

OPERAT SZACUNKOWY

OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ RYNKOWĄ PRAW DO NIERUCHOMOŚCI – GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE ORAZ BUDYNKI STANOWIĄCE ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ BUDYNKOWĄ – POŁOŻONE PRZY UL. MIEDZIANA 5 W KATOWICACH

DLA NIERUCHOMOŚCI PROWADZONE SĄ KSIĘGI WIECZYSTE

- *KA1K/00056955/8*
- *KA1K/00125110/8*
- *KA1K/00125109/8*

COMES CONSULTING GROUP
www.comescon.pl

OP 031/2020

autor operatu szacunkowego: mgr Mirosław Zych (REV)

COMES CONSULTING GROUP
Oddział Bytom:
ul. Drzymały 2
41-902 Bytom
tel.: +48 604 722 080

Oddział Kraków:
ul. Bydgoska 6
30-056 Kraków
tel.: +48 888 595 095

Bytom, 19 stycznia 2021r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny są nieruchomości położone przy ul. Miedzianej 5 w Katowicach:

- **Nieruchomości:** nieruchomość gruntowa zabudowana budynkami o charakterze produkcyjno-usługowym. Nieruchomość gruntowa objęta jest księgami wieczystymi :

  KW Nr KA1K/00125109/8 – działka gruntu nr 926/5, pow. 2 153 m^2

  KW Nr KA1K/00056955/8 – działka gruntu nr 927/5, pow. 24 416 m^2

  KW Nr KA1K/00125110/8 – działka gruntu nr 862/5, pow. 9 475 m^2

Nieruchomości stanowią gospodarczą i funkcjonalną całość zabudowane zespołem budynków i budowli o funkcji produkcyjno – usługowej wraz z infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym, zlokalizowana w Katowicach przy ul. Miedzianej 5.







Dostep do sieci infrastruktury technicznej: wodociąg, kanalizacja, gaz, elektryczność. Teren ogrodzony, nawierzchnia utwardzona.

Teren jest dobrze skomunikowany – dobry dostęp do dróg o znaczeniu lokalnym, regionalnym i krajowym.

Księgi wieczyste dla w/w nieruchomości urządzone i prowadzone są w Sądzie Rejonowym w Katowicach, Wydział Ksiąg Wieczystych.

Zakres operatu obejmuje określenie wartości rynkowej praw do zabudowanej nieruchomości gruntowej oraz ustalenie stawek czynszu za najem / dzierżawę w/w nieruchomości wg stanu na dzień oględzin.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej praw do zabudowanej nieruchomości gruntowej oraz ustalenie stawek czynszu za najem / dzierżawę w/w nieruchomości dla potrzeb Zleceniodawcy.

3. DATA SPORZĄDZENIA OPERATU

19 stycznia 2021r.

4. OSZACOWANA WARTOŚĆ

25 383 400 zł

dwadzieścia pięć milionów trzysta osiemdziesiąt trzy tysiące czterysta złotych

1 KW Nr KA1K/00125109/8 – działka gruntu nr 926/5, pow. 2 153 m^2 2 KW Nr KA1K/00056955/8 – działka gruntu nr 927/5, pow. 24 416 m^2 3 KW Nr KA1K/00125110/8 – działka gruntu nr 862/5, pow. 9 475 m^2	**25 383 400 zł**
w tym: wartość gruntu - prawo użytkowania wieczystego:	**12 695 000 zł**
wartość składnika budowlanego :	**12 688 400 zł**

METODA WYCENY nieruchomości: podejście dochodowe, metoda inwestycyjna wycena gruntu - podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.

Oszacowane wartości środków trwałych [WRŚT] związanych z szacowanymi nieruchomościami według stanu na dzień 31.12.2020r.

lp.	Nr	Nazwa środka	Numer ewidencyjny	Grupa środków	WRŚT
1	1067	Prawo wieczystego użytkowania gruntu K-ce ul. Miedziana 36044 m2	0/032/01004	Grupa 0	12 695 000 zł
2	1069	Budynek administracyjno-biurowy Katowice Miedziana	105/16/01118	Grupa 1	3 628 900 zł
3	1070	Budynek magazynowy Katowice ul. Miedziana	104/11/01105	Grupa 1	596 400 zł
4	1071	Budynek wagi - portiernia Katowice ul. Miedziana	105/19/01112	Grupa 1	76 100 zł
5	1072	Magazyn halowy z rampami Katowice ul. Miedziana	104/13/01116	Grupa 1	291 800 zł
6	1073	Magazyn na mączkę Katowice ul. Miedziana	104/13/01107	Grupa 1	291 800 zł
9	1076	Warsztaty remontowe Katowice ul. Miedziana	101/10/01106	Grupa 1	1 459 200 zł
10	1077	Zadaszenie na sprzęt Katowice ul. Miedziana	101/13/01110	Grupa 1	456 800 zł
11	1078	Zbiornik na emulsje asfaltowe Katowice ul. Miedziana	104/10/01151	Grupa 1	88 800 zł
16	1083	Drogi i place Katowice ul.Miedziana	220/24/02031	Grupa 2	1 814 400 zł
17	1084	Drogi i place z asfaltobetonu - WMB - Katowice ul. Miedziana	220/24/02021	Grupa 2	2 131 700 zł
18	1085	Instalacja siły i światła - WMB - Katowice ul. Miedziana	211/26/02022	Grupa 2	304 500 zł
20	1087	Nawierzchnia - WMB - Katowice ul. Miedziana	220/24/00262	Grupa 2	228 400 zł
21	1088	Nawierzchnia z asfaltobetonu - Katowice ul. Miedziana	220/24/00260	Grupa 2	76 100 zł

22	1090	Ogrodzenie - zabezpieczenie bazy magazynowej - Katowice ul. Miedziana	291/29/00207	Grupa 2	25 400 zł
23	1089	Ogrodzenie Katowice ul. Miedziana	291/29/02024	Grupa 2	76 100 zł
24	1091	Plac i drogi dojazdowe - Katowice ul. Miedziana	220/24/00234	Grupa 2	393 300 zł
25	1092	Rampa - WMB - Katowice ul. Miedziana	291/24/00299	Grupa 2	152 300 zł
27	1094	Sieć wodno-kanalizacyjna - WMB - Katowice ul. Miedziana	210/23/02023	Grupa 2	355 300 zł
28	1095	Słup oświetleniowy typu "PAJĄK" - Katowice ul. Miedziana	210/29/02026	Grupa 2	25 400 zł
29	1096	Wewnątrzzakładowa sieć gazu Katowice ul. Miedziana	211/21/02068	Grupa 2	50 800 zł
30	1098	Kotłownia Gazowa 140 KW - Katowice ul. Miedziana	310/31/00327	Grupa 3	101 500 zł
31	1099	Kotłownia Gazowa 80 KW - Katowice ul.Miedziana	310/31/00326	Grupa 3	63 400 zł
			wartość nieruchomości		25 383 400 zł
32	1157	Instalacja destruktu WMB	529/52/05401 6	Grupa 5	18 000 zł
33	1156	Instalacja dozowania destruktu na zimno WMB	529/52/05401 5	Grupa 5	203 500 zł
34	1243	Instalacja załadunkowa i wyładunkowa lepiszcza	529/52/05401 3	Grupa 5	7 700 zł
35	1154	Nakłady własne na WMB	529/52/05401 2	Grupa 5	24 800 zł
36	1155	Winda do WMB	529/52/05401 4	Grupa 5	53 300 zł
37	1153	Wytwórnia Mas Bitumicznych	529/52/05401 1	Grupa 5	5 005 000 zł
7	1074	Silos na mączkę Katowice ul. Miedziana	104/10/01150	Grupa 1	126 700 zł
8	1075	Silos na pyły Katowice ul. Miedziana	104/10/01149	Grupa 1	133 000 zł
12	1079	Zbiornik paliwa Katowice ul. Miedziana	104/10/01148	Grupa 1	133 000 zł
			wartość WMB (ruchomości)		5 705 000 zł
13	1080	Zbiornik PE FUELMASTER 5000 L na ON z przep.anal. Katowice ul. Miedziana	104/10/01144	Grupa 1	108 500 zł
14	1081	Zbiornik PE FUELMASTER 5000 L na ON z przep.anal. Katowice ul. Miedziana	104/10/01145	Grupa 1	108 500 zł
15	1082	Zbiornik PE FUELMASTER 5000 L na ON z przep.anal. Katowice ul. Miedziana	104/10/01146	Grupa 1	108 500 zł
19	1086	Myjnia samochodowa Katowice ul. Miedziana	291/29/02020	Grupa 2	100 800 zł
26	1093	Separator koalescencyjny Katowice ul. Miedziana	211/21/02069	Grupa 2	120 000 zł
			RAZEM pozostałe ŚT (ruchomości)		546 300 zł

5. AUTOR OPERATU

mgr Mirosław Zych
Recognised European Valuer (REV)

Bytom, styczeń 2021r..

SPIS TREŚCI

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO 2
1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY 6
1.1 PRZEDMIOT WYCENY 6
1.2 ZAKRES WYCENY 7
2. CEL WYCENY 7
3. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO – PRAWNE 7
3.1 ZLECENIODAWCA 7
3.2 PODSTAWA PRAWNA WYCENY 7
3.3 ŹRÓDŁA INFORMACJI I MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE 7
4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO 8
5. DANE O NIERUCHOMOŚCI 8
5.1 STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI 8
5.2 WSKAZANIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI 17
5.3 LOKALIZACJA NIERUCHOMOŚCI 18
5.4 OPIS NIERUCHOMOŚCI 19
6. CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI 31
6.1. CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI 33
6.2 ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI 34
6.3 OBLICZANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI 41
6.4 OBLICZANIE WARTOŚCI GRUNTU – PRAWO UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO 49
7. OBLICZANIE WYDZIELONYCH SKŁADNIKÓW NIERUCHOMOŚCI, ŚRODKÓW TRWAŁYCH 59
7.1 OBLICZANIE WARTOŚCI ŚRODKÓW TRWAŁYCH PRZEDSIĘBIORSTWA: 61
7.2 OSZACOWANIE WARTOŚCI GRUNTU NIEZBĘDNEGO DO UŻYTKOWANIA WMB (WYTWÓRNIA MAS BITUMICZNYCH). 78
8. WYNIK KOŃCOWY I WNIOSKI 78
9. KLAUZULE 80
10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW 80

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU i ZAKRESU WYCENY

1.1 Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny są nieruchomości położone przy ul. Miedzianej 5 w Katowicach:

- **Nieruchomości:** nieruchomość gruntowa zabudowana budynkami o charakterze produkcyjno-usługowym. Nieruchomość gruntowa objęta jest księgami wieczystymi :

  KW Nr KA1K/00125109/8 – działka gruntu nr 926/5, pow. 2 153 m^2

  KW Nr KA1K/00056955/8 – działka gruntu nr 927/5, pow. 24 416 m^2

  KW Nr KA1K/00125110/8 – działka gruntu nr 862/5, pow. 9 475 m^2

Nieruchomości stanowią gospodarczą i funkcjonalną całość zabudowane zespołem budynków i budowli o funkcji produkcyjno – usługowej wraz z infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym, zlokalizowana w Katowicach przy ul. Miedzianej 5.



Dostep do sieci infrastruktury technicznej: wodociąg, kanalizacja, gaz, elektryczność. Teren ogrodzony, nawierzchnia utwardzona.

Teren jest dobrze skomunikowany – dobry dostęp do dróg o znaczeniu lokalnym, regionalnym i krajowym.

Księgi wieczyste dla w/w nieruchomości urządzone i prowadzone są w Sądzie Rejonowym w Katowicach, Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2 Zakres wyceny

Zakres operatu obejmuje określenie wartości rynkowej praw do zabudowanej nieruchomości gruntowej oraz ustalenie stawek czynszu za najem / dzierżawę w/w nieruchomości wg stanu na dzień oględzin.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej praw do zabudowanej nieruchomości gruntowej oraz ustalenie stawek czynszu za najem / dzierżawę w/w nieruchomości dla potrzeb Zleceniodawcy.

3. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO – PRAWNE

3.1 Zleceniodawca

Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Robót Drogowych Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach.

3.2 Podstawa prawna wyceny

Wskazanie podstaw prawnych i uwarunkowań dokonanych czynności. Są to te źródła prawa, które w sposób bezpośredni wpływają na merytoryczną treść opracowania i warunkują jego poprawną formalną treść.

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami,
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego,

Podstawy merytoryczne wyceny i materiały pomocnicze:

a) Ustawa z dnia 17 listopada 1964r. - Kodeks postępowania cywilnego,
b) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny,
c) Powszechne Krajowe Zasady Wyceny o charakterze not interpretacyjnych oraz Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, wyd. VIII poszerzone, Warszawa 2004r. – dotychczasowe, w części określonej w Uchwale nr 27/07 Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych z dnia 12-13 grudnia 2007 roku, o charakterze tymczasowych not interpretacyjnych,
d) Europejskie Standardy Wyceny 2000 (wydanie polskie); Warszawa 2001,
e) Międzynarodowe Standardy Wyceny (wydanie polskie); Warszawa 2005,
f) Mieczysław Prystupa - „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” - 2001r.,
g) E. Mączyńska, M. Prystupa, K. Rygiel: „Ile jest warta nieruchomość”, Poltext, Warszawa 2004r.,
h) Wycena nieruchomości; wydanie polskie; Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2000,
i) R. Cymerman, A. Hopfer; System i procedury szacowania nieruchomości, Olsztyn – Zielona Góra 1999,
j) A. Hopfer, M. Krawczyk, S. Źróbek; Zasady gospodarki przestrzennej i szacowania nieruchomości, Zielona Góra 1997,
k) NIERUCHOMOŚĆ, Śląskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych,
l) Notowania Rynku Nieruchomości, C.H. Beck,
m) Nieruchomości, C.H. Beck.

W operacie szacunkowym uwzględniono wszystkie z przytoczonych powyżej podstaw prawnych i merytoryczne uwarunkowania wyceny.

3.3 Źródła informacji i materiały źródłowe

a) dokumentacja ewidencji gruntów i budynków,

b) badanie zapisów ksiąg wieczystych
c) informacja o cenach transakcyjnych nieruchomości
d) wizja lokalna w terenie
e) internetowe źródła informacji.

4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	**31.12.2020r.**
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan nieruchomości (przedmiotu wyceny)	**28.12.2020 r.**
Data dokonania oględzin nieruchomości	**28.12.2020 r.**
Data sporządzenia wyceny	**19.01.2021r.**

5. DANE O NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny nieruchomości

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR KA1K/00056955/8

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

				Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości		**4**		24
Działki ewidencyjne				
Lp. 1.		---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		**927/5**		1, 12, 13, 14, 18, 19, 20
Identyfikator działki		246901_1.0004.AR_12.927/5		
Obręb ewidencyjny *(numer, nazwa)*		0012, DĄBRÓWKA MAŁA		
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1	ŚLĄSKIE, M. KATOWICE, KATOWICE M., KATOWICE	
Ulica		MIEDZIANA		
Sposób korzystania		BA - TERENY PRZEMYSŁOWE		
				Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości		**24416,0000 M2**		24
Budynki				
Lp. 1.		---		Nr podstawy wpisu
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1	ŚLĄSKIE, M. KATOWICE, KATOWICE M., KATOWICE	1, 12, 13, 14
Przeznaczenie budynku		PORTIERNIA O POW. ZAB. 21,6 M2, KUB. 76 M3		
Odrębność *(budynek stanowi odrębną nieruchomość)*		TAK		
Lp. 2.		---		Nr podstawy wpisu
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1	ŚLĄSKIE, M. KATOWICE, KATOWICE M., KATOWICE	1, 12, 13, 14
Przeznaczenie budynku		MAGAZYN MATERIAŁÓW PĘDNYCH O POW. ZAB. 28,6 M2, KUB. 72 M3		
Odrębność *(budynek stanowi odrębną nieruchomość)*		TAK		
Lp. 3.		---		Nr podstawy wpisu
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1	ŚLĄSKIE, M. KATOWICE, KATOWICE M., KATOWICE	1, 12, 13, 14
Przeznaczenie budynku		MAGAZYN HALOWY O POW. ZAB. 431 M2, KUB. 2269 M3		
Odrębność *(budynek stanowi odrębną nieruchomość)*		TAK		
Lp. 4.		---		Nr podstawy wpisu
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1	ŚLĄSKIE, M. KATOWICE, KATOWICE M., KATOWICE	1, 12, 13, 14
Przeznaczenie budynku		MAGAZYN MĄCZKI I CZĘŚCI OTACZAREK O POW. ZAB. 475 M2, KUB. 2209 M3		
Odrębność *(budynek stanowi odrębną nieruchomość)*		TAK		
Lp. 5.		---		Nr podstawy wpisu
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1	ŚLĄSKIE, M. KATOWICE, KATOWICE M., KATOWICE	1, 12, 13, 14
Przeznaczenie budynku		DYSPOZYTORNIA O POW. ZAB. 85 M2, KUB. 255 M3		
Odrębność *(budynek stanowi odrębną nieruchomość)*		TAK		

Lp. 6.			---		Nr podstawy wpisu
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1	ŚLĄSKIE, M. KATOWICE, KATOWICE M., KATOWICE		1, 12, 13, 14
Przeznaczenie budynku		STACJA PALIW O POW. ZAB. 55 M2, KUB. 255 M3			
Odrębność *(budynek stanowi odrębną nieruchomość)*		TAK			
Lp. 7.			---		Nr podstawy wpisu
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1	ŚLĄSKIE, M. KATOWICE, KATOWICE M., KATOWICE		1, 12, 13, 14
Przeznaczenie budynku		WARSZTATY O POW. ZAB. 1089 M2, KUB. 5551 M3			
Odrębność *(budynek stanowi odrębną nieruchomość)*		TAK			
Lp. 8.			---		Nr podstawy wpisu
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1	ŚLĄSKIE, M. KATOWICE, KATOWICE M., KATOWICE		1, 12, 13, 14
Przeznaczenie budynku		WITA O POW. ZAB. 392 M2, KUB. 1958 M3			
Odrębność *(budynek stanowi odrębną nieruchomość)*		TAK			

Urządzenia

Lp. 1.			---		Nr podstawy wpisu
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1	ŚLĄSKIE, M. KATOWICE, KATOWICE M., KATOWICE		1, 12, 13, 14
Opis		ROZDZIELNIA WN O POW. ZABUDOWY 25 M2, KUB. 100 M3			
Lp. 2.			---		Nr podstawy wpisu
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1	ŚLĄSKIE, M. KATOWICE, KATOWICE M., KATOWICE		1, 12, 13, 14
Opis		PLACE, DROGI UTWARDZONE O POW. 22961 M2			

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Prawo użytkowania wieczystego

		Nr podstawy wpisu
Okres użytkowania	**2089-12-05**	2, 3, 4
Sposób korzystania	DZIAŁKA GRUNTU W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM ZABUDOWANA BUDYNKAMI I URZĄDZENIAMI STANOWIĄCYMI ODRĘBNE NIERUCHOMOŚCI	

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.			---		Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**1**	**1 /1**	---	5
Skarb Państwa *(Nazwa)*		**SKARB PAŃSTWA**			

Użytkownicy wieczyści

					Nr podstawy wpisu
Napis		**WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI**			2, 3, 4
Lp. 1.			---		Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**2**	**1 /1**	---	34, 37, 38
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(Nazwa, siedziba, REGON, KRS)*		**WOJEWÓDZKIE PRZEDSIĘBIORSTWO ROBÓT DROGOWYCH SPÓŁKA AKCYJNA**, KATOWICE, 271980623, 0000079827			

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	**1**	33
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI	
Rodzaj wpisu	**OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE**	
Treść wpisu	SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU USTANOWIONA NA CZAS NIEOKREŚLONY, POLEGAJĄCA NA: 1) PRAWIE BUDOWY, PRZEPROWADZENIA I PRZEBIEGU NA DZIAŁCE O NUMERZE EWIDENCYJNYM 927/5 SIECI GAZOWEJ TJ. GAZOCIĄGU ŚREDNIEGO CIŚNIENIA DZ 90 PE 100 SDR 11 RC, WRAZ ZE WSZYSTKIMI OBIEKTAMI NIEZBĘDNYMI DO EKSPLOATACJI, 2) PRAWIE WSTĘPU, PRZECHODU, PRZEJAZDU, SWOBODNEGO I CAŁODOBOWEGO DOSTĘPU DO SIECI GAZOWEJ, W CELU WYKONANIA CZYNNOŚCI ZWIĄZANYCH Z POSADOWIENIEM SIECI GAZOWEJ, NAPRAWAMI, REMONTAMI, EKSPLOATACJĄ, KONSERWACJĄ, PRZEBUDOWA, ROZBUDOWA W TYM PRZYŁĄCZANIE KOLEJNYCH ODBIORCÓW, MODERNIZACJA WSZYSTKICH URZĄDZEŃ GAZOWYCH ZNAJDUJĄCYCH SIĘ NA NIERUCHOMOŚCI, A W SZCZEGÓLNOŚCI GAZOCIĄGU I PRZYŁĄCZY GAZOWYCH WYMAGA PISEMNEJ ZGODY WIECZYSTEGO UŻYTKOWNIKA, 3) PRAWIE WYKONYWANIA WYKOPÓW I PRZEKOPÓW PRZEZ NIERUCHOMOŚĆ W WYMIENIONYCH W PKT 2 CELACH, PRZY CZYM PO WYKONANIU POWYŻSZYCH CZYNNOŚCI WYMAGANE JEST PRZYWRÓCENIE DO POPRZEDNIEGO STANU TERENU PRZEZ POLSKĄ SPÓŁKĘ GAZOWNICTWA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ DPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE LUB JEJ NASTĘPCĘ PRAWNEGO DO STANU POPRZEDNIEGO W TERMINIE 14 DNI OD ZAKOŃCZENIA PRAC, 4) OGRANICZENIU PRAWA KAŻDOCZESNEGO WIECZYSTEGO UŻYTKOWNIKA DO WYKONYWANIA W PASIE EKSPLOATACYJNYM O SZEROKOŚCI 1 M TJ. W OBSZARZE PO 0,50 M NA KAŻDĄ STRONĘ OD OSI SIECI GAZOWEJ, NA DŁUGOŚCI: 323,50 MB I POWIERZCHNI PASA EKSPLOATACYJNEGO 323,50 M2, CZYNNOŚCI MOGĄCYCH MIEĆ NEGATYWNY WPŁYW NA TRWAŁOŚĆ, PRAWIDŁOWĄ EKSPLOATACJĘ ORAZ EWENTUALNĄ NAPRAWĘ SIECI GAZOWEJ, W SZCZEGÓLNOŚCI WZNOSIĆ OBIEKTÓW BUDOWLANYCH, URZĄDZAĆ STAŁYCH SKŁADÓW I MAGAZYNÓW ORAZ SADZIĆ DRZEW, STOSOWNIE DO ROZPORZĄDZENIA MINISTRA GOSPODARKI Z DNIA 26 KWIETNIA 2013 R. W SPRAWIE WARUNKÓW TECHNICZNYCH JAKIM POWINNY ODPOWIADAĆ SIECI GAZOWE I ICH USYTUOWANIE.		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON, KRS)*	Lp. 1.	**POLSKA SPÓŁKA GAZOWNICTWA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**, WARSZAWA, 142739519, 0000374001	

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Wzmianki *(numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)*

1. DZ. KW. / KA1K / 60925 / 20 / 1 - 2020-12-08, 14:48:41 - WYKREŚLENIE HIPOTEKI

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	**3**	30, 31, 32
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	**HIPOTEKA UMOWNA**	
Suma (słownie), waluta	**1500000,00** (JEDEN MILION PIĘĆSET TYSIĘCY) **ZŁ**	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*	Lp. 1. — 1 — WIERZYTELNOŚCI OBLIGATARIUSZY WYNIKAJĄCE Z PROPOZYCJI NABYCIA OBLIGACJI IMIENNYCH SERII B EMITOWANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ WOJEWÓDZKIE PRZEDSIĘBIORSTWO ROBÓT DROGOWYCH W KATOWICACH SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH SKIEROWANEJ DO SPÓŁKI FUNDUSZ GÓRNOŚLĄSKI SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH ORAZ OFERTY NABYCIA PRZEZ SPÓŁKĘ FUNDUSZ GÓRNOŚLĄSKI SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH OBLIGACJI IMIENNYCH SERII B EMITOWANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ WOJEWÓDZKIE PRZEDSIĘBIORSTWO ROBÓT DROGOWYCH W KATOWICACH SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH Z DNIA 27.08.2015 R., SPÓŁKA BĘDZIE EMITOWAŁA NIE WIĘCEJ NIŻ 1.000 OBLIGACJI IMIENNYCH SERII OZNACZONEJ SYMBOLEM B ORAZ KOLEJNYMI NUMERAMI W RAMACH TEJ SERII POCZĄWSZY OD NUMERU 0001, O WARTOŚCI NOMINALNEJ 1.000,00 ZŁ KAŻDA, O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ NIE WIĘKSZEJ NIŻ 1.000.000,00 ZŁ, DZIEŃ WYKUPU USTALA SIĘ NA DZIEŃ 31.08.2019 R., EMITENT MA PRAWO DO WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU OBLIGACJI PO UPŁYWIE 12 MIESIĘCY OD DNIA PRZYDZIAŁU OBLIGACJI NA WARUNKACH SZCZEGÓŁOWO OPISANYCH W POWOŁANYM AKCIE NOTARIALNYM, OKRES ODSETKOWY WYNOSI TRZY MIESIĄCE, PIERWSZY OKRES ODSETKOWY JEST LICZONY OD DNIA PRZYDZIAŁU OBLIGACJI, WYPŁATA ODSETEK NASTĘPOWAĆ BĘDZIE W TERMINACH WSKAZANYCH W TABELI W POWOŁANYM AKCIE NOTARIALNYM	
Pierwszeństwo	Lp. 1.	HIPOTEKĘ USTANOWIONO Z PIERWSZEŃSTWEM PRZED HIPOTEKĄ WPISANĄ POD NUMEREM 2	
Wierzyciel hipoteczny / Administrator hipoteki			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON, administrator hipoteki)*	Lp. 1.	**FUNDUSZ GÓRNOŚLĄSKI SPÓŁKA AKCYJNA**, KATOWICE, 27285458200000, ADMINISTRATOR HIPOTEKI	

Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	**7**	43
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	**HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA**	
Suma (słownie), waluta	**4650000,00** (CZTERY MILIONY SZEŚĆSET PIĘĆDZIESIĄT TYSIĘCY) **ZŁ**	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1. 1 POŻYCZKA, ODSETKI, OPŁATY I PROWIZJE ORAZ INNE KOSZTY WYNIKAJĄCE Z UMOWY POŻYCZKI, UMOWA POŻYCZKI Z DNIA 12 MARCA 2020 ROKU ZMIENIONA DNIA 17 KWIETNIA 2020 ROKU ANEKSEM DO UMOWY POŻYCZKI Z DNIA 12 MARCA 2020 ROKU	
Księga współobciążona	Lp. 1. Nr księgi wieczystej: KA1K / 125110 / 8	
	Nr hipoteki: 6	
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON, KRS)*	Lp. 1. **PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWY DRÓG "DROGOPOL-ZW" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**, KATOWICE, 273476656, 0000019078	

Lp. 3.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	**8**	44, 45
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	**HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA**	
Suma (słownie), waluta	**4500000,00** (CZTERY MILIONY PIĘĆSET TYSIĘCY) **ZŁ**	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1. 1 POŻYCZKA, ODSETKI ORAZ KOSZTY DOCHODZENIA NALEŻNOŚCI, UMOWA POŻYCZKI Z DNIA 28 LIPCA 2020 ROKU	
Pierwszeństwo	Lp. 1. NINIEJSZA HIPOTEKA ZOSTAŁA W CZĘŚCI PRZENIESIONA NA MIEJSCE OPRÓŻNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ DO KWOTY 3.000.000 ZŁ (WYKREŚLONĄ Z MIEJSCA 5), TO JEST W GRANICACH WYGASŁEJ HIPOTEKI.	
Księga współobciążona	Lp. 1. Nr księgi wieczystej: KA1K / 00125110 / 8	
	Nr hipoteki: 7	
	Lp. 2. Nr księgi wieczystej: KA1K / 00125109 / 8	
	Nr hipoteki: 7	
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON, KRS)*	Lp. 1. **PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWY DRÓG "DROGOPOL-ZW" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**, KATOWICE, 273476656, 0000019078	

Lp. 4.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	**9**	46
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	**HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA**	
Suma (słownie), waluta	**1500000,00** (JEDEN MILION PIĘĆSET TYSIĘCY) **ZŁ**	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1. 1 ISTNIEJĄCE I PRZYSZŁE WIERZYTELNOŚCI, W TYM ZAPŁATA CENY SPRZEDAŻY ZA MIESZANKI MINERALNO-ASFALTOWE ORAZ ZAPŁATA ODSETEK OD TYCH ZOBOWIĄZAŃ W PRZYPADKU BRAKU TERMINOWEJ ZAPŁATY, A TAKŻE KOSZTY DOCHODZENIA NALEŻNOŚCI, UMOWA HANDLOWA Z DNIA 15 CZERWCA 2020 ROKU ORAZ ZAWARTA DNIA 20 PAŹDZIERNIKA 2020 ROKU UMOWA ZABEZPIECZAJĄCA WRAZ Z ANEKSEM DO UMOWY HANDLOWEJ Z DNIA 15 CZERWCA 2020 ROKU	
Księga współobciążona	Lp. 1. Nr księgi wieczystej: KA1K / 00125110 / 8	
	Nr hipoteki: 8	
	Lp. 2. Nr księgi wieczystej: KA1K / 00125109 / 8	
	Nr hipoteki: 8	
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON, KRS)*	Lp. 1. **PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWY DRÓG "DROGOPOL-ZW" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**, KATOWICE, 273476656, 0000019078	

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR KA1K/00125110/8

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

						Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości		**1**				1
Działki ewidencyjne						
Lp. 1.		---				Nr podstawy wpisu
Numer działki		**862/5**				1
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1	ŚLĄSKIE, M. KATOWICE, KATOWICE M., KATOWICE			
Ulica		MIEDZIANA				
Sposób korzystania		BA - TERENY PRZEMYSŁOWE				
Przyłączenie *(numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)*		KA1K / 00056955 / 8, 9475,0000 M2				
						Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości		**9475,0000 M2**				1

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Prawo użytkowania wieczystego						
						Nr podstawy wpisu
Okres użytkowania		**2089-12-05**				4
Sposób korzystania		DZIAŁKA GRUNTU W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM				

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele						
Lp. 1.		---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**1**	**1 /1**	---		3
Skarb Państwa *(Nazwa, siedziba)*		**SKARB PAŃSTWA - PREZYDENT MIASTA KATOWICE WYKONUJĄCY ZADANIA Z ZAKRESU ADMINISTRACJI RZĄDOWEJ**, KATOWICE				
Rola instytucji		ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA				
Użytkownicy wieczyści						
						Nr podstawy wpisu
Napis		**WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO**				4
Lp. 1.		---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**2**	**1 /1**	---		9, 11
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(Nazwa, siedziba, REGON)*		**WOJEWÓDZKIE PRZEDSIĘBIORSTWO ROBÓT DROGOWYCH SPÓŁKA AKCYJNA**, KATOWICE, 271980623				

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

BRAK WPISÓW

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

					Nr podstawy wpisu
Lp. 1.	---				
Numer hipoteki (roszczenia)	**3**				7, 14
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO				
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	**HIPOTEKA UMOWNA**				
Suma (słownie), waluta	**2300000,00** (DWA MILIONY TRZYSTA TYSIĘCY) **ZŁ**				
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚĆ Z TYTUŁU UMOWY HANDLOWEJ Z D NIA 12 WRZEŚNIA 2013 ROKU, ZMIENIONEJ DNIA 13 MARCA 2014 ROKU ORAZ ODSETEK, OPŁAT MANIPULACYJNYCH, KOSZTÓW DOCHODZENIA ROSZCZEŃ, W TYM KOSZTÓW POSTĘPOWANIA WINDYKACYJNEGO/EGZEKUCYJNEGO ORAZ INNYCH KOSZTÓW, UMOWA HANDLOWA Z DNIA 12 WRZEŚNIA 2013 ROKU ZMIENIONA ANEKSEM NR 1 Z DNIA 13 MARCA 2014 ROKU		
Wierzyciel hipoteczny					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON, KRS)*	Lp. 1.	**PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWY DRÓG " DROGOPOL-ZW" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**, KATOWICE, 273476656, 0000019078			

					Nr podstawy wpisu
Lp. 2.	---				
Numer hipoteki (roszczenia)	**6**				15
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO				
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	**HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA**				
Suma (słownie), waluta	**4650000,00** (CZTERY MILIONY SZEŚĆSET PIĘĆDZIESIĄT TYSIĘCY) **ZŁ**				
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1	POŻYCZKA, ODSETKI, OPŁATY I PROWIZJE ORAZ INNE KOSZTY WYNIKAJĄCE Z UMOWY POŻYCZKI, UMOWA POŻYCZKI Z DNIA 12 MARCA 2020 ROKU ZMIENIONA DNIA 17 KWIETNIA 2020 ROKU ANEKSEM DO UMOWY POŻYCZKI Z DNIA 12 MARCA 2020 ROKU		
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	KA1K / 00056955 / 8		
		Nr hipoteki	7		
Wierzyciel hipoteczny					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON, KRS)*	Lp. 1.	**PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWY DRÓG "DROGOPOL-ZW" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**, KATOWICE, 273476656, 0000019078			

					Nr podstawy wpisu
Lp. 3.	---				
Numer hipoteki (roszczenia)	**7**				16, 19, 20
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO				
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	**HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA**				
Suma (słownie), waluta	**4500000,00** (CZTERY MILIONY PIĘĆSET TYSIĘCY) **ZŁ**				
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1	POŻYCZKA, ODSETKI ORAZ KOSZTY DOCHODZENIA NALEŻNOŚCI, UMOWA POŻYCZKI Z DNIA 28 LIPCA 2020 ROKU		
Pierwszeństwo	Lp. 1.	NINIEJSZA HIPOTEKA ZOSTAŁA PRZENIESIONA NA MIEJSCE OPRÓŻNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ W KWOCIE 2.000.000,00 ZŁ WPISANĄ POD NUMEREM 5			
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	KA1K / 00056955 / 8		
		Nr hipoteki	8		
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej	KA1K / 00125109 / 8		
		Nr hipoteki	7		
Wierzyciel hipoteczny					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON, KRS)*	Lp. 1.	**PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWY DRÓG "DROGOPOL-ZW" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**, KATOWICE, 273476656, 0000019078			

					Nr podstawy wpisu
Lp. 4.	---				
Numer hipoteki (roszczenia)	**8**				21
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO				
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	**HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA**				
Suma (słownie), waluta	**1500000,00** (JEDEN MILION PIĘĆSET TYSIĘCY) **ZŁ**				
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1	ISTNIEJĄCE I PRZYSZŁE WIERZYTELNOŚCI, W TYM ZAPŁATA CENY SPRZEDAŻY ZA MIESZANKI MINERALNO-ASFALTOWE ORAZ ZAPŁATA ODSETEK OD TYCH ZOBOWIĄZAŃ W PRZYPADKU BRAKU TERMINOWEJ ZAPŁATY, A TAKŻE KOSZTY DOCHODZENIA NALEŻNOŚCI, UMOWA HANDLOWA Z DNIA 15 CZERWCA 2020 ROKU ORAZ ZAWARTA DNIA 20 PAŹDZIERNIKA 2020 ROKU UMOWA ZABEZPIECZAJĄCA WRAZ Z ANEKSEM DO UMOWY HANDLOWEJ Z DNIA 15 CZERWCA 2020 ROKU		
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	KA1K / 00056955 / 8		
		Nr hipoteki	9		
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej	KA1K / 00125109 / 8		
		Nr hipoteki	8		
Wierzyciel hipoteczny					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON, KRS)*	Lp. 1.	**PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWY DRÓG "DROGOPOL-ZW" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**, KATOWICE, 273476656, 0000019078			

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR KA1K/00125109/8

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

					Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości		**1**			1

Działki ewidencyjne

Lp. 1.		---			Nr podstawy wpisu
Numer działki		**926/5**			1
Identyfikator działki		246901_1.0004.AR_12.926/5			
Obręb ewidencyjny *(numer, nazwa)*		0012, DĄBRÓWKA MAŁA			
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1	ŚLĄSKIE, M. KATOWICE, KATOWICE M., KATOWICE		
Ulica		MIEDZIANA 7			
Sposób korzystania		BA - TERENY PRZEMYSŁOWE			
Przyłączenie *(numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)*		KA1K / 00056955 / 8, 2153,0000 M2			

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	**2153,0000 M2**	1

Budynki

Lp. 1.		---		Nr podstawy wpisu
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1	ŚLĄSKIE, M. KATOWICE, KATOWICE M., KATOWICE	1, 2
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku		**MIEDZIANA 7**		
Liczba kondygnacji		6,0		
Powierzchnia użytkowa budynku		2098,1000 M2		
Przeznaczenie budynku		BUDYNEK BIUROWY		
Odrębność *(budynek stanowi odrębną nieruchomość)*		TAK		
Przyłączenie - numer księgi wieczystej, z której odłączono budynek	Lp. 1.	KA1K / 00056955 / 8		

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Prawo użytkowania wieczystego

		Nr podstawy wpisu
Okres użytkowania	**2089-12-05**	5
Sposób korzystania	DZIAŁKA GRUNTU W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.		---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**1**	**1 /1**	---	4
Skarb Państwa *(Nazwa, siedziba)*		**PREZYDENT MIASTA KATOWICE**, KATOWICE			
Rola instytucji		ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA			

Użytkownicy wieczyści

	Nr podstawy wpisu
Napis	**WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ** 5

Lp. 1.		---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**2**	**1 /1**	---	10, 12
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(Nazwa, siedziba, REGON, KRS)*		**WOJEWÓDZKIE PRZEDSIĘBIORSTWO ROBÓT DROGOWYCH SPÓŁKA AKCYJNA**, KATOWICE, 271980623, 0000079827			

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

BRAK WPISÓW

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.				---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)				**7**		18
Napis				WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)				**HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA**		
Suma (słownie), waluta				**4500000,00** (CZTERY MILIONY PIĘĆSET TYSIĘCY) **ZŁ**		
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*			Lp. 1.	1	POŻYCZKA, ODSETKI ORAZ KOSZTY DOCHODZENIA NALEŻNOŚCI, UMOWA POŻYCZKI Z DNIA 28 LIPCA 2020 ROKU	
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej		KA1K / 00056955 / 8		
		Nr hipoteki		8		
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej		KA1K / 00125110 / 8		
		Nr hipoteki		7		
Wierzyciel hipoteczny						
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON, KRS)*			Lp. 1.	**PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWY DRÓG "DROGOPOL-ZW" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**, KATOWICE, 273476656, 0000019078		
Lp. 2.				---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)				**8**		19
Napis				WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)				**HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA**		
Suma (słownie), waluta				**1500000,00** (JEDEN MILION PIĘĆSET TYSIĘCY) **ZŁ**		
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*			Lp. 1.	1	ISTNIEJĄCE I PRZYSZŁE WIERZYTELNOŚCI, W TYM ZAPŁATA CENY SPRZEDAŻY ZA MIESZANKI MINERALNO-ASFALTOWE ORAZ ZAPŁATA ODSETEK OD TYCH ZOBOWIĄZAŃ W PRZYPADKU BRAKU TERMINOWEJ ZAPŁATY, A TAKŻE KOSZTY DOCHODZENIA NALEŻNOŚCI, UMOWA HANDLOWA Z DNIA 15 CZERWCA 2020 ROKU ORAZ ZAWARTA DNIA 20 PAŹDZIERNIKA 2020 ROKU UMOWA ZABEZPIECZAJĄCA WRAZ Z ANEKSEM DO UMOWY HANDLOWEJ Z DNIA 15 CZERWCA 2020 ROKU	
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej		KA1K / 00125110 / 8		
		Nr hipoteki		8		
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej		KA1K / 00056955 / 8		
		Nr hipoteki		9		
Wierzyciel hipoteczny						
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON, KRS)*			Lp. 1.	**PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWY DRÓG "DROGOPOL-ZW" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**, KATOWICE, 273476656, 0000019078		

Oznaczenie nieruchomości w ewidencji gruntów

Oznaczenie nieruchomości w ewidencji gruntów

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

Stan na dzień: 04 LUTY 2020

Nr jednostki rejestrowej: G. 1066 Katowice KA1K/00056955/8

Pozycja kartoteki budynku:246901_1.0004.G1066

własność:

SKARB PAŃSTWA		1/1	

użytkowanie wieczyste:

WOJEWÓDZKIE PRZEDSIĘBIORSTWO ROBÓT DROGOWYCH SPÓŁKA AKCYJNA	40-321 Katowice, ul. Miedziana 5	1/1	

Arkusz mapy	Nr działki	Adres / Położenie	Powierzchnia działki w ha	Zbiór dokumentów określających własność (KW)	Użytki		
					Rodzaj	Oznaczenie	Powierzchnia ha
12	927/5	przy ul. Miedzianej	2,4416	Katowice KA1K/00056955/8	Tereny przemysłowe	Ba	2,4416
Id działki: 246901_1.0004.AR_12.927/5						pow. dz.:	2,4416

Suma powierzchni działek: 2,4416

Słownie: dwa [ha] czterdzieści cztery [ar] szesnaście [m2]

własność:

SKARB PAŃSTWA		1/1	

użytkowanie wieczyste:

do 05/12/2089

WOJEWÓDZKIE PRZEDSIĘBIORSTWO ROBÓT DROGOWYCH SPÓŁKA AKCYJNA	40-321 Katowice, ul. Miedziana 5	1/1	

Arkusz mapy	Nr działki	Adres / Położenie	Powierzchnia działki w ha	Zbiór dokumentów określających własność (KW)	Użytki		
					Rodzaj	Oznaczenie	Powierzchnia ha
12	862/5	rejon ul. Miedzianej	0,9475	Katowice KA1K/00125110/8	Tereny przemysłowe	Ba	0,9475
Id działki:	246901_1.0004.AR_12.862/5					pow. dz.:	0,9475

Suma powierzchni działek: 0,9475

Słownie: dziewięćdziesiąt cztery [ar] siedemdziesiąt pięć [m2]

własność:

SKARB PAŃSTWA		1/1	

użytkowanie wieczyste:

WOJEWÓDZKIE PRZEDSIĘBIORSTWO ROBÓT DROGOWYCH SPÓŁKA AKCYJNA	40-321 Katowice, ul. Miedziana 5	1/1	

Arkusz mapy	Nr działki	Adres / Położenie	Powierzchnia działki w ha	Zbiór dokumentów określających własność (KW)	Użytki		
					Rodzaj	Oznaczenie	Powierzchnia ha
12	926/5	ul. Miedziana 7	0,2153	Katowice KA1K/00125109/8	Tereny przemysłowe	Ba	0,2153
Id działki:	246901_1.0004.AR_12.926/5					pow. dz.:	0,2153

Suma powierzchni działek: 0,2153

Słownie: dwadzieścia jeden [ar] pięćdziesiąt trzy [m2]

Kserokopia wypisu z rejestru gruntów

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

Pozycja kartoteki budynków: **246901_1.0004.G1066**

własność: **WOJEWÓDZKIE PRZEDSIĘBIORSTWO ROBÓT DROGOWYCH** udział: **1/1**
SPÓŁKA AKCYJNA
Siedziba: 41-503 Chorzów, Skłodowskiej-Curie 3

Nr ewid. (nr bud. na działce)	Arkusz mapy	Nr działki	Adres/Położenie budynku	Funkcja budynku	Liczba kondy. nad/pod ziemią	Materiał ścian zewn.	Rok zak. bud.	Pow. zabud. m²	Liczba lokali		Pow. użytkowa m²	
									odr.	in.	lokali	pom. przyn.
2	12	927/5	przy ul. Miedzianej	inny budynek niemieszkalny	1/	inny materiał	2008	396				
Id bud: 246901_1.0004.AR_12.865/5.2_BUD												
Uwagi: wiata												
3	12	927/5	przy ul. Miedzianej	budynek przemysłowy	2 / 0	mur	1979	984			996,33	
Id bud: 246901_1.0004.AR_12.865/5.3_BUD												
4	12	927/5	przy ul. Miedzianej	zbiornik, silos i budynek magazynowy	1 / 0	mur	1979	55			51	
Id bud: 246901_1.0004.AR_12.865/5.4_BUD												
5	12	927/5	przy ul. Miedzianej	zbiornik, silos i budynek magazynowy	1 / 0	mur	1979	319			296	
Id bud: 246901_1.0004.AR_12.865/5.5_BUD												
Uwagi: Budynek położony jest na działkach: 246901_1.0004.12-865/5; 246901_1.0004.12-862/5												
8	12	927/5	przy ul. Miedzianej	zbiornik, silos i budynek magazynowy	1 / 0	mur	1979	475			428	
Id bud: 246901_1.0004.AR_12.865/5.8_BUD												
9	12	927/5	przy ul. Miedzianej	zbiornik, silos i budynek magazynowy	1 / 0	mur	1979	21,6			21,42	
Id bud: 246901_1.0004.AR_12.865/5.9_BUD												
							Razem:	2250,6			1792,75	

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

Pozycja kartoteki budynków: **246901_1.0004.G1815**

własność **WOJEWÓDZKIE PRZEDSIĘBIORSTWO ROBÓT DROGOWYCH** udział: **1/1**
SPÓŁKA AKCYJNA
Siedziba: 41-503 Chorzów, Skłodowskiej-Curie 3

Nr ewid. (nr bud. na działce)	Arkusz mapy	Nr działki	Adres/Położenie budynku	Funkcja budynku	Liczba kondy. nad/pod ziemią	Materiał ścian zewn.	Rok zak. bud.	Pow. zabud. m²	Liczba lokali		Pow. użytkowa m²	
									odr.	in.	lokali	pom. przyn.
1	12	862/5	przy ul. Miedzianej	budynek przemysłowy	2 / 0	mur	2009	16			10	
Id bud: 246901_1.0004.AR_12.862/5.1_BUD												
							Razem:	16			10	

Wypis zawiera dane według stanu na dzień: 26.05.2017

Sporządził(a): Elżbieta Rembierz

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

Pozycja kartoteki budynków: **246901_1.0004.G1816**

własność **WOJEWÓDZKIE PRZEDSIĘBIORSTWO ROBÓT DROGOWYCH** udział: **1/1**
SPÓŁKA AKCYJNA
Siedziba: 41-503 Chorzów, Skłodowskiej-Curie 3

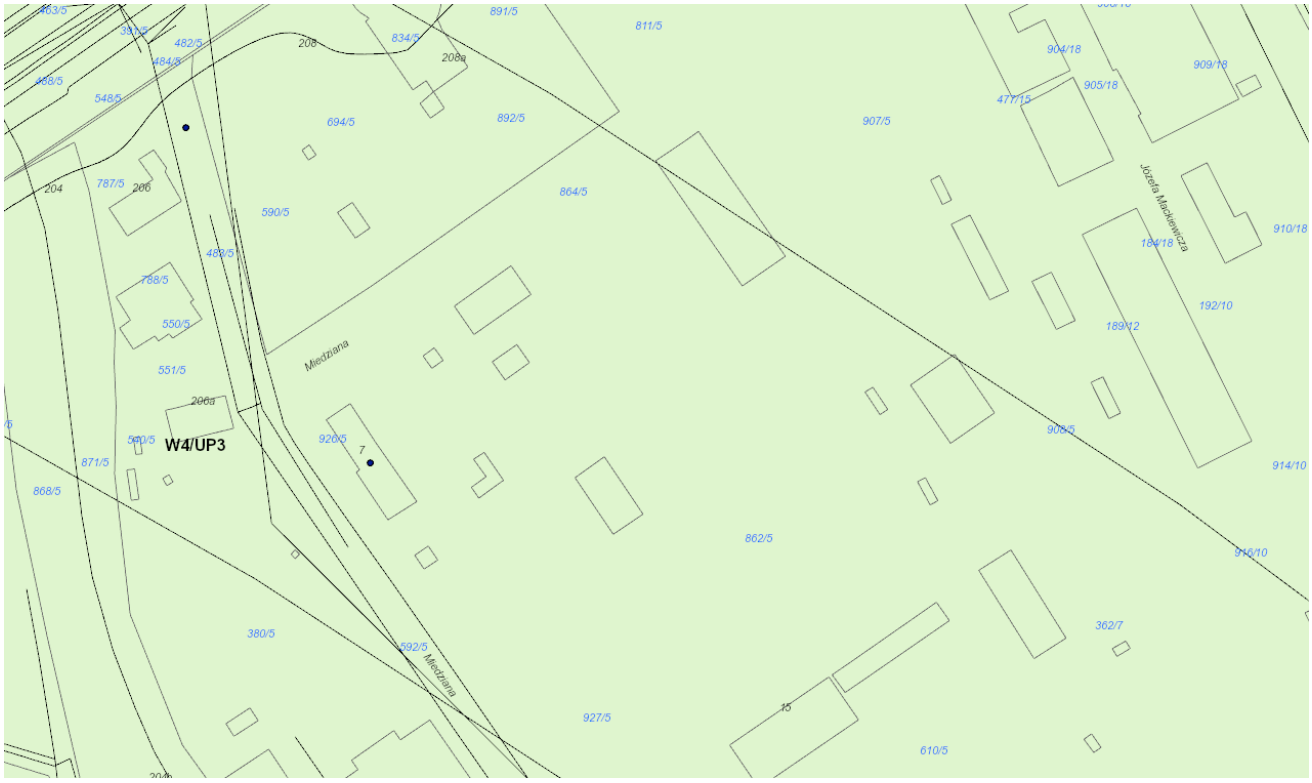
Nr ewid. (nr bud. na działce)	Arkusz mapy	Nr działki	Adres/Położenie budynku	Funkcja budynku	Liczba kondy. nad/pod ziemią	Materiał ścian zewn.	Rok zak. bud.	Pow. zabud. m²	Liczba lokali		Pow. użytkowa m²	
									odr.	in.	lokali	pom. przyn.
1	12	926/5	Katowice, ul. Miedziana 7	budynek biurowy	5 / 1	mur	1979	466			2098,1	
Id bud: 246901_1.0004.AR_12.865/5.1_BUD												
							Razem:	466			2098,1	

Wypis zawiera dane według stanu na dzień: 26.05.2017

Kserokopia wypisu z rejestru gruntów i budynków w załączeniu.

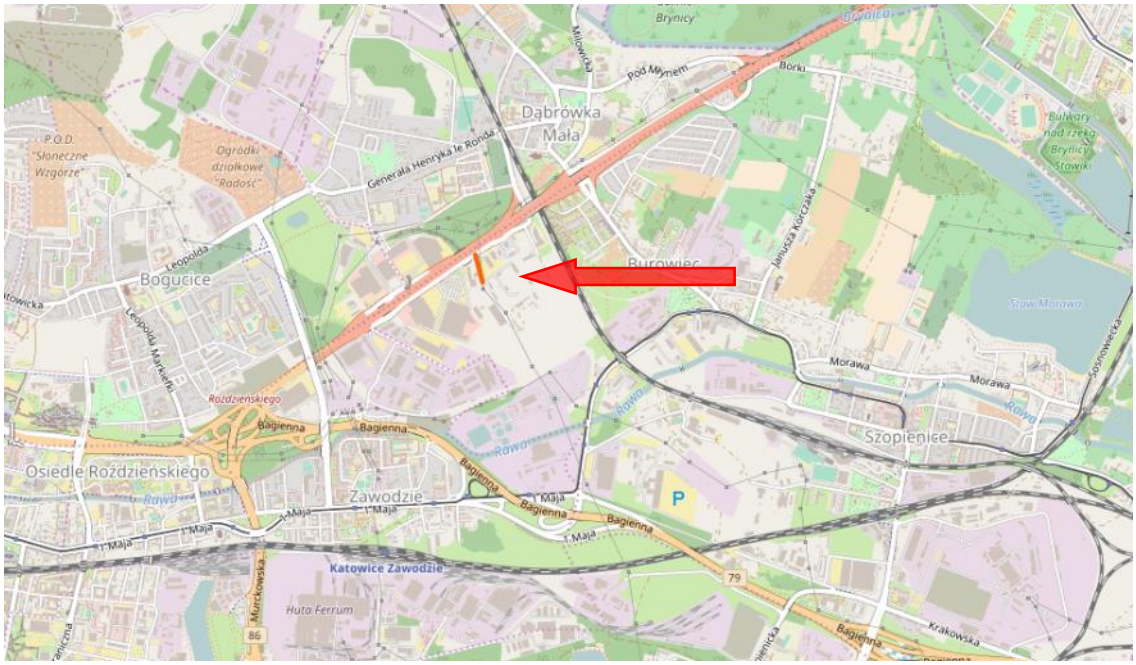
5.2 Wskazanie przeznaczenia nieruchomości

Przedmiotowe nieruchomości nie są objęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z zapisami w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Katowice zatwierdzonego Uchwałą nr XXI/483/12 Rady Miasta Katowice z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Katowice" – II edycja, przedmiotowa nieruchomość położona jest w terenie oznaczonym symbolem:
W.4 UP3 – obszary zabudowy usługowej i produkcyjnej.



