



Cendom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
40-467 Katowice, ul. Adama 10a
tel. 323544848 fax 322536199 kom. 501738378
KRS 0000343151 NIP 954-268-93-79
www.cendom.pl cendom@cendom.pl

OPERAT SZACUNKOWY

OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ RYNKOWĄ NIERUCHOMOŚCI
KA1K/00128015/3

opracowany dla potrzeb określenia aktualnej wartości rynkowej

WŁAŚCICIEL NIERUCHOMOŚCI	Skarb Państwa
UŻYTKOWNIK WIECZYSTY	Silesia Nova Sp. z o.o.
AUTOR OPRACOWANIA	Mariusz J. Borycki

Podpis jest przewidłowy

Dokument podpisany przez
Mariusz Borycki
Data: 2021.09.02 12:18:03 CEST

CENDOM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
40 - 467 KATOWICE, ul. Adama 10a

OPERAT SZACUNKOWY
Nieruchomości zabudowanej położonej w Katowicach w okolicach al. Korfantego

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Księga Wieczysta	Obręb geodezyjny	Karta mapy	Adres/położenie	Nr działki	Użytek	Pow. (m ²)
KA1K/00128015/3	Bogucice-Zawodzie	6	Katowice, przy Al. Korfantego	4/515	Ba	84918
KA1K/00128015/3	Bogucice-Zawodzie	6	Katowice, przy Al. Korfantego	4/91	Ba	35638

PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonych jak wyżej oraz prawo własności części składowych gruntu – budynku starej kotłowni o powierzchni użytkowej 383m².

**WARTOŚĆ RYNKOWA WIĄZKI PRAW DO NIERUCHOMOŚCI
DLA STANU AKTUALNEGO**

22 503 000,00 zł.

POZIOM CEN:
z dnia 30.08.2021r

DATA OPRACOWANIA :
30.08.2021r.

AUTOR OPRACOWANIA:
Mariusz J. Borycki

I. PODSTAWA FORMALNA OPRACOWANIA	4
II. PRZEDMIOT WYCENY	4
III. CEL OPRACOWANIA	4
IV. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
V. PODSTAWY MATERIALNO - PRAWNE	4
1. PODSTAWY PRAWNE	4
2. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	4
3. ŹRÓDŁA CEN	5
4. MATERIAŁY POMOCNICZE	5
VI. STAN PRAWNY	5
VII. ZAKRES WYCENY	5
VIII. OPIS STANU TECHNICZNO - UŻYTKOWEGO	6
1. LOKALIZACJA NIERUCHOMOŚCI – OPIS REGIONU I MIASTA	6
2. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI	7
3. DANE GEODEZYJNE	10
4. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	10
IX. SPOSÓB OKREŚLENIA WARTOŚCI	12
1. ZAŁOŻENIA.	12
2. UWARUNKOWANIA PRAWNE	12
3. RODZAJ WARTOŚCI	13
4. SPOSÓB OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	13
X. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	14
1. UWAGI WSTĘPNE	14
2. RODZAJ RYNKU	14
3. OBSZAR RYNKU	15
4. OKRES BADANIA CEN	15
6. OKREŚLENIE TRENDU ZMIAN CEN TRANSAKCYJNYCH	17
7. ZESTAWIENIE TRANSAKCJI PORÓWNAWCZYCH DLA ROZPATRYWANEGO OBSZARU	17
8. OKREŚLENIE WAG CECH RYNKOWYCH	18
10. WPROWADZENIE WSPÓLCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH	20
10. OPIS NIERUCHOMOŚCI O C_{MIN} I C_{MAX}	20
11. OKREŚLENIE ZAKRESU WSPÓLCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH	21
12. UWAGI METODYCZNE	22
XI. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI DLA STANU AKTUALNEGO	22
1. OKREŚLENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ	22
2. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI	23
XII. KOSZT ODTWORZENIA CZĘŚCI SKŁADOWYCH GRUNTU	23
XIII. ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW	24
XIV. PODSUMOWANIE, WNIOSKI, KLAUZULE	24

I. PODSTAWA FORMALNA OPRACOWANIA

Podstawę formalną opracowania stanowi umowa zawarta pomiędzy Silesia Nova Sp. z o.o. a Cendom Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach, ul. Adama 10a.

II. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem niniejszej wyceny jest nieruchomość położona w północnej części miasta Katowice i obejmuje prawo użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego jak niżej:

Księga Wieczysta	Obręb geodezyjny	Karta mapy	Adres/położenie	Nr działki	Pow. (m ²)
KAIK/00128015/3	Bogucice-Zawodzie	6	Katowice, przy Al. Korfantego	4/515	84918
KAIK/00128015/3	Bogucice-Zawodzie	6	Katowice, przy Al. Korfantego	4/91	35638

o powierzchni łącznej 120556m². Grunt ten zabudowany jest budynkiem byłej kotłowni o powierzchni użytkowej 383m². Dokumentację fotograficzną nieruchomości przedstawiono w załączniku nr 1.

III. CEL OPRACOWANIA

Stosownie do treści umowy niniejsze opracowanie określa wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego nieruchomości dla stanu aktualnego.

Zgodnie z art. 156 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami opinię o wartości przedstawia się w formie operatu szacunkowego.

IV. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

- ◆ Data sporządzenia operatu: 30.08.2021 r.
- ◆ Data określenia wartości (poziom cen) 30.08.2021 r.
- ◆ Data określenia stanu przedmiotu wyceny: 29.08.2021 r.
- ◆ Data dokonania oględzin nieruchomości: 29.08.2021 r.

V. PODSTAWY MATERIALNO - PRAWNE

1. Podstawy prawne

Stosownie do przedstawionego celu podstawę prawną opracowania stanowią następujące akty prawne:

- *Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami – (Dz.U.2020.1990 ze zm.), zwana dalej uogn.*
- *Ustawa z dnia 23.04.1964 - Kodeks Cywilny (Dz.U.2017 poz. 459 zez zmianami).*
- *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości oraz sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U.2021.551 t.j.).*

2. Źródła danych merytorycznych

- *Księga wieczysta prowadzona przez Sąd Rejonowy w Katowicach*
- *Wypis z rejestru gruntów*
- *Wyrys z mapy ewidencyjnej.*
- *Wizja lokalna nieruchomości*
- *Kopia decyzji podziałowej 108/2020 z dnia 14.08.2020r.*

- *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Al. Korfantego – ul. Konduktorska w Katowicach zatwierdzony uchwałą Rady Miasta Katowice nr LXIII/1482/06 z dnia 31.06.2006r.*

3. Źródła cen

- *Informacje z lokalnego rynku uzyskane z aktów notarialnych, w biurach pośrednictwa nieruchomości, z bazy „SILESIA” w oparciu o system „Pricebook”.*
- *Notowania cen rynkowych nieruchomości gruntowych niezabudowanych na rynku regionalnym – dla nieruchomości o podobnym sposobie użytkowania jak wyceniana nieruchomość.*

4. Materiały pomocnicze

- *„Systemy i procedury szacowania nieruchomości” autorzy: Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, wydawca – Zachodnie Centrum Organizacji, Zielona Góra 1999r.*
- *„Nieruchomość a rynek”, autor Ewa Kucharska - Stasiak, wydawca PWN, Warszawa 1997r.*
- *„Ustawa o gospodarce nieruchomościami – Komentarz” autorzy: J. Jaworski, A. Prusarczyk, M. Wolanin, wyd. 6 C.H. Beck, Warszawa 2019r.*
- *„Leksykon rzeczoznawcy majątkowego” pod redakcją Ewy Kucharskiej – Stasiak, wydawca – PFSRM Warszawa 2005r.*
- *„Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” autor: Mieczysław Prystupa, wydawca – Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2003r*
- *„Powszechne Krajowe Zasady Wycen”, wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2007r. z późniejszymi zmianami, wg stanu na dzień sporządzenia operatu, w zakresie uzgodnionym z właściwym ministrem.*
- *„Katowice – statystyczny portret stolicy województwa w 2018r.” – wydawnictwo Urzędu Statystycznego w Katowicach, 2019r.*
- *„Katowice 2020” – raport Collier International Poland Sp. z o.o.*
- *Rekomendacje dla rzeczoznawców majątkowych dotyczące wykonywania czynności zawodowych w okresie pandemii koronawirusa - komentarz Zarządu PFSRM w sprawie działalności zawodowej rzeczoznawców majątkowych w okresie epidemii.*

VI. STAN PRAWNY

Stan prawny wycenianych nieruchomości stwierdzono w oparciu o elektroniczne badania księgi wieczystej KA1K/00128015/3. Właścicielem nieruchomości jest Skarb Państwa a użytkownikiem wieczystym od 07.10.2014r. Silesia Nova Sp. z o.o. Protokół badania księgi wieczystej przedstawiono w załączniku nr 2.

VII. ZAKRES WYCENY

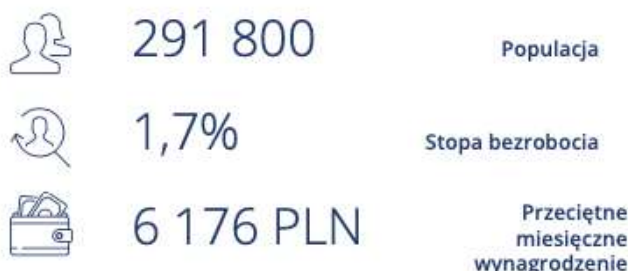
Zakres wyceny obejmuje określenie wartości:

- ✚ Prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej zabudowanej dla stanu aktualnego.

VIII. OPIS STANU TECHNICZNO - UŻYTKOWEGO

1. Lokalizacja nieruchomości – opis regionu i miasta

Województwo Śląskie leży w południowej części Polski. Powstało 1 stycznia 1999 r. poprzez połączenie dawnych województw: katowickiego, częstochowskiego i bielsko – bialskiego (bez gmin granicznych). Województwo Śląskie jest najbardziej uprzemysłowionym i zurbanizowanym regionem w Polsce. Bardzo gęstą sieć miejską stanowi 55 miast na obszarze 10 tys. km². Powierzchnia województwa wynosi 12 294 km², ludność 4 458 1480, gęstość zaludnienia 380 osób (dane za rok 2020).



Miasto Katowice będące stolicą województwa, zajmuje obszar 164 km² i zamieszkuje je ok. 292 tys. osób. Katowice graniczą z dziewięcioma miastami ościennymi tworząc zespół sąsiedzki skupiający ponad 1,5 miliona mieszkańców. Województwo śląskie to najbardziej uprzemysłowiony region w Polsce i jeden z najbardziej uprzemysłowionych obszarów w Europie.

