. Już w pierwszej połowie roku, podążając za silniejszymi trendami z bardziej płynnego rynku Europy Zachodniej.
- ☛ Stopy kapitalizacji w sektorze logistyczno-przemysłowym, szczególnie w segmencie multilet ustabilizowały się po korekcie w I kw. br.
- ☛ Pozytywny wpływ na wartości kapitałowe projektów może mieć wzrost czynszów (często dwucyfrowy) w sektorze magazynowym oraz w biurach, wspierany również przez spowolnienie nowej podaży.



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

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

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

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

Stabilizacja cen ma miejsce w silnie inflacyjnym otoczeniu.

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

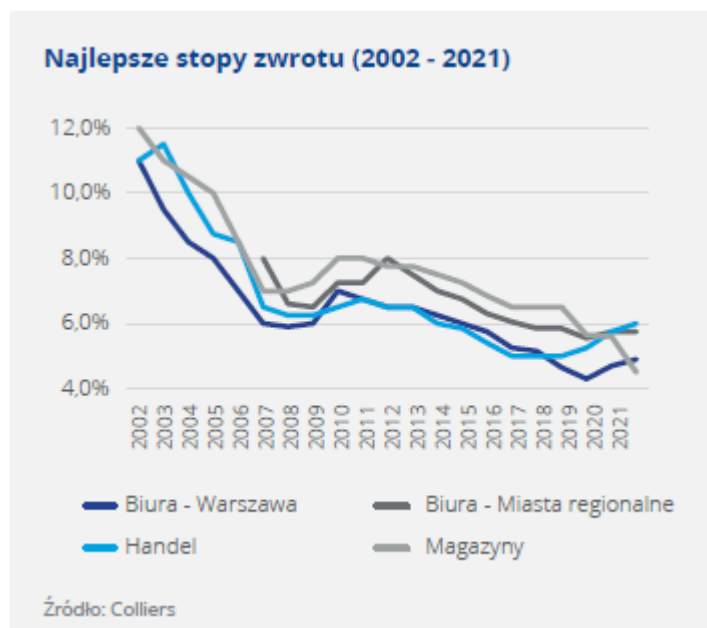
| | Stopy kapitalizacji biura | | | Stopy kapitalizacji handel | | | Stopy kapitalizacji magazyny | | |
|-----------------------|---------------------------|-----------------|-----------------|----------------------------|-----------------|-----------------|------------------------------|-----------------|-----------------|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

Źródło: Colliers International Polska.

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

Według ostatniego raportu Colliers Market Insights Polska Raport Roczny 2022:

- ☞ Stopy kapitalizacji dla najlepszych projektów biurowych w Warszawie powróciły do poziomów sprzed pandemii. Ogłoszona sprzedaż Generation Park Y (finalizacja w II kw. 2022 r.) jest największą transakcją w 2021 r. w regionie Europy Środkowo-Wschodniej.
- ☞ Sprzedaż III fazy biurowca High5ive w Krakowie (zamknięcie w 2022 r.), potwierdziła również gotowość kupujących do oferowania atrakcyjnych cen dla najlepszych budynków.
- ☞ Stopy kapitalizacji w sektorze logistyczno-przemysłowym pozostają w trendzie spadkowym. W ciągu ostatnich 12 miesięcy stopy kapitalizacji uległy kompresji o kolejne 120 p.b. do rekordowo niskiego poziomu 4,3% dla najlepszych obiektów z wieloma najemcami oraz ok. 4% w przypadku dużych nowych nieruchomości wynajętych pojedynczym najemcom o dobrej reputacji na okres powyżej 10 lat.



Stopa dyskontowa ustalana jest przy uwzględnieniu stopnia ryzyka nie otrzymania założonych dochodów. Ryzyko stanowi nieodłączny element inwestowania w 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%**.

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

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

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

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

* projekcja sporządzona przy założeniu stałych stóp procentowych

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

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

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

Źródło: www.nbp.pl/ oraz stat.gov.pl/

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

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

Ocena poziomu ryzyka w danej miejscowości na tle Warszawy, dla której jest najwięcej danych o transakcjach – w pozostałych miejscowościach stopa musi być wyższa – im mniejsze miasto, tym mniejszy popyt, tym wyższe ryzyko większe 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 **6,00 %**.

Tabela 13

| Oprocentowanie długoterminowych obligacji skarbowych | Stopa inflacji uwzględniona w oprocentowaniu obligacji | Stopa realna | Ryzyko dotyczące inwestowania w przedmiot wyceny w kontekście rynku nieruchomości podobnych | Ryzyko wynikające z porównania przedmiotu wyceny do najatrakcyjniejszych nieruchomości na rynku |
|--|--|--------------|---|---|
| 6,00% | 7,58 % | - 1,47 % | 6,0 % | 6,0 % |
| Stopa kapitalizacji | | | | 10,53% |
| Stopa kapitalizacji przyjęta do obliczeń | | | | 10,50% |

Przyjęta stopa kapitalizacji w wysokości 10,50 % odzwierciedla aktualną sytuację na rynku, jak również indywidualne cechy nieruchomości. Określona stopa kapitalizacji ustalona została na poziomie właściwym i jednocześnie bezpiecznym, biorąc pod uwagę cechy nieruchomości. Zauważyć należy, iż przedmiotowa nieruchomość położona jest w średnio atrakcyjnej części miasta w otoczeniu zabudowy o charakterze przemysłowym i średnio aktywnym gospodarczo.

Oszacowanie wydatków operacyjnych pozostających po stronie właściciela i związanych z nieruchomością

Tabela 14

| Zestawienie kosztów związanych z eksploatacją nieruchomości (pozostających po stronie właściciela) | | | |
|---|---------------|-----------------|------------------------|
| Wyszczególnienie | | | |
| Podatek od nieruchomości: | | | |
| | pow. w mkw | stawka w zł/mkw | |
| grunt | 62 556 | 0,85 | 53 172,60 zł |
| budynki | 32907,41 | 22,10 | 727 253,76 zł |
| budowle | 624 707,00 zł | 2% | 12 494,14 zł |
| Razem podatki | | | 792 920,50 zł |
| Opłata za użytkowanie wieczyste gruntu (3% wartości gruntu) | | | 65 270,93 zł |
| Ubezpieczenie | | | 15 000,00 zł |
| Koszty zarządu, remonty bieżące, konserwacje, utrzymanie pustostanów, koszty zarządu (7,5 % edb) | | | 215 937,18 zł |
| SUMA | | | 1 089 128,61 zł |

*Opłata za użytkowanie wieczyste została określona przy wykorzystaniu wzoru:

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

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

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

Dla działki ewid nr 1/69 i 1/70 o powierzchni 62 556 m², określono cenę jednostkową prawa własności dla gruntu niezabudowanego na poziomie 34,78 zł/m², wartość gruntu - 2 175 989,99 zł

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

$$O_{u.w.} = 2\,175\,989,99 \text{ zł} \times 0,03 = 65\,270,93 \text{ zł}$$

Na podstawie analizy rynku lokalnego, analizy kosztów związanych z eksploatacją nieruchomości, informacji od zarządców nieruchomości, a także Urzędu Miasta Zawiercie (stawki podatkowe) określono wydatki operacyjne związane z utrzymaniem nieruchomości na poziomie **1 089 128,61 zł** rocznie.

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

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

Tabela 15

| | |
|--------------------------------------|-------------------------|
| EDB / rok | 2 879 162,36 zł |
| Wydatki operacyjne | 1 089 128,61 zł |
| Dochód Operacyjny Netto (DON) | 1 790 033,76 zł |
| Stopa kapitalizacji | 10,50% |
| Wartość rynkowa | 17 047 940,53 zł |

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: WN = 17 048 000 zł

Słownie: siedemnaście milionów czterdzieści osiem tysięcy złotych.

9.2. Określenie wartości dla sprzedaży wymuszonej

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

Wartość nieruchomości przy sprzedaży wymuszonej może kształtować się na poziomie drugiej licytacji komorniczej w wysokości 2/3 wartości oszacowania.