5.3 Lokalizacja nieruchomości

Nieruchomość położona jest w Katowicach przy ul. Miedzianej 5 w obrębie Dąbrówka Mała, w strefie śródmiejskiej miasta o wysokiej aktywności inwestycyjnej. Obszar częściowo ukształtowany w kierunku usług wielkopowierzchniowych i centrotwórczych, częściowo zabudowany obiektami o charakterze produkcyjnym do przebudowy.
Bezpośrednie otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa produkcyjno – usługowa, a także handlowa wielkopowierzchniowa. Otoczenie jest korzystne.



Dojazd do nieruchomości i ekspozycja na ciągi pieszo-jezdne są pogorszone. Nieruchomość nie osiada uregulowanego dostępu do drogi publicznej. Dojazd odbywa się po drodze stanowiącej własność osób

fizycznych. Jednocześnie nieruchomość znajduje się w dalszej linii Alei Roździeńskiego, przy ul. Miedzianej, która w tym miejscu nie posiada statusu drogi publicznej.

5.4 Opis nieruchomości

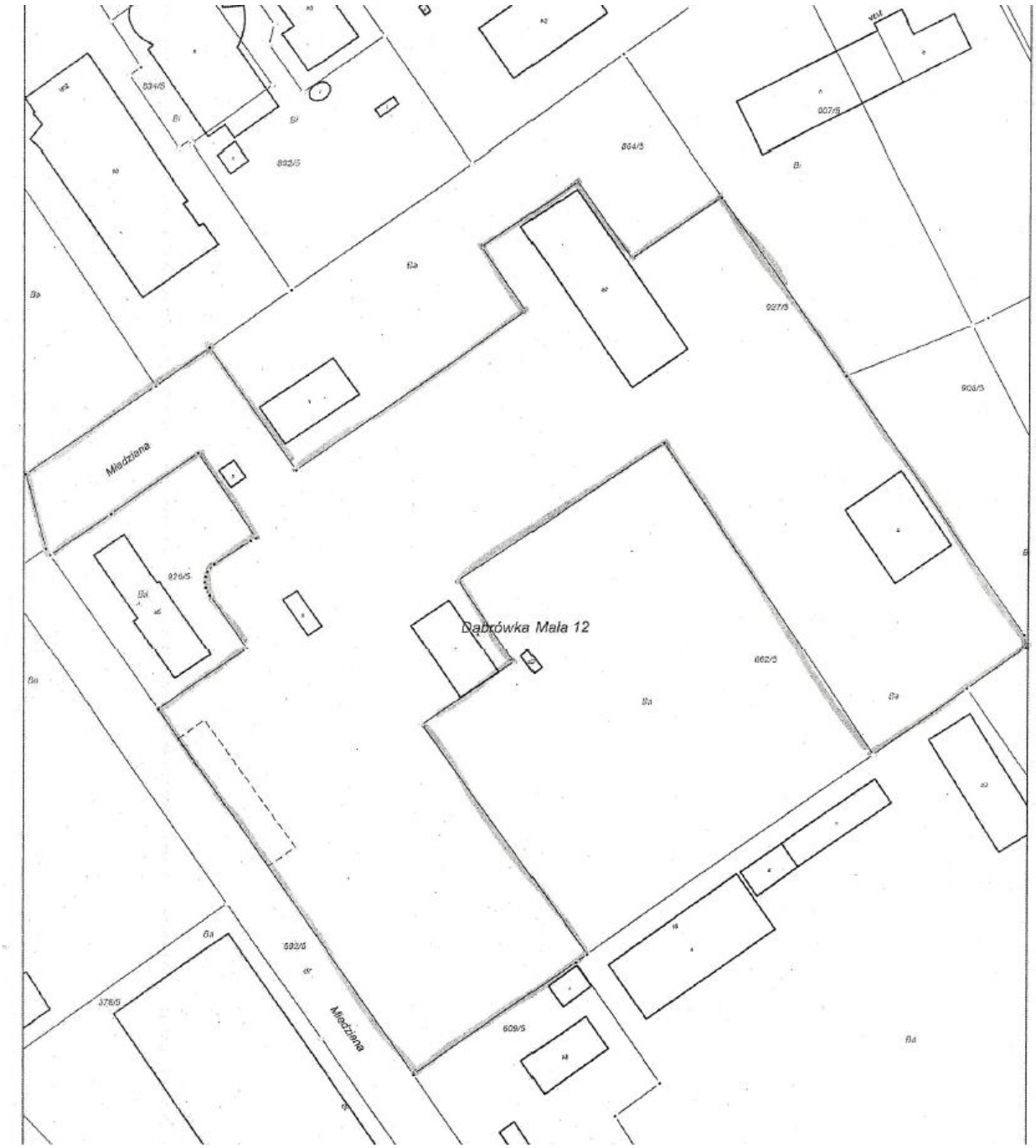
5.4.1 Działki gruntu

Działki nr	Powierzchnia m²	Opis
927/5	24 416	zabudowana budynkiem o charakterze produkcyjno - magazynowym
862/5	9 475	wytwórnia mas bitumicznych
926/5	2 153	zabudowana budynkiem administracyjno - biurowym
	36 044	

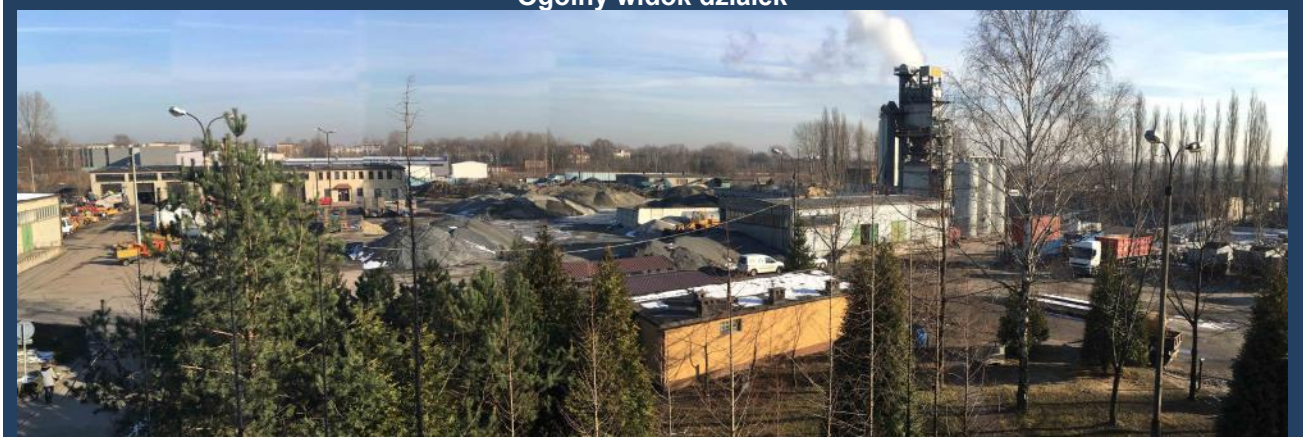
- Działki stanowią zwarty kompleks o kształcie nieregularnego wielokąta. Teren jest płaski, ogólnie konfiguracja bardzo dobra. Działka 926/5 zabudowana jest budynkiem administracyjno – biurowym. Na działce 862/5 znajduje się wytwórnai mas bitumicznych. Działka 927/5 zabudowa jest budynkiem o charakterze produkcyjno – magazynowym. Współczynnik zabudowy traktowany jako stosunek powierzchni użytkowej budynków do powierzchni gruntu wynosi: 0,1227.

Na działkach gruntu usytuowane są budynki i obiekty o charakterze produkcyjno-usługowym. Powierzchnia pomiędzy budynkami wyłożona jest kostką betonową – trylinką, płytami betonowymi, kostką brukową.
Nieruchomość jest ogrodzona dwoma rodzajami ogrodzenia: ogrodzenie z płyt betonowych oraz ogrodzenie z siatki stalowej w ramach stalowych.
Do działek doprowadzone są media: wodociąg, kanalizacja, elektryczność, sieć teletechniczna.

- lokalizacja: Katowice, ul Miedziana 5 – strefa miejska miasta,
- dostępność komunikacyjna – w ciągu komunikacyjnym Alei Roździeńskiego
- dobre warunki parkowania,
- otoczenie: nieruchomość graniczy z obiektami o podobnej funkcji



Ogólny widok działek





Okolica







5.4.2 budynki

Nazwa:	**Budynek administracyjno - biurowy nr ewid. 167/16/01118**
Nr działki:	926/5
Rok budowy:	przełom lat 70 i 80 - tych
Powierzchnia zabudowy:	486,00 m²
Powierzchnia użytkowa:	2 098,10 m²
Kubatura:	7 548 m³
Ilość kondygnacji:	5 + podpiwniczenie
Opis:	budynek wolnostojący, dwusegmentowy
Konstrukcja:	tradycyjna murowana, stropy żelbetowe
Fundamenty:	żelbetowe
Ściany:	murowane z cegły, ściany i sufity malowane
Podłogi:	posadzki kryte panelami, płytkami ceramicznymi, wykładziną PCV
Dach:	stropodach płaski kryty papą
Elewacja:	tynk ceramiczno-wapienny
Stolarka okienna i drzwiowa:	okna PCV, otwory okienne częściowo wypełnione luksferami, drzwi wewnętrzne płycinowe i aluminiowe
Schody:	betonowe kryte płytkami ceramicznymi, balustrady i poręcze stalowo-drewniane
Instalacje:	budynek wyposażony w instalacje: elektryczną, wodnokanalizacyjną, C.O. i C.W. , odgromową oraz grawitacyjną
Stan techniczno-funkcjonalny:	dobry, budynek wymaga prac konserwatorsko-malarskich w zakresie bieżącym
Nazwa:	**Budynek magazynowy (przy stacji paliw) (nr 119/11/01105)**

Nr działki:	927/5
Rok budowy:	1979
Powierzchnia zabudowy:	57,10 m²
Powierzchnia użytkowa:	51,00 m²
Kubatura:	163 m³
Ilość kondygnacji:	1 nadziemna, niepodpiwniczony
Opis:	budynek wolnostojący, z zadaszeniem
Konstrukcja:	tradycyjna murowana
Fundamenty:	żelbetowe
Ściany:	murowane z cegły, otynkowane
Podłogi:	posadzki cementowe kryte wykładzinami i tarakotą
Dach:	stropodach z płyt prefabrykowanych krytych papą
Elewacja:	tynk ceramiczno-wapienny
Stolarka okienna i drzwiowa:	okna PCV, otwory okienne częściowo wypełnione luksferami, drzwi stalowe i płycinowe
Schody:	brak
Instalacje:	budynek wyposażony w instalacje: elektryczną światła i siły, wodnokanalizacyjną, C.O. i odgromową
Stan techniczno-funkcjonalny:	dobry, budynek wymaga prac konserwatorsko-malarskich w zakresie bieżącym
Uwagi:	zadaszenie z profili stalowych walcowanych pokryte blachą trapezową. Przy budynku znajdują się zbiorniki paliwowe pełniące funkcję paliw dla potrzeb wewnętrznych Spółki.
Nazwa:	**Budynek wagi - portierni (nr 195/19/01112)**
Nr działki:	927/5
Rok budowy:	1978/1984
Powierzchnia zabudowy:	28,00 m²
Powierzchnia użytkowa:	25,00 m²
Kubatura:	95 m³
Ilość kondygnacji:	1 nadziemna, niepodpiwniczony
Opis:	budynek wolnostojący
Konstrukcja:	tradycyjna murowana
Fundamenty:	żelbetowe
Ściany:	murowane z cegły i pustaków, otynkowane
Podłogi:	posadzki cementowe kryte wykładzinami i terakotą
Dach:	stropodach z płyt prefabrykowanych krytych papą
Elewacja:	tynk ceramiczno-wapienny
Stolarka okienna i drzwiowa:	okna PCV, drzwi drewniane
Schody:	brak
Instalacje:	budynek wyposażony w instalacje: elektryczną światła i siły, wodną, C.O. i odgromową
Stan techniczno-funkcjonalny:	dobry, budynek wymaga prac konserwatorsko-malarskich w zakresie bieżącym
Uwagi:	przy budynku znajduje się waga samochodowa
Nazwa:	**Magazyn halowy z rampami (nr 131/13/01116)**
Nr działki:	927/5
Rok budowy:	1979
Powierzchnia zabudowy:	320,00 m²
Powierzchnia użytkowa:	296,00 m²
Kubatura:	1 362 m³
Ilość kondygnacji:	1 nadziemna, niepodpiwniczony
Opis:	budynek wolnostojący z rampą załadunkową
Konstrukcja:	słupy żelbetowe
Fundamenty:	żelbetowe

Ściany:	ściany z płyt prefabrykowanych oraz murowane, otynkowane
Podłogi:	posadzki cementowe
Dach:	dźwigary strunobetonowe pokryte płytami żelbetowymi
Elewacja:	tynk ceramiczno wapienny
Stolarka okienna i drzwiowa:	okna w konstrukcji stalowej szklone, drzwi i bramy stalowe
Schody:	zewnętrzne murowane
Instalacje:	budynek wyposażony w instalacje: elektryczną światła i odgromową
Stan techniczno-funkcjonalny:	dobry, budynek wymaga prac konserwatorsko-malarskich w zakresie bieżącym
Uwagi:	do budynku przybudowana rampa - płyta żelbetowa, schody murowane
Nazwa:	**Magazyn na mączkę (nr 132/13/01107)**
Nr działki:	927/5
Rok budowy:	1979
Powierzchnia zabudowy:	475,00 m²
Powierzchnia użytkowa:	428,00 m²
Kubatura:	1 990 m³
Ilość kondygnacji:	1 nadziemna, niepodpiwniczony
Opis:	budynek wolnostojący
Konstrukcja:	słupy żelbetowe
Fundamenty:	żelbetowe
Ściany:	ściany z pustaków, otynkowane
Podłogi:	posadzki cementowe
Dach:	stropodach - belki, żebra i podciągi z elementów prefabrykowanych, kryty płytami korytkowymi ocieplonymi
Elewacja:	tynk ceramiczno-wapienny
Stolarka okienna i drzwiowa:	okna drewniane, bramy stalowe
Schody:	brak
Instalacje:	budynek wyposażony w instalacje: elektryczną światła i odgromową
Stan techniczno-funkcjonalny:	pogorszony - budynek wymaga remontu kapitalnego
Uwagi:	brak
Nazwa:	**Warsztaty remontowe (nr 100/10/01106)**
Nr działki:	927/5
Rok budowy:	1979
Powierzchnia użytkowa:	1 098,00 m²
Kubatura:	5 551 m³
Ilość kondygnacji:	1/2 nadziemna, niepodpiwniczony
Opis:	budynek wolnostojący, składa się z dwóch nazw: warsztatowej i pomocniczej oraz oddzielonej dylatacją dwukondygnacyjnej części socjalnej
Konstrukcja:	mieszana
Fundamenty:	żelbetowe
Ściany:	część warsztatowa osadzona na słupach żelbetowych, na których oparte są dźwigary strunobetonowe. Ściany zewnętrzne i wewnętrzne w obu częściach murowane z cegły.
Podłogi:	posadzki cementowe i lastriko, w części socjalnej kryte płytkami ceramicznymi
Dach:	stropodach z płyt żebrowych kryty papą
Elewacja:	tynk ceramiczno-wapienny
Stolarka okienna i drzwiowa:	okna w konstrukcji stalowej szklone i drewniane, drzwi i bramy stalowe, wewnętrzne w części socjalnej płycinowe
Schody:	żelbetowe kryte lastriko
Instalacje:	budynek wyposażony w instalacje: elektryczną światła i siły , wodnokanalizacyjną, C.O. i odgromową

Stan techniczno-funkcjonalny:	dobry, budynek wymaga prac konserwatorsko-malarskich w zakresie bieżącym
Uwagi:	w części warsztatowej znajdują się trzy kanały obsługowo-naprawcze
Nazwa:	**Zadaszenie na sprzęt (nr 139/13/01110)**
Nr działki:	927/5
Rok budowy:	1979
Powierzchnia użytkowa:	435,00 m²
Kubatura:	2 134 m³
Ilość kondygnacji:	1
Opis:	obiekt wolnostojący
Konstrukcja:	stalowa, słupy belki i stężenia a profili stalowych walcowanych
Ściany:	z blachy trapezowej
Podłogi:	posadzki cementowe i asfaltowane
Dach:	z blachy trapezowej
Bramy	stalowe z brachy trapezowej
Stan techniczno-funkcjonalny:	dobry, budynek wymaga prac konserwatorsko-malarskich w zakresie bieżącym
Uwagi:	brak

Przekrojowa dokumentacja fotograficzna

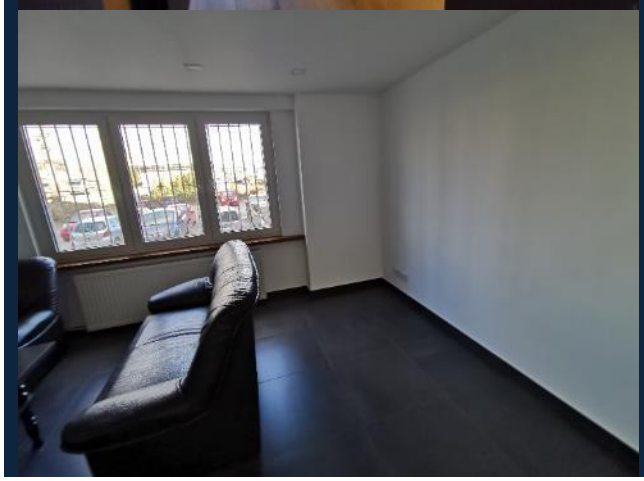




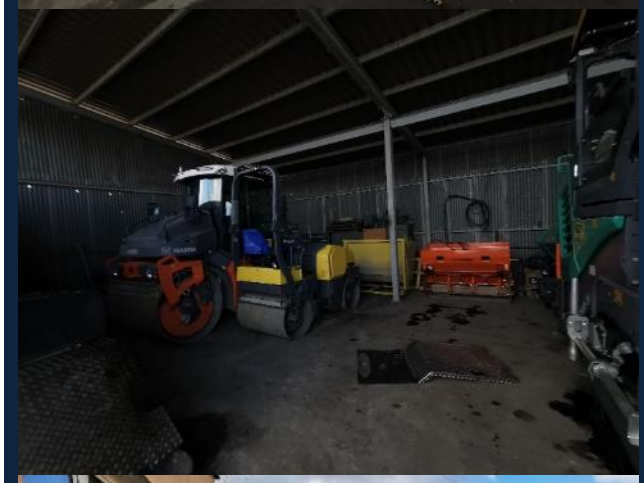








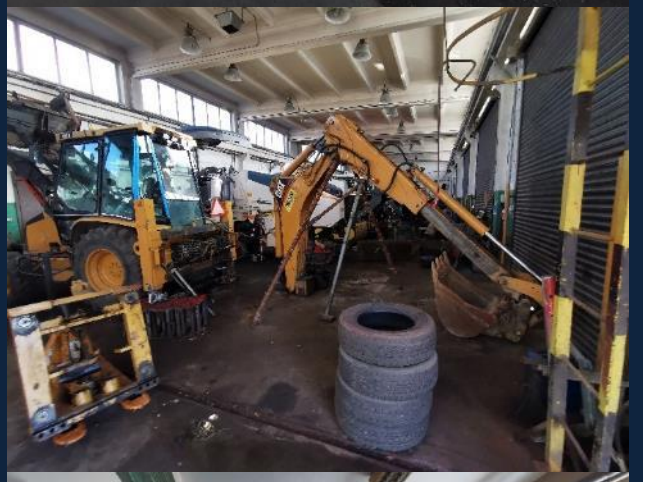
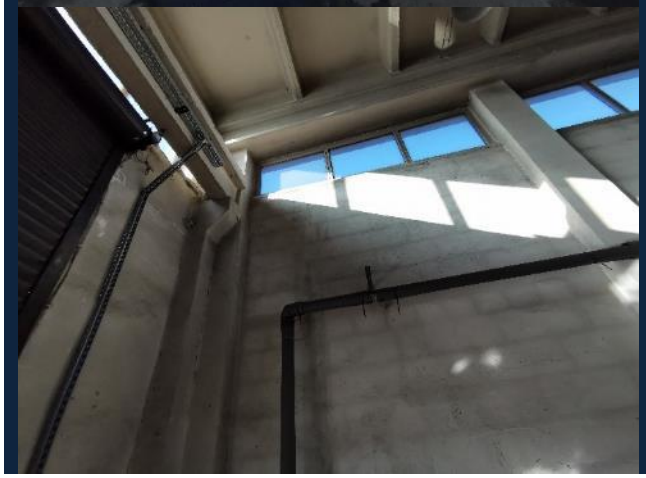













Ocena stanu technicznego obiektów (dominujący)

Mając na uwadze zasady opisane w STANDARDZIE III.4 ZASADY USTALANIA ZUŻYCIA o charakterze tymczasowej noty interpretacyjnej mówiące, że rzeczoznawca majątkowy winien dokonać oceny zużycia nieruchomości, określając jego wpływ na wartość szacowanej nieruchomości, dokonano oceny stopnia zużycia technicznego obiektu według poniższych kryteriów.
Zużycie techniczne wynika z wieku obiektu budowlanego, trwałości zastosowanych materiałów, jakości wykonawstwa budowlanego, prowadzonej gospodarki remontowej itp. Ocenę zużycia oparto o kryteria ogólne oceny i klasyfikacji technicznej stanu elementów budynków.

Rzeczoznawca majątkowy winien dokonać oceny zużycia nieruchomości, określając jego wpływ na wartość szacowanej nieruchomości.
Ocena zużycia nieruchomości należy do samodzielnych czynności rzeczoznawcy i nie wiążą go przy tym przepisy o amortyzacji obiektów budowlanych oraz wzory arytmetyczne podawane w jakichkolwiek publikacjach.

Oceny stanu technicznego obiektu dokonano w sposób wizualny na podstawie zewnętrznych oględzin elementów obiektu w powiązaniu z wiekiem trwałości i eksploatacji budynków.

Dla celu wyceny przyjęto następujące ogólne kryteria oceny i klasyfikacji stanu technicznego

Klasyfikacja stanu technicznego w % zużycia	Kryteria oceny
Bardzo dobry 0-10	Elementy budynku są dobrze utrzymane, konserwowane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normatywnym.
Dobry 11-25	Elementy budynku nie wykazują większego zużycia. Mogą występować nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania, szczególnie mechaniczne. Elementy wymagają konserwacji.
Średni 26-50	W elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji.
Zadawalający 51-60	Elementy budynku utrzymane zadawalająco. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
Zły 61-80	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany jest kompleksowy remont kapitalny.
Awaryjny powyżej 80	Budynek nadaje się do likwidacji.

Ocena poszczególnych elementów obiektu:

- Fundamenty, ściany konstrukcyjne, ściany działowe: stan elementów jest dobry, mury i posadzki suche – stan dobry,
- Stropy – brak widocznych ugięć lub wykrzywień,
- Dachy – stan zadowalający,
- Tynki wewnętrzne – stan zadowalający,
- Stolarka okienna i drzwiowa – stan zadowalający,
- Instalacje – stan dobry.

Biorąc pod uwagę ocenę wizualną budynków, rozwiązania konstrukcyjne i układ przestrzenny budynki są przystosowane do realizacji funkcji magazynowo – produkcyjnej – stan techniczny dominujący oceniono jako dobry

Przedmiotem najmu / dzierżawy będą następujące składniki nieruchomości:

Nazwa:	**Budynek administracyjno - biurowy nr ewid. 167/16/01118**
Nr działki:	926/5
Rok budowy:	przełom lat 70 i 80 - tych
Powierzchnia zabudowy:	486,00 m²
Powierzchnia użytkowa:	2 098,10 m²
Kubatura:	7 548 m³

Nazwa:	**Budynek magazynowy (przy stacji paliw) (nr 119/11/01105)**
Nr działki:	927/5
Rok budowy:	1979
Powierzchnia zabudowy:	57,10 m²
Powierzchnia użytkowa:	51,00 m²
Kubatura:	163 m³

Nazwa:	**Budynek wagi - portierni (nr 195/19/01112)**
Nr działki:	927/5
Rok budowy:	1978/1984
Powierzchnia zabudowy:	28,00 m²
Powierzchnia użytkowa:	25,00 m²
Kubatura:	95 m³

Nazwa:	**Magazyn halowy z rampami (nr 131/13/01116)**
Nr działki:	927/5
Rok budowy:	1979
Powierzchnia zabudowy:	320,00 m²
Powierzchnia użytkowa:	296,00 m²
Kubatura:	1 362 m³

Nazwa:	**Magazyn na mączkę (nr 132/13/01107)**
Nr działki:	927/5
Rok budowy:	1979
Powierzchnia zabudowy:	475,00 m²
Powierzchnia użytkowa:	428,00 m²
Kubatura:	1 990 m³

Nazwa:	**Warsztaty remontowe (nr 100/10/01106)**
Nr działki:	927/5
Rok budowy:	1979
Powierzchnia użytkowa:	1 098,00 m²
Kubatura:	5 551 m³

Nazwa:	**Zadaszenie na sprzęt (nr 139/13/01110)**
Nr działki:	927/5
Rok budowy:	1979
Powierzchnia użytkowa:	435,00 m²
Kubatura:	2 134 m³

Grunt związany w dacie wyceny z działającą wytwórnią mas bitumicznych:
- dz. nr 862/5, pow. gruntu 9 457 m^2

6. CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Przez umowę dzierżawy jedna strona umowy zobowiązuje się oddać rzecz do używania i pobierania pożytków (wydzierżawiający), natomiast druga – do zapłaty umówionego czynszu (dzierżawca). Wydzierżawiający nie musi być właścicielem rzeczy oddanej w dzierżawę. Umowy dzierżawy dotyczą często gruntów. Do dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie z zachowaniem przepisów kodeksu cywilnego dotyczących dzierżawy. Przepisy o dzierżawie rzeczy stosuje się odpowiednio do dzierżawy praw – dzierżawione może być np. autorskie prawo majątkowe.

Czas trwania umowy

Umowa może zostać zawarta na czas oznaczony lub nieoznaczony, jednak umowę dzierżawy zawartą na dłużej niż 30 lat uważa się za zawartą na czas nieoznaczony.