O atrakcyjności inwestycyjnej województwa decyduje przede wszystkim miejscowy chłonny rynek zbytu oraz dobra infrastruktura transportowa. Region śląski zajmuje pierwsze miejsce pod względem infrastruktury łączności, dostępności komunikacyjnej oraz zaplecza przemysłowego



Katowice są stolicą województwa śląskiego oraz siedzibą i sercem pierwszego w Polsce związku metropolitalnego – Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii (GZM), łączącej 41 miast i gmin, zamieszkałych przez ponad 2,2 mln mieszkańców. Pozycję Katowic wzmocniają liczne uczelnie wyższe - w mieście

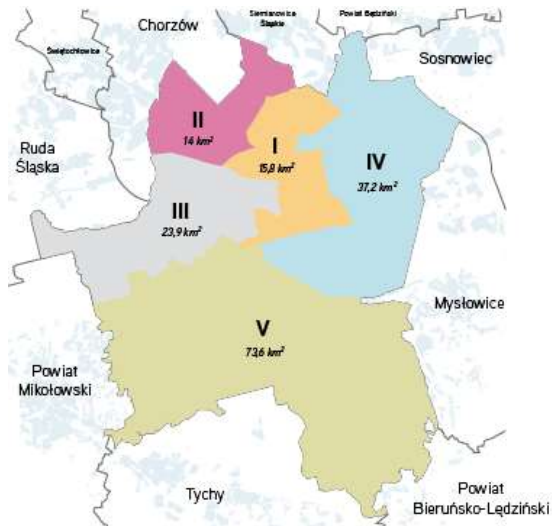
kształcą się obecnie 53 900 studentów. Co ważne, szkoły wyższe dostosowują swój program do charakteru organizacji działających w regionie, ze szczególnym uwzględnieniem sektora nowoczesnych usług biznesowych. Mocną stroną Katowic jest również rozwój firma z branży IT oraz centrów badawczo - rozwojowych. Charakter metropolii sprzyja wielu inwestycjom, zarówno tym poprawiającym jakość życia mieszkańców, jak i związanym z biznesem.

Miasto znajduje się na południu Polski, w bliskim sąsiedztwie głównych tras europejskich. Posiada dostęp do autostrady A4, a także bardzo dobrze rozwiniętą sieć dróg wewnętrznych. Nie bez znaczenia jest również bliskość trzech międzynarodowych lotnisk: Katowice Airport, Kraków Airport oraz Ostrava Airport. Katowice Airport jest największym regionalnym lotniskiem w segmencie cargo, które jako jedyne w Polsce posiada pięć regularnych tras cargo, a dane z lipca 2020 r. prezentują 1,65% wzrost ton frachtu. Ograniczenia spowodowane pandemią spowodowały znaczący spadek ruchu pasażerskiego z 4 843 889 pasażerów w roku 2019 do 1 445 781 pasażerów w roku 2020. Utrzymał się natomiast poziom cargo wynoszący 20 121 ton w roku 2019 i 20 369 ton w roku 2020.

Wśród największych atutów miasta wymienić należy położenie w centrum Europy Środkowo-Wschodniej, dostępność wysoko wykwalifikowanej kadry, dobrze rozwiniętą sieć infrastruktury transportowej, zachęty inwestycyjne, w tym oferowane przez Katowicką Specjalną Strefę Ekonomiczną (KSSE), otoczenie biznesowe oraz szeroki wachlarz możliwości spędzania wolnego czasu.

Katowice zajęły 1. miejsce w rankingu polskie miasta przyszłości 2019/20, opublikowanym przez fDi Intelligence Financial Times. W rankingu European Cities and Regions of the Future 2020/21 Katowice uplasowały się na piątej pozycji wśród najlepszych dużych europejskich miast pod względem strategii przyciągania zagranicznych inwestycji bezpośrednich. W Katowicach oraz GZM swoje ośrodki zlokalizowało ponad 110 centrów BPO, SSC/GBS, IT i R&D. Katowice podążają trajektorią wzrostu

za Krakowem i Wrocławiem, bazując na dużej aktywności najemców, oraz rosnącym zainteresowaniu globalnych firm. Miasto posiada bogate doświadczenia i osiągnięcia w rewitalizacji i adaptacji dziedzictwa przemysłowego do nowych funkcji społecznych i gospodarczych. Przykładem tego jest utworzenie Strefy Kultury na terenie dawnej kopalni węgla, czy też rewitalizacja osiedla robotniczego Nikiszowiec. Miasto wyróżnia dostępność wysokiej klasy powierzchni biurowej. Na koniec 2020 r. zasoby biurowe wyniosły niemal 600 tys. m². Tym samym miasto plasuje się na piątym miejscu wśród rynków regionalnych, będąc ciekawą alternatywą dla zlokalizowanego w pobliżu Krakowa.



W strukturze przestrzennej Katowic wyodrębnia się pięć zespołów dzielnic:

I. Zespół dzielnic śródmiejskich: Śródmieście, Osiedle Paderewskiego - Muchowiec, Koszutka, Bogucice (16 km²; 22% ludności)

II. Zespół dzielnic północnych: Załęże, Osiedle Witosa, Osiedle Tysiąclecia, Dąb, Wełnowiec - Józefowiec (14 k m²; 23% ludności)

III. Zespół dzielnic zachodnich: Załęska Hałda-Brynów część zachodnia, Brynów – część wschodnia – Osiedle Zgrzebnioka, Ligota-Panewniki (24 km²; 18% ludności)

IV. Zespół dzielnic wschodnich: Zawodzie, Dąbrówka Mała, Szopienice - Burowiec, Janów - Nikiszowiec, Giszowiec (37 k m²; 20% ludności)

V. Zespół dzielnic południowych: Murcki, Piotrowice-

Ochojec, Zarzecze, Kostuchna, Podlesie (74 km²; 17% ludności).

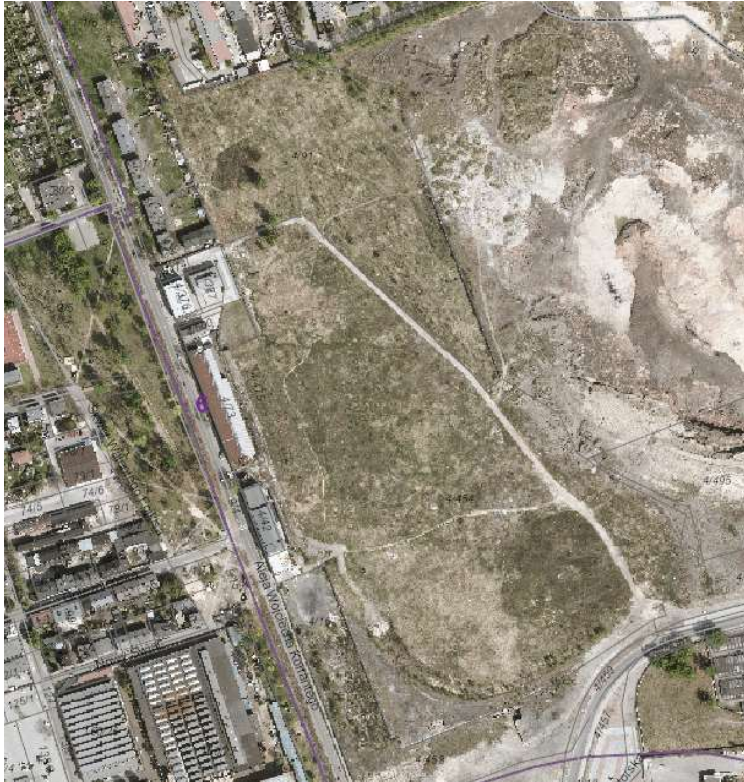
2. Charakterystyka nieruchomości



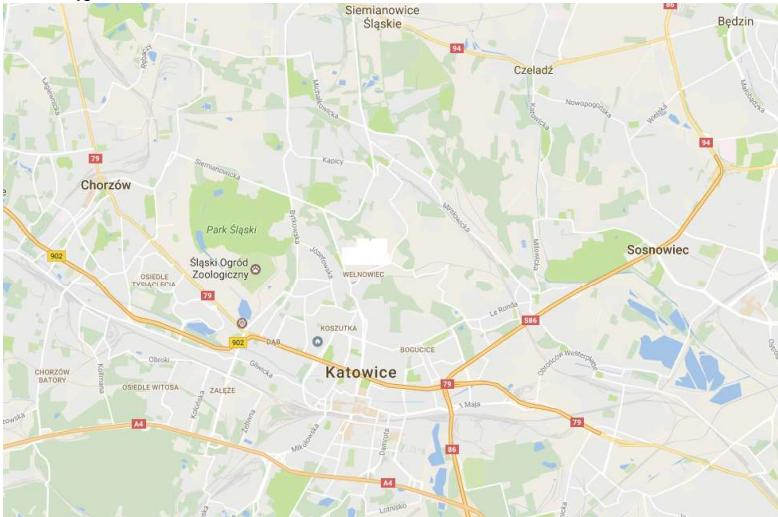
Nieruchomość gruntowa będąca przedmiotem wyceny położona jest w północnej części Katowic, w niewielkim oddaleniu od południowej granicy Siemianowic Śląskich. Całość rozpatrywanej nieruchomości położona jest na przemysłowych terenach hutniczych. Na podstawie kartograficznych materiałów archiwalnych, danych dotyczących przeprowadzonych prac rozbiórkowych a także przeprowadzonego rozpoznania terenu ustalono, iż przedmiotowy obszar na przestrzeni począwszy od XIX wieku stanowił teren zainwestowania przemysłowego – na obszarze funkcjonowały niewielkie kopalnie węgla kamiennego oraz huty żelaza i cynku. Po wielu przeobrażeniach, pod koniec XIX wieku na terenie nieruchomości nastąpiło ukształtowanie funkcjonalne huty cynku Hohenlohe, rozbudowywanej i modernizowanej aż do okresu kryzysu ekonomicznego w latach 30-tych XX wieku. Po wojnie, w roku 1949 utworzono przedsiębiorstwo państwowe Zakłady Cynkowe „Silesia” funkcjonujące w rytmie produkcyjnym do końca lat 80-tych. W roku 1996 rozpoczęto prywatyzację zakładu, a w roku 2000 zatrzymano pięć rektyfikacyjne i unieruchomiono zakład produkcyjny. W roku 2003 rozpoczęto likwidację obiektów kubaturowych - do poziomu terenu. Na obszarze wycenianych działek znajdowały się między innymi:

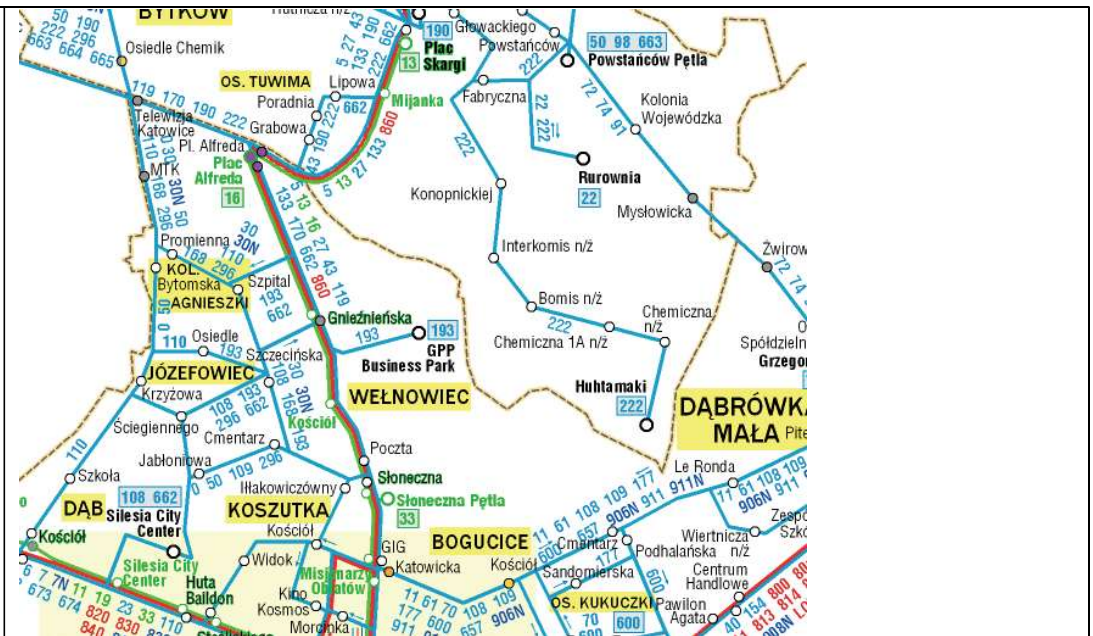
- hala pieców rektyfikacyjnych
- stara przesiewalnia z rampą
- nowa przesiewalnia
- magazyn wsadu do przesiewalni
- laboratorium
- warsztat pomiarowy
- kuźnia
- warsztat naprawy taboru kolejowego
- wydział produkcji drutu
- warsztat mechaniczny
- kotłownia
- warsztat elektryczny
- biurowiec PM-u

- parowozownia wąskotorowa
- parowozownia
- piece THEDE
- instalacja pieca do produkcji proszku cynku
- magazyn centralny
- łaźnia centralna

Wyżej wymienione obiekty zlikwidowano do poziomu zero, poza budynkiem starej kotłowni. Zgodnie z klasyfikacją użytkowania gruntów, omawiany obszar został zaklasyfikowany do terenów przemysłowych, oznaczonych symbolem Ba. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego teren ten wskazany jest jako obszar pod przyszłą zabudowę mieszkaniowo-usługową.

<p>Położenie</p>	 <p>Wyceniana nieruchomość położona jest w strefie pośredniej, w północnej części Katowic.</p>
<p>Sąsiedztwo</p>	<p>Nieruchomość położona w sąsiedztwie: <u>Od strony zachodniej:</u> tereny zabudowy usług użyteczności publicznej (obiekty biurowe, usługi edukacji, usługi bankowe, handel), zabudowy mieszkaniowej; <u>Od strony północnej:</u> tereny zabudowy usługowej i usługowo – wytwórczej; <u>Od strony wschodniej:</u> tereny inwestycyjne niezagospodarowane, tereny biurowo – usługowe, magazynowo - składowe; <u>Od strony południowej:</u> tereny komunikacji.</p>
<p>Powierzchnia</p>	<p>Nieruchomość o bardzo dużej powierzchni, ponad 10 krotnie większej od największej powierzchni dla nieruchomości podobnych znajdujących się w obrocie.</p>
<p>Kształt</p>	<p>Przedmiotowe działki stanowią zwarty kompleks. Kształt nieruchomości, wytyczony przez obrys granic zespołu działek, jest nieregularny, wydłużony, niemniej, ze względu na powierzchnię rozpatrywanego obszaru nie utrudnia zagospodarowania.</p>
<p>Konfiguracja, cechy indywidualne</p>	<p>Nieruchomość o konfiguracji zmiennej. Bardzo duży wpływ na dzisiejszą jakość środowiska miała działalność huty cynku Hohenlohe (wchodzącej od 1961r. w skład ZM „Silesia”). Działalność w zakresie produkcji hutniczej została wygaszona w roku 1999. W okresie działalności w/w zakładów</p>

	<p>wybudowano osiedle dla robotników – Kolonia Fryderyk. Pozostałością po wieloletniej działalności była również przemysłowa zabudowa. Aktualnie całość znajdującej się na nieruchomości zabudowy przemysłowej huty związanej bezpośrednio z produkcją wyburzono a teren po zabudowie zniwelowano (został wyrównany). Do niwelacji terenu użyto materiałów z wyburzeń i rozbiórek tj. gruzu oraz położonej w sąsiedztwie hałdy (żużla pohanicznego).</p>
<p>Zabudowa</p>	<p>Na dzień ustalenia stanu nieruchomości na jej terenie stwierdzono odrębny od gruntu przedmiot własności – budynek starej kotłowni. Budynek o charakterze przemysłowym, murowany, jednokondygnacyjny, kryty blachą trapezową, wybudowany został w latach dwudziestych XX wieku. Do budynku nie doprowadzono mediów. W chwili obecnej budynek pełni funkcję składową. Stopień zużycia technicznego ocenia się na 80%.</p> <div data-bbox="422 539 938 884" data-label="Image">  </div> <div data-bbox="963 539 1485 884" data-label="Image">  </div>
<p>Dostępne media</p>	<p>Na dzień ustalenia stanu nieruchomości na jej terenie nie stwierdzono istnienia przyłączy mediów (woda, kanalizacja, gaz, energia elektryczna, sieć ciepłownicza), które mogłyby zostać wykorzystane dla potrzeb przyszłego zainwestowania. Ze względu na parametry rozpatrywanej nieruchomości dostarczenie mediów wymaga budowy osobnych linii zasilających i rozprowadzenia sieci wewnętrznych na terenie kompleksu działek. W związku z powyższym należy uznać, iż dla przedmiotowej nieruchomości w chwili obecnej nie istnieją warunki do podłączenia sieci mediów.</p>
<p>Dostępność komunikacyjna</p>	<p>Bezpośredni dojazd do nieruchomości możliwy jest układem funkcjonujących dróg publicznych – od strony Katowic Al. Korfantego oraz ul. Konduktorską. Skomunikowanie z układem dróg przelotowych prowadzi przez Al. Korfantego do DTŚ a następnie do A4.</p> <div data-bbox="422 1256 1203 1771" data-label="Image">  </div> <p>Komunikacja publiczna (autobusowa i tramwajowa) dostępna jest na ulicy Konduktorskiej i Al. Korfantego.</p>

	
<p>Dostęp do elementów infrastruktury społecznej</p>	<p>Położenie nieruchomości w niewielkim oddaleniu od centrum Katowic należy uznać za cechę korzystną w kwestii dostępu do infrastruktury społecznej. Odległość zarówno urzędów rangi miejskiej i wojewódzkiej jak i instytucji kultury, oświaty, opieki zdrowotnej oraz sieci handlowych jest oceniana pozytywnie, w odniesieniu do podobnych nieruchomości stanowiących przedmiot obrotu rynkowego.</p>

3. Dane geodezyjne

Obręb geodezyjny	Karta mapy	Adres/położenie	Nr działki	Użytek	Pow. (m ²)
Bogucice-Zawodzie	6	Katowice, przy Al. Korfantego	4/515	Ba	84918
Bogucice-Zawodzie	6	Katowice, przy Al. Korfantego	4/91	Ba	35638

4. Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego

Dla nieruchomości obowiązuje obecnie plan zagospodarowania przestrzennego:

* *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Al. Korfantego – ul. Konduktorska w Katowicach*

Dla nieruchomości położonej na terenie miasta Katowice Rada Miasta podjęła uchwałę w sprawie przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Katowice Północ Eko-Miasto” położonego w rejonie Al. W Korfantego i ul. Konduktorskiej. (uchwała XXX/694/12 z dnia 19.12.2012r.)

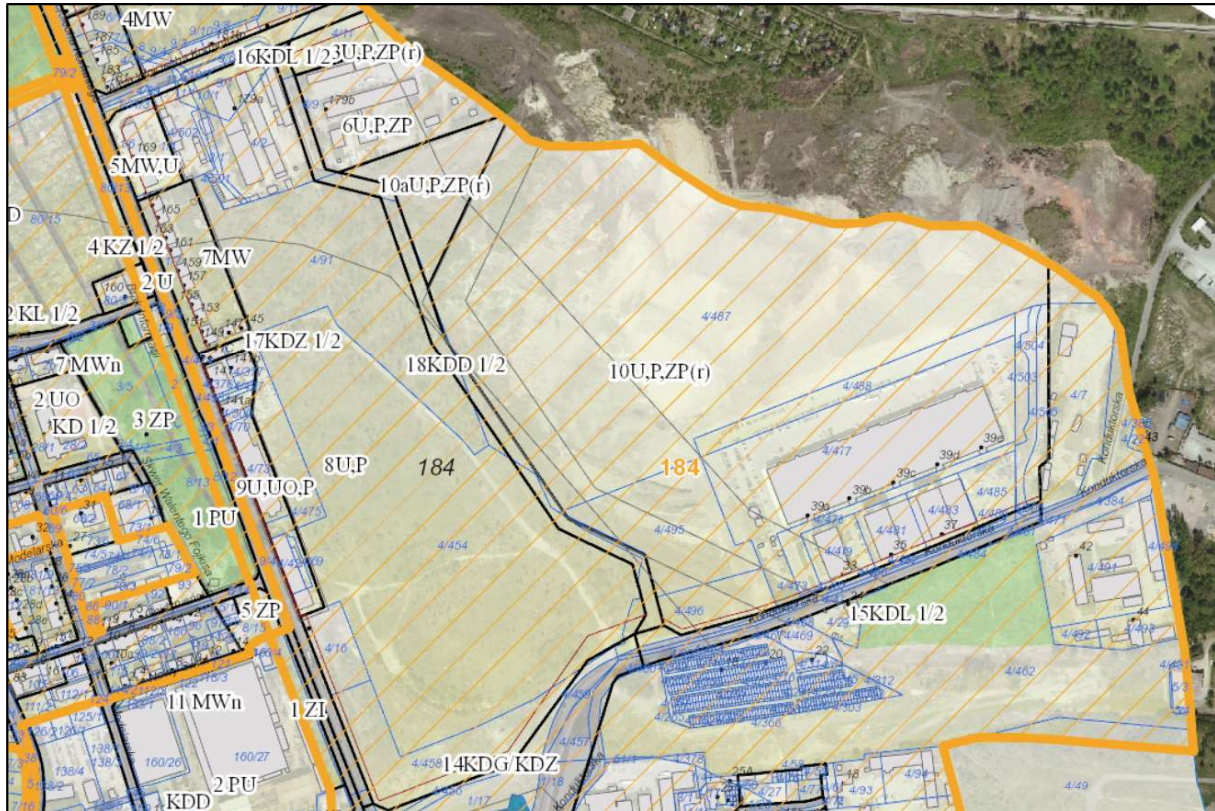
Biorąc pod uwagę powyższe wycenę sporządza się w oparciu o aktualnie obowiązujące akty prawa miejscowego.