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

Wartość wymuszoną wyznaczono na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:
 $WW = WR \times wa \times wc$ gdzie:

WR - wartość rynkowa,

wa - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

wc - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Są to cechy „drugoplanowe”, możliwe do wychwycenia dla klienta bardzo zainteresowanego kupnem. Cechy takie posiada każda nieruchomość. To takie właśnie specyficzne cechy nieruchomości powodują, że nabywca spośród kilku podobnych wybiera właśnie tą nieruchomość. Często jest to spowodowane indywidualnymi preferencjami potencjalnego nabywcy. Przedmiotowy kompleks nieruchomości charakteryzuje się bardzo dużą powierzchnią gruntu oraz dużą powierzchnią użytkową budynków. Przy uwzględnieniu powyższych cech przedmiotowej nieruchomości określono współczynnik atrakcyjności na poziomie 75%.

Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku. Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami o funkcji komercyjnej jest rynkiem średnio aktywnym. Przy średniej podaży nieruchomości na rynku lokalnym i przy relatywnie malejącym poziomie cen ofertowych, współczynnik zachęty cenowej dla przedmiotowej nieruchomości określono na poziomie 80%.

Dla nieruchomości szacowanej przyjmuję współczynniki:

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

$$WW = 17\,048\,000 \text{ zł} \times 0,75 \times 0,80 = 10\,228\,000 \text{ zł}$$

Przyjęto: 10 228 000 zł

Słownie: dziesięć milionów dwieście dwadzieścia osiem tysięcy złotych

9.3. Określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości

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

Wartość odtworzeniową nieruchomości określono jako sumę:

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

9.3.1. Określenie wartości prawa użytkowania wieczystego gruntu

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

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

- Lokalizacja ogólna
- Sąsiedztwo i otoczenie
- Rodzaj prawa do gruntu
- Kształt i możliwości zagospodarowania
- Wielkość działki

Cechy te mają następujące charakterystyki

Tabela 16

| L.p. | Rodzaj cechy | Ocena wpływu cechy na cenę jednostkową | Charakterystyka |
|------|---------------------------------------|--|--|
| 1. | Lokalizacja ogólna | Korzystna | Nieruchomości położone na terenie zurbanizowanym, w niedalekiej odległości od obszarów koncentracji przemysłu, produkcji, aktywności gospodarczej. W niedalekiej przebiegają główne arterie komunikacyjne. Dojazd bezpośredni z drogi publicznej, dobra widoczność |
| | | Średnio korzystna | Nieruchomości położone na terenach zurbanizowanych, w pośredniej odległości do obszarów koncentracji przemysłu, w pośredniej odległości od dróg krajowych. Tereny o charakterze przemysłowym. |
| | | Niekorzystna | Nieruchomości położone na terenie umiarkowanie zurbanizowanym, o słabszym dostępie komunikacyjnym. Głównie trasy w oddaleniu. |
| 2. | Sąsiedztwo i otoczenie | Korzystna | Lokalizacja sprzyja realizacji dużych i nowych projektów inwestycyjnych. Brak uciążliwości ciężkiego przemysłu. |
| | | Średnio korzystna | Lokalizacja dogodna do realizacji projektów inwestycyjnych. Nie-wielkie uciążliwości dzielnicy kojarzonej z ciężkim przemysłem |
| | | Niekorzystna | Otoczenie jest kojarzone z działalnością przemysłową, teren huty, wjazd nadzorowany, dostęp poprzez sieć dróg wewnętrznych. Tereny pokopalniane predystynowane do zmiany funkcji. |
| 3. | Rodzaj prawa do gruntu | Korzystna | Prawo własności gruntu. |
| | | Średnio korzystna | Prawo własności gruntu części gruntu, prawo użytkowania wieczystego do pozostałej części gruntu |
| | | Niekorzystna | Prawo użytkowania wieczystego gruntu. |
| 4. | Kształt i możliwości zagospodarowania | Korzystna | Na działce nie występują żadne ograniczenia w zagospodarowaniu np. w kształcie działki i ukształtowaniu bądź wynikające z sąsiedztwa. Warunki fizjograficzne oraz uwarunkowania planistyczne umożliwiają pełne wykorzystanie terenu. Przeznaczenie produkcyjno-usługowe. |
| | | Średnio Korzystna | Teren poprzemysłowy. Brak zabudowań na nieruchomości Warunki fizjograficzne (kształt działki nieregularny) oraz uwarunkowania planistyczne uniemożliwiają pełne wykorzystanie terenu. Występują pewne ograniczenia w realizacji projektów inwestycyjnych. Przeznaczenie produkcyjne, składy, magazyny. |
| | | Niekorzystna | Działka o dużych utrudnieniach w zagospodarowaniu i ewentualnej zabudowie, wynikających z sąsiedztwa, kształtu działki lub uwarunkowań planistycznych. Teren o mniejszej przydatności do realizacji projektów inwestycyjnych. Przeznaczenie produkcyjne, składy, magazyny. Teren poprzemysłowy, po koksowni, składzie węgla itp. Możliwe występowanie substancji stanowiących zagrożenie. Predystynowany do funkcji składowej. |
| 5. | Powierzchnia działki | Korzystna | Poniżej 10 000 m ² |
| | | Średnio korzystna | Od 10 000 m ² do 20 000 m ² |
| | | Niekorzystna | Powyżej 20 000 m ² |

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

cenę maksymalną $C_{\max} = 58,88 \text{ zł/m}^2$

cenę minimalną $C_{\min} = 27,36 \text{ zł/m}^2$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 58,88 \text{ zł/m}^2 - 27,36 \text{ zł/m}^2 = 31,52 \text{ zł/m}^2$$

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

Tabela 17

| L.p. | CECHA RYNKOWA | Waga cechy [%] | Zakres kwotowy [zł/ m2] |
|--------------|---------------------------------------|----------------|-------------------------|
| 1 | Lokalizacja ogólna | 20 | 6,30 |
| 2 | Sąsiedztwo i otoczenie | 15 | 4,73 |
| 3 | Rodzaj prawa do gruntu | 20 | 6,30 |
| 4 | Kształt i możliwości zagospodarowania | 25 | 7,88 |
| 5 | Powierzchnia działki | 20 | 6,30 |
| Razem | | 100 | 31,52 |

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

Tabela 18

| RODZAJ CECH RYNKOWYCH | NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ | | | |
|---------------------------------------|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------|
| | A | B | C | D |
| Adres nieruchomości | Myszków | Zawiercie | Ogrodzieniec | Marciszów |
| Data transakcji | 2021.06.30 | 2021.01.25 | 2021.02.05 | 2021.08.03 |
| Powierzchnia działki [m2] | 33104 | 17767 | 17977 | 424015 |
| Skorygowana cena 1 m2 [zł] | 34,74 zł | 36,61 zł | 27,36 zł | 53,82 zł |
| Lokalizacja ogólna | korzystna | korzystna | niekorzystne | korzystna |
| Sąsiedztwo i otoczenie | średnio korzystne | średnio korzystne | niekorzystne | korzystne |
| Rodzaj prawa do gruntu | korzystna | korzystna | niekorzystna | korzystna |
| Kształt i możliwości zagospodarowania | średnio korzystne | średnio korzystne | średnio korzystne | korzystne |
| Powierzchnia działki | średnio korzystna | korzystna | korzystna | niekorzystna |

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

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

Tabela 19

| RODZAJ CECH RYNKOWYCH | NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA | NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ | | | |
|--|--------------------------|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------|
| | | A | B | C | D |
| Adres nieruchomości | Zawiercie, Okólna | Myszków | Zawiercie | Ogrodzieniec | Marciszów |
| Data transakcji | | 2021.06.30 | 2021.01.25 | 2021.02.05 | 2021.08.03 |
| Powierzchnia działki [m ²] | 62 556 | 33104 | 17767 | 17977 | 424015 |
| Skorygowana cena 1 m ² [zł] | | 34,74 zł | 36,61 zł | 27,36 zł | 53,82 zł |
| Lokalizacja ogólna | średnio korzystna | korzystna | korzystna | niekorzystne | korzystna |
| | | -3,15 zł | -3,15 zł | 3,15 zł | -3,15 zł |
| Sąsiedztwo i otoczenie | niekorzystne | średnio korzystne | średnio korzystne | niekorzystne | korzystne |
| | | -2,36 zł | -2,36 zł | 0,00 zł | -4,73 zł |
| Rodzaj prawa do gruntu | niekorzystne | korzystne | korzystne | niekorzystne | korzystne |
| | | -6,30 zł | -6,30 zł | 0,00 zł | -6,30 zł |
| Kształt i możliwości zagospodarowania | średnio korzystne | średnio korzystne | średnio korzystne | średnio korzystne | korzystne |
| | | 0,00 zł | 0,00 zł | 0,00 zł | -3,94 zł |
| Powierzchnia działki | średnio korzystna | średnio korzystna | korzystna | korzystna | niekorzystna |
| | | 0,00 zł | -3,15 zł | -3,15 zł | 6,30 zł |
| SUMA POPRAWEK | | -11,82 zł | -14,97 zł | 0,00 zł | -11,82 zł |
| CENA 1 m ² SKORYG. | | 22,92 zł | 21,64 zł | 27,36 zł | 42,00 zł |
| CENA ŚREDNIA 1 m² gruntu | | 28,48 zł | | | |