Obowiązki dzierżawcy

Dzierżawca powinien wykonywać dzierżawę zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki. Nie ma on prawa zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody wydzierżawiającego. Zgody takiej wymaga również poddzierżawienie przedmiotu dzierżawy lub oddanie go osobie trzeciej do bezpłatnego używania. Dzierżawca ma również obowiązek dokonywania tzw. napraw koniecznych, czyli napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym

Zapłata za dzierżawę

Czynsz zastrzeżony z tytułu dzierżawy (tzw. czynsz dzierżawny) może być płacony w pieniądzach lub świadczeniach innego rodzaju. Czynsz może także zostać zastrzeżony w ułamkowej części pożytków – np. część zboża z dzierżawionego pola. Termin płatności czynszu strony zwykle zastrzegają w umowie, gdyby jednak termin taki nie został zastrzeżony, wówczas czynsz powinien być płatny z dołu w terminie zwyczajowo przyjętym – czyli np. na koniec miesiąca czy roku. Jeśli nie ma takiego zwyczaju, wówczas czynsz płaci się półrocznie z dołu. Dzierżawca, który zwleka z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności lub ponad 3 miesiące – w przypadku czynszu płatnego rocznie, musi liczyć się z możliwością wypowiedzenia mu

dzierżawy bez zachowania terminu wypowiedzenia. Wydzierżawiający powinien jednak uprzedzić dzierżawcę, wyznaczając mu dodatkowy, trzymiesięczny termin na zapłatę zaległego czynszu.

Prawo zastawu

Uzyskanie czynszu zabezpieczone jest ustawowym prawem zastawu, które przysługuje wydzierżawiającemu także na rzeczach służących do prowadzenia gospodarstwa lub przedsiębiorstwa, jeśli rzeczy te znajdują się w obrębie przedmiotu dzierżawy.

Wypowiedzenie dzierżawy

Jeśli dzierżawca i wydzierżawiający nie umówią się inaczej, dzierżawę gruntu rolnego można wypowiedzieć na jeden rok naprzód na koniec roku dzierżawnego. Okres wypowiedzenia dla dzierżaw innego rodzaju wynosi sześć miesięcy naprzód przed upływem roku dzierżawnego. Użytkowanie bezczynszowe

Przepisy kodeksu cywilnego, dotyczące dzierżawy, stosuje się także do tzw. użytkowania bezczynszowego. Dotyczy to sytuacji, w której osoba biorąca nieruchomość rolną do używania i pobierania pożytków nie jest zobowiązana do uiszczania czynszu, lecz tylko do ponoszenia podatków i innych ciężarów związanych z własnością lub z posiadaniem gruntu.

Podstawa prawna

* Art. 693–709 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. nr 16, poz. 93 z późn. zm.)

Oszacowanie rynkowych stawek czynszu odbywa się na podstawie analizy czynszów, jakie uzyskano za nieruchomości podobne przy uwzględnieniu różnic między tymi nieruchomościami a nieruchomością będącą przedmiotem opinii oraz uwzględnieniu różnic w zakresie głównych warunków najmu/dzierżawy nieruchomości podobnych a wymaganiami dla przedmiotowej nieruchomości oraz bierze się pod uwagę zmiany poziomu czynszów wskutek upływu czasu, a także oferty najmu/dzierżawy nieruchomości podobnych i występujące trendy rynkowe.

Często analiza rynku najmu/dzierżawy nieruchomości jest bardzo utrudniona ze względu na jego specyfikę oraz ograniczoną dostępność do umów najmu/dzierżawy i uzgodnionych pomiędzy stronami warunkami najmu/dzierżawy nieruchomości. Dla rzeczoznawców majątkowych, doradców, biegłych jedyną możliwością dostępu do umów dzierżawy/najmu nieruchomości i informacji o warunkach tych umów jest bezpośrednie uczestniczenie przez nich w negocjacjach warunków umowy lub wykonywanie prac na rzecz klientów, w wyniku których uzyskiwany jest dostęp do zawartych przez nich umów najmu/dzierżawy nieruchomości. Jednakże tak pozyskane informacje lub dokumenty są praktycznie zawsze objęte klauzulą poufności i stanowią tajemnicę zawodową, nie można się na nie powoływać i nie mogą być wykorzystywane w innych sprawach. Dlatego dostęp do dokładnych i rzetelnych informacji oraz danych, które mogą być przytoczone jest bardzo utrudniony. W takiej sytuacji, przy braku odpowiedniej ilości danych o rynku najmu/dzierżawy danego rodzaju nieruchomości podobnych do nieruchomości będących przedmiotem bezumownego korzystania, a posiadając dostęp do baz danych o transakcjach sprzedaży nieruchomości na rynku lokalnym, można określić wynagrodzenie za bezumowne korzystanie nieruchomości sposobem pośrednim (sposobem parametrycznym).

Ponieważ w obszarze lokalnego rynku nieruchomości nie ma możliwości pozyskania wiarygodnych informacji na temat umów najmu/dzierżawy nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem opinii, a z badania otoczenia również nie powzięto żadnych informacji, aby w okolicy były zawierane takie umowy najmu/dzierżawy, do określenia stawek czynszu najmu/dzierżawy stacji paliw, urządzeń infrastruktury technicznej i ich wielkości zastosowano metodę parametryczną (pośrednią) opartą na poniższej zależności:

$$D_{ci} = W_{Nd} \times u$$

gdzie:

D_{ci1} – roczne strumienie dochodu z dzierżawy nieruchomości – stacja paliw

W_{Nd} – wartość rynkowa nieruchomości

u – współczynnik rynkowy relacji stawki czynszu najmu/dzierżawy do wartości rynkowej nieruchomości.

Określenie W_N

Najczęściej wyodrębnia się rynki nieruchomości według rodzaju danych nieruchomości. Ten podział rynków nie jest bynajmniej przypadkowy, gdyż – ze względu na ograniczoną możliwość zmiany przeznaczenia nieruchomości – skupiają one zainteresowanie lepiej zdefiniowanych grup potencjalnych nabywców. Pomijając nabywców zainteresowanych wyłącznie korzystną lokatą środków pieniężnych (bez względu na to, w jakie nieruchomości środki te będą zainwestowane), kupujący z reguły przywiązują duże znaczenie do cech użytkowych nabywanych nieruchomości. Przeznaczenie nieruchomości określa podstawowe warunki użytkowania, co nie przesądza jeszcze, czy zostaną spełnione bardziej sprecyzowane oczekiwania

i preferencje, z którymi nabywcy wkraczają na dany rynek nieruchomości. Podstawowa segmentacja rynków nieruchomości odpowiada następującym rodzajom nieruchomości:

- komercyjne,
- mieszkalne,
- przemysłowe,

Dla celu analizy wydzielono segment nieruchomości komercyjnych i przemysłowych.

Zakres obszarowy

Biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny określono dla potrzeb wyceny wiarygodny pod względem rodzajowym i obszarowym rynek nieruchomości stanowiący dla szacowanej nieruchomości otoczenie przestrzenne z takimi cechami jak: ogólne położenie przyjętego rynku lokalnego, odległość od większych ośrodków miejskich, centrów administracji lokalnej, zaplecza medycznego, usługowo – handlowego, przemysłowego, tras szybkiego ruchu, miejsc o walorach turystycznych, rekreacyjnych itp. Określono również okres jego analizy. Tak scharakteryzowany rynek lokalny jest typowym przykładem rynku nieruchomości.

Szacowana nieruchomość położona jest w strefie zurbanizowanych terenów miejskich, będąc tym samym w strefie bezpośrednich oddziaływań cech rynkowych charakterystycznych dla tego rodzaju obszarów – obszary metropolitalne.
Dlatego też analizowany rynek, na poziomie lokalnym, obejmuje przede wszystkim **obszar regionu południowego województwa śląskiego.** Określając taki zakres rynku lokalnego kierowano się przede wszystkim wiarygodnymi informacjami o trendach, obrocie i cenach transakcyjnych oraz ilości zawartych transakcji, których przedmiotem były nieruchomości gruntowe o cechach i funkcjach zbliżonych do nieruchomości wycenianej, a także podobieństwem w uwarunkowaniach takich jak :

- urbanistyczne – funkcje dominujące w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, dominujący typ i charakter zabudowy, odległość od centrum, występowanie zbiorników wodnych, zakładów przemysłowych, działalność rolnicza itp.,
- ekonomiczne – poziom rozwoju gospodarczego, profil działalności wytwórczej, bezrobocie, dochody, siła nabywcza ludności itp.,
- społeczne – liczba mieszkańców (z reguły przyjmuje się wskaźnik liczby mieszkańców na 1 km^2), migracja, potrzeby, preferencje, przyzwyczajenia,
- instytucjonalno - prawne – m.in. przepisy prawa dotyczące nieruchomości, wysokość opłat i podatków związanych z transferem praw do nieruchomości, obsługi rynku.

Przyjęty zakres przestrzenny rynku lokalnego jest obszarem, w którym jednakowe czynniki zarówno przestrzenne, jak i związane z samą nieruchomością (atrybuty) w podobnym stopniu wpływają na kształtowanie się cen i wartości rynkowej.
Powyższe elementy stanowiące zewnętrzne uwarunkowania rynku lokalnego (wzajemnie ze sobą powiązane) tworzą popyt jako ujawnione potrzeby nieruchomościowe poparte siłą nabywczą, a także tworzą podaż, jako wypadkową istniejącego zasobu oraz przyrostu i ubytków wolnych terenów.

Zakres czasowy analizy

Analizą objęto ostatnie 24 miesiące.

6.1. Charakterystyka rynku nieruchomości

Województwo śląskie
W województwie śląskim - na powierzchni 12 294 km^2, tj. 3,9 % powierzchni kraju - zamieszkuje 4 882,4 tys. ludności, co stanowi 12,6 % ludności kraju. Pod względem powierzchni województwo zajmuje czternaste miejsce w kraju, a pod względem liczby mieszkańców drugą pozycję. Posiada najwyższą gęstość zaludnienia, która wynosi 397 osób/km^2 i jest ponad trzykrotnie wyższa od średniej krajowej wynoszącej 124 osoby/km^2.
Województwo śląskie jest obszarem silnie zurbanizowanym, o czym świadczy najwyższy w Polsce wskaźnik urbanizacji kształtujący się na poziomie 79,6 %.
Wytwarza się tu 14,6 % Produktu Krajowego Brutto, którego wartość liczona na 1 mieszkańca wynosi 13,3 tys. zł i jest o 15 % wyższa od średniej krajowej. Zarejestrowanych jest tutaj 353,0 tys. podmiotów gospodarczych, w tym 3,1 tys. spółek z udziałem kapitału zagranicznego. Wynosząca 281,3 tys. liczba jednostek osób

fizycznych stanowi 79,7 % ogólnej ilości podmiotów gospodarczych działających w województwie.
O przemysłowym profilu województwa świadczy wysoka liczba pracujących w przemyśle i budownictwie - 805,8 tys. osób. Zatrudnienie w tych sektorach w przeliczeniu na 1000 mieszkańców wynosi 165 osób i jest wyższe od średniej krajowej. W usługach rynkowych i nierynkowych pracuje około 895,4 tys. osób, co w przeliczeniu na 1000 mieszkańców daje wskaźnik 183,4.
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.
Przez obszar województwa śląskiego przebiegają dwa korytarze transeuropejskiej sieci transportowej: korytarz Berlin - Wrocław - Katowice - Kraków - Lwów oraz korytarz Gdańsk - Katowice - Żylina.
Do niedawna region śląski kojarzył się głównie z przemysłem ciężkim. W gospodarce województwa nadal dominują branże: węglowa i hutnicza, jednak obecnie podlegają głębokim procesom restrukturyzacyjnym. Bardzo dynamicznie rozwijają się inne branże, a szczególnie motoryzacyjna.
W celu restrukturyzacji i gospodarczej aktywizacji regionu powołano dwie specjalne strefy ekonomiczne: katowicką i częstochowską. W ich obszarach znalazły się największe zagraniczne i krajowe inwestycje.
Województwo śląskie, obok mazowieckiego i wielkopolskiego, zaliczane jest do regionów o największej atrakcyjności inwestycyjnej dla kapitału zagranicznego i najmniejszym ryzyku. Napłynęła tu dziesiąta część kapitału obcego wprowadzonego do Polski w latach dziewięćdziesiątych. Wartość inwestycji zagranicznych ocenia się na około 3 mld dolarów.
Zagraniczni inwestorzy, działający na rynku polskim, uważają ten rynek za stabilny, rozwojowy i atrakcyjny. Szacuje się, że w ostatnich latach zagraniczne firmy zainwestowały nie mniej niż 14 mld USD. Z badań specjalistycznych instytucji wynika, że zagraniczni inwestorzy działający na rynku reinwestują 80 proc. zysków, co podkreśla chęć trwałego związania się inwestora z rynkiem regionalnym.
Lista większych zagranicznych inwestorów zawiera ponad 230 pozycji. Inwestują tu firmy z 29 państw, m. in. 131 przedsiębiorstw niemieckich, 46 austriackich, 23 włoskie, 16 amerykańskich, 12 belgijskich, 12 francuskich, 12 holenderskich.
Pod względem udziału w handlu zagranicznym województwo śląskie zajmuje drugie miejsce w kraju i odnotowuje najwyższe dodatnie saldo bilansu i handlu ze wszystkich województw. Na eksport wysyłane są głównie produkty przemysłu ciężkiego i maszynowego, tj. węgiel kamienny i jego pochodne, półprodukty walcowane, pojazdy samochodowe, konstrukcje stalowe i metale nieżelazne.

Wyrazem postępującego procesu restrukturyzacji gospodarki jest systematyczny wzrost znaczenia sektora prywatnego oraz spadek liczby przedsiębiorstw państwowych, przy równoczesnym znacznym wzroście ilości spółek prawa handlowego. Gospodarka województwa śląskiego to ponad 400 tys. firm.
Atrakcyjność inwestycyjną województwa śląskiego potwierdzają rankingi województw przeprowadzane przez różne Instytuty Badań. W rankingach takich oceniających chłonność lokalnego rynku, strukturę rynku pracy, społeczny klimat dla inwestycji, skuteczność transformacji ekonomicznej, infrastrukturę techniczną i infrastrukturę otoczenia biznesu - województwo śląskie znajduje się zawsze w czołówce. Wśród pierwszych spółek na warszawskiej giełdzie znalazły się m.in. czechowickie "Kable", zabrzański "Mostostal" i cieszyński "Polifarb".
Województwo śląskie opracowało "Strategię Rozwoju na lata 2000-2015", która została uchwalona przez Sejmik Województwa Śląskiego. Do celów generalnych zaliczono wzrost potencjału ludnościowego, kulturalnego, ekonomicznego oraz konkurencyjności regionu w skali krajowej i międzynarodowej, a także rozwój cywilizacyjny regionu, tworzenie nowych miejsc pracy oraz poprawę jakości życia mieszkańców.

6.2 Analiza rynku nieruchomości

Analiza rynkowa polega na określeniu i badaniu konkretnego dobra ekonomicznego bądź usługi. Przedstawiona analiza odnosi się do warunków na rynku odpowiednim dla wycenianej nieruchomości. Analiza przedstawia sposób, w jaki m.in. takie czynniki jak działanie podaży i popytu wpływa na wartość szacowanej nieruchomości. Podstawą analizy rynku są dane pochodzące z założonego obszaru rynku lokalnego, własne badania i obserwacje zachowań podmiotów – uczestników rynku oraz informacje od wyspecjalizowanych biur obrotu nieruchomościami, dane statystyczne, badania specjalistyczne.
Przy opracowywaniu niniejszego operatu zastosowano podstawowe i najczęściej stosowane metody analizy rynku nieruchomości, pominięto natomiast bardziej skomplikowane metody marketingowe (np. pomiar łącznego oddziaływania zmiennych i analizę czynnikową) lub statystyczne z powodu ich ograniczonego zastosowania do rynku nieruchomości.

Informacje na temat transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości zabudowanych obiektami o charakterze komercyjnym uzyskano z analizy danych zgromadzonych w ramach własnej bazy transakcyjnej. Informacje zawarte w tej bazie pochodzą z aktów notarialnych dostępnych w zasobach geodezyjno-kartograficznych urzędów miast i starostw powiatowych województwa śląskiego. Analizie poddano zbiór kilkudziesięciu transakcji dotyczących nieruchomości zlokalizowanych w obszarze przyjętego rynku nieruchomości.

Nieruchomości komercyjne

Rynek nieruchomości jest rozwinięty na przeciętnym poziomie. W obszarze nieruchomości przemysłowych dominują transakcje rynku wtórnego. Tak samo jest w sferze obrotu nieruchomościami gruntowymi, gdzie dominują transakcje, których przedmiotem są nieruchomości będące własnością gminy, a zbywane drogą bezprzetargową.

Rynek nieruchomości zabudowanych budynkami komercyjnymi

Analizą objęto budynki będące w obrocie rynkowym w **Bytomiu**, **Siemianowicach Śląskich i w wymienionych wyżej miastach konurbacji śląskiej (tj. Świętochłowicach, Chorzowie, Zabrzu, Katowicach, Rudzie Śląskiej)**. W obrębie rynku lokalnego Bytomia w okresie ostatnich 24 miesięcy stwierdzono bowiem bardzo ograniczony obrót wolnorynkowy obejmujący budynki komercyjne. Analogiczna sytuacja ma zresztą miejsce we wszystkich lokalizacjach regionu – budynki komercyjne, ze względu na ich często niekorzystny stan techniczny, sprzedawane bywają rzadko w porównaniu z bardziej popularnymi nieruchomościami. Stąd jedyną możliwością dla przeprowadzenia wyceny jest rozszerzenie zakresu analizowanego rynku lokalnego na kilka miast regionu, co zapewnia odpowiednią ilość transakcji, niezbędną do przeprowadzenia badania rynkowego oraz porównań w wycenie.

Rynek najmu nieruchomości komercyjnych

Analizą objęto, z uwagi na jednorodny charakter pod względem ekonomicznym, gospodarczym, urbanistycznym, ludnościowym itp. obszar wcześniej scharakteryzowanego rynku regionalnego, obejmującego kilka miast konurbacji śląskiej. Przy opracowywaniu niniejszego operatu szacunkowego zastosowano podstawowe i najczęściej stosowane metody analizy rynku nieruchomości, pominięto natomiast bardziej skomplikowane metody marketingowe (np. pomiar łącznego oddziaływania zmiennych i analizę czynnikową) z powodu ich ograniczonego zastosowania do rynku nieruchomości. W opracowaniu pominięto również opis procedur statystycznych, analitycznych, które wykraczają poza treść i przeznaczenie opracowania.

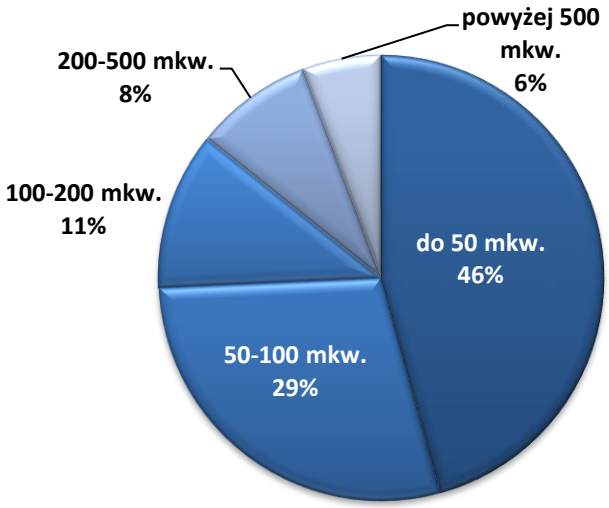
Niewielki obrót oraz słaba dokumentacja transakcji, a także mała porównywalność z nieruchomościami będącymi w obrocie wolnorynkowym, sposób użytkowania nieruchomości, rodzaje umów najmu itp., skłania do analizy przede wszystkim najmu tych powierzchni.

Transakcje kupna-sprzedaży obiektów komercyjnych, w tym budynków użytkowych porównywalnych do szacowanego, stanowią rzadkość. Nawet wśród ofert rzadko można napotkać na podobny do wycenianego obiekt. Z analizy umów najmu / dzierżawy wynika, że na wartość obiektu komercyjnego wpływ mają następujące cechy wynajmowanej nieruchomości:

- lokalizacja (za najlepszą poczytuje się lokalizację w centrum miasta lub w niewielkim oddaleniu od centrum, ale nadal przy głównych szlakach komunikacyjnych, w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej),
- skomunikowanie (za najlepsze poczytuje się nieruchomości z dobrym dostępem samochodowym i komunikacji miejskiej),
- wielkość obiektu, układ funkcjonalny (za najatrakcyjniejsze poczytuje się nieruchomości z możliwością swobodnej adaptacji przestrzeni i z możliwościami rozbudowy),
- ekspozycja nieruchomości (najlepiej, gdy nieruchomość położona jest wśród innych atrakcyjnych nieruchomości lub w pobliżu znanych obiektów komercyjnych – renoma lokalizacji),
- stan techniczny budynku, standard wykończenia i wyposażenia w infrastrukturę (pełny dostęp do infrastruktury technicznej oraz klimatyzacja podnoszą walory nieruchomości).

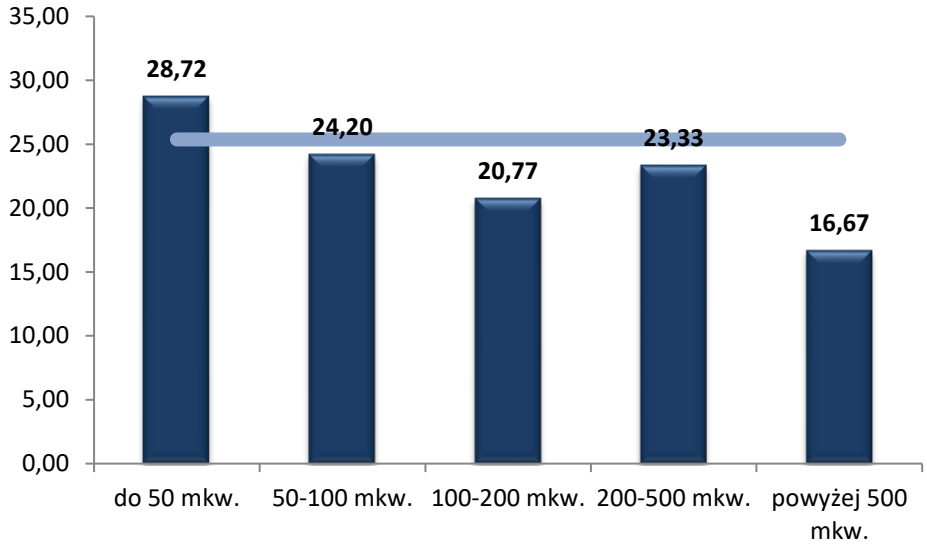
Wbrew powszechnym opiniom o odczuwalnym załamaniu na rynku wynajmu powierzchni (spadek stawek czynszowych, wzrost współczynnika pustostanów i zaległości czynszowych) w ostatnich miesiącach pojawiły się wyraźne oznaki ożywienia na tym rynku. Inwestorzy i analitycy rynku zauważają, że to najlepszy moment na podpisywanie umów najmu: stawki czynszowe utrzymują się jeszcze na niższym poziomie, a firmy poszukujące biur, powierzchni handlowych, warsztatowych itp. mogą liczyć na dodatkowe bonusy.

Dane zaprezentowane w niniejszym opracowaniu opierają się na analizie czynszów ofertowych najmu powierzchni o funkcji biurowej i handlowo-usługowej-warsztatowej na terenie rynku regionalnego. Warto wspomnieć, że część budynków oferowanych do wynajmu mogło zostać przeznaczonych pod więcej niż jedną funkcję, np. handlowo-usługową i biurową, a nawet magazynowo-warsztatową. Analiza czynszów ofertowych dość dobrze oddaje sytuację na opisywanym rynku nieruchomości, ponieważ w ujęciu średnim wartości są zbliżone do średnich w umowach najmu faktycznie zawieranych na rynku. Dostępność danych dotyczących stawek czynszów w umowach najmu powierzchni handlowo-usługowych jest stosunkowo niewielka, przez co nie można przeprowadzić wiarygodnej analizy rynku. Dodatkowo większość zapisów warunków umów stanowi tajemnicę stron zawierających dany kontrakt.
W bazie danych znalazło się kilkadziesiąt ofert wynajmu opisanych wcześniej nieruchomości. Za ich wynajem trzeba było zapłacić średnio 25,37 zł/m^2. Lokale handlowo-usługowo-warsztatowe i biurowe przeznaczone pod wynajem znajdowały się zarówno w nowych obiektach o tych funkcjach, a także w budynkach mieszkalno-usługowych czy typowych kamienicach.
Przeciętna powierzchnia użytkowa lokalu o wspomnianym przeznaczeniu na analizowanym rynku wyniosła 122,44 m^2. Średnia ta uwzględnia zarówno niewielkie lokale o powierzchni kilkunastu metrów kwadratowych, jak i duże powierzchnie biurowe, np. jedna kondygnacja budynku lub cały obiekt. Najmniejszy dostępny lokal miał 15 m^2, natomiast największa powierzchniowo oferta wynajmu wzniosła 1 000 m^2.
Jak widać na poniższym wykresie 46% ofert odnosiło się lokali z przedziału do 50 m^2, a więc tych najmniejszej wielkości, jeśli chodzi o powierzchnie komercyjne. Znacznie mniej - 29% odnosiło się do lokali o powierzchni od 50 do 100 m^2. Nieruchomości handlowo usługowe i biurowe o powierzchni od 100 do 200 m^2 stanowiły 11% ofert, zaś te od 200 do 500 m^2 8%. Pozostałe 6% odnosi się do ofert o powierzchni większej niż 500 m^2. Warto zaznaczyć, że lokale najbardziej atrakcyjne na rynku, zarówno pod względem wielkości, standardu, jak i oferowanego czynszu, dość szybko znajdują najemców. Natomiast w wypadku lokali większych z dość wysokim czynszem oferta dłużej dostępna jest na rynku, co może nieco zniekształcać dane.



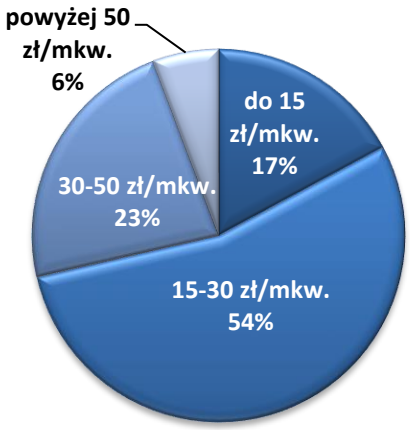
Źródło: Opracowanie własne na podstawie ofert wynajmu lokali/budynków komercyjnych

Jeśli chodzi o przeciętne czynsze ofertowe w rozbiciu na poszczególne przedziały powierzchni, to z poniższego wykresu wynika, że jednostkowo najdroższe są lokale najmniejsze do 50 m^2 - za ich wynajem trzeba zapłacić przeciętnie 28,72 zł/m^2 oraz te od 50 do 100 m^2, które kosztują przeciętnie 24,20 zł/m^2. Jest to spowodowane tym, że w takim przedziale znalazły się oferty wynajmu powierzchni biurowych również w nowych biurowcach oddanych do użytku w 2009 i 2014 r. Najtaniej natomiast można wynająć obiekty o powierzchni powyżej 500 m^2 za średnio 16,67 zł/m^2. Jednak należy pamiętać o tym, że dane te odnoszą się tylko do oferty aktualnej na rynku na dany moment.