Podstawowa część nieruchomości położona jest w strefie oznaczonej:

8U,P dla której określono przeznaczenie: *teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów*

Niewielki fragment nieruchomości znajduje się w obszarze oznaczonym:

18KDD1/2 – *tereny dróg publicznych klasy dojazdowej*



Szczegółowe ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu:

Dla terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu symbolami 8U,P ustala się:

- 1) **Przeznaczenie podstawowe** - tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
 - a) dopuszcza się: realizację dróg wewnętrznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 2) **Nakaz:**
 - a) dla nowo realizowanej zabudowy respektowania nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalonych i oznaczonych na rysunku planu,
 - b) [...]
 - c) respektowania wskaźnika intensywności zabudowy w wysokości nie przekraczającej 1,20,
 - d) stosowania dachów o kącie nachylenia połaci do 45 stopni,
 - e) wykonywania szczegółowej dokumentacji geologicznej i geotechnicznej określającej warunki realizacji zabudowy,
 - f) zbilansowania w granicach działki zapotrzebowania na miejsca postojowe związane z funkcją terenu, wg wskaźników:
 - dla zabudowy usługowej – trzy miejsca na 100m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż jedno na trzech zatrudnionych,
 - dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – 40 miejsc na 100 zatrudnionych, lecz nie mniej niż jedno na trzech,
 - g) przy podziale terenu na działki - wydzielania działek o powierzchni nie mniejszej niż 1000m² z zalecaną szerokością od strony wjazdu nie mniejszą niż 30,00m,
 - h) dla wydzielanych działek, o których mowa w ppkt. g) – zapewnienia dojazdu do drogi publicznej, wydzielonej działki o szerokości pasa terenu nie mniejszej niż 10,00m,
 - i) respektowania ustaleń zawartych w Rozdziale 2 niniejszej uchwały.
- 3) **Zakaz:**
 - a) realizacji budynków wyższych niż 25,00m.
- 4) **Dopuszcza się:**

- a) przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, które mogą wymagać sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, przy czym uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekraczać granicy nieruchomości, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny.
- 5) **Zalecenie:**
- a) kontynuacji istniejącej linii zabudowy sąsiednich budynków wzdłuż Al. Korfantego, lecz nie bliżej niż nieprzekraczalna linia zabudowy,
- b) nawiązania do tradycyjnego, przemysłowego charakteru zabudowy dzielnicy w nowopowstających obiektach lub ich detalach wystroju i wyposażenia terenu.
- 6) Dla terenu o którym mowa w ust. 1 ustala się stawkę 15% (słownie: piętnaście procent) , wyjątek stanowi część terenu 8U,P, własności Gminy Katowice, dla której ustala się stawkę 0% (słownie: zero procent).

IX. SPOSÓB OKREŚLENIA WARTOŚCI

1. Założenia.

Dla potrzeb niniejszej wyceny należy dokonać określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla stanu aktualnego. W związku z powyższym wartość przedmiotowej nieruchomości określa się jako wartość rynkową w podejściu porównawczym.

2. Uwarunkowania prawne

Wartość nieruchomości określono uwzględniając przepisy prawa wynikające z:

Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.08.1997r:

art. 150 ust. 2. *Dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu określa się wartość rynkową*

art. 151 ust.1: *Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej*

art. 152 ust.2: *wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.*

art. 154 ust. 1 *Wyboru właściwego podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy uwzględniając m.in. cel wyceny, dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.*

Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego:

§ 3 ust. 2: *Określenie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów, warunków zawarcia umowy.*

§ 4 ust. 1: *Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.*

§ 4 ust. 2: *W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.*

§ 4 ust. 3: *Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości*

§ 4 ust. 4 w/w rozporządzenia: *Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny*

nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

3. Rodzaj wartości

Cel wyceny, stan prawny nieruchomości oraz uregulowania prawne obligują do określenia **wartości rynkowej**. Dla przedmiotowej nieruchomości wartość rynkową stanowi wartość prawa użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej.

4. Sposób określenia wartości rynkowej nieruchomości

Przy określeniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności:

- rodzaj nieruchomości
- lokalizację – położenie
- sposób użytkowania
- przeznaczenie w miejscowym planie i stopień wyposażenia w infrastrukturę techniczną
- stan nieruchomości
- aktualnie kształtujące się ceny w obrocie podobnymi nieruchomościami.

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście porównawcze lub podejście dochodowe. Dla przedmiotowej nieruchomości wartość rynkową określono przy zastosowaniu:

PODEJŚCIA PORÓWNAWCZEGO METODY KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ

Oszacowane wartości przedmiotu wyceny przy zastosowaniu w/w metody według poniższej metodyki:

- Określono rynek lokalny na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych
- Ustalono rodzaj i liczbę cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych na podstawie analizy danych o cenach i cechach nieruchomości, które były przedmiotem obrotu
- Przedstawiono charakterystykę nieruchomości wycenianej z wyeksponowaniem jej cech rynkowych
- Opisano nieruchomości i ich cechy rynkowe o cenie transakcyjnej minimalnej C_{\min} oraz cenie maksymalnej C_{\max} .
- Obliczono cenę transakcyjną średnią C_{sr} ze zbioru transakcji przyjętych do analizy .
- Określono zakres sumy współczynników korygujących jako :

$$\left[\frac{C_{\min}}{C_{\text{sr}}}, \frac{C_{\max}}{C_{\text{sr}}} \right]$$

- Określono zakres współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych
- Obliczono wartość współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości uwzględniających jej cechy rynkowe .
- Oszacowano wartość jednostkową W_j wycenianej nieruchomości wg formuły :

$$W_j = C_{\text{sr}} \times \sum_{i=1}^n U_i \times K$$

gdzie:	C_{sr}	Średnia cena ze zbioru transakcji (zł/m ²)
	$\sum_{i=1}^n U_i$	Oznacza sumę wartości poszczególnych współczynników w odniesieniu do każdej cechy
	n	Liczba współczynników odpowiadająca ilości cech rynkowych
	K	Współczynnik korygujący uwzględniający inne cechy nie występujące w przedziale C_{\min} i C_{\max}

- Określono wartość rynkową W_R nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego oraz prawa własności:

$$W_R = P_g \times W_j$$

gdzie:	P_g	Łączna powierzchnia gruntu (m^2)
	w_j	Wartość jednostkowa (zł/ m^2)

X. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

1. Uwagi wstępne

Stosownie do przytoczonych przepisów prawa analiza rynku opiera się na określeniu zakresu i ilości transakcji gruntów o podobnym przeznaczeniu na rynku lokalnym, ewentualnie na rynku poszerzonym, regionalnym. Zgodnie z art. 4.16 przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Definicja „nieruchomość podobna” ma zasadnicze znaczenie dla określania wartości nieruchomości, która to wartość jest z kolei wyznacznikiem określonych uprawnień lub obowiązków właścicieli nieruchomości w sferze cywilnoprawnej i w sferze publicznoprawnej. Ustawowa cecha podobieństwa nieruchomości zrównana została z porównywalnością nieruchomości przez pryzmat elementów wymienionych w art. 4, pkt. 16 uogn. Poza więc wyszczególnieniem przez ustawodawcę położenia, stanu prawnego, przeznaczenia i sposobu korzystania z nieruchomości, istotną kwestią jest ustalenie przez rzeczoznawcę majątkowego istnienia także innych cech mających przemawiać za podobieństwem określonych nieruchomości lub to podobieństwo wykluczać. Rolą rzeczoznawcy majątkowego jest bowiem stwierdzenie w ramach dokonywania analizy rynku, jakie jeszcze cechy nieruchomości mają wpływ na wysokość cen nieruchomości osiągniętych w obrocie, aby na tej podstawie ustalić, czy nieruchomości przyjęte za podstawę do wyceny mogą być uznane za nieruchomości podobne w rozumieniu ustawowej definicji. Jednocześnie należy podkreślić, iż każda transakcja analizowana jest wszechstronnie, a o możliwym sposobie zainwestowania na nieruchomości nie mogą świadczyć parametry takie jak użytek gruntowy, przeznaczenie opisane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, czy też przeznaczenie w planach uprzednio obowiązujących. Także dla obowiązujących planów miejscowych brany pod uwagę jest kształt zapisów dotyczących przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, stopień zgodności z aktualnym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego mogący rzutować na przyszłe zmiany w mpzp. W przypadku braku mpzp dla danej nieruchomości analizowana jest możliwość realizacji programu inwestycyjnego o charakterze zbliżonym do dopuszczalnego na nieruchomości wycenianej.

Dla określenia wartości rynkowej nieruchomości, gruntowej analizie poddano rynek gruntów niezabudowanych, co wynika z przepisów prawa. Analizą objęto obszar ponadregionalny – rynek województwa.

Analiza obejmowała ocenę:

- kształtowania się podaży i popytu na ten rodzaj nieruchomości
- transakcji kupna i sprzedaży nieruchomości gruntowych pod kątem poziomu i dynamiki uzyskiwanych cen oraz warunków zawierania transakcji
- czynników rynkowych wpływających na poziom cen transakcyjnych i atrakcyjność inwestowania w ten rodzaj nieruchomości.
- Relacji pomiędzy prawem własności a prawem użytkowania wieczystego

2. Rodzaj rynku

Badaniem objęto rynek dotyczący transakcji prawem użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych niezabudowanych w wolnym obrocie, na rynku wtórnym. Informacje w zakresie transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych uzyskano z analizy danych zgromadzonych w bazie „SILESIA” oraz własnej bazy danych.

3. Obszar rynku

Badaniem objęto rynek ponadlokalny – rynek regionalny obrotu nieruchomościami przemysłowymi o dużych powierzchniach, wymagającymi nakładów na rekultywację gruntu. Ze względu na cechy wycenianej nieruchomości, częstotliwość występowania transakcji nieruchomościami podobnymi oraz cechy szczególne nieruchomości rynek nie może zostać zawężony do mniejszego obszaru.

4. Okres badania cen

Dla potrzeb wyceny analizie poddano transakcje zawarte w okresie ostatnich 5 lat celem doboru transakcji porównawczych oraz określenia rynkowych trendów zmiany cen.