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu wynosi:

$$W_{UW} = 28,48 \text{ zł/m}^2 \times 62\,556 \text{ m}^2 = 1\,781\,594,88 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość: $W_{UW} = 1\,782\,000 \text{ zł}$

Słownie: jeden milion siedemset osiemdziesiąt dwa tysiące złotych

9.3.2. Określenie wartości odtworzeniowej zabudowy

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

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

K_{ODB} - koszt odtworzenia

P_u - powierzchnia użytkowa budynku

C_j - cena jednostkowa

Z - zużycie techniczne

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

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

Koszt odtworzenia budynków i budowli

Tabela 20

| Ozn. obiektu | Obiekt | Ilość jed. [m ²] | Cena jed. [zł] | Współczynnik dopasowania | Wartość [zł] | Zużycie | Wartość ze zużyciem [zł] | |
|--|---|------------------------------|----------------|--------------------------|---------------|---------|--------------------------|------------|
| budynek walcowni | 1251-104 | 29309,46 | 2379,07 | 0,75 | 52 296 942,75 | 45% | 28 763 318,51 | |
| Budynek socjalny | BCOI.1.002 | 1751,57 | 2949,32 | 0,90 | 4 649 346,39 | 45% | 2 557 140,51 | |
| Budynek administracyjny | BCOI.1.002 | 1285,64 | 2949,32 | 0,80 | 3 033 411,01 | 30% | 2 123 387,71 | |
| wiąta magazynu wsadu | BCOI.3.072 | 2200,00 | 300,00 | 1,50 | 990 000,00 | 30% | 693 000,00 | |
| bud. Socalny magazynu wsadu | BCOI.1.003 | 56,23 | 2098,20 | 1,00 | 117 981,79 | 30% | 82 587,25 | |
| budynek sterowni | BCOI.3.066 | 27,63 | 1580,92 | 1,30 | 56 785,07 | 30% | 39 749,55 | |
| budynek operatora wsadu | BCOI.3.066 | 9,45 | 1580,92 | 1,30 | 19 421,60 | 30% | 13 595,12 | |
| budynek przy suwnicy | BCOI.3.066 | 26,09 | 1580,92 | 1,00 | 41 246,20 | 30% | 28 872,34 | |
| budynek socjalny biegu b | BCOI.1.003 | 54,40 | 2098,20 | 0,70 | 79 899,46 | 40% | 47 939,67 | |
| budynek pompowni obiegu B | BCOI.3.049 | 603,25 | 460,97 | 0,80 | 222 464,12 | 45% | 122 355,27 | |
| Magazyn na butle acetylenowo-tlenowe | BCOI.3.085 | 45,26 | 2356,18 | 0,90 | 95 976,64 | 45% | 52 787,15 | |
| budynek garaży | BCOI.3.093 | 60,46 | 1321,70 | 0,90 | 71 918,98 | 40% | 43 151,39 | |
| budynek remontu wagonów | BCOI.3.050 | 160,57 | 2557,57 | 0,80 | 328 535,21 | 45% | 180 694,37 | |
| wiąta magazynowa | BCOI.3.072 | 400,00 | 316,01 | 1,00 | 126 404,00 | 10% | 113 763,60 | |
| budowle i urządzenia | przyjęto z deklaracji na podatek od nieruchomości | | | | | | | 624 707,00 |
| Dokumentacja i nadzór* | | | | | | | | 300 000,00 |
| Roboty dodatkowe nieprzewidziane w projekcie (2%)* | | | | | | | | 709 740,99 |
| Łącznie budynki i budowle | | | | | | | 36 496 790,43 | |
| Wartość rynkowa prawa UW gruntu | | | | | | | 1 781 594,88 | |
| - działka 1/69, 1/70 | 62556 | 28,48 | | | | | 1 781 594,88 | |
| Łączna wartość odtworzeniowa nieruchomości | | | | | | | 38 278 385,31 | |

Łącznie wartość odtworzeniowa przedmiotu wyceny wynosi:

WOD = 38 278 385,31 zł

Przyjęto wartość: 38 278 000 zł

Słownie: trzydzieści osiem milionów dwieście siedemdziesiąt osiem tysięcy złotych.

10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Określona w podejściu dochodowym wartość rynkowa nieruchomości o charakterze przemysłowym w stanie na dzień wyceny (**17 048 000 zł**) jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania.

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

Do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości przeanalizowano lokalny rynek nieruchomości komercyjnych z terenu województwa śląskiego. Okres analizy od 2020 roku do dnia wyceny, poszerzono także o lata wcześniejsze. Określona wartość rynkowa określona w podejściu dochodowym odpowiada cenom jakie zostały osiągnięte za podobne obiekty. Określona stawka najmu odpowiada stawkom najmu, które są osiągnięte na rynku lokalnym. Odnosząc się do wycenianej nieruchomości oraz ogólnego rynku nieruchomości w Zawierciu i analizowanego rynku aglomeracji górnośląskiej należy stwierdzić, że przedmiot wyceny jest mniej atrakcyjny na rynku, stwarza możliwości prowadzenia działalności w zakresie produkcji i magazynowania w branży hutniczej lub podobnych.

Wartości w odniesieniu do 1 m² powierzchni budynków wynoszą w stanie na dzień wyceny, około 518 zł. Określona wartość nieruchomości kształtuje się na pułapie cen jednostkowych poniżej średniej spośród występujących na regionalnym rynku i zawiera się pomiędzy ceną minimalną a maksymalną. Lokalizacja oraz układ funkcjonalny i wielkość powierzchni użytkowej budynków stwarzają dość dobre warunki do prowadzenia działalności gospodarczej. Przedmiotowa nieruchomość to duży zakład produkcyjny. Powierzchnie budynków, ich wysokości i długości oraz charakter poszczególnych powierzchni dają możliwość prowadzenia różnorodnej produkcji oraz instalację specjalistycznej linii produkcyjnej nie wymagającej płaskiej podłogi na całej powierzchni. Fakt tak dużej powierzchni budynków oraz ich ilości sprawiają, że jest ona dość specyficzna na rynku, a przede wszystkim rzadko występująca. Wobec tego podaż tego typu nieruchomości jest niewielka, a popyt na nieruchomości komercyjne specjalistyczne szczególnie na terenie województwa śląskiego ciągle wzrasta. Współczynnik obłożenia jest na dość bezpiecznym poziomie mając na uwadze rozwój lokalnego rynku oraz położenie przedmiotu wyceny na tle województwa śląskiego oraz odległości od dużych szlaków komunikacyjnych. Wartości nieruchomości zostały zweryfikowane z ofertami sprzedaży równie dużych obiektów.

Wartość odtworzeniową budynków i budowli oraz wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu w stanie na dzień wyceny określono na poziomie **38 278 000 zł**. Wartość nieruchomości dla potrzeb sprzedaży wymuszonej w stanie na dzień wyceny wynosi **10 228 000 zł**.

11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

11.1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych w granicach określonych stanem faktycznym i prawnym szacowanej nieruchomości oraz stanem rynku nieruchomości w dacie wyceny.

11.2. Określenia wartości rynkowej nieruchomości dokonano wg stanu i w poziomie cen aktualnym na dzień wyceny.

11.3. Określona wartość nie uwzględnia podatków i opłat oraz obciążenia hipoteką.

11.4. Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2. Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.

11.5. Rzeczoznawca określając wartość rynkową założył, że ocena ryzyka kredytodawcy oraz zdolności kredytowej kredytobiorcy podlegać będzie analizie i ocenie przez strony umowy kredytowej. Analiza

operatu szacunkowego należy do kredytodawcy i stanowi materiał pomocniczy, nie przesądzając o przyznaniu kredytu bądź jego wysokości.

11.6. Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za zmianę przeznaczenia nieruchomości wynikającą ze zmiany koncepcji wykorzystania jej przez właściciela lub z uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego i jego przyszłych zapisów.

11.7. Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.

11.8. Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie dostępne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.