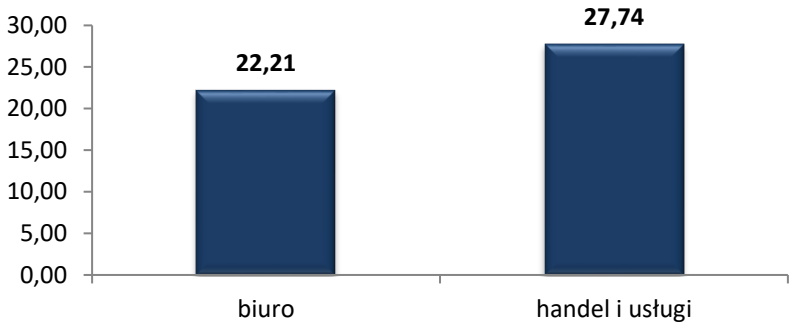
Źródło: Opracowanie własne na podstawie ofert wynajmu lokali/budynków komercyjnych

Warto zaznaczyć, że na poziom czynszu istotnie wpływa również lokalizacja. Zdecydowanie najdrożej jest w centrum przy głównych ulicach miasta i w okolicach rynku. W tych lokalizacjach za najem lokalu handlowo-usługowego czy biurowego trzeba zapłacić w większości od 40 do 55 zł/m^2.
Głównymi determinantami stawek czynszów był również standard budynku (uzależniony głównie od roku budowy). Wiązało się to również z nakładami, jakie nowy najemca musi ponieść, aby dostosować lokal do swoich potrzeb. Niejednokrotnie dwa obiekty położone w podobnej lokalizacji oferowane były po zupełnie różnych cenach (czynszach). W ofercie znajdowały się zarówno lokale nadające się do remontu w starych kamienicach lub w starych biurowcach najniższej klasy, jak również lokale w budynkach oddane do użytkowania w ostatnich 10 latach.
Najniższy z oferowanych czynszów w budynkach nadających się do użytku bez konieczności remontu wyniósł 8 zł/m^2, a najwyższy – aż 53 zł/m^2 miesięcznie w wypadku lokalu handlowego w ścisłym centrum. Udział poszczególnych czynszów jednostkowych na opisywanym rynku przedstawiono poniżej. Najwięcej, bo aż 54% ofert, dotyczy nieruchomości, które można wynająć za cenę od 15 do 30 zł/m^2. 23% odnosi się do ofert z przedziału pomiędzy 30 a 50 zł/m^2, a 17% do tych najtańszych oferowanych za kwoty do 15 zł/m^2. Pozostałe 6% dotyczy lokali z czynszami większymi niż 50 zł/m^2.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie ofert wynajmu lokali/budynków komercyjnych

Biorąc pod uwagę przeznaczenie nieruchomości, poniżej przedstawiono poszczególne średnie stawki ofertowe czynszów w zależności od funkcji obiektu.



Opracowanie własne na podstawie ofert wynajmu nieruchomości komercyjnych

Z powyższej analizy wynika, że opisywany rynek jest bardzo różnorodny m. in. pod względem stanu technicznego lokali i wieku budynków, które w dużym stopniu determinują stawki czynszowe, dlatego przy określaniu wartości przedmiotowej nieruchomości do porównań przyjęto stawki czynszu oferowane za nieruchomości najbardziej podobne do szacowanej.

Dodatkowo analizie poddano również stawki czynszów za najem lokali biurowych i handlowo-usługowo-warsztatowych z umów faktycznie zawartych na rynku. Ponieważ informacje te stanowią tajemnicę stron, które zawarły umowę rzeczoznawca majątkowy może ujawniać je tylko w ujęciu zagregowanym. Zestawiając ze sobą przeciętne stawki czynszów ze stawkami ofertowymi w opisywanych lokalizacjach okazało się, że różnice miedzy nimi są stosunkowo niewielkie, kilku, kilkunastoprocentowe „in plus" i „in minus", i wynikają przede wszystkim z negocjacji i charakteru poszczególnych nieruchomości. Warto pamiętać również o tym, że stawka czynszu nie jest najistotniejszym czynnikiem przy wyborze konkretnej oferty, ponieważ dla wielu najemców istotne są „pozaczynszowe" warunki najmu, jak np.: wakacje czynszowe. Poza tym w poszczególnych umowach w różny sposób określane są składowe czynszu m. in. poprzez sposób rozliczania mediów, możliwości i zakres korzystania z powierzchni wspólnych. W niektórych umowach koszty utrzymania i naprawy nieruchomości, podatki od nieruchomości oraz inne opłaty lokalne, koszty ubezpieczenia czy koszty zarządzania pokrywane są przez najemcę (oprócz czynszu) – umowa typu Triple Net Lease (NNN), w innych koszty te są pokrywane przez wynajmującego umowy Gross Lease lub dzielone pomiędzy najemcę i wynajmującego umowy Double Net Lease (NN). Dodatkowo w wypadku umów zawartych na dłuższy okres 7 - 10 lat wynajmujący jest skłonny do większych ustępstw w kwestii stawek czynszu, a są one różnicowane również poprzez częstotliwość i warunki jego indeksacji.

Opisane powyższej czynniki świadczą o tym, że każdą nieruchomość należy traktować indywidualnie, a wartości średnich czynszów odwzorowują jedynie ogólną sytuację na rynku i dotyczą aktualnie oferowanych do wynajmu (czynsze ofertowe) lub ostatnio wynajętych powierzchni (czynsze z umów faktycznie zawartych), które nie zawsze nawiązują do typowej podaży rynkowej. Mimo to w opinii autora niniejszego opracowania opisane powyżej stawki czynszu i oferty nieruchomości podobnych do wycenianej stanowią wystarczającą podstawę do określenia rynkowej stawki najmu przedmiotowej nieruchomości, które będą wykorzystane do określenia jej wartości.

W oparciu o badanie dostępnych materiałów, czyli dostępnych umów najmu/dzierżawy oraz dostępne oferty o dzierżawienie powierzchni komercyjnych, można przyjąć pewne zależności pomiędzy czynszem rynkowym a czynszem ofertowym. Stosując wskaźnik ustalony w oparciu o te relacje można sprowadzić stawkę ofertową czynszu do stawki rynkowej. Relacje te są inne dla powierzchni komercyjnych – biurowo-usługowych, a inne dla powierzchni warsztatowych. Dla powierzchni biurowych i komercyjnych wskaźnik Wsk jest na poziomie 0,85, natomiast dla powierzchni warsztatowych i magazynowych – 0,9.

Metodyka wyceny

Celem opracowania jest określenie wartości praw do nieruchomości dla potrzeb Zleceniodawcy, wobec czego uzasadnione jest określenie wartości rynkowej. Ustalenie wartości rynkowej zawsze polega na wycenie konkretnych praw do danej nieruchomości, nie zaś na wycenie np. budynku, lokalu czy gruntu. Do omawianych praw zaliczać należy przykładowo: pełne prawo własności, prawo użytkowania wieczystego gruntu lub jakikolwiek inny udział prawny w nieruchomości. Wartość rynkowa to: „najbardziej prawdopodobna cena – wyrażona w gotówce, w sposób ekwiwalentny do gotówki lub w inny jasno sprecyzowany sposób – jaką można uzyskać przy sprzedaży

konkretnych praw do nieruchomości w wyraźnie określonym dniu, po odpowiednim wyeksponowaniu na rynku w warunkach konkurencji, przy zachowaniu wszystkich warunków uczciwej sprzedaży, przy założeniu, iż kupujący i sprzedający działają w sposób rozważny i we własnym interesie, są świadomi okoliczności wpływających na wartość nieruchomości oraz zakładając, iż nie działają w sytuacji przymusowej".
Prawna definicja wartości rynkowej zawarta jest w ustawie o gospodarce nieruchomościami:
Art. 151. 1. Wartość rynkową nieruchomości stanowi jej przewidywana cena, możliwa do uzyskania na rynku, ustalona z uwzględnieniem cen transakcyjnych uzyskanych przy spełnieniu następujących warunków:
1) strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
2) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.
Biorąc pod uwagę cel oszacowania, zakres dostępnych informacji o rynku nieruchomości zastosowano do wyceny **podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej netto.**
O wyborze metody szacowania zadecydował fakt, iż różnorodny charakter funkcjonalny szacowanej nieruchomości wyklucza zastosowanie podejścia porównawczego. Na rynku sprzedawane były nieruchomości funkcjonalnie jednorodne, nie spełniają wiec kryteriów nieruchomości podobnych.

Uzyskiwanie dochodu z całej nieruchomości i jego wykorzystywanie w podejściu dochodowym powoduje, że wartość rynkowa określona w tym podejściu obejmuje wartość gruntu wraz z jego częściami składowymi lub odpowiednio wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu i związanej z tym prawem własności budynków i urządzeń oraz lokali na użytkowanym gruncie.

Podejście dochodowe polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości oraz, że zapłaci za nią nie więcej od kwoty, za którą mógłby nabyć inną nieruchomość o tej samej rentowności i stopniu ryzyka.
Metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości przynoszącej dochód z czynszów, którego wysokość można określić na podstawie analizy kształtowania się rynkowych stawek czynszowych za najem lub dzierżawę.
Przy użyciu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się jako iloczyn dochodu rocznego generowanego przez nieruchomość i współczynnika kapitalizacji. Technikę kapitalizacji prostej stosuje się do wyceny nieruchomości, dla której uzasadnione jest założenie, że realna wartość dochodu pozostanie w przyszłości na poziomie dochodu obecnego oraz, że poziom tego dochodu będzie stały.

$$V = D \times W_k$$

gdzie:
V – oznacza wartość nieruchomości
D – oznacza dochód roczny z nieruchomości (DON)
W_k – współczynnik kapitalizacji

Procedura postępowania przy wycenie nieruchomości w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej netto składa się z następujących etapów:

- szacowanie potencjalnego dochodu brutto /PDB/ - to szacunek maksymalnego dochodu przy założeniu pełnego wykorzystania nieruchomości i pełnych płatności. PDB odzwierciedla optymalny stan wykorzystania nieruchomości. Jednak rzadko zdarza się, by nieruchomość była w pełni wykorzystana. Nawet w fazie ożywienia i szczytu cyklu koniunkturalnego, właściciel może ponieść straty spowodowane niepłaceniem czynszu. Oznacza to, że obok potencjalnego dochodu brutto dla potrzeb wyceny wyróżnić należy efektywny dochód brutto.
- szacowanie efektywnego dochodu brutto /EDB/ - to szacowanie potencjalnego dochodu brutto pomniejszonego o straty w dochodzie, wynikające z występowania pustostanów i zaległości czynszowych ze strony dzierżawców.
- szacowanie dochodu operacyjnego netto /DON/ - to szacowanie efektywnego dochodu brutto pomniejszonego o wydatki operacyjne. Wydatki operacyjne obejmują: podatki od nieruchomości, opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, odpisy na konserwacje i naprawy bieżące, koszty zarządzania, koszty ubezpieczenia i ochrony nieruchomości. Wydatki te mają charakter periodycznych wydatków niezbędnych dla utrzymania nieruchomości i kontynuacji otrzymywania dochodu z nieruchomości. Pomniejszeń tych dla potrzeb wyceny nie można utożsamiać z kosztami własnymi i kosztami

finansowymi. Nie są tu więc ujmowane takie pozycje jak: podatek dochodowy, remonty kapitalne, odpisy amortyzacyjne, spłata kredytów, spłata odsetek.
- Tak obliczony dochód operacyjny netto zamieniany jest na wartość przez współczynnik kapitalizacji (Wk), którego podstawą wyznaczania są informacje pochodzące z rynku. Współczynnik kapitalizacji zostanie obliczony jako spodziewana stopa zwrotu.

W operacie szacunkowym, zgodnie ze Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych, określono wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU), rozumianą jak wyżej, przy przyjęciu dodatkowego założenia, że przedmiotowa nieruchomość, będzie nadal wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania.

Analiza czynszów dzierżawy nieruchomości niezabudowanych

Dane zaprezentowane w niniejszym opracowaniu opierają się na analizie czynszów ofertowych najmu/dzierżawy gruntów niezabudowanych o funkcji mieszkalnej i komercyjnej (głównie produkcyjnych, przemysłowych, inwestycyjnych) na terenie województwa śląskiego. Analizę rynku czynszów należało poszerzyć o sąsiednie województwo ze względu na niewielką liczbę ofert najmu w województwie śląskim. Dostępność danych dotyczących stawek czynszów w umowach najmu gruntów komercyjnych jest stosunkowo niewielka, przez co nie można przeprowadzić wiarygodnej analizy rynku. Dodatkowo większość zapisów warunków umów stanowi tajemnicę stron zawierających dany kontrakt. W związku z powyższym analizie poddano czynsze ofertowe.
W bazie danych znalazło kilkadziesiąt ofert wynajmu opisanych wcześniej nieruchomości. Przeciętny czynsz najmu takich nieruchomości wyniósł 1,5 zł/mkw. Czynsze kształtowały się od kilkudziesięciu groszy za mkw. do 17,00 zł/mkw. Odnotowano również kilka transakcji z wyższymi czynszami ofertowymi, jednak uznano je za nierynkowe lub dotyczyły tak specyficznych nieruchomości, że nie uwzględniono ich w tej analizie.

Jeśli chodzi o przeciętne czynsze ofertowe w rozbiciu na poszczególne przedziały powierzchni to zdecydowanie najdroższe stawki dotyczyły gruntów najmniejszych, potem czynsze malały wraz ze wzrostem powierzchni gruntów. Działki najmniejsze (do 500 mkw.) wynajmowano średnio za 4,21 zł/mkw. Największe natomiast za 1,55zł/mkw. Warto jednak pamiętać, ze na czynsz nie wpływa tylko powierzchnia działki komercyjnej, ale również inne czynniki jak np. lokalizacja.

Z powyższej analizy wynika, że opisywany rynek jest bardzo różnorodny pod względem m. in. lokalizacji i typów gruntów które w dużym stopniu determinują stawki czynszowe. Przy określaniu wartości przedmiotowej nieruchomości do porównań przyjęto stawki czynszu oferowane za nieruchomości najbardziej podobne do szacowanej.
Opisane powyższej czynniki świadczą o tym, że każdą nieruchomość należy traktować indywidualnie, a wartości średnich czynszów odwzorowują jedynie ogólną sytuację na rynku i dotyczą aktualnie oferowanych do wynajmu (czynsze ofertowe), które nie zawsze nawiązują do typowej podaży rynkowej. Dlatego w opinii autora niniejszego opracowania opisane powyżej stawki czynszu stanowią wystarczającą podstawę do określenia rynkowej stawki najmu/dzierżawy wycenianej nieruchomości, która będzie wykorzystana do określenia jej wartości.

Opisane powyższej czynniki świadczą o tym, że każdą nieruchomość należy traktować indywidualnie, a wartości średnich czynszów odwzorowują jedynie ogólną sytuację na rynku i dotyczą aktualnie oferowanych do wynajmu (czynsze ofertowe) lub ostatnio wynajętych powierzchni (czynsze z umów faktycznie zawartych), które nie zawsze nawiązują do typowej podaży rynkowej. Mimo to w opinii autora niniejszego opracowania opisane powyżej stawki czynszu i oferty gruntów niezabudowanych do wycenianego stanowią wystarczającą podstawę do określenia rynkowej stawki najmu przedmiotowej nieruchomości, które będą wykorzystane do określenia jej wartości.

Opisywany rynek jest bardzo różnorodny pod względem m. in. lokalizacji i typów gruntów które w dużym stopniu determinują stawki czynszowe. Przy określaniu wartości przedmiotowej nieruchomości do porównań przyjęto stawki czynszu oferowane za nieruchomości najbardziej podobne do szacowanej.
Opisane powyższej czynniki świadczą o tym, że każdą nieruchomość należy traktować indywidualnie, a wartości średnich czynszów odwzorowują jedynie ogólną sytuację na rynku i dotyczą aktualnie oferowanych do wynajmu (czynsze ofertowe), które nie zawsze nawiązują do typowej podaży rynkowej. Dlatego w opinii autora niniejszego opracowania opisane powyżej stawki czynszu stanowią wystarczającą podstawę do określenia rynkowej stawki najmu/dzierżawy wycenianej nieruchomości, która będzie wykorzystana do określenia jej wartości.

Opisane powyższej czynniki świadczą o tym, że każdą nieruchomość należy traktować indywidualnie, a wartości średnich czynszów odwzorowują jedynie ogólną sytuację na rynku i dotyczą aktualnie oferowanych do wynajmu (czynsze ofertowe) lub ostatnio wynajętych powierzchni (czynsze z umów faktycznie zawartych), które nie zawsze nawiązują do typowej podaży rynkowej. Mimo to w opinii autora niniejszego opracowania opisane powyżej stawki czynszu i oferty gruntów niezabudowanych do wycenianego stanowią wystarczającą podstawę do określenia rynkowej stawki najmu przedmiotowej nieruchomości, które będą wykorzystane do określenia jej wartości.

Obliczanie wartości nieruchomości w podejściu dochodowym

6.3 Obliczanie wartości nieruchomości

Dla potrzeb określenia wartości szacowanej nieruchomości należy ustalić:

- **PDB** – potencjalny dochód brutto, jaki może być osiągnięty w ciągu roku z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny,
- **EDB** – efektywny dochód brutto, który jest wyznaczany poprzez pomniejszenie potencjalnego dochodu brutto (**PDB**) o straty w dochodzie spowodowane typowymi dla rynku lokalnego zaległościami czynszowymi i typowym dla tego rynku poziomem pustostanów,
- **WO –** wydatki operacyjne, jako wydatki związane z eksploatacją i funkcjonowaniem nieruchomości wycenianej. Nie uwzględnia się kosztów finansowych oraz podatku dochodowego,
- **DON –** dochód operacyjny netto, określany jako różnica efektywnego dochodu brutto (**EDB**) i wydatków operacyjnych (**WO**)
- **DON = EDB - WO**
- **W_k –** współczynnik kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku podobnych nieruchomości jako wzajemną relację pomiędzy ceną transakcyjną zapłaconą za nieruchomość (C) a dochodem możliwym do uzyskania z tej nieruchomości (D) :

$$W_k = C/D$$

Program użytkowy nieruchomości:

Program użytkowy obiektów [m^2] :

lp.	obiekt	dz. nr	Pu [m2]	Ozn.
1	Budynek administracyjno - biurowy nr ewid. 167/16/01118	926/5	2098,10	B
2	Budynek magazynowy (przy stacji paliw) (nr 119/11/01105)	927/5	51,00	W
3	Budynek wagi - portierni (nr 195/19/01112)	927/5	25,00	W
4	Magazyn halowy z rampami (nr 131/13/01116)	927/5	296,00	W
5	Magazyn na mączkę (nr 132/13/01107)	927/5	428,00	W
6	Warsztaty remontowe (nr 100/10/01106)	927/5	1098,00	W
7	Zadaszenie na sprzęt (nr 139/13/01110)	927/5	435,00	W
8	grunt niezabudowany pod wytwórnia masy bitumicznej	826/5		G
9	grunt inwestycyjny - place składowe itp..	927/5		G

B – powierzchnia biurowa
M – powierzchnia – magazyn, warsztat
K – komunikacja
S – powierzchnia socjalna, sanitariaty
T – pomieszczenia techniczne
G – grunt (pod masztem antenowym, magazynami blaszakami)

Określenie stawek najmu / dzierżawy

Dla celu wyceny przyjęto czynsze rynkowe (market rent) – jako najbardziej prawdopodobny, możliwy do uzyskania czynsz, określony w wyniku analizy rynku wynajmu z jednoczesnym uwzględnieniem stanu nieruchomości stanowiącej przedmiot oszacowania.
Opłaty za korzystanie z mediów i innych usług naliczane będą na podstawie faktur i obciążają najemcę.
Stawki czynszu są indeksowane wspólnie dla wszystkich najemców.
Okres wypowiedzenia umów najmu wynosić będzie standardowo 3 miesiące.
Biorąc pod uwagę powyższe informacje odnoszące się wprost do szacowanej nieruchomości dla celu wyceny przyjęto jako podstawę czynsz rynkowy ustalony w oparciu o informacje z rynku nieruchomości.
Przyjęto, że określone w oparciu o analizę rynku najmu, stawki czynszów dla szacowanej nieruchomości będą w sposób obiektywny i charakterystyczny dla lokalnego rynku nieruchomości odzwierciedlać potencjał ekonomiczny nieruchomości uwzględniający rynkowe zachowania uczestników rynku oraz typowy sposób zarządzania nieruchomością.
Czynsz rynkowy jest dochodem czynszowym, który nieruchomość najprawdopodobniej uzyskałaby na otwartym (wolnym) rynku, jest określany na podstawie bieżących czynszów płaconych i żądanych w porównywalnych nieruchomościach. Ponieważ strony umów najmu/dzierżawy w większości stosują klauzule tajności, co praktycznie wyłącza możliwość ich analizowania, do celu analizy uwzględniono wyłącznie dane rynkowe i stąd wyprowadzono wnioski czynszów rynkowych dla przedmiotowej nieruchomości. Czynsze porównywalnych nieruchomości sprowadzono do jednostek czynszowych równoważnych jednostkom szacowanej nieruchomości – m^2 powierzchni wynajmowanej (efektywnej).
Na rynku lokalnym stawki czynszów obejmują zarówno czynsz brutto, w którym najemca obciążony jest kosztami użytkowania (media itp.), jak i czynsz netto, który obejmuje wyłącznie stawkę czynszu za najem powierzchni, a koszty utrzymania obciążają najemcę w postaci klauzuli i określane są najczęściej kwotowo.
Wysokość stawki czynszu uzależniona jest głównie od lokalizacji oraz standardu danego obiektu komercyjnego. Najwyższe stawki czynszu osiągane są w strefie centralnej miasta, w budynkach o wysokim standardzie. Istotne jest również otoczenie danego obiektu – położenie w rejonie zabudowy usługowo-handlowej, w niewielkiej odległości od skupisk zabudowy mieszkaniowej oraz położenie względem tras komunikacyjnych – zarówno z punktu widzenia warunków dojazdu, jak i natężenia ruchu kołowego w danym rejonie.
Dla celu wyceny przyjęto czynsze rynkowe (market rent) – jako najbardziej prawdopodobny, możliwy do uzyskania czynsz, określony w wyniku analizy rynku wynajmu z jednoczesnym uwzględnieniem stanu nieruchomości stanowiącej przedmiot oszacowania.

Podstawą są dostępne oferty najmu – określona stawka w oparciu o te oferty zostanie skorygowana o wskaźnik „Wsk" odzwierciedlający relacje pomiędzy czynszem rynkowym a czynszem ofertowym.

A) powierzchnie biurowe
Po uwzględnieniu celu opracowania, przeznaczenia i funkcji nieruchomości, dostępności danych o wysokości stawek dzierżawy powierzchni o podobnych cechach w analizowanym okresie oraz w obrębie rynku lokalnego, a także dostępności danych o samej nieruchomości wycenianej, zastosowano dla potrzeb określenia rynkowej stawki czynszu podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.
Na podstawie analizy stawek za dzierżawę powierzchni biurowych w analizowanym rynku lokalnym, informacji pochodzących z lokalnych biur pośrednictwa obrotu nieruchomościami oraz własnym wywiadzie środowiskowym wyodrębniono atrybuty wpływające na wysokość stawek:

1. lokalizacja budynku,
2. powierzchnia lokali/budynku,
3. funkcjonalność lokali/budynku,
4. standard wykończenia pomieszczeń,
5. wyposażenie w urządzenia infrastruktury funkcjonalnej

Stany cech rynkowych

lp.	cechy rynkowe	ocena
1	lokalizacja budynku	**korzystna** – strefa centralna (centrum): oznacza najlepsze położenie. Nieruchomość o najkorzystniejszej lokalizacji położona jest w centrum miasta, w sąsiedztwie ciągu spacerowego, centrów handlowych i siedzib głównych instytucji publicznych, **średnio korzystna** – oddalona od centrum miasta i głównych ciągów handlowych o ok. 500 - 3000 m, dogodny dostęp do głównych ciągów komunikacyjnych, siedzib urzędów, **niekorzystna** – strefy peryferyjne, zła ekspozycja.
2	powierzchnia lokali/budynku	**bardzo korzystna** – pomiędzy 300 - 500 m^2, **korzystna** – powierzchnia pomiędzy 100 - 200 lub powyżej 500 m^2, **niekorzystna** – do 100 m^2.

3	funkcjonalność lokali/budynku	**bardzo dobra** – duża przestrzeń ekspozycji – sprzedaży, ergonomiczny rozkład zaplecza socjalnego, magazynu i biura, możliwość dostawy towaru do zaplecza, **dobra** – standardowe warunki ekspozycji – sprzedaży, kontaktu z klientem, **zła** – brak zaplecza, mała powierzchnia magazynowa.
4	standard wykończenia pomieszczeń	**bardzo dobry** – budynek wybudowany w ostatnich 10 latach, w którym prowadzi się bieżące naprawy i konserwacje lub budynek starszy po remoncie (w wymaganym zakresie lub kapitalnym), stan konstrukcji wewnątrz pomieszczeń bez zastrzeżeń, odnowione elewacje, wszystkie instalacje w dobrym stanie, jest klimatyzacja i wentylacja, nie ma konieczności ponoszenia nakładów na przystosowanie do potrzeb działalności gospodarczej, **dobry** – budynek starszy niż 10 lat, instalacje prawidłowo konserwowane, remonty prowadzone na bieżąco, stan elementów konstrukcyjnych dobry, **zły** – budynek wymagający przeprowadzenia remontu (wymiany) więcej niż jednej instalacji, remontu elementów konstrukcji i wymagający odnowienia, pomieszczenia wymagają przystosowania do działalności,
5	wyposażenie w urządzenia infrastruktury funkcjonalnej	**pełne** – pomieszczenia wyposażone w sieci teletechniczne – Internet, sieci operatorów telefonii przewodowej, możliwość korzystania z urządzeń łączy bezprzewodowych, wewnętrzna sieć instalacji komputerowej, klimatyzacja itp. **częściowe** – brak 1,2 z powyższych rodzajów wyposażenia, **podstawowe** – np. dostęp do sieci telefonicznej.