Analiza badanego rynku nieruchomości w zakresie transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności lub prawa użytkowania wskazuje, że w latach 2006-2007-2008 utrzymuje się na poziomie średnio ok. 220 transakcji rocznie z niewielką tendencją wzrostową aż do I półrocza 2008 r. Obrót gruntami o funkcji mieszkaniowej stanowi około 2/3 podanej powyżej ilości. Wielkość popytu szczególnie w 2007 r. przewyższała podaż gruntów, która to z powodu m.in. braku dla wielu obszarów miasta miejscowych planów zagospodarowania jest ograniczona. Zdecydowana największa ilość transakcji dotyczy nieruchomości gruntowych położonych w dzielnicach południowych, gdzie występuje najwięcej terenów niezabudowanych. W rejonie tym realizowane są w większości budynki co najwyżej o średniej intensywności zabudowy. Występujące sporadycznie wolne obszary w obrębie osiedli mieszkaniowych wykorzystuje się do realizacji budynków o bardzo wysokiej intensywności zabudowy (np. Dębowe Tarasy). Pod względem formy władania w tym segmencie przeważają transakcje nieruchomości jako przedmiotu prawa własności (około 90% ogólnej ilości). Największym popytem cieszą się grunty położone w obszarach o rozwiniętej infrastrukturze technicznej (łatwy dostęp do sieci uzbrojenia) oraz społecznej (placówki handlowe, szkoły, itp.). Budownictwo mieszkaniowe typu jednorodzinne lub małych domów mieszkalnych realizowane jest w obszarach małych o słabo rozwiniętej infrastrukturze, z reguły o znacznym zagęszczeniu (mała powierzchnia działek po podziale). Począwszy od drugiego półrocza 2008 r. wskutek kryzysu gospodarczego, zaostrzonych przez banki kryteriów udzielania kredytów na cele mieszkaniowe popyt na nieruchomości gruntowe uległ radykalnemu wyhamowaniu odbieranemu powszechnie jako załamanie rynku. Rok 2010 oraz 2011 doprowadza do realnej oceny zagrożenia kryzysem na rynku nieruchomości. O ile w wielu dużych miastach dochodzi do przecen zarówno lokali mieszkalnych jak i gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, w Katowicach sytuacja jest bliska stabilizacji, z początkiem roku 2012 wznowiono niektóre wstrzymane i rozpoczęto planowane inwestycje. Kontynuowane w roku 2013 są inwestycje zarówno z zakresu budownictwa mieszkaniowego (projekt Dębowe Tarasy, osiedla w okolicach Doliny 3 Stawów), jak również inwestycje komercyjne (ul. Francuska, ul. Chorzowska). Zrealizowane w ostatnich latach biurowce np. przy ul. Chorzowskiej, Górnośląskiej bądź centrum biurowo-handlowo-usługowe przy ul. Uniwersyteckiej wpłynęły wyraźnie na wzrost ilościowy oferowanych do wynajmu powierzchni biurowych o wysokim standardzie. Stawki czynszu w biurowcach klasy A osiągają poziom od 12,2 do 14,5 euro. Aktualnie w Katowicach zrealizowano w znaczącym zakresie przebudowę Centrum Miasta (przestrzeń Rynku wraz z przyległymi ulicami, Aleja Korfatego, Strefa Kultury). Oprócz tego, w przygotowaniu znajduje się wiele projektów prywatnych inwestorów. Obecnie o uzyskanie pozwolenia na budowę budynków komercyjnych stara się kilkunastu inwestorów. Istniejące zasoby to 520 000m² powierzchni biurowych oraz 72 000m² w budowie. W ostatnich latach oddano do użytku biurowce przy ul. Francuskiej, przy ul. Ofiar Katynia (blisko autostrady A4), przy ul. Ściegiennego (w sąsiedztwie Drogowej Trasy Średnicowej), przy Chorzowskiej 6 w sąsiedztwie ronda. Kompleks 4 biurowców Silesia Business Park powstał przy ulicy J. Baildona (przy DTŚ). Z kolei przy al. Roździeńskiego wzniesiono 2 biurowce kompleksu Silesia Star oraz pierwszą wieżę. KTW2 i biurowiec pomiędzy al. Roździeńskiego a ul. Wrocławską (DL Center Point). Rozpoczęła się budowa kompleksu Face 2 Face (skrzyżowanie Grundmana i Chorzowskiej) i drugiej wieży KTW. Silesia 4Business – kolejny projekt biurowy powstaje przy skrzyżowaniu ulic Baildona i Chorzowskiej (Trigranit). Kolejne planowane inwestycje to kompleks 3 budynków biurowo – mieszkalnych przy skrzyżowaniu ulic Mickiewicza i

Sobieskiego (inwestor – Cavatina), biurowce przy al. Korfanteo (DL Invest Group), biurowiec Brema (Różdzieńskiego 188), kompleks biurowo – hotelowy przy ul. Skargi (Vastint) zespół biurowców przy ul. Brackiej oraz Carbon Tower (inwestor Opal Maksimum). Parki technologiczne powstają i rozbudowują się na terenach przy ul. Ligockiej, Konduktorskiej oraz terenach przemysłowych Huty Baildon. Rewitalizowany jest Stary Dworzec. Przedmiotem obrotu były w ostatnich miesiącach 2019 roku grunty inwestycyjne przy ul. Sokolskiej (dwie transakcje pod zabudowę hotelową i biurową), al. Korfanteo (pod zabudowę budynkiem hotelowo – usługowym) oraz Bagiennej (pod kompleks biurowy).

Rok 2020 prognozowany jako kolejny etap bezkompromisowego wzrostu na rynku nieruchomości stał się swoistą cezurą. Rozwijająca się od początku roku pandemia COVID19 spowodowała prawie całkowite wstrzymanie planowanych do rozpoczęcia projektów z zakresu usług turystyki biznesowej, częściowe zwolnienie na rynku powstających projektów biurowych. Jedynie projekty mieszkaniowej w pierwszej połowie 2020 roku rozwijały się bez większych zmian. Rynek nieruchomości gruntowych, napędzany przez rozbudowane plany inwestycyjne, praktycznie zatrzymał się w zakresie możliwości otwarcia pod nowe projekty inwestycyjne. Początek 2020 r. wskazywał na relatywnie niski, lecz stabilny wzrost gospodarczy. Wprowadzenie w Polsce narodowej kwarantanny w połowie marca 2020 r. znacząco wyhamowało stabilność gospodarczą, co poskutkowało spadkiem PKB na koniec roku, do poziomu -2,8% r/r. Wzrost konsumpcji prywatnej wyhamował na koniec II kw. 2020 r. na skutek „lockdown” aż do poziomu -10,9% r/r. W ujęciu całorocznym W wyniku zaburzeń gospodarczych wywołanych pandemią, produkcja przemysłowa w kwietniu 2020 r. odnotowała spadek o 24,6% r/r, natomiast w maju 2020 r. o 16,9% r/r. Zmiana ta widoczna była głównie w branży motoryzacyjnej, produkcji maszyn i urządzeń oraz mebli. W drugiej połowie roku produkcja nie odnotowała spadku r/r, a w grudniu 2020 r. wskaźnik ten osiągnął wzrost aż o 11,2% r/r. Na koniec 2020 r. średni poziom inflacji wyniósł 3,4%, co stanowi znaczący wzrost w stosunku do poziomu 2,3% na koniec roku 2019. W lipcu 2021 poziom inflacji osiągnął historyczną wartość 5% r/r. Pandemia COVID-19 mocno wstrząsnęła rynkiem nieruchomości na całym świecie. Globalna wartość transakcji na rynku nieruchomości komercyjnych spadła o 30% r/r; podobnie zmniejszyły się obroty na rynku europejskim (biura, powierzchnie handlowe, magazyny oraz hotele) – z 257 mld EUR do 177 mld EUR). Pod koniec 2020 r. polski rynek ustabilizował się, a wartość transakcji osiągnęła poziom 5,3 mld EUR, znacząco poniżej rekordowego poziomu 7,7 mld EUR w 2019 r. Rynek magazynowy osiągnął 2,6 mld EUR, co stanowiło 50% udziału w rynku oraz ponad 70% wzrost r/r. Wartość transakcji na rynku biurowym spadła o 50% w porównaniu z rokiem 2019 osiągając poziom 1,9 mld EUR i 38% udziału w rynku. 2/3 kapitału w sektorze biurowym zostało zainwestowane w Warszawie (1,3 mld EUR, 23 transakcje). Ograniczona liczba wysokiej klasy budynków biurowych na sprzedaż spowodowała spadek inwestycji o ok. 46% r/r. Na rynkach biurowych w miastach regionalnych zainwestowano 0,7 mld EUR. W przeciwieństwie do kryzysu 2008 r., zamieszanie na rynku gruntów inwestycyjnych spowodowane globalną pandemią nie spowodowało zupełnego wycofania się inwestorów z polskiego rynku gruntów komercyjnych i mieszkaniowych. Choć obawy o utrzymanie płynności i niepewność co do kierunku rozwoju sytuacji gospodarczej kraju spowodowały wyraźne spowolnienie w połowie roku, to już w ostatnim kwartale 2020 zauważyliśmy wzrost aktywności, szczególnie na rynku mieszkaniowym i logistycznym, a ceny pozostawały na stabilnym poziomie. Ograniczenia i obawy związane z globalną pandemią COVID-19 z jednej strony spowodowały wstrzymanie i spowolnienie bieżących procesów zakupowych w II i III kw. 2020 r., z drugiej mniejszą liczbę rezygnacji z zakupu a końcówka roku stanowiła okres ponownej aktywizacji działalności inwestorskiej. Mała liczba zakupów w zeszłym roku oraz szczególne uwarunkowania każdej z transakcji utrudniają ocenę kształtowania się trendów cenowych. Generalnie możemy mówić o pewnej stabilności cen gruntów. Sektor mieszkaniowy utrzymał swoją wieloletnią dominującą pozycję na rynku gruntów mimo spowolnienia dynamiki zakupów. Inwestorzy biurowi i przemysłowo- -logistyczni prowadzili transakcje bardziej ostrożnie, a rynki handlowo-usługowy i hotelowy ucierpiały najbardziej na sytuacji wysokiej niepewności związanej z ograniczeniami sanitarnymi i zakazami. Do utrzymania liczby transakcji w aktywnych sektorach na wyższym niż spodziewany poziomie (mimo obaw o płynność inwestorów), przyczyniły się rozwiązania rozkładające płatność w czasie, takie jak długoterminowe umowy warunkowe, transzowanie płatności, czy wspólne przedsięwzięcie z właścicielem gruntu. Ostrożnie optymistyczne

prognozy ekonomistów na rok 2021 oraz poprawa nastrojów inwestorskich i konsumenckich w związku z rozpoczęciem dystrybucji szczepionek, przyczyniły się do wznowienia aktywności inwestorów poszukujących gruntów inwestycyjnych w sektorach postrzeganych jako bezpieczne. Zainteresowanie inwestorów nieruchomościami pod zabudowę usługowo-handlową pozostanie ograniczone, z wyjątkiem nieruchomości umożliwiających zabudowę mieszkaniowo-usługową oraz tych położonych w atrakcyjnych turystycznie lokalizacjach. Ze względu na centralne położenie i kapitał ludzki Polska pozostaje kluczowym obszarem rozwoju sektora magazynowo-logistycznego w Europie Środkowo-Wschodniej. Kontynuując trendy z 2020 r., na znaczenie wzrasta szczególnie segment rynku związany z e-commerce, który dynamicznie się rozwija w okresie pandemicznym. Najwięksi deweloperzy magazynowi aktywni w Polsce posiadają znaczące banki ziemi i kontynuują zakupy, w szczególności w obszarach z rozwijającą się infrastrukturą transportową i w pobliżu dużych przedsięwzięć modernizacyjnych. Polska Centralna i Śląsk utrzymują pozycję lidera wśród rynków regionalnych, gdzie ceny nieznacznie wzrosły od początku 2021 r. W pozostałych regionach ceny pozostały bez zmian.