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

11.10. Powierzchnie użytkową określono na podstawie danych dostępnych od właściciela.

12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA



13. ZAŁĄCZNIKI

13.1. Mapa lokalizacyjna

13.2. Dokumentacja fotograficzna

13.3. Protokół z badania księgi wieczystej

13.4. Kopie dokumentów

13.5. Obszary ryzyka związane z nieruchomością

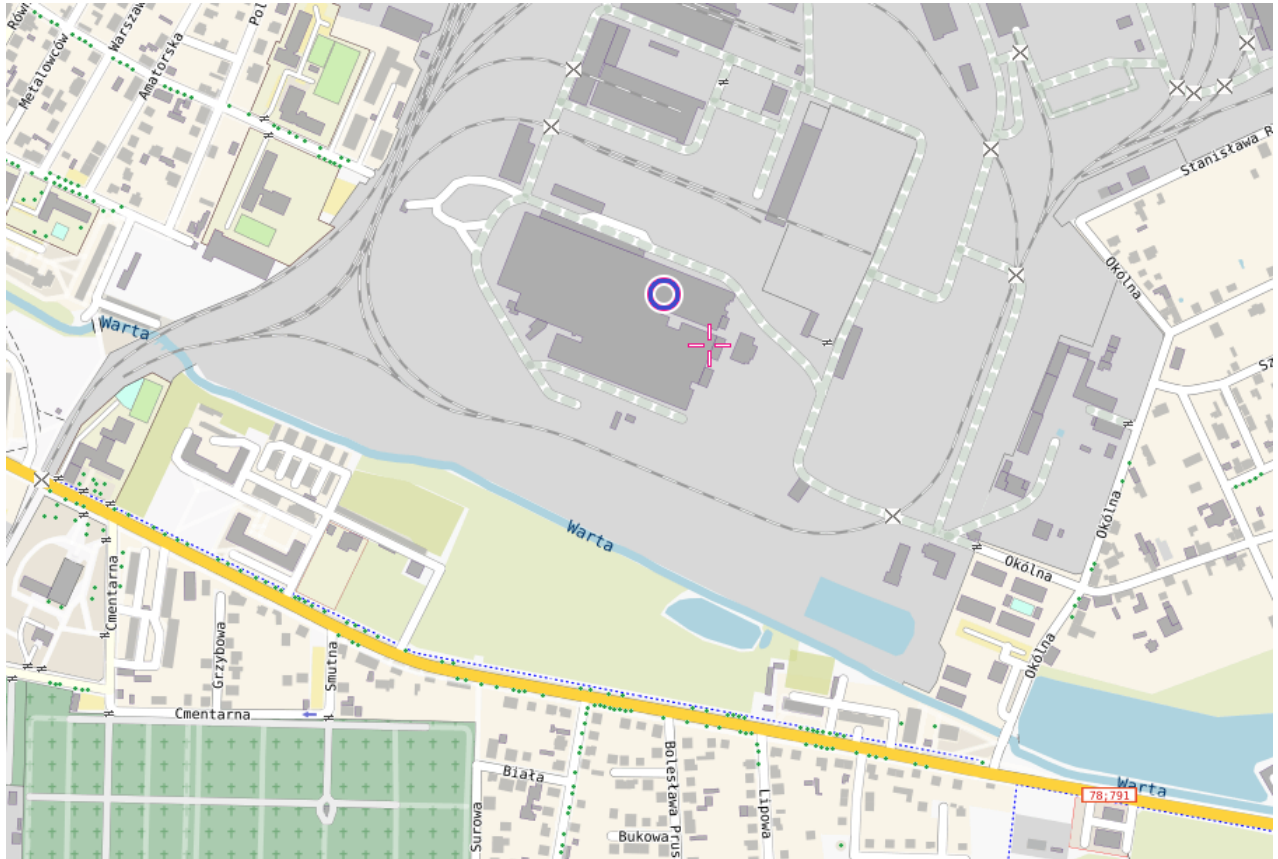
13.6. Obliczenie prawa własności gruntu

13.7. Polisa OC

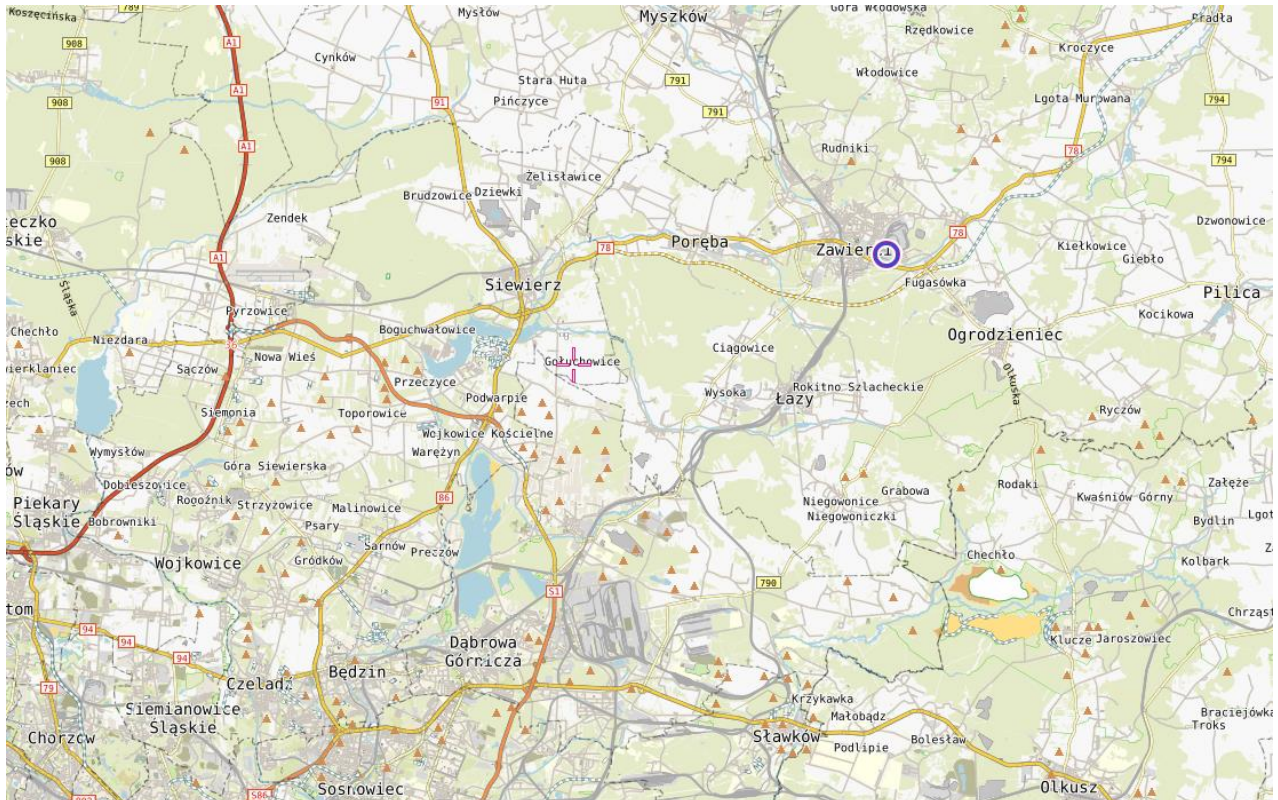
Załącznik 14.1.

Mapa lokalizacyjna nieruchomości

Lokalizacja szczegółowa nieruchomości



Lokalizacja nieruchomości na tle regionalnym



Załącznik 14.2.