Na podstawie analizy stawek czynszu oraz na podstawie informacji uzyskanych w biurach pośrednictwa nieruchomościami, a szczególnie w biurach obrotu nieruchomościami specjalizujących się w pośrednictwie wynajmu powierzchni użytkowych przydzielono następujące wagi cech:

lokalizacja	**35%**
powierzchnia lokali/budynku	**20%**
funkcjonalność lokali/budynku	**20%**
standard wykończenia pomieszczeń	**15%**
wyposażenie w urządzenia infrastruktury funkcjonalnej	**10%**

Wyliczenia potencjalnej stawki czynszu 1 m^2 powierzchni najmu dokonano w oparciu o podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej według wzoru:

$$WR_{1m^2 pu} = C_{śr} \times \sum_{i=1}^{n} u_i$$

gdzie:
$C_{śr}$ – średnia stawka czynszu najmu 1m^2 powierzchni użytkowej biur
u_i – współczynniki korygujące odpowiadające cechom rynkowym budynku

Obliczanie rynkowej stawki czynszu:

Cechy rynku przyjętego do porównania:

ilość ofert	**11**
C max	42,00 zł
C min	23,00 zł
C śr	31,00 zł
Gg	1,3548
Gd	0,7419

Obliczanie rynkowej stawki czynszu:

Lp.	Cechy rynkowe	Przedmiot wyceny	Udział cechy w DC (waga cechy)	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników korygujących u_i
1	Lokalizacja budynku	dobra	35%	0,4741	0,2596	**0,3669**
2	Powierzchnia lokali/budynku	korzystna	25%	0,3387	0,1855	**0,2621**
3	Funkcjonalność lokali/budynku	bardzo dobra	20%	0,2710	0,1484	**0,2710**
4	Standard wykończenia pomieszczeń	dobry	10%	0,1355	0,0742	**0,1049**
5	Wyposażenie w urządzenia infrastruktury funkcjonalnej	częściowe	10%	0,1355	0,0742	**0,1049**
Suma:			**100%**	**1,3548**	**0,7419**	**1,1098**

$$WR_{1m^2\,pu} = C_{śr} \times \sum_{i=1}^{n} u_i$$

C śr =	31,00 zł
K =	1,00
suma Ui =	1,1098
St. czynszu =	**34,40 zł**

Wsk – wskaźnik odzwierciedlający relacje pomiędzy czynszami ofertowymi a czynszami rynkowymi ustalono na poziomie: 0,80, stąd rynkowa stawka czynszu St na dzierżawę / najem tych powierzchni wynosi:

St = 34,40 zł x 0,90

St = 30,96 zł/m^2

B) powierzchnie warsztatowo-magazynowe - W

ilość ofert	**11**
C max	19,50 zł
C min	14,50 zł
C śr	16,78 zł
Gg	1,1621
Gd	0,8641

Obliczanie rynkowej stawki czynszu:

Lp.	Cechy rynkowe	Przedmiot wyceny	Udział cechy w DC (waga cechy)	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników korygujących u_i
1	Lokalizacja budynku	bardzo dobra	35%	0,4068	0,3025	**0,4068**
2	Powierzchnia magazynu / warsztat	korzystna	25%	0,2905	0,216	**0,2533**
3	Funkcjonalność magazynu / warsztat	dobra	20%	0,2324	0,1728	**0,2026**
4	Standard wykończenia pomieszczeń	średni	10%	0,1162	0,0864	**0,1013**
5	Wyposażenie w urządzenia infrastruktury funkcjonalnej	pełne	10%	0,1162	0,0864	**0,1162**
Suma:			**100%**	**1,1621**	**0,8641**	**1,0802**

C śr =	16,78 zł
K =	1,00 zł
suma Ui =	1,0802
St. czynszu =	**18,10 zł**

Wsk – wskaźnik odzwierciedlający relacje pomiędzy czynszami ofertowymi a czynszami rynkowymi ustalono na poziomie: 0,95, stąd rynkowa stawka czynszu St na dzierżawę / najem tych powierzchni wynosi:

St = 18,10 x 0,95
St = 17,20 zł/mkw.

Grunty niezabudowane –place składowe, magazyny otwarte tereny inwestycyjne

Stany cech rynkowych

lp.	cechy rynkowe	ocena
1	lokalizacja nieruchomości	**korzystna** - strefa związane z działalnością gospodarczą w pobliżu głównych ciągów komunikacyjnych o znaczeniu krajowym i międzynarodowym, dobrze wyeksponowana **średnio korzystna** - oddalona od stref działalności gospodarczej, dogodny dostęp do głównych ciągów komunikacyjnych regiony, siedzib urzędów, **niekorzystna –** w strefach peryferyjnych aglomeracji poza strefami działalności gospodarczej, słaba ekspozycja, tereny zamknięte itp. utrudnienia.
2	uzbrojenie	**pełne –** elektryczność, wodociąg, kanalizacja, gaz, sieci teletechniczne, **częściowe** – brak jednej z powyższych sieci, **podstawowe** - elektryczność
3	możliwości zagospodarowania	**korzystne** - szerokie możliwości użytkowania, **średnio korzystne** – ograniczone możliwości użytkowania
4	powierzchnia	**bardzo korzystna** – powyżej 200 m2, **korzystna** – powierzchnia 100 – 200 m2, **niekorzystna** – do 100 m2.

ilość ofert	11
C max	5,50 zł
C min	2,85 zł
C śr	4,21 zł
Gg	1,3064
Gd	0,6770

Wsk – wskaźnik odzwierciedlający relacje pom. czynszami ofertowymi a czynszami rynkowymi ustalono na poziomie: 0,95, stąd rynkowa stawka czynszu na dzierżawę / najem tych St powierzchni wynosi:

St = 1,87 x 0,90
St = 1,68 zł/m^2

Obliczone stawki:

Lp.	Rodzaj cechy	Waga współczynnika	Cechy szacowanej działki	Zakres współczynników		Współczynnik ui
				MAX	MIN	
1	lokalizacja	30%	dobra	0,3918	0,2030	0,3289
2	uzbrojenie terenu	20%	pełne	0,2613	0,1354	0,2613
3	użyteczność (zapotrzebowanie) na rynku lokalnym	20%	bardzo dobra	0,2613	0,1354	0,2613
4	stan zagospodarowania	15%	dobry	0,196	0,1016	0,1645
5	wielkość działki	15%	zła	0,196	0,1016	0,1016
		100%		**1,3064**	**0,6770**	**1,1176**

C średni =	4,21 zł
suma ui =	1,1176
K =	1,00
Ww [zł/m2] =	**4,71 zł**

Wsk – wskaźnik odzwierciedlający relacje pomiędzy czynszami ofertowymi a czynszami rynkowymi ustalono na poziomie: 0,90, stąd rynkowa stawka czynszu St na dzierżawę / najem tych powierzchni wynosi:

St = 4,71 x 0,90
St = 4,24 zł/m^2

obiekt	podstawa - st. czynszu / dzierżawa /najem
Biura	**30,96 zł**
Warsztaty, magazyny	**17,20 zł**
Grunty – place składowe, magazyny otwarte	**4,24 zł**

Obliczone stawki będą stawkami wyjściowymi – skorygowanymi o wskaźnik uwzględniający indywidualne cechy nieruchomości np. położenie na kondygnacji. Wskaźnik ustalono dla każdej kondygnacji w sposób opisowy w oparciu o badanie rynku lokalnego najmu / dzierżawy powierzchni komercyjnych.

EDB – efektywny dochód brutto. Na podstawie analizy rynku lokalnego, informacji z biur pośrednictwa nieruchomościami, informacji od zarządców i właścicieli nieruchomości wynajmujących lokale użytkowe określono straty spowodowane typowymi dla rynku lokalnego zaległościami czynszowymi i poziomem pustostanów na poziomie 15%.
WO – wydatki operacyjne:
Wydatki operacyjne obejmują m.in. podatek od nieruchomości, koszty dostarczania mediów, nakłady na konserwację i naprawy bieżące, koszty zarządzania, koszt ubezpieczenia i ochrony nieruchomości. Wydatki operacyjne nie obejmują amortyzacji, podatku dochodowego, kosztów finansowych (kapitałowych – kredyty, pożyczki).

Wydatki operacyjne dla potrzeb wyceny przyjęto w oparciu o informacje pochodzące od zarządów i właścicieli nieruchomości:

WO	P [m2] / zł	stawka	kwota
podatek od nieruchomości *	36044	0,99 zł	35 683,56 zł
budynki (bez klatek schodowych i szybów) *	4431	24,84 zł	110 068,52 zł
opłata roczna za uw	36044	0,03 zł	432 528,00 zł
budowle - 2% wartości księgowej		2%	25 000,00 zł
koszty zarządu 0,30 zł/m2 pow. bud.	4431	0,30 zł	15 951,96 zł
nakłady na remonty (wg katalogów)	4431	2,50 zł	11 077,75 zł
monitoring	4431	0,50 zł	2 215,55 zł
ubezpieczenie	6 646 650,00 zł	0,15%	9 969,98 zł
		Razem WO	**642 495,32 zł**

***** Podatki od nieruchomości w 2021r. – stawki maksymalne: obwieszczenie Ministra Finansów w sprawie górnych granic stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych w roku 2020.
** przyjęto wartość prawa własności gruntu na poziomie 400 zł/m^2.

DON – dochód operacyjny netto:

DON = EDB - WO

Określenie współczynnika kapitalizacji

Na rynku lokalnym nie odnotowano transakcji tego typu nieruchomościami, które pozwoliłyby na obliczenie stopy kapitalizacji wprost z rynku. Określając stopę kapitalizacji oparto się o poziom ryzyka inwestowania na rynku tego typu nieruchomości komercyjnych, z uwzględnieniem ryzyka przedmiotowej nieruchomości oraz o aktualną wysokość rynkowej stopy instrumentów wolnych od ryzyka.
Dostępne informacje z rynku regionalnego wskazują na średnie wskaźniki pustostanów w istniejących obiektach komercyjnych, przy czym poziom ten wykazuje znaczne zróżnicowanie w zależności od atrakcyjności inwestycyjnej danego miasta lub gminy. Rotacja najemców w obiektach komercyjnych określana jest jako średnia. Dzięki umowom podpisanym na dłuższe okresy, zmiana najemcy może następować głównie na skutek bankructwa lub całkowitego wycofania się z rynku. Wskaźnik wykorzystania powierzchni określono na podstawie analizy lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości o charakterze podobnym do charakteru nieruchomości wycenianej, uwzględniając w szczególności aktualną i dotychczasową sytuację na rynku nieruchomości, przewidywaną koniunkturę na rynku, rzetelność najemców oraz tendencje panujące na lokalnym rynku nieruchomości (określone wskaźniki wykorzystania powierzchni zawiera załącznik do opracowania – kalkulacja rocznego potencjalnego i efektywnego dochodu brutto).
Określenia wysokości stopy kapitalizacji i współczynnika kapitalizacji dokonano w oparciu o zależność:

$$R = r_f + r_r + r_o$$

oraz z zależności

$$r_f = \{ [(1 + R_1)/(1 + R_2)] - 1 \}*100\%$$

stąd:

$$r = \{ [(1 + R_1)/(1 + R_2)] - 1 \}*100\% + r_r + r_o$$

gdzie:
R – stopa kapitalizacji (%)
r_f – wielkość bazowa wyprowadzona z rynku finansowego
r_r – ryzyko inwestowania na rynku kapitałowego
r_o – ryzyko związane z inwestowaniem w konkretną nieruchomość
R_1 – rentowność długoterminowych obligacji Skarbu Państwa
R_2 – inflacja bazowa

Stopa zwrotu na lokatach wolnych od ryzyka; wartości stóp zwrotu wolnych od ryzyka zostały obliczone w oparciu o rentowność netto obligacji 10–cio letnich o dacie wykupu w roku 2029 wyemitowanych przez Skarb Państwa. Obligacje te zostały przyjęte ze względu na pewność realizacji przypadającej na nie oprocentowanie w maksymalnym możliwym okresie czasu 3,75%.
Ponadto przyjmując średnią inflację w wysokości 1,4% otrzymujemy następującą wielkość bazową:

$$r_f = \{ [(1 + 0,03)/(1 + 0,014)] - 1 \}*100\%$$

$$r_f = 1,58\%$$

Przyjmując ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości w wysokości 2,00 % i ryzyko związane z inwestowaniem w konkretną nieruchomość w wysokości 3,20%, - uwzględniono konieczność dostosowania pomieszczeń budynku biurowo-technicznego do standardów występujących na rynku najmu powierzchni biurowych – niezbędny jest remont i adaptacje, których zakres będzie wynikał z indywidualnych potrzeb potencjalnego inwestora. Dodatkową okolicznością, którą uwzględniono w określeniu ryzyka indywidualnego jest znaczne zużycie funkcjonalne i środowiskowe budynku biurowego, warsztatów itp.

$$R = 1,58\% + 2,00\% + 3,20\%$$

stąd

$R = 6,78\%$

stąd współczynnik kapitalizacji:

$$W_k = 1/R$$

$W_k = 14,7\%$

Obliczanie wskaźników nieruchomości:

obiekt	podstawa - st. czynszu / dzierżawa /najem
Biura	30,96 zł
Magazyny	17,20 zł
Grunty	4,24 zł

Obliczone stawki będą stawkami wyjściowymi – skorygowanymi o wskaźnik uwzględniający indywidualne cechy nieruchomości np. położenie na kondygnacji. Wskaźnik ustalono dla każdej kondygnacji w sposób opisowy w oparciu o badanie rynku lokalnego najmu / dzierżawy powierzchni komercyjnych.

lp.	obiekt	Pu [m2]	stawka podstawowa	K	stawka do wyliczeń
1	Budynek administracyjno - biurowy nr ewid. 167/16/01118	2098,10	30,96	0,90	27,86 zł
2	Budynek magazynowy (przy stacji paliw) (nr 119/11/01105)	51,00	17,20	1,05	18,05 zł
3	Budynek wagi - portierni (nr 195/19/01112)	25,00	17,20	0,80	13,76 zł
4	Magazyn halowy z rampami (nr 131/13/01116)	296,00	17,20	0,60	10,32 zł
5	Magazyn na mączkę (nr 132/13/01107)	428,00	17,20	0,80	13,76 zł
6	Warsztaty remontowe (nr 100/10/01106)	1098,00	17,20	1,20	20,63 zł
7	Zadaszenie na sprzęt (nr 139/13/01110)	435,00	17,20	0,50	8,60 zł
8	grunt niezabudowany pod wytwórnia masy bitumicznej	9475	4,24	1,20	5,09 zł
9	grunt inwestycyjny - place składowe itp..	21000	4,24	1,00	4,24 zł

lp.	obiekt	Pu [m2]	stawka do wyliczeń	PDB
1	Budynek administracyjno - biurowy nr ewid. 167/16/01118	2098,10	27,86 zł	701 537,50 zł
2	Budynek magazynowy (przy stacji paliw) (nr 119/11/01105)	51,00	18,05 zł	11 049,51 zł
3	Budynek wagi - portierni (nr 195/19/01112)	25,00	13,76 zł	4 126,80 zł
4	Magazyn halowy z rampami (nr 131/13/01116)	296,00	10,32 zł	36 645,98 zł
5	Magazyn na mączkę (nr 132/13/01107)	428,00	13,76 zł	70 650,82 zł
6	Warsztaty remontowe (nr 100/10/01106)	1098,00	20,63 zł	271 873,58 zł
7	Zadaszenie na sprzęt (nr 139/13/01110)	435,00	8,60 zł	44 878,95 zł
8	grunt niezabudowany pod wytwórnia masy bitumicznej	9475	5,09 zł	578 369,16 zł
9	grunt inwestycyjny - place skłdowe itp..	21000	4,24 zł	1 068 228,00 zł

RAZEM PDB **2 787 360,30 zł**

PDB =	2 787 360,30 zł
EDB [PDB x (1-15%)] =	2 369 256,26 zł
WO =	642 495,32 zł
DON [EDB – WO] =	1 726 760,94 zł
Wk =	14,7
WND =	25 383 385,82 zł

Wartość nieruchomości po zaokrągleniu :

25 383 400 zł

dwadzieścia pięć milionów trzysta osiemdziesiąt trzy tysiące czterysta złotych

6.4 Obliczanie wartości gruntu – prawo użytkowania wieczystego.

Analiza rynku nieruchomości

Analiza rynkowa polega na określeniu i badaniu konkretnego dobra ekonomicznego bądź usługi. Przedstawiona analiza odnosi się do warunków na rynku odpowiednim dla wycenianych nieruchomości. Analiza przedstawia sposób, w jaki m.in. takie czynniki jak działanie podaży i popytu wpływa na wartość szacowanych nieruchomości. Podstawą analizy rynku są dane pochodzące z założonego obszaru rynku lokalnego, własne badania i obserwacje zachowań podmiotów – uczestników rynku oraz informacje od wyspecjalizowanych biur obrotu nieruchomościami, dane statystyczne, badania specjalistyczne.
Przy opracowywaniu niniejszego operatu szacunkowego zastosowano podstawowe i najczęściej stosowane metody analizy rynku nieruchomości, pominięto natomiast bardziej skomplikowane metody marketingowe (np. pomiar łącznego oddziaływania zmiennych i analizę czynnikową) lub statystyczne z powodu ich ograniczonego zastosowania do rynku nieruchomości.

Aktualnie na rynku występuje znaczne zapotrzebowanie na nieruchomości przeznaczone pod zabudowę – takie nieruchomości cieszą się największym zainteresowaniem wśród klientów. Najbardziej poszukiwane przez inwestorów są nieruchomości średniej wielkości, przeznaczone przede wszystkim pod budownictwo dobrze zlokalizowane i z dobrym dojazdem. Natomiast nieruchomości o bardzo dużych powierzchniach lub skrajnie małych są trudno sprzedawalne. Przeprowadzona analiza transakcji kupna-sprzedaży wykazała, że sprzedawane nieruchomości charakteryzowały się dużą różnorodnością. Jakkolwiek funkcja wyznaczona w opracowaniach planistycznych i faktyczny sposób użytkowania dla nieruchomości będących przedmiotem transakcji były porównywalne, to inne atrybuty, jak np.: sposób zainwestowania na tych nieruchomościach, wielkość działek, intensywność zabudowy, stan techniczny obiektów oraz ich funkcji (sposobów użytkowania) itp. znacznie odbiegały od siebie. Jednakże analiza ta pozwoliła na określenie cech rynkowych nieruchomości wpływających na poziom cen i wielkość tego wpływu na ceny (wagi cech).
Dane zaprezentowane poniżej opierają się na analizie cen transakcyjnych gruntów niezabudowanych na terenie powiatu myszkowskiego i gmin sąsiednich powiatu częstochowskiego. Przeanalizowano transakcje rynkowe, które zawarto w okresie 2015 r. – 2020 r.
Ze względu na charakter niniejszej wyceny w bazie danych znalazło się kilkadziesiąt transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę.

Przeanalizowano łącznie kilkadziesiąt transakcji kupna-sprzedaży działek. W wyniku analizy stwierdzono, iż na cenę nieruchomości gruntowych niezabudowanych wpływa wiele czynników. Wpływ na wartość działek gruntu ma przede wszystkim lokalizacja, szeroko pojęte otoczenie przestrzenne nieruchomości oraz możliwości zagospodarowania i użytkowania.
Czas sprzedaży nieruchomości gruntowych pod zabudowę na terenach zurbanizowanych nie odbiegał od czasu sprzedaży mieszkań czy domów jednorodzinnych. Tradycyjnie najdroższe działki gruntu to działki przeznaczone na cele działalności gospodarczej, szczególnie handel, zlokalizowane w strefie centralnej.
Na podstawie analizy badania rynku wyodrębniono cechy (atrybuty) rynkowe, które w najistotniejszy sposób wpływały na ceny zawieranych transakcji wolnorynkowych, są to:

1. lokalizacja
2. dostępność komunikacyjna
3. uzbrojenie terenu
4. stan zagospodarowania
5. forma władania gruntem
6. powierzchnia gruntów

Najistotniejszym atrybutem wpływającym na wartość nieruchomości jest atrakcyjność położenia (lokalizacja). Nieruchomości położone przy ruchliwej ulicy, posiadające w swoim otoczeniu działki niezagospodarowane lub narażone na uciążliwości związane z usytuowaniem przy dużych ośrodkach produkcyjnych były tańsze oraz cieszyły się mniejszą popularnością.
Drugim czynnikiem mającym wpływ na wartość nieruchomości jest otoczenie, w jakim się ona znajduje. Dla nieruchomości o przeznaczeniu na cele mieszkalne najlepszym jest, gdy jest ona położona blisko centrum, przy równocześnie dużej ilości terenów zielonych, małej emisji spalin z pobliskich arterii komunikacyjnych, a także stosunkowo niewielkim hałasie. Działki z przeznaczeniem pod działalność handlową, usługową, mieszkaniową oraz działalność produkcyjną o niskiej uciążliwości uzyskiwały najwyższe ceny. Najniższe wartości transakcyjne odnosiły się do nieruchomości przeznaczonych pod działalność produkcyjną o wysokiej uciążliwości, nienadające się do zainwestowania.
Działki o płaskim terenie, z zapewnionym dogodnym dojazdem drogą asfaltową, brakiem konieczności ponoszenia dodatkowych nakładów do realizacji planowanych inwestycji oraz z bardzo dobrymi warunkami ekspozycji cieszyły się największym zainteresowaniem nabywców. Tereny wymagające rekultywacji lub poniesienia dodatkowych nakładów do zrealizowania inwestycji, gdzie brak drogi oraz występują złe warunki ekspozycji (ostatni linia zabudowy) były najgorzej postrzegane przez inwestorów.
Wpływ na wartość miało również wyposażenie nieruchomości w urządzenia infrastruktury technicznej. Dostęp do mniejszej liczby sieci wiąże się z dodatkowymi kosztami polegającymi na doprowadzeniu do nieruchomości pozostałych mediów, często z odległych terenów, co przekłada się na cenę gruntu.
Z analizy wynika, że najkorzystniejsza wielkość działki, umożliwiająca jej ergonomiczne zagospodarowanie to powierzchnia powyżej 700 m^2 przy regularnym kształcie i dobrze skonfigurowanym terenie.

Z informacji uzyskanych od biur pośrednictwa nieruchomościami, zarządców i innych podmiotów działających na rynku lokalnym wynika, że sytuacja w tym segmencie nieruchomości jest dość stabilna – podaż jest w stanie równowagi z popytem. Generalnie sytuacja na rynku nieruchomości nie odbiega od obserwowanej w innych częściach Polski. Dotyczy to zwłaszcza sektora gruntów niezabudowanych.
Analiza rynkowa polega na określeniu i badaniu konkretnego dobra ekonomicznego bądź usługi. Przedstawiona analiza odnosi się do warunków na rynku odpowiednim dla wycenianej nieruchomości. Analiza przedstawia sposób, w jaki m.in. takie czynniki jak działanie podaży i popytu wpływa na wartość szacowanej nieruchomości. Podstawą analizy rynku są dane pochodzące z założonego obszaru rynku regionalnego, własne badania i obserwacje zachowań podmiotów – uczestników rynku oraz informacje od wyspecjalizowanych biur obrotu nieruchomościami, dane statystyczne, badania specjalistyczne.
Przy opracowywaniu niniejszego operatu zastosowano podstawowe i najczęściej stosowane metody analizy rynku nieruchomości, pominięto natomiast bardziej skomplikowane metody marketingowe (np. pomiar łącznego oddziaływania zmiennych i analizę czynnikową) lub statystyczne z powodu ich ograniczonego zastosowania do rynku nieruchomości.
Ceny gruntów są zróżnicowane w zależności od lokalizacji, dostępności komunikacyjnej, uzbrojenia w infrastrukturę techniczną miejską oraz aktualnego stanu zagospodarowania terenu i możliwości optymalnego wykorzystania. Analizie poddano głównie transakcje, których przedmiotem były nieruchomości zabudowane oraz niezabudowane objęte planem miejscowym.
Rynek nieruchomości rozwinięty jest na przeciętnym poziomie.
Charakteryzowany rynek nieruchomości jest obszarem zurbanizowanym o różnorodnych formach zabudowy przestrzennej, zarówno zwartej, jak i rozproszonej. W obszarze nieruchomości mieszkaniowych, ze względu na rozwijający się potencjał inwestycyjny, głównie inwestorów instytucjonalnych, w ostatnich latach ekspansywność podejmowanych przedsięwzięć inwestycyjnych nieznacznie wzrosła.
W sektorze inwestorów instytucjonalnych obserwowane jest umiarkowane zainteresowanie pozyskiwaniem terenów pod inwestycje, co nie powoduje istotnych zmian cenowych zawieranych transakcji. Zauważalny jest powolny trend przesuwania inwestycji z rejonów śródmieścia miast w kierunku stref pośrednich - pomiędzy centrum a peryferiami miast.
Nadal istotnym czynnikiem wpływającym na zróżnicowanie cen pozostawała wielkość działek. Wyższe ceny utrzymują małe działki, położone w atrakcyjnych lokalizacjach, na których można zbudować mniejsze projekty o wyższej jakości, natomiast najbardziej potaniały duże działki przeznaczone pod duże inwestycje (powyżej 200 mieszkań) lub w gorszych lokalizacjach.
W perspektywie najbliższego czasu można się spodziewać:
- utrzymania cen na poziomie zbliżonym do obecnego w dużych miastach ze względu na wolno postępujące prace nad planami zagospodarowania przestrzennego w wielu miastach; wysoką cenę terenów wcześniej zgromadzonych w bankach ziemi (zakupionych po wysokich cenach); bardziej konserwatywną ocenę zdolności kredytowej potencjalnych kredytobiorców,
- utrzymania cen działek budowlanych wobec ponownego wzrostu udziału inwestorów indywidualnych w budownictwie mieszkaniowym,

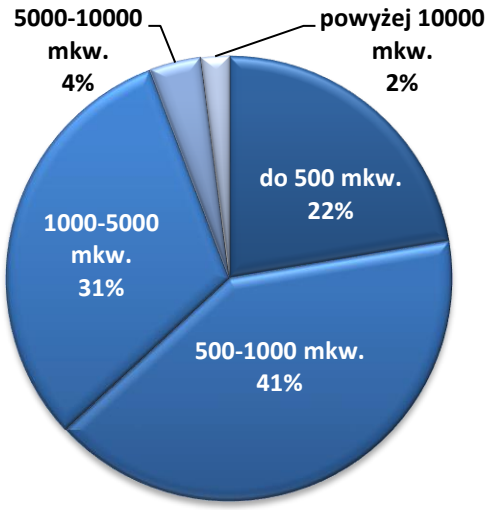
- stabilizacji na niskim poziomie cen na rynku działek rekreacyjnych i siedlisk z uwagi na niepewność na rynkach finansowych i obawy przed powrotem osłabienia gospodarczego,
- lekkiej korekty wzrostowej cen działek inwestycyjnych z uwagi na: wysokie ceny ofertowe znacznej ilości gruntów przeznaczonych na cele inwestycyjne zarówno wystawionych, jak i planowanych do sprzedaży przez Agencję Nieruchomości Rolniczych (ANR); plany budowy nowych parków handlowych (miasta pow. 30 tys. mieszkańców), biur, hoteli oraz projektów infrastrukturalnych (absorpcja środków UE),
- powolnego wzrostu cen nieruchomości rolnych ze względu na:
▪ stosunkowo niskie ceny nieruchomości gruntowych w porównaniu z cenami pozostałych nieruchomości;
▪ atrakcyjne ceny ziemi w Polsce w porównaniu z cenami w UE; w dłuższej perspektywie trend wyrównywania cen do poziomu w krajach UE.