6. Określenie trendu zmian cen transakcyjnych

Zgodnie z wymogiem ustawowym (art. 153 ust. 1 uogn) ceny transakcyjne wynikające z aktów notarialnych należy zaktualizować na datę wyceny. W związku z powyższym przeprowadzono analizę transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi o przeznaczeniu komercyjnym. Następnie wytyczono linię trendu dla analizowanego przedziału czasowego. Wyliczenia wskazują wahania poziomu trendu wysokości $\pm 0,05\%$ miesięcznie, co świadczy o stabilizacji cen i upoważnia do pozostawienia ich bez przeliczenia na datę wyceny.

7. Zestawienie transakcji porównawczych dla rozpatrywanego obszaru

Dla potrzeb niniejszej wyceny przyjęto, że wyceniane nieruchomości stanowią całość jako przedmiot działań inwestycyjnych, i jako taka całość odnoszone są do rynku Miasta Katowice, jako dominującego pod względem atrakcyjności inwestycyjnej i władającego w zakresie pozyskania terenów pod inwestycje komercyjne oraz mieszkaniowe o wysokim wskaźniku urbanizacji. Stąd też zdefiniowanie Katowic jako lokalnego rynku nieruchomości. Analiza tegoż w zakresie transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych wskazuje, że od szeregu lat wielkość obrotu utrzymuje się na poziomie 200 transakcji rocznie, przy czym grunty związane z prowadzeniem szeroko rozumianej działalności gospodarczej stanowią około 20% ogólnego obrotu. W latach 2006 i 2007 pomimo wyraźnej poprawy sytuacji gospodarczej, wzrostu nakładów inwestycyjnych, istotną przeszkodą w znaczącym wzroście transakcji w segmencie nieruchomości gruntowych niezabudowanych jest brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Plany uchwalone przed 1995 rokiem, z mocy prawa utraciły ważność z dniem 31.12.2003 r. Zwiększony w związku z powyższym popyt przy prawie niezmiennych wielkości podaży spowodował znaczący wzrost cen, głównie w 2007 roku. Kryzys gospodarczy, który zaistniał w roku 2008, wyraźnie wyhamował popyt – co z kolei wpłynęło na wyhamowanie a następnie stabilizację cen w roku 2009 i 2010. Rok 2011 wykazał niewielki (rzędu 0,3 – 0,5%) miesięczny wzrost., z kolei w latach 2012 - 2019 mamy do czynienia z dalszą stabilizacją cen. Rok 2020 nie przyniósł transakcji nieruchomościami podobnymi. Ceny jednostkowe gruntów o przeznaczeniu usługowo – komercyjnym kształtowały się w przedziale od ok. 100,00zł/m² do ok. 1500,00 zł/ m² za prawo własności oraz od ok. 70,00zł/m² do ok. 1100,00 zł/ m² praw użytkowania wieczystego.

Dla potrzeb niniejszej wyceny przeprowadzono analizę obrotu nieruchomościami o podobnym przeznaczeniu w rozumieniu uchwalonych aktów praw miejscowego, stanowiącymi tereny przemysłowe, wymagające rewitalizacji. Ze względów historycznych związanych z uwłaszczeniem byłych przedsiębiorstw państwowych (m.in. huty, kopalnie) w zdecydowanej większości przypadków formą władania tychże gruntów jest prawo użytkowania wieczystego. W analizowanym obszarze rynku nie stwierdzono wolnorynkowych transakcji prawem własności. Stąd też podjęta decyzja o określeniu relacji rynkowej pomiędzy prawem własności a prawem użytkowania wieczystego. W analizowanym okresie czasu relacja ta wyniosła:

$$W_{j(uw)} = 0,5591 \times W_{j(wl)}$$

Dokonano również weryfikacji poprawności relacji przy zastosowaniu współczynnika korygującego zgodnie z §29 rrm:

$$W_k = \left(1 - \frac{S_r}{R}\right) \times \frac{t}{T} + 0,25 \times \frac{T-t}{t}$$

gdzie:

Przyjęty okres użytkowania wieczystego do 05.12.2089 r. (dotyczy uwłaszczenia z mocy prawa)

$S_r = 3\%$

$t = 71$ lat

$T = 99$ lat

$R = 10$

$$W_k = \left(1 - \frac{3}{10}\right) \times \frac{71}{99} + 0,25 \times \frac{99-71}{99} = 0,5727$$

Jak widać oba współczynniki są zbliżone. Wobec powyższego do ostatecznego przeliczenia cen jednostkowych przyjęto współczynnik z rynku nieruchomości.

Lata 2019 - 2021 nie przyniosły nowych transakcji przeprowadzonych podobnymi nieruchomościami na podobnych warunkach. Stąd też zestawienie transakcji nieruchomościami podobnymi prezentowane poniżej:

L.p.	Data transakcji	Akt not. nr repertorium	Lokalizacja	Pow. gruntu	Cena transakcyjna	Cena jedn. prawa u.w. zł/m ²	Przeliczona cena jedn. prawa własności zł/m ²	Przeznaczenie nieruchomości (wg. Mpzp, studium bądź istniejąca dla nieruchomości możliwość zainwestowania)
1	16.05.18	4393/2018	Woźniaka	7 374	589 920,00 zł	80,00 zł	143,09 zł	przemysłowo-usługowe (PU)
2	19.03.18	2572/2018	Woźniaka	3 790	295 980,95 zł	78,10 zł	139,69 zł	przemysłowo-usługowe (PU)
3	20.02.18	694/2018	Woźniaka	2 596	231 707,32 zł	89,26 zł	159,65 zł	przemysłowo-magazynowe i składowe (PM)
4	28.12.17	15114/2017	Woźniaka	4 508	351 624,00 zł	78,00 zł	139,51 zł	przemysłowo-usługowe (PU)
5	28.12.17	15095/2017	Woźniaka	1 188	118 800,00 zł	100,00 zł	178,86 zł	przemysłowo-usługowe (PU)
6	28.11.17	8210/2017	Bracka	40 119	4 500 000,00 zł	112,17 zł	200,63 zł	usługowe (ogólnie) (U), drogi i komunikacja (ogólnie) (K)
7	28.11.17	8211/2017	Bracka	7 047	900 000,00 zł	127,71 zł	228,42 zł	usługowe (ogólnie) (U), drogi i komunikacja (ogólnie) (K)
8	23.11.17	3684/2017	Szopienicka	14 635	1 081 480,00 zł	73,90 zł	132,18 zł	przemysłowo-usługowe (PU)
9	13.11.17	13052/2017	Dąbrówka Mała	1 381	155 000,00 zł	112,24 zł	200,75 zł	Brak mpzp Tereny przemysłu
10	19.09.17	10612/2017	Woźniaka	2 535	218 010,00 zł	86,00 zł	153,82 zł	przemysłowo-usługowe (PU)
11	10.07.17	2565/2017	Krakowska	3 748	516 000,00 zł	137,67 zł	246,24 zł	przemysłowo-usługowe (PU)
12	11.04.18	1393/2018	Woźniaka	5 850	1 180 000,00 zł	201,71 zł	360,78 zł	przemysłowo-usługowe (PU)

$$C_{\min} = 132,18 \text{ zł/m}^2 \quad C_{\max} = 360,78 \text{ zł/m}^2 \quad C_{\text{śr}} = 190,30 \text{ zł/m}^2$$

8. Określenie wag cech rynkowych

Cechy (atrybuty) rynkowe nieruchomości są to te cechy nieruchomości, które w decydującym stopniu wpływają na ceny i w konsekwencji na wartość rynkową nieruchomości. Na podstawie cech rynkowych porównuje się nieruchomość wycenianą do nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Badania marketingowe na rynku nieruchomości wskazują, że łączna rozproszona liczba cech rynkowych, według których potencjalni nabywcy kierują się przy ocenie konkretnej nieruchomości nie przekracza dziesięciu. Cechy rynkowe nieruchomości mają charakter lokalny, a nie uniwersalny. Wagi ich określa się dla przyjętego rynku lokalnego, np. miasta, gminy, dzielnicy, itp. Odnoszą się też