Dokumentacja fotograficzna

Widok kompleksu budynku walcowni z zewnątrz



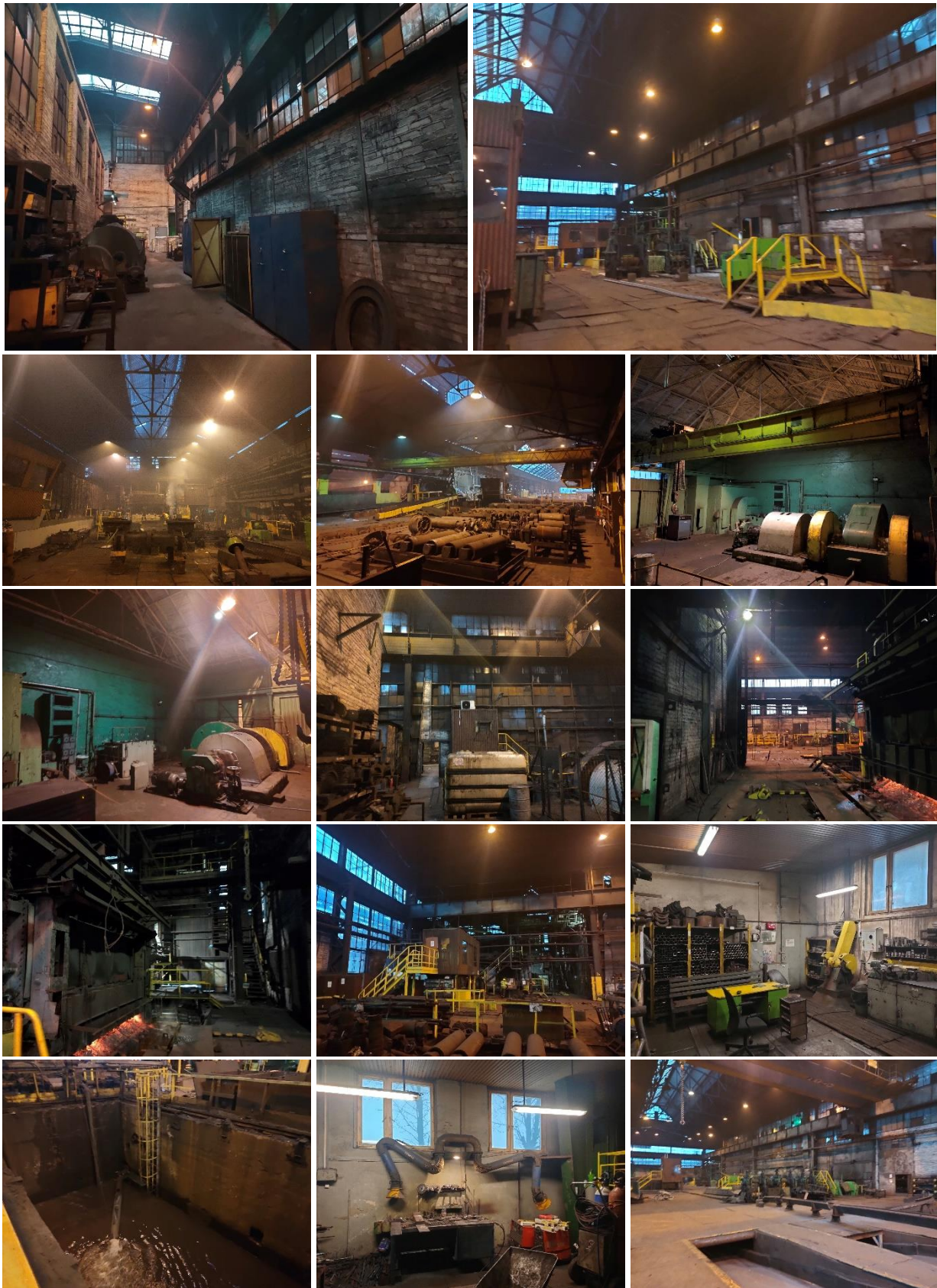
Dokumentacja fotograficzna

Widok budynku walcowni wewnątrz



Dokumentacja fotograficzna

Widok budynku walcowni wewnątrz



Dokumentacja fotograficzna

Widok budynku walcowni wewnątrz



Widok budynku socjalnego przy walcowni

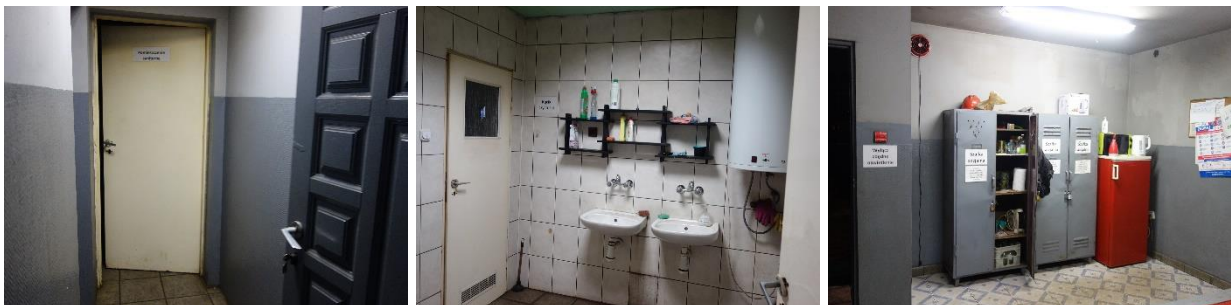


Dokumentacja fotograficzna

Widok magazynu wsadu, sterowni, suwnicy i placu składowego



Widok budynku socjalnego magazynu wsadu

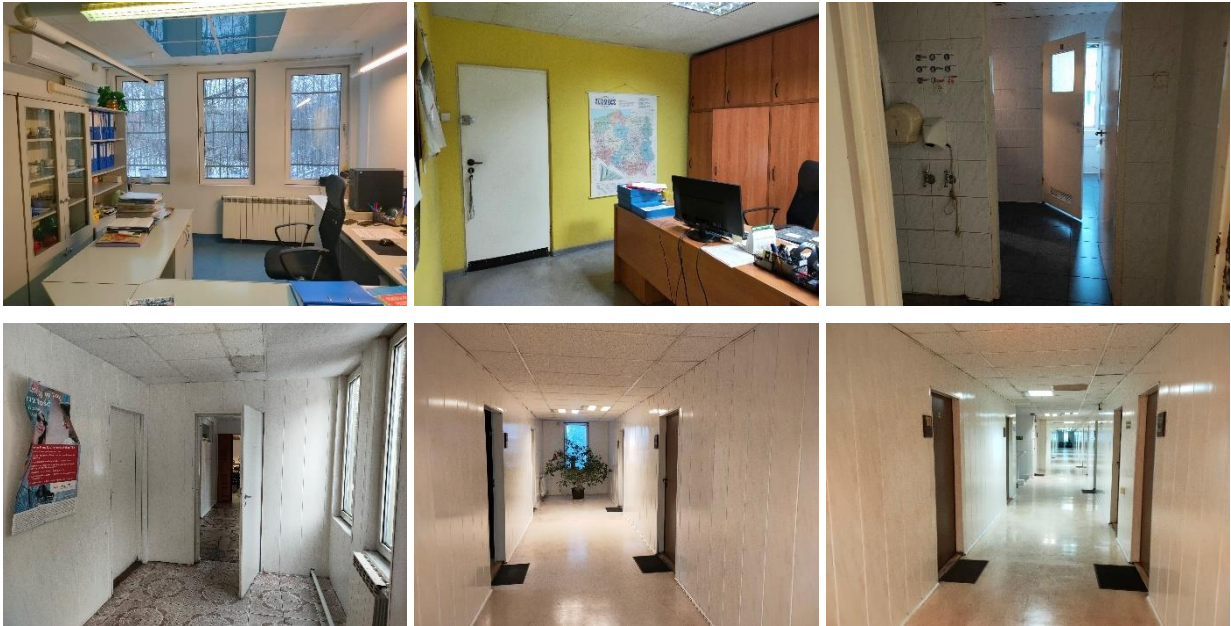


Widok budynku administracyjnego



Dokumentacja fotograficzna

Widok budynku administracyjnego



Widok budynków pompowni i budowli w południowej części nieruchomości



Dokumentacja fotograficzna

Widok sąsiedztwa, otoczenia i drogi dojazdowej



PROTOKÓŁ

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

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

Dział I – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Działki ewidencyjne:

Położenie (miejscowość): Zawiercie.

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

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

Obszar całej nieruchomości : 6,2556 ha.