Analizy rynku lokalnego dokonano na podstawie reprezentatywnej próbki nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę - szczególnie wielorodzinną - sprzedanych na rynku lokalnym. W próbce tej umieszczono wyłącznie transakcje wolnorynkowe o cechach zgodnych z wymogami prawa. Dane uzyskano z aktów notarialnych zgromadzonych m. in. w Starostwie Powiatowym w Oleśnie oraz urzędach innych miast. Na poziom cen na rynku opisywanych nieruchomości oprócz czynników zewnętrznych, mają wpływ rynkowe cechy nieruchomości. Przeanalizowano transakcje rynkowe, które zawarto w okresie 2014 r. – listopad 2016 r.

W opisywanym okresie na rynku sprzedawano nieruchomości niezabudowane o średniej powierzchni 1 647,2 mkw. Najmniejsza sprzedana działka przeznaczona pod zabudowę miała zaledwie kilka metrów kwadratowych i była dokupiona do innej nieruchomości, aby polepszyć jej funkcjonalność, natomiast największa aż 98 896 mkw. Transakcje dotyczyły działek będących zarówno przedmiotem prawa własności jak i prawa użytkowania wieczystego. Pierwsze z nich stanowiły 88,5% transakcji – a więc zdecydowaną większość, natomiast prawo użytkowania wieczystego to pozostałe 11,5% rynku. Warto zaznaczyć, że zaobserwowano istotną rozbieżność pomiędzy średnimi powierzchniami sprzedanych działek własnościowych – 1 469,8 mkw., a tych w użytkowaniu wieczystym – 3 009 mkw. Ponieważ w wyniku analizy stwierdzono brak znacznych różnic pomiędzy cenami transakcyjnymi nieruchomości będących przedmiotem obu rodzajów praw, w dalszej analizie będą one ujmowane łącznie. Opisaną zależność potwierdza fakt, że nieruchomości niezabudowane o funkcji mieszkalnej będące przedmiotem prawa własności kosztowały średnio 55 zł/mkw., natomiast te dotyczące użytkowania wieczystego kosztowały przeciętnie 48 zł/mkw.

Jak widać na poniższym wykresie wśród transakcji znaczną część – 41% stanowiły działki o powierzchni od 500 do 1000 mkw., a więc te średniej wielkości, nieco mniej – 31% rynku dotyczyło gruntów o powierzchni od 1000 do 5000 mkw. Kolejne 22% odnosiło się do działek najmniejszych – takich, których powierzchnia wynosi do 500 mkw. To zazwyczaj działki, które dokupowano do innych nieruchomości lub były przeznaczone pod zabudowę niewielkimi budynkami mieszkalnymi Łącznie 6% transakcji to nieruchomości o powierzchni ponad 5 000 mkw., co nie dziwi ze względu na niewielki zasób tak dużych działek niezabudowanych na terenach miast.

Udział nieruchomości niezabudowanych w poszczególnych przedziałach powierzchniowych w rynku



Źródło: Opracowanie własne

Jeśli chodzi o ceny jednostkowe, to w opisywanym okresie za nieruchomość niezabudowaną przeznaczoną pod zabudowę mieszkalną i usługową trzeba było zapłacić średnio 250 zł/mkw. Przy czym ceny jednostkowe były bardzo zróżnicowane ze względu na dużą rozbieżność pomiędzy cechami poszczególnych nieruchomości.

Najmniej, zaledwie 50 zł za metr kwadratowy powierzchni zapłacono za małe działki, który były położone na peryferiach gmin z nienajlepszym dojazdem. Z drugiej strony, nawet 580 złotych za mkw., płacono za duże działki w bardzo atrakcyjnych lokalizacjach. Na rynku lokalnym odnotowano również ceny znajdujące się poniżej i powyżej tego przedziału. Były to jednak przypadki sporadyczne i nie wpłynęły w istotny sposób na rynek nieruchomości niezabudowanych. W związku z tym zostały odrzucone i nie stanowią przedmiotu dalszych analiz. Tak duże zróżnicowanie cen jednostkowych jest spowodowane w dużym stopniu lokalizacją i otoczeniem poszczególnych nieruchomości, które w największym stopniu determinują ich cenę, ale nie należy zapominać o ich uzbrojeniu. Dostęp do infrastruktury technicznej również istotnie wpływa na wartość, gdyż doprowadzenie poszczególnych mediów do nieruchomości jest zazwyczaj bardzo kosztowne dla inwestora.

Lokalizacja jest najważniejszą cechą rynkową, gdyż to ona w największym stopniu determinuje wartość nieruchomości. Zazwyczaj to w Śródmieściu odnotowuje się transakcje w najwyższych cenach jednostkowych. Choć w dalszych częściach miast, gdzie znajduje się więcej terenów przeznaczonych pod tego typu zabudowę również dochodziło do transakcji droższych. Największym zainteresowaniem nabywców cieszą się nieruchomości przylegające do terenów, które są bardzo dobrze skomunikowane z centrum, poza tym nie ma w okolicy żadnych uciążliwych zjawisk i obiektów przemysłowych.
Stosunkowo wysoką wartość osiągają również nieruchomości położone w strefie śródmiejskiej, które mimo bliskiej odległości od centrum charakteryzują się brakiem terenów zielonych i rekreacyjnych, uciążliwościami komunikacyjnymi oraz w godzinach szczytu trudnym dojazdem do głównych arterii komunikacyjnych (korki). Niejednokrotnie na tych obszarach w sąsiedztwie znajdują się drogi o dużym natężeniu ruchu, na osiedlach występuje duża gęstość zabudowy oraz niewiele miejsc parkingowych.
Mniejsze zainteresowanie można było zauważyć nieruchomościami charakteryzującymi się trudnościami komunikacyjnymi, szczególnie w wypadku transportu publicznego (komunikacji miejskiej) łączącego peryferia z centrum miasta, a także średnio rozwiniętą siecią placówek handlowo-usługowych i nielicznymi obiektami rekreacyjnymi. Z kolei najmniejszym zainteresowaniem cieszyły się nieruchomości położone na obrzeżach miasta, mające zły dostęp do komunikacji miejskiej, pozostałej infrastruktury handlowo-usługowej oraz edukacyjnej.
Kolejnym ważnym atrybutem jest otoczenie nieruchomości. Nieruchomości w centrach miast lub położone w zabudowie osiedlowej, z dostępem do pełnej infrastruktury cieszyły się największym zainteresowaniem kupujących. Dobre otoczenie charakteryzują nieruchomości położone w strefie mieszanej. Natomiast nieruchomości położone w pobliżu uciążliwych zakładów przemysłowych lub zabudowy przemysłowej osiągały niższe ceny transakcyjne, przez potencjalnych klientów oceniane były jako mniej atrakcyjne.
Najdroższe nieruchomości charakteryzowały się pełnym dostępem do infrastruktury, znacznie tańsze były te działki, do których część mediów będzie musiał doprowadzić nowy nabywca.

Relacja popyt – podaż

Z informacji uzyskanych od biur pośrednictwa nieruchomościami, zarządców i innych podmiotów działających na rynku lokalnym wynika, że sytuacja w tym segmencie nieruchomości w ostatnich dwóch latach ustabilizowała się – widoczne były oznaki ożywienia gospodarczego, co przekładało się na wzrost popytu na nieruchomości gruntowe pod inwestycje mieszkaniowe.
Aktualnie na rynku nadal występuje znaczne zapotrzebowanie na działki budowlane. Najbardziej poszukiwane są działki o pow. do 1000 m^2, dobrze zlokalizowane i z dobrym dojazdem.
Przeprowadzona analiza transakcji kupna-sprzedaży wykazała, że sprzedawane nieruchomości charakteryzowały się dużą różnorodnością, niemniej możliwe było określenie cech rynkowych nieruchomości wpływających na poziom cen i wielkość tego wpływu na ceny (wagi cech).

Analiza czasowa cen transakcyjnych – ustalenie trendu czasowego cen transakcyjnych

Trend czasowy, czyli ustalenie wpływu temporalnego na ceny nieruchomości, ustalono na podstawie dostępnych informacji, analizy rynku nieruchomości pochodzących od podmiotów – uczestników rynku nieruchomości oraz ośrodków naukowych zajmujących się rynkiem nieruchomości, w tym gruntami.

Analiza kształtowania się cen nieruchomości opracowana m.in. przez Instytut Ekonomiki Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej, Krajowy Rynek Nieruchomości, Krakowski Instytut Nieruchomości, Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego oraz innych uczestników rynku nieruchomości wskazuje, że po okresie szybkiego wzrostu cen w czasie wstępowania Polski do Unii Europejskiej dało się zaobserwować stabilizację rynku nieruchomości, lecz ze względu na kryzys i dalsze pogarszanie się sytuacji gospodarczej ceny nieruchomości spadały. W ostatnich latach jednak ceny nieruchomości gruntowych zaczęły nieznacznie rosnąć, co świadczy o ożywieniu na rynku i co przekłada się na ceny transakcyjne.

Ekonomiści największych banków dobrze postrzegają perspektywy polskiej gospodarki w 2018 roku, choć z punktu widzenia portfela przeciętnego Kowalskiego nie wszystkie zmiany będą korzystne. Coraz bardziej uciążliwe mogą być podwyżki cen. Spodziewany jest też wzrost rat kredytów. Zrekompensować to powinien jeszcze szybszy wzrost płac i dalszy spadek bezrobocia.
Zgodnie ze zdaniem ekspertów inwestowanie w nieruchomości w Polsce jest jak najbardziej słusznym wyborem. W zasadzie jedynie Polsce jako jedynej w Europie udało się uniknąć załamania rynku w czasie ostatniego kryzysu. Prognozy najważniejszych instytucji finansowych z Bankiem Światowym łącznie, przewidują dalszy wzrost wszystkich podstawowych dla gospodarki ekonomicznych wskaźników.
Wzrost produktu krajowego znajduje odzwierciedlenie we wzroście runku nieruchomości, zarówno jeśli chodzi o ceny najmu, zarówno lokali mieszkalnych jak i użytkowych: biur, sklepów budynków produkcyjnych, magazynowych itp.
Trend wzrostowy polskiej gospodarki wyraźnie przyśpiesza, co przekłada się na zwiększone zainteresowanie inwestycjami w nieruchomości, które zapewniają – oprócz dobrego zabezpieczenia wartości – nader korzystną stopę zwrotu kapitału w postaci rosnących zysków.
Źródło: http://www.zametrami.ru/evropa/nedvizhimost-v-polshe-slavyanskaya-strana-v-centre-evropy/#5

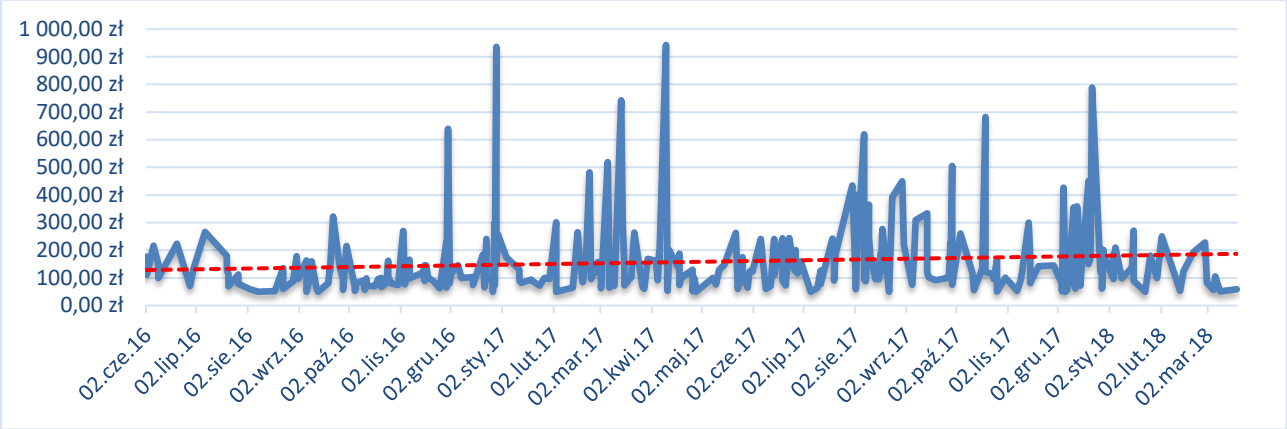
Rynek nieruchomości podobnie jak inne rynki branżowe jest powiązany z tempem wzrostu gospodarczego kraju. W czasie ostatnich kilkunastu lat mieliśmy okazję przeżyć okresy lepszej i gorszej koniunktury w naszym kraju, obserwowaliśmy także wahania na rynku nieruchomości. Należy jednak zaznaczyć, iż przez cały wspomniany wyżej okres, ceny na rynku nieruchomości rosły a zainteresowanie nieruchomościami utrzymywało się na wysokim poziomie. Wynikało to przede wszystkim z niezaspokojonego, przez wiele lat, popytu na mieszkania oraz z atrakcyjności naszego rynku dla potencjalnych inwestorów, zwłaszcza od momentu przystąpienia Polski do U.E.
Ważnym czynnikiem ekonomicznym, powiązanym ze wzrostem gospodarczym jest aktywność gospodarcza. Ma ona wpływ na rynek nieruchomości przede wszystkim w zakresie popytu. Im szybciej, bowiem rozwija się gospodarka tym większe zainteresowanie rynkiem nieruchomości, szczególnie jego częścią komercyjną.
W szerszej perspektywie aktywność gospodarcza przekłada się na wzrost dochodów ludności, poziom oszczędności oraz sytuację na rynku pracy. Również te, mające charakter ekonomiczny czynniki mają wpływ na sytuację na rynku nieruchomości. Wzrost dochodów ludności wpływa na wzrost ilości sprzedawanych nieruchomości. Kupujący mieszkania mają większe możliwości spłaty zaciągniętych w bankach zobowiązań finansowych.
Warto zauważyć, iż mimo nie zawsze sprzyjających warunków ekonomicznych, rynek nieruchomości rozwinął się przez kilkanaście ostatnich lat a liczba i wartość zmieniających właściciela nieruchomości rosła. Choć oczywiście z wielu względów daleko nam do stanu rynku nieruchomości jaki osiągnęły państwa wysokorozwinięte. Tempo w jakim będziemy wyrównywać różnice dzielące nas od społeczeństw Zachodniej Europy, może w najbliższych latach przyspieszyć. Poniższa tabela prezentuje wybrane parametry ekonomiczne odzwierciedlające wybrane wskaźniki mające wpływ na rozwój Polski w latach 2010 – 2020.

Wybrane wskaźniki ekonomiczne dla Polski w latach 2010 – 2020.

	Pracujący w tys.	Inflacja %	Inwestycje %	PKB %
2010	14687	3,4	11	6,1
2015	14979	3,4	4,8	5,0
2020	15232	3,2	4,7	5,0

Źródło: www.funduszestrukturalne.gov
Według prognozy makroekonomicznej na lata 2005-2020, zamieszczonej na stronach należącego do Ministerstwa Finansów, portalu funduszestrukturalne.gov, gospodarka naszego kraju w okresie najbliższych lat będzie rozwijać się w tempie około 5% procent rocznie. Autorzy wspomnianego raportu, przewidują także stopniowy spadek bezrobocia do wartości 11,2% w 2020 roku. Oczekiwany jest również spadek inflacji z 3,7% w bieżącym roku do 3,2% w 2020.
opra. za:
http://www.polnoc.pl/2011/02/czynniki-ksztaltujace-rynek-nieruchomosci-w-polsce-do-2020-roku/
https://www.epnp.pl/uczelnia/instytut_rozwoju_miast
https://www.miir.gov.pl/strony/zadania/gospodarka-nieruchomosciami/analizy-polskiego-rynku-nieruchomosci-1/
https://www.muratorplus.pl/inwestycje/inwestycje-komercyjne/prognozy-transakcje-na-rynku-nieruchomosci-komercyjnych-w-polsce-aa-8Mgj-AKPP-myKo.html

poniżej transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi – stanowią one niejako wyznacznik koniunktury na rynku nieruchomości z zaznaczoną linią trendu



Wyraźnie widać zaznaczony wzrostowy trend cen nieruchomości, pomiędzy początkiem okresu 06.2016r. a końcem 03.2018r. jest ok. 40% procentowa różnica w badanym trendzie.

Biorąc pod uwagę brak możliwości wyznaczenia par nieruchomości o takim samym stanie oraz braku transakcji o odpowiednim odstępie czasowym, które to umożliwiłyby obliczenie analityczne wskaźnika trendu czasowego, przy określeniu wskaźnika przyjęto ogólne uwarunkowania rynkowe, jak również warunki panujące na rynku lokalnym. W związku z jakością zgromadzonych danych, jak również analizą rynku lokalnego ustalono, że w badanym okresie ceny za nieruchomości gruntowe były w wzrostowym trendzie na poziomie **7,0 % w skali roku.**

Po uwzględnieniu celu opracowania, dostępności danych o obrocie nieruchomościami o podobnych cechach w analizowanym okresie oraz w obrębie rynku lokalnego, dostępności danych o samych nieruchomościach wycenianych, stanie techniczno-użytkowym gruntów oraz po uwzględnieniu przedstawionych powyżej przesłanek dotyczących wyboru metody, zastosowano do wyceny:

- aktualnej wartości rynkowej nieruchomości – grunt niezabudowany **WNG – prawo użytkowania wieczystego** : **podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej**

Podstawą stosowania podejścia porównawczego jest znajomość określonego rynku nieruchomości i wyłącznie wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będących przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku lokalnym w okresie maksymalnie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę, a także gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonywania transakcji są znane.
Metoda korygowania ceny średniej polega na określeniu wartości wycenianego prawa ze zbioru co najmniej kilkunastu transakcji reprezentatywnych przyjętych do porównań, które to były przedmiotem transakcji sprzedaży.
Do określenia wartości dochodzi się w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z założonego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości..

PROCEDURA SZACOWANIA STOSOWANA W PODEJŚCIU PORÓWNAWCZYM METODĄ KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ

- Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, poprzez określenie jego rodzaju, obszaru oraz okresu badania cen transakcyjnych.
- Analiza ekonomiczna rynku z ustaleniem relacji pomiędzy popytem a podażą nieruchomości.
- Określenie liczby i rodzaju cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych.
- Podanie charakterystyki wycenianych nieruchomości z wyeksponowaniem ich cech rynkowych.
- Opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie minimalnej (Cmin) i nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej (Cmax).
- Określenie ceny średniej (Cśr) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości reprezentatywnych (próbki reprezentatywnej).

Wartość 1 m^2 oblicza się na podstawie wzoru :

$$W_w = C_{śr} \times \sum_{i=1}^{n} u_i \times K$$

W_w - wartość jednostki porównawczej : wartość jednostki porównawczej
$C_{śr}$ - średnia cena jednostki porównawczej określona na podstawie próbki reprezentatywnej,
u_i - współczynniki korygujące, odzwierciedlające ocenę przedmiotu wyceny w aspekcie cech rynkowych,
n - liczba współczynników odpowiadająca liczbie cech rynkowych nieruchomości,
K - współczynnik odzwierciedlający szczególne cechy nieruchomości (współczynnik eksperta).

Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości i ich wagi

Na podstawie analizy rynku lokalnego i regionalnego, ustalono, że na ceny transakcyjne wpływają w decydującym stopniu następujące cechy, które opisano poniższej.

Stany cech rynkowych

cechy rynkowe		ocena	
1	lokalizacja	**bardzo dobra**	lokalizacja w otoczeniu terenów śródmiejskich, wysoce zurbanizowanych z bardzo dobrze rozwiniętą siecią obiektów handlowo – usługowych, obiektów oświatowych, placówek ochrony zdrowia, siedzib administracji samorządowej,
		dobra	lokalizacja nieco dalej poza terenami centralnymi, na obszarze rozwiniętych dzielnic z dobrym zapleczem punktów handlowo-usługowych oraz obiektów pożytku publicznego.
		zadowalająca	lokalizacja na obszarze średnio rozwiniętych dzielnic o charakterze podmiejskim ze średnio lub słabo rozwiniętą infrastrukturą i siecią punktów handlowo-usługowych oraz pożytku publicznego.
		zła	lokalizacja znacznie oddalona od terenów zurbanizowanych – tereny peryferyjne, słabo zagospodarowane, brak większych skupisk zabudowy oraz punktów handlowo-usługowych w pobliżu.
2	dostępność komunikacyjna	**bardzo dobra**	położenie w pobliżu ważnych szlaków komunikacyjnych o znaczeniu regionalnym (autostrada, droga szybkiego ruchu, droga dwupasmowa – itp.), dobrze rozwinięta komunikacja miejska; urządzony zjazd na teren nieruchomości z drogi asfaltowej.
		dobra	położenie w nieco większym oddaleniu od istotnych szlaków o znaczeniu regionalnym, jednakże w pobliżu dróg głównych; występuje ponadto dobrze rozwinięta drogowa infrastruktura dzielnicowa oraz komunikacji miejskiej; urządzony zjazd na teren nieruchomości z drogi asfaltowej;
		przeciętna	położenie przy drodze o znaczeniu lokalnym; w pobliżu średnio lub słabo rozwinięta infrastruktura komunikacyjna, w tym komunikacji miejskiej.
		zła	położenie przy drodze o znaczeniu lokalnym, brak zjazdu na teren nieruchomości, ogólnie niekorzystne warunki komunikacyjne i bardzo słabo rozwinięta sieć komunikacji miejskiej.
3	uzbrojenie terenu	**pełne**	w zależności od funkcji są to wszystkie niezbędne media podnoszące standard działalności, produkcji, bytowania (W, CW, ZW, E, K, G, urządzenia teletechniczne),
		częściowe	dostępne tylko częściowo elementy uzbrojenia, niezbędne do prowadzenia działalności, bytowania (np. W, E, K),
		podstawowe	konieczność doprowadzenia podstawowych elementów uzbrojenia, dostępna jedynie np. elektryczność (E) lub woda (W),
		brak	nieuzbrojona, brak dostępu do instalacji,
		W - wodociąg, CW - ciepła woda, ZW - zimna woda, E - elektryczność, K - kanalizacja sanitarna, G - gaz.	
4	stan zagospodaro-wania	**bardzo dobry**	teren płaski, dogodnie urządzony zjazd na teren nieruchomości, brak konieczności ponoszenia dodatkowych nakładów do realizacji planowanych inwestycji, obecne utwardzenie terenu, brak porastającej grunt roślinności, bardzo dobre możliwości ergonomicznego zagospodarowania działki, kształt regularny, teren ogrodzony, nawierzchnia utwardzona, powierzchnia teren 10 000 – 20 000 mkw.
		dobry	teren w przeważającej części płaski, dogodny dojazd i dostęp, możliwość dogodnego i ergonomicznego zagospodarowania działki, mogą występować nieznaczne utrudnienia w prawidłowym zagospodarowaniu, kształt w miarę regularny, teren o pow. powyżej 20 000 mkw
		przeciętny	brak elementów infrastruktury otoczenia, teren pofałdowany, występują uwarunkowania ograniczające możliwości zainwestowania nieruchomości (roślinność, niekorzystne warunki geotechniczne itp.), kształt działki nieregularny, występują dodatkowe utrudnienia,
		zły	teren wymaga poniesienia sporych nakładów na przygotowanie pod budowę i inwestycje, konieczność rekultywacji terenu bądź znaczne ograniczenia w możliwościach zabudowy wynikające z niekorzystnych uwarunkowań geotechnicznych (znaczne pofałdowanie terenu, obecność roślinności, pozostałości po zlikwidowanych budynkach lub budowlach itp.), kształt działki (działek) bardzo nieregularny, występują inne utrudnienia w zagospodarowaniu terenu.
5	forma władania	**własność**	
		użytkowanie wieczyste	

Następnie określono wagi ww. cech rynkowych. Określanie wag cech rynkowych jest pomiarem wpływu oddziaływania zmiennych, którymi są wyodrębnione cechy rynkowe nieruchomości, na ich ceny. W celu wyodrębnienia i określenia wpływu cech rynkowych na ceny oraz wartość rynkową zastosowano metody badań marketingowych, wywiady środowiskowe, preferencje zgłaszane przez potencjalnych nabywców w biurach obrotu nieruchomościami. Głównie jednak, ze względu na stan lokalnego rynku nieruchomości i małą ilość informacji pochodzących z aktów notarialnych, dla celów niniejszego opracowania wykorzystano tzw. jakościowe badania marketingowe. Jakościowe badania marketingowe mają na celu wyjaśnienie motywów postępowania uczestników rynku nieruchomości, dotarcie do nieujawnionych w sposób bezpośredni przyczyn ich zachowania oraz zrozumienia i właściwego zinterpretowania tych przyczyn. Ta jakościowa metoda była punktem wyjścia dla zastosowania metody ilościowej – zasady regresji wielorakiej. Polega na zbadaniu wpływu zmiennych niezależnych (cechy – atrybuty, określone metodą jakościową) na zmienną zależną – poszukiwana wartość rynkowa nieruchomości.
Wagi cech rynku lokalnego – na podstawie dalszej analizy rynku lokalnego, informacji pochodzących z lokalnych biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz własnego wywiadu środowiskowego określono następujące wagi cech rynkowych:

Wagi cech rynkowych

lp.	cecha rynkowa	waga cechy
1	lokalizacja	30%
2	dostępność komunikacyjna	20%
3	uzbrojenie terenu	15%
4	stan zagospodarowania	15%
5	forma władania gruntem	15%
6	powierzchnia gruntów	5%
	RAZEM	**100%**