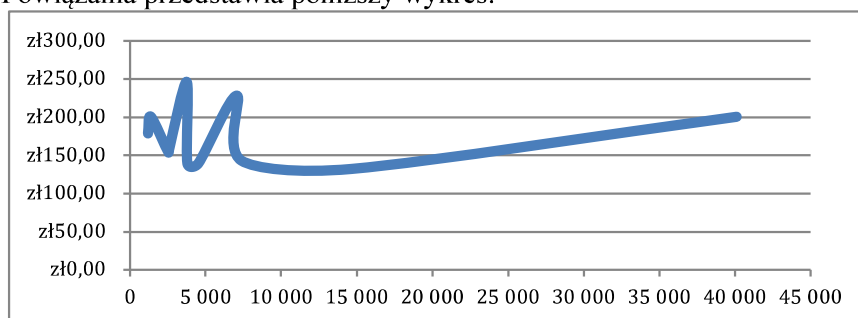
do konkretnego rodzaju nieruchomości. Nazwy cech rynkowych można na konkretnym rynku lokalnym ustalić analizując oferty kupna i oferty sprzedaży w lokalnych agencjach obrotu nieruchomościami. W ofertach tych podawane są przede wszystkim te cechy nieruchomości, które są przez uczestników rynku postrzegane i akceptowane. Określanie wag cech rynkowych jest pomiarem wpływu oddziaływania zmiennych, którymi są cechy rynkowe nieruchomości, na ich ceny. Najczęściej spotykanym sposobem pomiaru wagi cechy jest wykorzystywanie zasady nazywanej po łacinie *ceteris paribus* (pozostałe równe). Według tej zasady można określić, o ile zmieni się cena nieruchomości, jeśli zmieni się jej cecha. Korzystając z zakresu zmienności wartości rynkowej pomiędzy ceną minimalną (C_{\min}), a ceną maksymalną (C_{\max}), poszukuje się zmian cen i zmian wartości rynkowej w przedziale $[C_{\max}, C_{\min}]$. Wagi wszystkich cech rynkowych mogą być ustalane według powyższej zasady, bądź też tylko niektóre z nich, natomiast pozostałe przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych lub na podstawie badań obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości. Analityczny sposób określania wag cech rynkowych możliwy jest wówczas, gdy dysponuje się bazą danych liczącą kilkadziesiąt wiarygodnych transakcji rynkowych. W przypadku braku dostatecznej liczby danych, należy posłużyć się analizami rynków rodzajowo podobnych, a także analizą preferencji nabywców nieruchomości. Preferencje takie można określić między innymi na podstawie danych uzyskanych w agencjach obrotu nieruchomościami. Z uwagi na takie czynniki jak: brak masowości transakcji, specyfikę nieruchomości, odstęp czasowy, nie ma możliwości wyznaczenia wag cech rynkowych w sposób analityczny, to jest w oparciu o analizę par nieruchomości różniących się tylko jedną cechą rynkową. W związku z powyższym cechy rynkowe oraz ich wpływ na cenę ustala się na podstawie badań i obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości, a także informacje pozyskiwane na bieżąco od pośredników w obrocie nieruchomościami, syndyków masy upadłościowej oraz likwidatorów przedsiębiorstw. W oparciu o przeprowadzany na bieżąco aktualizowany wywiad, za pomocą ankiet, prowadzony od ponad 10 lat wśród uczestników rynku nieruchomości ustalono podstawowe cechy mające wpływ na ceny rozpatrywanego typu nieruchomości oraz poziom ich wagi w oparciu o preferencje ankietowanych:

<i>Cecha</i>	<i>Waga</i>	<i>Skala cech</i>	
Lokalizacja Cecha ta wskazuje na położenie w stosunku do innych nieruchomości preferowanych przez potencjalnych nabywców oraz w stosunku do infrastruktury społecznej (placówek usługowych, urzędów itp.)	30%	Bardzo dobra	<i>Położenie przy głównych trasach komunikacyjnych, w sąsiedztwie centrów usługowych</i>
		Dobra	<i>Położenie przy drogach o dużym natężeniu ruchu w obszarach o korzystnym dostępie klientów</i>
		Przeciętna	<i>Cechy pośrednie między dobrą a niekorzystną</i>
		Niekorzystna	<i>Położenie w dzielnicach peryferyjnych, o utrudnionej dostępności klientów</i>
Sposób użytkowania, przeznaczenie w mpzp rozumie się jako możliwość inwestowania i użytkowania wielowariantowego (korzystnego) oraz jednowariantowego dla określonego rodzaju nieruchomości	40%	Korzystne	<i>Możliwość wielowariantowego użytkowania nieruchomości, możliwość realizacji usług i handlu</i>
		Przeciętne	<i>Cechy pośrednie pomiędzy korzystnym i niekorzystnym</i>
		Niekorzystne	<i>Ograniczona możliwość użytkowania (bez funkcji usługowych, biurowych, handlowych)</i>
Uzbrojenie terenu rozumiane jako dostęp do infrastruktury technicznej bez konieczności rozbudowy lub wymiany sieci, przy czym wpływ na ceny nieruchomości poszczególnych rodzajów uzbrojenia jest zróżnicowany	0%	<i>Ze względu na fakt, że dla realizacji funkcji wynikających z zapisów praw miejscowego konieczne jest zapewnienie adekwatnych do zamierzeń inwestycyjnych parametrów przyłączeniowych do sieci, a wszystkie nieruchomości wyceniane i porównawcze znajdują się w strefie zurbanizowanej, nie różnicuje się ich oceny w zależności od uzbrojenia znajdującego się w granicach nieruchomości.</i>	
Dostępność komunikacyjna oznacza dostęp do sieci dróg publicznych i transportu publicznego (sieć tramwajowa,	10%	Dobra	<i>Skomunikowanie bezpośrednie z autostradami lub zbiorczymi drogami, dobra dostępność do rozwiniętej komunikacji publicznej</i>
		Przeciętna	<i>Cechy pośrednie między dobrą a złą</i>

autobusowa), odległość od przystanków, a także jakość dróg		Zła	<i>Utrudniony dojazd do nieruchomości, komunikacja publiczna w znacznym oddaleniu. Dojazd przez sąsiednią nieruchomość</i>
Kształt i konfiguracja Preferowane są działki o kształcie regularnym umożliwiającym ich racjonalne wykorzystanie	10%	Korzystne	<i>Teren o kształcie regularnym, płaskim, łatwym w zagospodarowaniu</i>
		Przeciętne	<i>Teren o kształcie wieloboku lub wydłużony prostokąt, nachylony</i>
		Niekorzystne	<i>Teren o kształcie utrudniającym racjonalne wykorzystanie, o zróżnicowanych poziomach, zadrzewiony</i>
Otoczenie obrazuje wpływ sąsiednich nieruchomości na wartość nieruchomości wycenianej, w tym rodzaj, stan techniczny, stan wizualny, uciążliwości wynikające z ich użytkowania, zagospodarowanie i urządzenie zieleni, urządzone parkingi	10%	Korzystne	<i>Stan wizualny sąsiednich nieruchomości zadowalający, teren urządzony, zagospodarowany</i>
		Przeciętne	<i>Cechy pośrednie między korzystnym a niekorzystnym</i>
		Niekorzystne	<i>Sąsiednie nieruchomości zaniedbane, teren niezagospodarowany, nadmierny i uciążliwy hałas</i>
suma	100%		

10. Wprowadzenie współczynników korygujących

Dla potrzeb opracowania dokonano badania wpływu powierzchni nieruchomości na jej cenę jednostkową. Powiązania przedstawia poniższy wykres:




Wykres ten obrazuje brak możliwości powiązania cechy powierzchnia z wartości jednostkową, stąd też decyzja o niestosowaniu tegoż kryterium. Jednakże, biorąc pod uwagę fakt, iż wyceniana nieruchomość posiada ponad trzykrotnie większy obszar od nieruchomości od największej powierzchni wśród nieruchomości przyjętych do porównania, co sugeruje konieczność związania większej ilości kapitału dla celów nabycia, wprowadza się do wyceny współczynnik $K_1=0,90$.

Realia rynku nieruchomości w okresie pandemii koronawirusa wskazują wyraźnie na przesunięcie kapitału z nisko opłacalnych lokal bankowych na rynek nieruchomości. Inwestorzy opierając się na szacowaniu ryzyka oraz dążeniu do kompresji stopy zwrotu zwracają się przede wszystkim w kierunku przedsięwzięć mieszkaniowych, inwestycji typu „living” oraz szeroko rozumianej logistyce. W zakresie inwestycji biurowych i przemysłowo logistycznych transakcje prowadzone były bardzo ostrożnie. Rynki handlowo-usługowy i hotelowy ze względu na ograniczenia sanitarne i zakazy praktycznie wykazywał zatrzymanie obrotu. Rozpatrując potencjał wycenianej nieruchomości z punktu widzenia możliwości maksymalnie szybkiego obrotu wtórnego bądź niskonakładowego, optymalnie szybkiego zwrotu z inwestycji, należy uznać, iż jej cechy oceniane na dzień wyceny mieszczą się poza zakresem cech pożądanym w pierwszej kolejności przez inwestorów. Szacuje się, że zbycie przedmiotowej nieruchomości wymagać może przykładowo długoterminowej umowy warunkowej lub płatności w transzach. Stąd też perspektywiczny obrót przedmiotową nieruchomością opierać się może na warunkach odbiegających od rynkowych. W związku z powyższym za stosowne uznano wprowadzenie dodatkowej korekty w wyliczanej wartości przy zastosowaniu współczynnika $K_2=0,95$.


10. Opis nieruchomości o C_{min} i C_{max}

W poniższej tabeli opisano nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej:

$C_{max} = 360,78 \text{ zł/m}^2$ (przeliczona wartość prawa własności) nieruchomości o następujących cechach:

Lp	Cecha (atrybut)	
1	Lokalizacja	Dobra Położenie w obszarach przemysłowo – usługowych dzielnicy Szopienice, przy ul. Woźniaka – osi centrum usług produkcyjno – składowych na terenie dawnej HMN Szopienice 
2	Sposób użytkowania, przeznaczenie w mpzp	Przeciętne
3	Dostępność komunikacyjna	Dobra – położenie przy drodze dojazdowej do głównych dróg dzielnicowych i dalej do DTS, komunikacja publiczna w sąsiedztwie, dobre skomunikowanie z trasami przelotowymi.
4	Kształt / konfiguracja	Korzystna – działka foremna, konfiguracja płaska.
5	Otoczenie	Przeciętne, tereny usług i przemysłu, składy.