Budynki:

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

Dział I – Sp Spis praw związanych z własnością

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

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

Prawo użytkowania wieczystego:

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

Dział II – WŁAŚCICIEL

Właściciele:

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

1, 1/1 – Kierownik Urzędu Rejonowego w Zawierciu

Rola instytucji: organ reprezentujący Skarb Państwa

Użytkownicy wieczystości:

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

1, 1/1 Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną:

Cognor Spółka Akcyjna, Poraj

Dział III CIĘŻARY I OGRANICZENIA

Brak wpisów

Dział IV HIPOTEKI

1. Hipoteka umowna łączna w kwocie 250 000 000,00 (sto pięćdziesiąt milionów pięćset dwa-
dzieścia dwa tysiące sto sześćdziesiąt trzy 50/100) 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 przyznanych kosztów postępowania, jak również innych roszczeń o świadczenia uboczne, wynikających z opisanej w § 2 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, celem zabezpieczenia emisji nie więcej niż 200.000 sztuk nieposiadających formy dokumentu (zdematerializowanych) obligacji na okaziciela, o wartości nominalnej 1.000 pln (słownie: tysiąc złotych) każda, o terminie wykupu 15 lipca 2026 r. Oraz na pozostałych warunkach emisji obligacji opisanych w paragrafie 2 aktu notarialnego, oświadczenie w sprawie ustanowienia hipoteki łącznej na rzecz obligatariuszy bez ich imiennego wskazywania z dnia 14.07.2021r. Rep. A nr 1282/2021, będące podstawą wpisu

Pierwszeństwo: wierzycielowi przysługuje roszczenie o przeniesienie tej hipoteki na miejsce opróżnione przez hipotekę wpisaną pod nr 20 w sumie 111.285.423,00 eur ustanowionej na rzecz mbank spółka akcyjna w warszawie z chwilą gdy stanie się ono wolne w granicach wygasłej hipoteki.

Inne informacje: hipoteką umowną łączną 68spółobciążona 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, CZ1M/00097283/5, GL1G/00084766/6, GL1G/00121403/6, GL1G/00084767/3, GL1G/00103076/2, 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, KA1S/00032262/6, KA1S/00030874/5, TR1T/00101810/5, TR1T/00123081/5, PT1T/00034513/5, OL1O/00019863/6, OL1O/00045353/9, KA1K/00072627/8, KA1K/00122180/8.

Wierzyciel hipoteczny: GIDE Tokarczuk Grześkowiak Sadownik Spółka Komandytowa, Warszawa



Załącznik 13.4.

Kopie dokumentów

Wypis z rejestru gruntów

| PREZYDENT MIASTA ZAWIERCIE | | Województwo: śląskie Powiat: Zawiercie Jednostka ewidencyjna: 241602_1 - Miasto Zawiercie Obręb ewidencyjny: 241602_1.0012, ZAWIERCIE Miejscowość: ZAWIERCIE | | | | | |
|--|----------------------------|---|--------------------|--------------------|--------------|--------------|-------------------------|
| GDG.6642.124.2023 | | | | | | | |
| WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW według stanu na dzień: 2023-01-24 14:28:13 | | | | | | | |
| Jednostka rejestrowa gruntów: 241602_1.0012.G7049 | | | | | | | |
| WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY: | | | | | | | |
| UDZIAŁ: 1/1 | | charakter stanu władania: własność | | | | | |
| S KARB PAŃSTWA - STAROSTA ZAWIERCIAŃSKI REGON: 276284733 Siedziba: 42-400 ZAWIERCIE Henryka Sienkiewicza 34 | | | | | | | |
| UDZIAŁ: 1/1 | | charakter stanu władania: użytkowanie wieczyste grupa rejestrowa: 2.4 | | | | | |
| C OGNOR SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ FERROSTAL ŁABĘDY W ZAWIERCIU REGON: 012859760 Siedziba: 42-400 ZAWIERCIE Okólna 10 | | | | | | | |
| DZIAŁKI EWIDENCYJNE: | | | | | | | |
| Ark. mapy | Numer działki ewidencyjnej | Położenie gruntów | Opis użytku | Symbol klasoużytku | Powierzchnia | | Numer księgi wieczystej |
| | | | | | użytku [ha] | działki [ha] | |
| 41 | 1/69 | Józefa Piłsudskiego | Tereny przemysłowe | Ba | 1.6684 | 1.6684 | CZ1Z/00033483/1 |
| Identyfikator działki: 241602_1.0012.AR_41.1/69 | | | | | | | |
| 41 | 1/70 | Okólna 10 | Tereny przemysłowe | Ba | 4.5872 | 4.5872 | CZ1Z/00033483/1 |
| Identyfikator działki: 241602_1.0012.AR_41.1/70 | | | | | | | |
| Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 6.2556 | | | | | | | |
| KLAUZULE: Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej | | | | | | | |

W dniu: 24.01.2023

dokument sporządzony przez: Justyna Frej

Zawiercie, dnia: 24.01.2023

(podpis)



Z up. Prezydenta Miasta

Joanna Padula
GEODETA GMINNY
Naczelnik Gminnego Ośrodka
Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej

(imię i nazwisko osoby upoważnionej)