C_{min.} = 132,18 zł/m² - (przeliczona wartość prawa własności) nieruchomości o następujących cechach:

Lp	Cecha (atrybut)	
1	Lokalizacja	Niekorzystna – w obrębie terenów przemysłowo – składowych, w sąsiedztwie komunikacji kolejowej i samochodowej (drogi zbiorcze) 
2	Sposób użytkowania, przeznaczenie w mpzp	Jednowariantowe – tereny przemysłu, składów.
3	Dostępność komunikacyjna	Utrudniona – brak uregulowanego dostępu do drogi publicznej
4	Kształt / konfiguracja	Niekorzystne - działka o kształcie bardzo wydłużonego prostokąta, konfiguracja ze skarpami na obrzeżach, zadrzewienie.
5	Otoczenie	Niekorzystne, tereny składów i komunikacji

11. Określenie zakresu współczynników korygujących

Średnia cena: **C_{sr} = 190,30 zł/m²**

$$\frac{C_{\max}}{C_{\text{sr}}} = \frac{360,78 \text{ zł./m}^2}{190,30 \text{ zł./m}^2} = 1,896$$

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{sr}}} = \frac{132,18 \text{ zł./m}^2}{190,30 \text{ zł./m}^2} = 0,695$$

12. Uwagi metodyczne

Nieruchomość wyceniana opisana jest w procesie wyceny w zakresie przyjętych cech. Transakcje nieruchomości porównawczych zestawione są w tabelach, przy czym nieruchomości o cenach najwyższej i najniższej wyróżniono osobnym opisem cech. Opisy cech oraz skale ocen wraz z przyporządkowanymi opisami zawierającymi zbiór opisowy cechy dla danej oceny zestawiono w tabeli w pkt. X.8. Ocenę cech nieruchomości wycenianej przedstawiono w tabeli zawierającej wyliczenie wartości jednostkowej, przy czym w przypadku, gdy ocena nieznacznie odbiega od opisanej w tabeli w pkt. X.8 oceny cechy wprowadzono opis uzasadniający dokonanie dodatkowej korekty oraz wartość tej korekty. Przedstawiona w punkcie X.8 tabela zawiera zestawienie cech porównawczych oraz skalę ocen tychże cech. W praktyce wyceny wielokrotnie zdarza się, że nieruchomości o tak zwanych skrajnych cenach (minimalnej i maksymalnej) nie mają skrajnie negatywnych bądź pozytywnych cech. W takim przypadku przedział interpolacji dla współczynnika korygującego u_i zawęża się odpowiednio do cech nieruchomości o cenie minimalnej C_{\min} i nieruchomości o cenie maksymalnej C_{\max} . W niektórych przypadkach cechy nieruchomości wycenianej zyskują ocenę niższą od nieruchomości o cenie minimalnej C_{\min} bądź ocenę wyższą od nieruchomości o cenie maksymalnej C_{\max} . W takim wypadku celem określenia współczynnika korygującego u_i wprowadza się ekstrapolację, poza wartości dolnej granicy $[C_{\min}/C_{\text{sr}}]$ bądź górnej granicy $[C_{\max}/C_{\text{sr}}]$ określonej dla danej cechy. Jednocześnie należy zauważyć, że ze względu na indywidualne cechy każdej z nieruchomości (zarówno wycenianych jak i porównawczych) możliwe jest ustalanie dla nich cech pośrednich pomiędzy wymienionymi w powyższej tabeli, jak również niewielkie korekty uwypuklające cechy nieruchomości wycenianej. Ustalenie dodatkowych cech pośrednich oraz dokonywanie dodatkowych korekt jest w każdym przypadku uzasadnione w sposób opisowy przy wyliczeniu wartości poszczególnych współczynników korygujących. W uzasadnionych przypadkach, w metodzie korygowania ceny średniej wykorzystać można współczynnik K (z zakresu od 0,90 do 1,10) w przypadku, gdy wyceniana nieruchomość posiada cechy nie występujące w przypadku nieruchomości przyjętych do porównania.

XI. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI DLA STANU AKTUALNEGO

1. Określenie wartości jednostkowej

Lp	Cechy rynkowe	Waga cechy %	Zakres współczynników korygujących		Cechy obiektu wycenianego	Wartość współczynnika U_i
			$\frac{C_{\min}}{C_{\text{sr}}}$	$\frac{C_{\max}}{C_{\text{sr}}}$		
1	Lokalizacja	30	0,207	0,568	Powyżej dobrej (dobra(+)) Nieruchomość o lokalizacji przewyższającej cechy opisane jako „dobra”, w tym przypadku tożsamej z nieruchomością o C_{\max}	0,588
2	Sposób użytkowania, przeznaczenie w mpzp	40	0,278	0,758	Korzystne	0,998
3	Dostępność komunikacyjna	10	0,070	0,190	Przeciętna – nieruchomość przylega do drogi publicznej, brak bezpośredniego urządzonego dojazdu	0,130
4	Kształt / konfiguracja	10	0,070	0,190	Przeciętne	0,130
5	Otoczenie	10	0,070	0,190	Przeciętne	0,190
Razem		100%	0,695	1,896		2,036

Wartość jednostkowa W_j wynosi:

$$W_j = C_{\text{śr}} \times \Sigma U_i \times K_1 \times K_2$$

gdzie:

$C_{\text{śr}}$	106,40 zł/m ²
ΣU_i	2,036
K_2 (współczynnik korygujący) Korekta ze względu na niskie prawdopodobieństwo obrotu na warunkach zbliżonych do zawartych transakcji nieruchomościami porównawczymi - opisano w pkt. IX.9	0,95
K (współczynnik korygujący) Korekta ze względu na bardzo duży obszar rozpatrywanej nieruchomości w odniesieniu do nieruchomości o powierzchni największej wśród przyjętych do porównania.	0,90

$$W_{\text{juw}} = 106,40 \text{ zł/m}^2 \times 2,036 \times 0,90 \times 0,95 = 185,22 \text{ zł/m}^2$$

2. Określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości

Wartość rynkową prawa u.w nieruchomości szacuje się w wysokości :

$$W_R = P_u \times W_j$$

gdzie:

P_u (powierzchnia nieruchomości)	128 739 m ²
W_{juw} (wartość jednostkowa prawa użytkowania wieczystego)	185,22 zł/m ²

$$W_R = 120\,556 \text{ m}^2 \times 185,22 \text{ zł/m}^2 = 22\,329\,382,32 \text{ zł.}$$

$$\text{W zaokrągleniu } W_R = 22\,329\,000,00 \text{ zł}$$

XII. KOSZT ODTWORZENIA CZĘŚCI SKŁADOWYCH GRUNTU

Część składową nieruchomości gruntowej stanowi budynek kotłowni o powierzchni użytkowej 383m². Wyceny wartości odtworzeniowej budynku dokonuje się pomijając wartość gruntu, na którym posadowiono szacowany obiekt. W podejściu kosztowym operuje się: metodą kosztów odtworzenia, metodą kosztów zastąpienia albo metodą kosztów likwidacji. Metoda kosztów odtworzenia polega na oszacowaniu W_B (koszt odtworzenia), jakie należałoby ponieść aby odtworzyć obiekt w stanie nowym K_O , analogicznie do wycenianego, przy użyciu podobnej technologii, materiałów i organizacji, których użyto do wzniesienia budynku, z pomniejszeniem ich o koszty odpowiadające stopniowi jego zużycia S_z .

$$W_B = K_O \times \left(1 - \frac{S_z}{100\%} \right)$$

Na koszty odtworzenia nakładów w stanie nowym K_O składają się bezpośrednio koszty prac budowlanych K_B oraz określone wskaźnikowo koszty prowadzenia budowy K_D niezbędne do poniesienia przy odtworzeniu części składowej nieruchomości związane z obiektem, jak koszty przygotowania dokumentacji projektowej, nadzoru inwestorskiego i autorskiego i inne uzasadnione (np. koszty badań geologicznych, opłaty za pozwolenia, itp.)

$$K_O = K_B \times \left(1 + \frac{K_D}{100\%} \right)$$

Dla określenia wartości odtworzenia posługujemy się trzema technikami: szczegółową, elementów scalonych albo wskaźnikową. Dla niniejszego przypadku zastosowano technikę wskaźnikową.

Wartość odtworzeniową obiektu określono w wysokości zgodnie z poniższą tabelą:

Lp.	Pozycja katalogowa	Opis robót / elementów	j.m.	Ilość jednostek technicznych	Cena jednostkowa	Koszt odtworzenia	Stopień zużycia (%)	Wartość odtworzeniowa
1	Orgbud IWNB 4/2019 GK03 PKOB1251 kalk. wł.	Budynek warsztatowy technologia tradycyjna, jednokondygn., mурowany	Ob.	383,00	2 698,29 zł	1033445,07 zł	84%	165 351,21 zł
		Dodatek 3% na koszty dokumentacji projektowej oraz 2,5% na nadzór inwestorski						9 094,32 zł
		Wartość odtworzeniowa ogółem Wo (zaokr.)						174 445,53 zł Zaokr. 174 000,00 zł.

XIII. ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW

Dla wycenianej nieruchomości otrzymano poniższe wartości

Księga Wieczysta	Obręb geodezyjny	Karta mapy	Nr działki	Pow. (m ²)	Wartość jedn. (zł./m ²)	Wartość w zaokrągleniu (zł.)
KA1K/00128015/3	Bogucice-Zawodzie	6	4/515	84918	185,22	15 729 000,00
KA1K/00128015/3	Bogucice-Zawodzie	6	4/91	35638	185,22	6 600 000,00
Łącznie nieruchomość				128739		22 329 000,00

Nieruchomość ocenia się przez pryzmat przeznaczenia przemysłowo – usługowego, zgodnie z mpzp. Fragmenty nieruchomości przeznaczone pod komunikację wycenia się analogicznie, biorąc pod uwagę istniejące zapisy w aktach prawa miejscowego, a także, uznając za konieczne przy tak dużej nieruchomości stworzenie układu komunikacyjnego na obrzeżach nieruchomości celem umożliwienia wielowariantowego dojazdu.

Wartość odtworzeniowa części składowych gruntu wynosi 174 000,00 zł.

Łączna wartość rynkowa wiązki praw do nieruchomości wynosi więc

$$W_N = W_R + W_B$$

$$W_N = 22\,329\,000,00 \text{ zł.} + 174\,000,00 \text{ zł.}$$

$$W_N = 22\,503\,000,00 \text{ zł.}$$

Mając na uwadze specyfikę, lokalizację oraz stan wycenianej nieruchomości, jej przeznaczenie oraz aktualny sposób wykorzystania oraz przytoczone powyżej założenia, należy uznać, iż wartość rynkowa określona dla aktualnego sposobu wykorzystania nieruchomości odzwierciedla zarówno cechy fizyczne nieruchomości jak i jej potencjał rynkowy w obecnym stanie.

XIV. PODSUMOWANIE, WNIOSKI, KLAUZULE

1. W wyniku przeprowadzonej procedury szacowania określono wartość rynkową prawa użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej oraz prawa własności części składowych gruntu w wysokości: **22 503 000,00 zł (netto)**.

2. Podane powyżej wartości określono dla stanu nieruchomości z dnia 29.08.2021r. oraz poziomu cen z dnia 30.08.2021r.

- 3. Wartość nieruchomości określono dla aktualnego sposobu użytkowania i mieści się w przedziale cen i kosztów występujących dla tego rodzaju nieruchomości.*
- 4. Niniejszy operat sporządzono zgodnie z wymogami przepisów prawnych obowiązujących rzeczoznawcę majątkowego na dzień sporządzenia opracowania.*
- 5. Autor nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne wady ukryte bądź zatajone informacje, nieujawnione na dzień opracowania operatu, a ocena stanu technicznego nie stanowi opinii bądź ekspertyzy technicznej.*
- 6. Operat może być wykorzystany dla celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników wpływających na ceny nieruchomości lub uległ zmianie stan nieruchomości.*
- 7. Autor nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu w celu innym niż podano w punkcie III. Udostępnianie operatu osobom trzecim nie posiadającym interesu prawnego, wymaga zgody pisemnej autora.*
- 8. Dane geodezyjne nieruchomości przekazane przez Zamawiającego przyjęto jako zgodne ze stanem faktycznym.*

Katowice, 30.08.2021 r.