Wypis z kartoteki budynków

| PREZYDENT MIASTA ZAWIERCIE | | Województwo: śląskie Powiat: Zawiercie Jednostka ewidencyjna: 241602_1 - Miasto Zawiercie Obręb ewidencyjny: 241602_1.0012, ZAWIERCIE Miejscowość: ZAWIERCIE | | | | | | | |
|--|---|---|---------------------------|---------------|--------|--------------------------|-------------------------------|---|------------------------------------|
| GODGIK.6642.124.2023 | | WYPIS Z REJESTRU BUDYNKÓW według stanu na dzień: 2023-01-24 14:28:13 | | | | | | | |
| Jednostka rejestrowa budynków: 241602_1.0012.B918 Pozycja kartoteki budynków: 241602_1.0012.G7049 Numer księgi wieczystej: 33483 | | WŁAŚCICIELE / WŁADAJĄCY: | | | | | | | |
| UDZIAŁ: 1/1 | | charakter stanu władania: własność grupa rejestrowa: 15.3 COGNOR SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ FERROSTAL ŁABĘDY W ZAWIERCIU REGON: 012859760 Siedziba: 42-400 ZAWIERCIE Okólna 10 | | | | | | | |
| BUDYNKI: | | | | | | | | | |
| Status budynku | Oznaczenie działek na których położony jest budynek | Adres budynku | Funkcja budynku | Liczba lokali | | Pow. użytkowa | | Pow. zabudowy budynku [m ²] | Liczba kondygnacji nad/podziemnych |
| | | | | odrębnych | innych | lokali [m ²] | pom. przyn. [m ²] | | |
| wybudowany | AR_41.1/70 | Okólna | budynki przemysłowe (101) | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 | 25 | 1/0 |
| Identyfikator budynku: 241602_1.0012.AR_41.1/70.11_BUD Materiał: mur. | | | | | | | | | |
| wybudowany | AR_41.1/70 | Okólna | budynki przemysłowe (101) | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 | 148 | 1/0 |
| Identyfikator budynku: 241602_1.0012.AR_41.1/70.12_BUD Materiał: mur. | | | | | | | | | |
| wybudowany | AR_41.1/70 | Okólna | budynki przemysłowe (101) | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 | 93 | 1/0 |
| Identyfikator budynku: 241602_1.0012.AR_41.1/70.13_BUD Materiał: mur. | | | | | | | | | |
| wybudowany | AR_41.1/70 | Okólna | budynki przemysłowe (101) | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 | 38 | 1/0 |
| Identyfikator budynku: 241602_1.0012.AR_41.1/70.14_BUD Materiał: mur. | | | | | | | | | |
| wybudowany | AR_41.1/70 | Okólna | budynki przemysłowe (101) | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 | 74 | 1/0 |
| Identyfikator budynku: 241602_1.0012.AR_41.1/70.15_BUD Materiał: mur. | | | | | | | | | |
| wybudowany | AR_41.1/69 | Józefa Piłsudskiego | budynki przemysłowe (101) | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 | 32 | 1/0 |
| Identyfikator budynku: 241602_1.0012.AR_41.1/69.2_BUD Materiał: mur. | | | | | | | | | |
| wybudowany | AR_41.1/69 | Józefa Piłsudskiego | budynki przemysłowe (101) | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 | 31 | 1/0 |
| Identyfikator budynku: 241602_1.0012.AR_41.1/69.3_BUD Materiał: mur. | | | | | | | | | |
| wybudowany | AR_41.1/69 | Józefa Piłsudskiego | budynki przemysłowe (101) | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 | 8 | 1/0 |
| Identyfikator budynku: 241602_1.0012.AR_41.1/69.4_BUD Materiał: mur. | | | | | | | | | |
| wybudowany | AR_41.1/69 | Józefa Piłsudskiego | budynki przemysłowe (101) | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 | 7 | 1/0 |
| Identyfikator budynku: 241602_1.0012.AR_41.1/69.5_BUD Materiał: mur. | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | |
|--|------------|---------------------|---------------------------------------|----------------------------|---|------|------|-------|-----|------|------|-------|
| wybudowany | AR_41.1/70 | Okólna | budynki przemysłowe (101) | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 | 29658 | 1/0 | | | |
| Identyfikator budynku: 241602_1.0012.AR_41.1/70.1_BUD | | | | | | | | | | | | |
| Materiał: mur. | | | | | | | | | | | | |
| wybudowany | AR_41.1/70 | Okólna | budynki przemysłowe (101) | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 | 944 | 1/0 | | | |
| Identyfikator budynku: 241602_1.0012.AR_41.1/70.2_BUD | | | | | | | | | | | | |
| Materiał: mur. | | | | | | | | | | | | |
| wybudowany | AR_41.1/70 | Okólna | budynki przemysłowe (101) | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 | 43 | 1/0 | | | |
| Identyfikator budynku: 241602_1.0012.AR_41.1/70.3_BUD | | | | | | | | | | | | |
| Materiał: mur. | | | | | | | | | | | | |
| wybudowany | AR_41.1/70 | Okólna | budynki przemysłowe (101) | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 | 16 | 1/0 | | | |
| Identyfikator budynku: 241602_1.0012.AR_41.1/70.4_BUD | | | | | | | | | | | | |
| Materiał: mur. | | | | | | | | | | | | |
| wybudowany | AR_41.1/70 | Okólna | budynki przemysłowe (101) | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 | 36 | 1/0 | | | |
| Identyfikator budynku: 241602_1.0012.AR_41.1/70.5_BUD | | | | | | | | | | | | |
| Materiał: mur. | | | | | | | | | | | | |
| wybudowany | AR_41.1/70 | Okólna | budynki przemysłowe (101) | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 | 114 | 1/0 | | | |
| Identyfikator budynku: 241602_1.0012.AR_41.1/70.6_BUD | | | | | | | | | | | | |
| Materiał: mur. | | | | | | | | | | | | |
| wybudowany | AR_41.1/70 | Okólna | budynki przemysłowe (101) | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 | 243 | 1/0 | | | |
| Identyfikator budynku: 241602_1.0012.AR_41.1/70.7_BUD | | | | | | | | | | | | |
| Materiał: mur. | | | | | | | | | | | | |
| wybudowany | AR_41.1/70 | Okólna | budynki przemysłowe (101) | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 | 213 | 1/0 | | | |
| Identyfikator budynku: 241602_1.0012.AR_41.1/70.8_BUD | | | | | | | | | | | | |
| Materiał: mur. | | | | | | | | | | | | |
| wybudowany | AR_41.1/70 | Okólna | budynki przemysłowe (101) | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 | 69 | 1/0 | | | |
| Identyfikator budynku: 241602_1.0012.AR_41.1/70.9_BUD | | | | | | | | | | | | |
| Materiał: mur. | | | | | | | | | | | | |
| wybudowany | AR_41.1/70 | Okólna | budynki przemysłowe (101) | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 | 114 | 1/0 | | | |
| Identyfikator budynku: 241602_1.0012.AR_41.1/70.10_BUD | | | | | | | | | | | | |
| Materiał: mur. | | | | | | | | | | | | |
| wybudowany | AR_41.1/69 | | budynki przemysłowe (101) | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 | 15 | 1/0 | | | |
| Identyfikator budynku: 241602_1.0012.AR_41.1/69.6_BUD | | | | | | | | | | | | |
| Rok zakończenia budowy: 2009. Materiał: inny. | | | | | | | | | | | | |
| wybudowany | AR_41.1/69 | Józefa Piłsudskiego | budynki biurowe (105) | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 | 724 | 2/0 | | | |
| Identyfikator budynku: 241602_1.0012.AR_41.1/69.1_BUD | | | | | | | | | | | | |
| Materiał: mur. | | | | | | | | | | | | |
| wybudowany | AR_41.1/69 | | pozostałe budynki niemieszkalne (109) | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 | 113 | 2/0 | | | |
| Identyfikator budynku: 241602_1.0012.AR_41.1/69.7_BUD | | | | | | | | | | | | |
| Materiał: mur. | | | | | | | | | | | | |
| ŁĄCZNIE BUDYNKÓW W JEDN.REJ.: 22 | | | | ŁĄCZNIE W CAŁEJ JEDN.REJ.: | | | | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 | 32758 |
| KLAUZULE: | | | | | | | | | | | | |
| Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej | | | | | | | | | | | | |

W dniu: 24.01.2023

dokument sporządzony przez: Justyna Frej

Zawiercie, dnia: 24.01.2023

(podpis)



Z up. Prezydenta Miasta

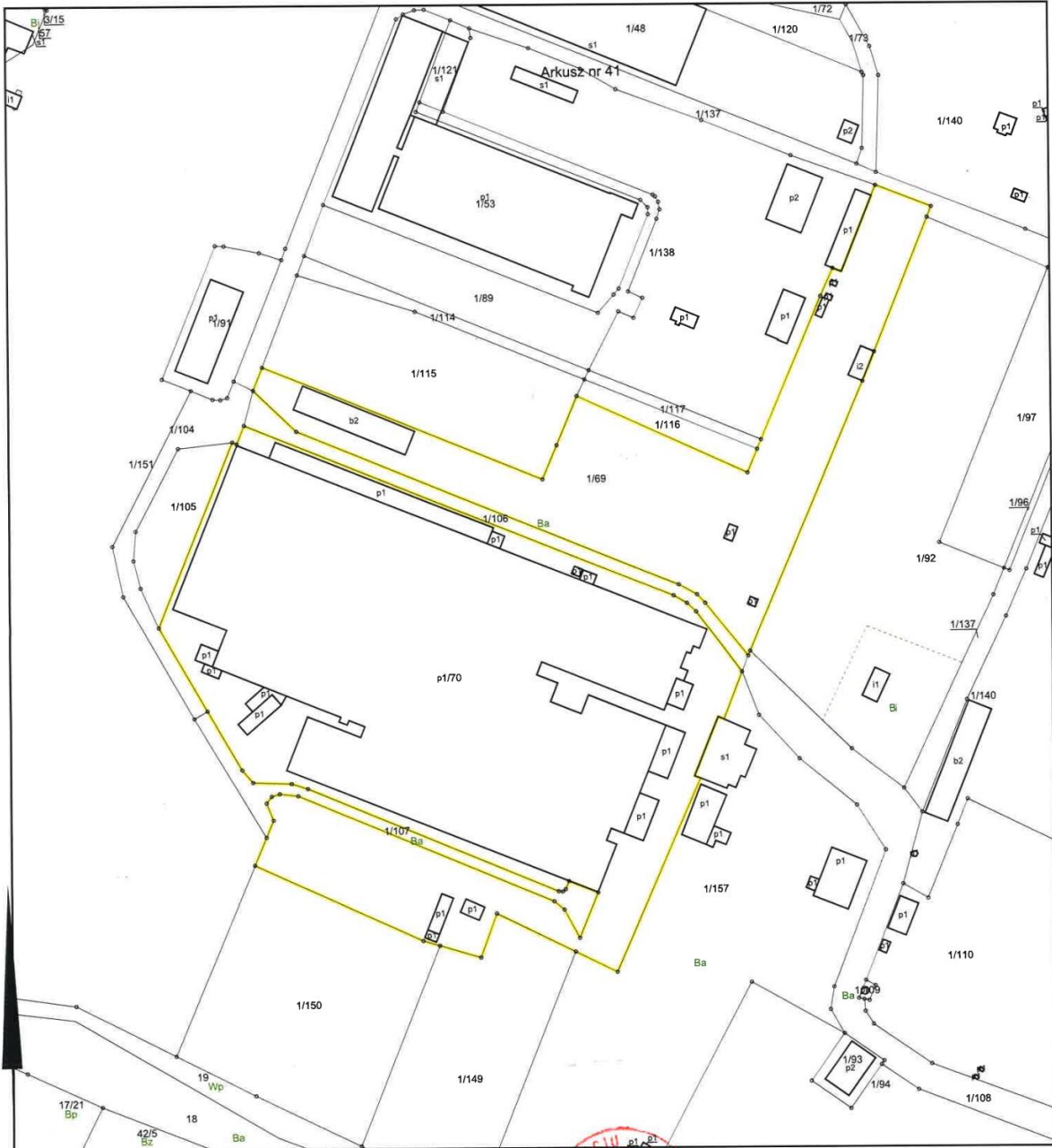
Joanna Górska

(imię i nazwisko osoby upoważnionej)

Naczelnik Gminy Zawiercie
Dzielnica Zawiercie

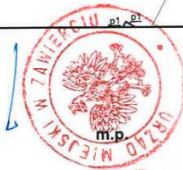
Województwo: śląskie
Powiat: 2416 - zawierciański
Jednostka ewidencyjna: 241602_1 - Zawiercie
Obręb ewidencyjny: 0012 ZAWIERCIE
Arkusz ewidencyjny: 41

Wyrys z mapy ewidencyjnej
Skala 1:2000



Wykonał: Justyna FrejGODGIK.6642.124.2023

Zawiercie, dn. 24-01-2023 r.



Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonania wpisu w księdze wieczystej

Zup. Przewodniczący Miasta
Joanna FrejGODGIK
GEODEZJA
Nasz adres: Zawiercie, ul. Okólna 10
Telefon: 71 721 11 11

Załącznik 13.5.

Obszary ryzyka związanego z nieruchomością

OBSZARY RYZYKA ZWIĄZANE Z WYCENIĄ NIERUCHOMOŚCIĄ

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

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

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

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

Ryzyko związane z nieuregulowanym stanem prawnym

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

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

Na dzień wyceny na danym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenach: 1 P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów

Ryzyko związane ze złym stanem technicznym nieruchomości

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

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

Ryzyko związane z brakiem dostępu do drogi publicznej

Dojazd do nieruchomości odbywa się od ulicy Paderewskiego poprzez ulicę Okólną (drogi publiczne – własność Skarbu Państwa). Dalej na terenie huty po asfaltowych drogach urządzonych na dz. ew. nr 1/104, 1/106, 1/107, 1/108, stanowiącej własność Skarbu Państwa i oddanych w użytkowanie wieczyste

osobie fizycznej. Dla dz. ew. nr 1/106, 1/108 prowadzona jest KW Nr CZ1Z/00027810/8 – użytkownik wieczysty CMC Poland Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

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

Ryzyko związane z płynnością nieruchomości

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

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny charakteryzuje się średnią płynnością. Czas ekspozycji na rynku wynosi od 18 miesięcy wzwyż z uwagi na stan techniczny budynku. Przedmiotowa nieruchomość należy do grupy nieruchomości, na które jest umiarkowany popyt.

Ryzyko wywłaszczenia nieruchomości

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

Ryzyko związane z sektorem rynku nieruchomości

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

Ocena przydatności nieruchomości jako zabezpieczenie wierzytelności

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



Załącznik 13.6.

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

Tabela 22

| RODZAJ CECH RYNKOWYCH | NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA | NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ | | | |
|--|--------------------------|------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| | | A | B | C | D |
| Adres nieruchomości | Zawiercie, Okólna | Myszków | Zawiercie | Ogrodzieniec | Marciszów |
| Data transakcji | | 2021.06.30 | 2021.01.25 | 2021.02.05 | 2021.08.03 |
| Powierzchnia działki [m ²] | 62 556 | 33104 | 17767 | 17977 | 424015 |
| Skorygowana cena 1 m ² [zł] | | 34,74 zł | 36,61 zł | 27,36 zł | 53,82 zł |
| Lokalizacja ogólna | średnio korzystna | korzystna | korzystna | niekorzystne | korzystna |
| | | -3,15 zł | -3,15 zł | 3,15 zł | -3,15 zł |
| Sąsiedztwo i otoczenie | niekorzystne | średnio korzystne | średnio korzystne | niekorzystne | korzystne |
| | | -2,36 zł | -2,36 zł | 0,00 zł | -4,73 zł |
| Rodzaj prawa do gruntu | korzystne | korzystne | korzystne | niekorzystne | korzystne |
| | | 0,00 zł | 0,00 zł | 6,30 zł | 0,00 zł |
| Kształt i możliwości zagospodarowania | średnio korzystne | średnio korzystne | średnio korzystne | średnio korzystne | korzystne |
| | | 0,00 zł | 0,00 zł | 0,00 zł | -3,94 zł |
| Powierzchnia działki | średnio korzystna | średnio korzystna | korzystna | korzystna | niekorzystna |
| | | 0,00 zł | -3,15 zł | -3,15 zł | 6,30 zł |
| SUMA POPRAWEK | | -11,82 zł | -14,97 zł | 0,00 zł | -11,82 zł |
| CENA 1 m ² SKORYG. | | 22,92 zł | 21,64 zł | 27,36 zł | 42,00 zł |
| CENA ŚREDNIA 1 m² gruntu | | 34,78 zł | | | |

Wartość rynkowa prawa własności gruntu wynosi:

$$W_{UW1} = 34,78 \text{ zł/m}^2 \times 62\,556 \text{ m}^2 = 2\,175\,989,99 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość: WUW = 2 176 000 zł

Słownie: dwa miliony sto siedemdziesiąt sześć tysięcy złotych

Warszawa, dnia 20.02.2023

Oświadczenie rzeczoznawcy dot. wykonania operatu szacunkowego dla nieruchomości:

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

Nr KW* CZ1Z/00033483/1

Niniejszym oświadczam, że:

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



.....
Podpis

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

Polisa ubezpieczeniowa Rzecznawcy Majątkowego

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1033704955

| | | |
|---|---|--|
| 1 | Okres ubezpieczenia: od 12.01.2023 r. do 11.01.2024 r. | |
| 2 | Ubezpieczający: WYCENA NIERUCHOMOŚCI "ESTATE VALUE" MARCIN SZAJKO Adres siedziby: OSOWSKA B6 m. 6, 04-351 WARSZAWA E-mail: MARCIN_SZAJKO@OZ.PL | REGON: 360930065 Telefon: +48531685862 |
| 3 | Ubezpieczony: WYCENA NIERUCHOMOŚCI "ESTATE VALUE" MARCIN SZAJKO Adres siedziby: OSOWSKA B6 m. 6, 04-351 WARSZAWA E-mail: MARCIN_SZAJKO@OZ.PL | REGON: 360930065 Telefon: +48531685862 |
| 4 | Zakres ubezpieczenia obowiązkowego Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego | Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia 25 000 EUR 25 000 EUR |
| Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta. | | |
| Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych | | |
| 5 | Składka łączna: 155,85 PLN Termin płatności: 24.01.2023 Kwota w PLN: 155,85 | 6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 12 1240 6960 3014 0110 1483 0737 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1033704955 |
| 7 | Warunki ubezpieczenia 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 Konsumenckich. | |
| 8 | Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych 1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. 2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zawtu | wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem. |
| 9 | Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informacje, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. <input checked="" type="checkbox"/> Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust. 1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MSIS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się aktualizować moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 4. <input checked="" type="checkbox"/> Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, FEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 5. Przekazano informację o administracji danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezgodności podania danych do przygotowania oferty oraz o zakwalifikowanym podjęciu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl. 6. <input checked="" type="checkbox"/> Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, FEKAO SA, Alor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zniierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawięcia odpowiedniej oferty. 7. <input checked="" type="checkbox"/> Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, FEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MSIS). | |

1033704955/pc:100000456294577/BE20 PIN: 6204

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, zru.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) DSPOCZA/21G11_02/20230110.1412/proddpp03-261870369.3/FILE/pc:100000456294577

1/2





Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacją, skargą lub zażaleniem mogą być złożone:
 - 1) na piśmie – osobście 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, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
 - 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobście do protokołu podczas wizyty 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 rozpatruje 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) niewywiązania 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. Reklamacja uregulowana jest 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 Konsumenta.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygania 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.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienia dodatkowe w brzmieniu:

Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na zgłoszenie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
3. Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe
 WYCENA NIERUCHOMOŚCI "ESTATE VALUE" MARCIN SZAJKO
 E-mail: MARCIN_SZAJKO@O2.PL
 Telefon: +48531685862

Data zawarcia umowy: 10.01.2023 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/skłonna zapłacić.

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

WYCENA NIERUCHOMOŚCI "ESTATE VALUE"
 MARCIN SZAJKO
 Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

UBEZPIECZENIA KOPEĆ SP. Z O.O.
 ul. Powstańców Śl. 20A, 01-381 Warszawa
 NIP: 5223721835 REGON: 521557844
 KRS: 0000962082
 tel. (22) 665 96 45 / tel. (22) 665 94 07
 Pieczęć i podpis ubezpieczającego PZU SA 5836 716

SPECJALISTA ds. Szkolenia
 Renata Białak

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

1033704955/pc:100000456294577/BE20 PIN: 6204

801 102 102 pzu.pl

2/2