Tabela transakcji nieruchomości przyjętych do porównania – zabudowa usługowa

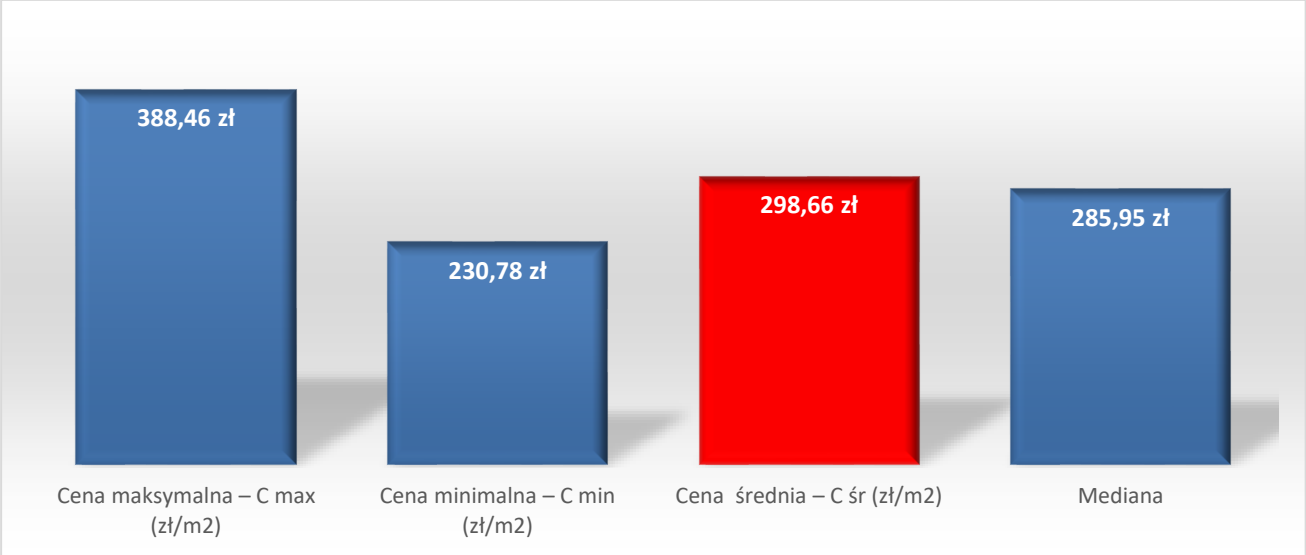
Data transakcji	miasto	Obręb	Numer działki	Pow. działki/ek obliczeniowa	Cena netto	Cena jednostkowa netto	Cena jednostkowa skorygowana
27.mar.20	Sosnowiec	10	4720	7901	1 975 250 zł	250,00 zł	247,72 zł
10.mar.20	Sosnowiec	10	3272/2, 3273/2, 3274/2, 3452/1, 3454/1, 3484/2	8496	2 093 000 zł	246,35 zł	244,90 zł
16.gru.19	Chorzów	0002	4537/213; 4966/213	6162	1 500 000 zł	243,43 zł	245,93 zł
24.paź.19	Chorzów	0003	5328/300, 1822/64, 1442/36, 1475/36, 1437/36, 1438/36, 1441/36	15382	5 700 000 zł	370,56 zł	378,10 zł
11.wrz.19	Sosnowiec	10	3450	4529	1 559 350 zł	344,30 zł	354,12 zł
10.lip.19	Katowice	Bogucice-Zawodzie	14/14, 56/28	10074	2 234 444 zł	221,80 zł	230,78 zł
10.kwi.19	Sosnowiec	0003 Zagórze	636/24, 363/35, 636/25	4965	1 191 600 zł	240,00 zł	253,86 zł
13.mar.19	Katowice	Dz. Śródmieście-Załęże	42/80	529	122 000 zł	230,62 zł	245,17 zł
12.lut.19	Sosnowiec	12	639	10105	3 200 000 zł	316,67 zł	338,40 zł
12.lut.19	Sosnowiec	0012 Sosnowiec	639	10105	3 200 000 zł	316,67 zł	338,40 zł
23.lut.18	Sosnowiec	0003 Zagórze	2181/4, 2181/5, 2182/4, 2182/5,	5309	1 815 678 zł	342,00 zł	388,46 zł

			2177/8, 2177/7, 2180/3, 2178/3, 2183/1, 2184/1, 2185/1, 2180/10, 2188/4, 2188/5				
23.lut.18	Katowice	Piotrowice	5667/200	4909	1 374 520 zł	280,00 zł	318,04 zł

Cechy analizowanego rynku

W zbiorze transakcji dotyczących podobnych nieruchomości określono:

1	Liczba transakcji w próbce reprezentacyjnej	**12**
2	Termin monitorowania transakcji [mies]	**32**
3	Cena maksymalna – Cmax (zł/m^2)	**388,46 zł**
4	Cena minimalna – Cmin (zł/m^2)	**230,78 zł**
5	Cena średnia – Cśr (zł/m^2)	**298,66 zł**
6	Mediana	**285,95 zł**
7	Granica górna – Gg	**1,3007**
8	Granica dolna – Gd	**0,7727**



Tabelaryczne zestawienie cech nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej

lp.	cechy rynkowe	charakterystyka	
		C min	C max
1	lokalizacja	zadowalająca	dobra
2	dostępność komunikacyjna	dobre	dobre
3	uzbrojenie terenu	częściowe	pełne
4	stan zagospodarowania	dobry	bardzo dobry
5	forma władania gruntem	uw	własność
6	powierzchnia gruntów	korzystna	średnio korzystna

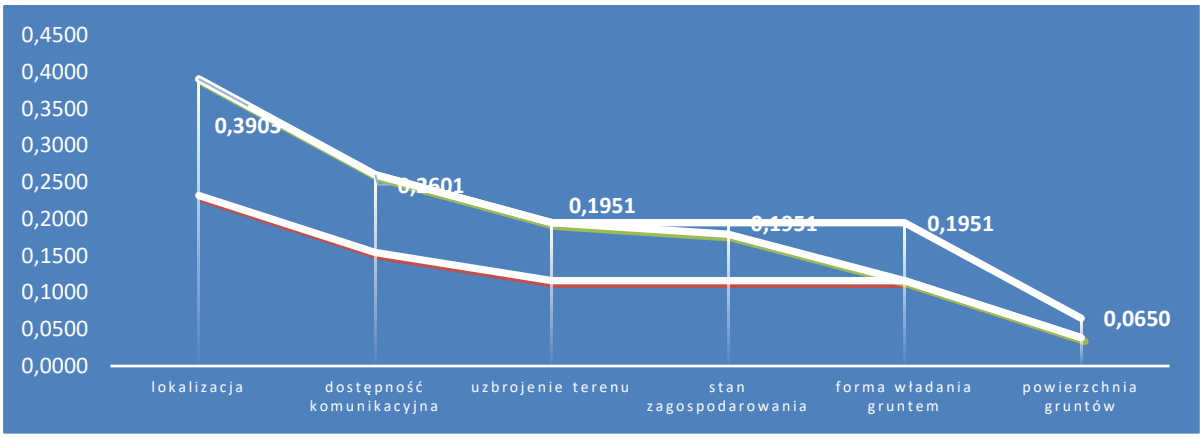
Uwaga: Założenie, iż nieruchomość o cenie minimalnej jest najgorsza w zakresie wszystkich cech, zaś nieruchomość o cenie maksymalnej jest najlepsza w zakresie wszystkich cech porównawczych, jest założeniem czysto teoretycznym, które praktycznie nie występuje na rynku. Wpływ na zakup nieruchomości jest często czynnikiem subiektywnym i indywidualnym nie mieszczącym się w ramach analizy rynku.
Zakres – cena minimalna-maksymalna w praktyce oznacza potencjał rynku nieruchomości, tzn. że hipotetyczny sprzedawca nie zaakceptuje niższej ceny za swoją nieruchomość, a hipotetyczny nabywca nie będzie chciał

zapłacić więcej niż zapłaciłby za równorzędną nieruchomość, która mogłaby być przez niego wykorzystana w podobny sposób, co się sprawdza w przedmiotowym przypadku : potencjalny nabywca za nieruchomość podobną nie zapłaci więcej niż wskazana cena maksymalna, a potencjalny sprzedawca nie sprzeda nieruchomości poniżej ceny minimalnej.

Obliczanie wartości gruntu – prawo użytkowania wieczystego, pow. 36 044 m²

Obliczanie wartości 1 m² gruntu

Lp.	Rodzaj cechy	Waga współczynnika	Cechy szac. działki	Zakres współczynników		Współczynnik ui
				MAX	MIN	
1	lokalizacja	30%	bardzo dobra	0,3903	0,2319	**0,3903**
2	dostępność komunikacyjna	20%	bardzo dobre	0,2601	0,1545	**0,2601**
3	uzbrojenie terenu	15%	pełne	0,1951	0,1159	**0,1951**
4	stan zagospodarowania	15%	dobry	0,1951	0,1159	**0,1793**
5	forma władania gruntem	15%	uw	0,1951	0,1159	**0,1159**
6	powierzchnia gruntów	5%	bardzo dobra	0,0650	0,0386	**0,0386**
		100%			∑	**1,1793**



$$Wg = C_{śr} \times \sum_{i=1}^{n} u_i \times K$$

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego (W_g) 1 m² szacowanego gruntu:

Przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K" z przedziału [0,90, 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych, przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą.
K= 1,00 – ograniczone możliwości zagospodarowania.

C średnia =	298,66 zł
suma ui =	1,1793
K =	1,00
Ww [zł/m2] =	**352,21 zł**

Obliczanie wartości nieruchomości – prawo użytkowania wieczystego:

P [m2] =	36044
Ww =	352,21 zł
WN =	**12 695 057,24 zł**

Po zaokrągleniu:

12 695 000 zł

dwanaście milionów sześćset dziewięćdziesiąt pięć tysięcy złotych

7. OBLICZANIE WYDZIELONYCH SKŁADNIKÓW NIERUCHOMOŚCI, ŚRODKÓW TRWAŁYCH

Na środki trwale nieruchomości składają się:

lp.	Nr	Nazwa środka	Numer ewidencyjny
1	1067	Prawo wieczystego użytkowania gruntu K-ce ul. Miedziana 36044 m2	0/032/01004
2	1069	Budynek administracyjno-biurowy Katowice Miedziana	105/16/01118
3	1070	Budynek magazynowy Katowice ul. Miedziana	104/11/01105
4	1071	Budynek wagi - portiernia Katowice ul. Miedziana	105/19/01112
5	1072	Magazyn halowy z rampami Katowice ul. Miedziana	104/13/01116
6	1073	Magazyn na mączkę Katowice ul. Miedziana	104/13/01107
7	1074	Silos na mączkę Katowice ul. Miedziana	104/10/01150
8	1075	Silos na pyły Katowice ul. Miedziana	104/10/01149
9	1076	Warsztaty remontowe Katowice ul. Miedziana	101/10/01106
10	1077	Zadaszenie na sprzęt Katowice ul. Miedziana	101/13/01110
11	1078	Zbiornik na emulsje asfaltowe Katowice ul. Miedziana	104/10/01151
12	1079	Zbiornik paliwa Katowice ul. Miedziana	104/10/01148
13	1080	Zbiornik PE FUELMASTER 5000 L na ON z przep.anal. Katowice ul. Miedziana	104/10/01144
14	1081	Zbiornik PE FUELMASTER 5000 L na ON z przep.anal. Katowice ul. Miedziana	104/10/01145
15	1082	Zbiornik PE FUELMASTER 5000 L na ON z przep.anal. Katowice ul. Miedziana	104/10/01146
16	1083	Drogi i place Katowice ul.Miedziana	220/24/02031
17	1084	Drogi i place z asfaltobetonu - WMB - Katowice ul. Miedziana	220/24/02021
18	1085	Instalacja siły i światła - WMB - Katowice ul. Miedziana	211/26/02022
19	1086	Myjnia samochodowa Katowice ul. Miedziana	291/29/02020
20	1087	Nawierzchnia - WMB - Katowice ul. Miedziana	220/24/00262
21	1088	Nawierzchnia z asfaltobetonu - Katowice ul. Miedziana	220/24/00260
22	1090	Ogrodzenie - zabezpieczenie bazy magazynowej - Katowice ul. Miedziana	291/29/00207
23	1089	Ogrodzenie Katowice ul. Miedziana	291/29/02024
24	1091	Plac i drogi dojazdowe - Katowice ul. Miedziana	220/24/00234
25	1092	Rampa - WMB - Katowice ul. Miedziana	291/24/00299
26	1093	Separator koalescencyjny Katowice ul. Miedziana	211/21/02069
27	1094	Sieć wodno-kanalizacyjna - WMB - Katowice ul. Miedziana	210/23/02023
28	1095	Słup oświetleniowy typu "PAJĄK" - Katowice ul. Miedziana	210/29/02026
29	1096	Wewnątrzzakładowa sieć gazu Katowice ul. Miedziana	211/21/02068

30	1098	Kotłownia Gazowa 140 KW - Katowice ul. Miedziana	310/31/00327
31	1099	Kotłownia Gazowa 80 KW - Katowice ul.Miedziana	310/31/00326
32	1157	Instalacja destruktu WMB	529/52/05401 6
33	1156	Instalacja dozowania destruktu na zimno WMB	529/52/05401 5
34	1243	Instalacja załadunkowa i wyładunkowa lepiszcza	529/52/05401 3
35	1154	Nakłady własne na WMB	529/52/05401 2
36	1155	Winda do WMB	529/52/05401 4
37	1153	Wytwórnia Mas Bitumicznych	529/52/05401 1

Stąd wartość pozostałych środków trwałych przedsiębiorstwa związanych z oszacowaną

lp.	Nr	Nazwa środka	Numer ewidencyjny	uwagi	Grupa środków
1	1067	Prawo wieczystego użytkowania gruntu K-ce ul. Miedziana 36044 m2	0/032/01004	nieruchomości – składnik gruntowy - pkt. 6.3	Grupa 0
					Grupa 0
2	1069	Budynek administracyjno-biurowy Katowice Miedziana	105/16/01118	nieruchomości – składnik gruntowy - pkt. 6.3	Grupa 1
3	1070	Budynek magazynowy Katowice ul. Miedziana	104/11/01105	nieruchomości – składnik gruntowy - pkt. 6.3	Grupa 1
4	1071	Budynek wagi - portiernia Katowice ul. Miedziana	105/19/01112	nieruchomości – składnik gruntowy - pkt. 6.3	Grupa 1
5	1072	Magazyn halowy z rampami Katowice ul. Miedziana	104/13/01116	nieruchomości – składnik gruntowy - pkt. 6.3	Grupa 1
6	1073	Magazyn na mączkę Katowice ul. Miedziana	104/13/01107	nieruchomości – składnik gruntowy - pkt. 6.3	Grupa 1
7	1074	Silos na mączkę Katowice ul. Miedziana	104/10/01150	ZPMB - Katowice	Grupa 1
8	1075	Silos na pyły Katowice ul. Miedziana	104/10/01149	ZPMB - Katowice	Grupa 1
9	1076	Warsztaty remontowe Katowice ul. Miedziana	101/10/01106	nieruchomości – składnik gruntowy - pkt. 6.3	Grupa 1
10	1077	Zadaszenie na sprzęt Katowice ul. Miedziana	101/13/01110	nieruchomości – składnik gruntowy - pkt. 6.3	Grupa 1
11	1078	Zbiornik na emulsje asfaltowe Katowice ul. Miedziana	104/10/01151	nieruchomości – składnik gruntowy - pkt. 6.3	Grupa 1
12	1079	Zbiornik paliwa Katowice ul. Miedziana	104/10/01148	ZPMB - Katowice	Grupa 1
13	1080	Zbiornik PE FUELMASTER 5000 L na ON z przep.anal. Katowice ul. Miedziana	104/10/01144	Zarząd Katowice	Grupa 1
14	1081	Zbiornik PE FUELMASTER 5000 L na ON z przep.anal. Katowice ul. Miedziana	104/10/01145	Zarząd Katowice	Grupa 1
15	1082	Zbiornik PE FUELMASTER 5000 L na ON z przep.anal. Katowice ul. Miedziana	104/10/01146	Zarząd Katowice	Grupa 1
					Grupa 1
16	1083	Drogi i place Katowice ul.Miedziana	220/24/02031	nieruchomości – składnik gruntowy - pkt. 6.3	Grupa 2
17	1084	Drogi i place z asfaltobetonu - WMB - Katowice ul. Miedziana	220/24/02021	nieruchomości – składnik gruntowy - pkt. 6.3	Grupa 2
18	1085	Instalacja siły i światła - WMB - Katowice ul. Miedziana	211/26/02022	nieruchomości – składnik gruntowy - pkt. 6.3	Grupa 2
19	1086	Myjnia samochodowa Katowice ul. Miedziana	291/29/02020	Zarząd Katowice	Grupa 2
20	1087	Nawierzchnia - WMB - Katowice ul. Miedziana	220/24/00262	nieruchomości – składnik gruntowy - pkt. 6.3	Grupa 2

21	1088	Nawierzchnia z asfaltobetonu - Katowice ul. Miedziana	220/24/00260	nieruchomości – składnik gruntowy - pkt. 6.3	Grupa 2
22	1090	Ogrodzenie - zabezpieczenie bazy magazynowej - Katowice ul. Miedziana	291/29/00207	nieruchomości – składnik gruntowy - pkt. 6.3	Grupa 2
23	1089	Ogrodzenie Katowice ul. Miedziana	291/29/02024	nieruchomości – składnik gruntowy - pkt. 6.3	Grupa 2
24	1091	Plac i drogi dojazdowe - Katowice ul. Miedziana	220/24/00234	nieruchomości – składnik gruntowy - pkt. 6.3	Grupa 2
25	1092	Rampa - WMB - Katowice ul. Miedziana	291/24/00299	nieruchomości – składnik gruntowy - pkt. 6.3	Grupa 2
26	1093	Separator koalescencyjny Katowice ul. Miedziana	211/21/02069	Zarząd Katowice	Grupa 2
27	1094	Sieć wodno-kanalizacyjna - WMB - Katowice ul. Miedziana	210/23/02023	nieruchomości – składnik gruntowy - pkt. 6.3	Grupa 2
28	1095	Słup oświetleniowy typu "PAJĄK" - Katowice ul. Miedziana	210/29/02026	nieruchomości – składnik gruntowy - pkt. 6.3	Grupa 2
29	1096	Wewnątrzzakładowa sieć gazu Katowice ul. Miedziana	211/21/02068	nieruchomości – składnik gruntowy - pkt. 6.3	Grupa 2
					Grupa 2
30	1098	Kotłownia Gazowa 140 KW - Katowice ul. Miedziana	310/31/00327	nieruchomości – składnik gruntowy - pkt. 6.3	Grupa 3
31	1099	Kotłownia Gazowa 80 KW - Katowice ul.Miedziana	310/31/00326	nieruchomości – składnik gruntowy - pkt. 6.3	Grupa 3
					Grupa 3
32	1157	Instalacja destruktu WMB	529/52/05401 6	ZPMB - Katowice	Grupa 5
33	1156	Instalacja dozowania destruktu na zimno WMB	529/52/05401 5	ZPMB - Katowice	Grupa 5
34	1243	Instalacja załadunkowa i wyładunkowa lepiszcza	529/52/05401 3	ZPMB - Katowice	Grupa 5
35	1154	Nakłady własne na WMB	529/52/05401 2	ZPMB - Katowice	Grupa 5
36	1155	Winda do WMB	529/52/05401 4	ZPMB - Katowice	Grupa 5
37	1153	Wytwórnia Mas Bitumicznych	529/52/05401 1	ZPMB - Katowice	Grupa 5
					Grupa 5

7.1 Obliczanie wartości środków trwałych przedsiębiorstwa:

	WN =	25 383 400 zł	Gr 1,1,2,3	WŚTG1,3 =	5 761 157,45
	WG =	12 695 000 zł	Gr 0	WŚTG2 =	4 631 340,00
	WB =	12 688 400 zł	Gr 1,2,3		10 392 497 zł

lp.	Nr	Nazwa środka	Numer ewidencyjny	Grupa środków	Wartość początkowa po zmianach	Wsk	WR ŚT
1	1067	Prawo wieczystego użytkowania gruntu K-ce ul. Miedziana 36044 m2	0/032/01004	Grupa 0	4 631 030,00		12 695 000
2	1069	Budynek administracyjno-biurowy Katowice Miedziana	105/16/01118	Grupa 1	2 949 097,45	0,284	3 628 900 zł
3	1070	Budynek magazynowy Katowice ul. Miedziana	104/11/01105	Grupa 1	489 230,00	0,047	596 400 zł
4	1071	Budynek wagi - portiernia Katowice ul. Miedziana	105/19/01112	Grupa 1	65 230,00	0,006	76 100 zł
5	1072	Magazyn halowy z rampami Katowice ul. Miedziana	104/13/01116	Grupa 1	239 180,00	0,023	291 800 zł
6	1073	Magazyn na mączkę Katowice ul. Miedziana	104/13/01107	Grupa 1	239 180,00	0,023	291 800 zł
9	1076	Warsztaty remontowe Katowice ul. Miedziana	101/10/01106	Grupa 1	1 195 890,00	0,115	1 459 200 zł
10	1077	Zadaszenie na sprzęt Katowice ul. Miedziana	101/13/01110	Grupa 1	369 640,00	0,036	456 800 zł

11	1078	Zbiornik na emulsje asfaltowe Katowice ul. Miedziana	104/10/01151	Grupa 1	76 100,00	0,007	88 800 zł
16	1083	Drogi i place Katowice ul.Miedziana	220/24/02031	Grupa 2	1 489 420,00	0,143	1 814 400 zł
17	1084	Drogi i place z asfaltobetonu - WMB - Katowice ul. Miedziana	220/24/02021	Grupa 2	1 750 340,00	0,168	2 131 700 zł
18	1085	Instalacja siły i światła - WMB - Katowice ul. Miedziana	211/26/02022	Grupa 2	250 050,00	0,024	304 500 zł
20	1087	Nawierzchnia - WMB - Katowice ul. Miedziana	220/24/00262	Grupa 2	184 820,00	0,018	228 400 zł
21	1088	Nawierzchnia z asfaltobetonu - Katowice ul. Miedziana	220/24/00260	Grupa 2	65 230,00	0,006	76 100 zł
22	1090	Ogrodzenie - zabezpieczenie bazy magazynowej - Katowice ul. Miedziana	291/29/00207	Grupa 2	21 740,00	0,002	25 400 zł
23	1089	Ogrodzenie Katowice ul. Miedziana	291/29/02024	Grupa 2	65 230,00	0,006	76 100 zł
24	1091	Plac i drogi dojazdowe - Katowice ul. Miedziana	220/24/00234	Grupa 2	326 150,00	0,031	393 300 zł
25	1092	Rampa - WMB - Katowice ul. Miedziana	291/24/00299	Grupa 2	119 590,00	0,012	152 300 zł
27	1094	Sieć wodno-kanalizacyjna - WMB - Katowice ul. Miedziana	210/23/02023	Grupa 2	293 540,00	0,028	355 300 zł
28	1095	Słup oświetleniowy typu "PAJĄK" - Katowice ul. Miedziana	210/29/02026	Grupa 2	21 740,00	0,002	25 400 zł
29	1096	Wewnątrzzakładowa sieć gazu Katowice ul. Miedziana	211/21/02068	Grupa 2	43 490,00	0,004	50 800 zł
30	1098	Kotłownia Gazowa 140 KW - Katowice ul. Miedziana	310/31/00327	Grupa 3	84 150,00	0,008	101 500 zł
31	1099	Kotłownia Gazowa 80 KW - Katowice ul.Miedziana	310/31/00326	Grupa 3	53 460,00	0,005	63 400 zł
							25 383 400,00

7.1.1 Oszacowanie wartości rynkowej pozostałych środków trwałych – ruchomości

Stan i charakterystyka wskazanego rzeczowego majątku trwałego

Szacowane środki trwałe stanowią gospodarczą i funkcjonalną całość : wytwórnia mas bitumicznych AMMANN typ UNOGLOBE. Wytwórnia przeznaczona jest do produkcji różnego rodzaju mieszanek bitumicznych o wydajności ciągłej 160 Mg/h.

Nazwa środka technicznego : **Wytwórnia mas bitumicznych**
Typ, model : **UNIGLOBE 240Q**
Producent : **AMMANN GROUP**
Wydajność wytwórni : **160t/godz.**
Znak bezpieczeństwa CE : **Posiada**
Zakres temperatur pracy : **Od +2 do + 50oC**
Napięcie zasilania : **230/400V – 50Hz**
Pokrycie powierzchni metalowych : **Wszystkie powierzchnie lakierowane tzn.**
Jedna warstwa podstawowa + jedna
warstwa wierzchnia – kolor RAL – 1033
Opis działalności:

Zgodnie z dokonanym wpisem głównym przedmiotem działalności gospodarczej WPRD Sp. z o.o. jest prowadzenie robót związanych z budową dróg i autostrad (42,11,Z).
Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Robót Drogowych w Katowicach Sp. z o.o. prowadzi kompleksowe usługi budowlano – remontowe dróg, ulic i mostów. Obszar działalności Przedsiębiorstwa obejmuje rejon całej Polski, w zależności od otrzymywanych zleceń.
Na terenie Wojewódzkiego Przedsiębiorstwa Robót Drogowych w Katowicach Sp. z o.o. znajdują się cztery zakłady:

1) Zakład Robót Drogowych i Mostowych;
2) Zakład Produkcji Mas Bitumicznych;
3) Laboratorium Drogowe;
4) Zakład Zaplecza Technicznego i Zaopatrzenia.

Zakład Robót Drogowych i Mostowych zajmuje się:

- kompleksowym wykonywaniem robót drogowych;
- frezowaniem nawierzchni drogowych;
- likwidacją kolein;
- wykonywaniem nawierzchni z kostek brukowych;
- montażem i naprawą barier energochłonnych;
- wymianą poręczy oraz izolacji na obiektach mostowych;
- wykonywaniem blokad parkingowych oraz progów zwalniających;
- wykonywaniem oznakowania pionowego i poziomego.

Zakład Produkcji Mas Bitumicznych zajmuje się produkcją mieszanek mineralno-bitumicznych, w tym:

- betonu asfaltowego o zwiększonej odporności na odkształcenia trwałe;
- betonu asfaltowego;
- mastyksu grysowego SMA;
- masy na zimno Matrex.

Laboratorium Drogowe zajmuje się badaniem:

- mas mineralno – bitumicznych i nawierzchni bitumicznych;
- materiałów kamiennych;

oraz projektowaniem mas mineralno – bitumicznych.
Natomiast Zakład Zaplecza Technicznego i Zaopatrzenia wykonuje:

- usługi transportowe;
- usługi sprzętowe;
- usługi warsztatowe.

Nadrzędną działalnością Przedsiębiorstwa jest budowa i remont dróg, ulic i mostów oraz produkcja mas bitumicznych.
Na terenie Zakładu zlokalizowane są: pomieszczenia administracyjno - biurowe, wytwórnia mas bitumicznych, wiaty i hale magazynowe, budynki gospodarcze, budynek warsztatowy, kotłownia, stacja paliw oraz portiernia.
Przedsiębiorstwo pracuje w systemie dwuzmianowym i zatrudnia ogółem 81 osób.
Obecnie Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Robót Drogowych w Katowicach Sp. z o.o funkcjonuje na bazie wytwórni mas bitumicznych typu Annan UNIGLOBE 160/240 zlokalizowanej na działkach o numerach ewidencyjnych 862/5, 926/5 i 927/5 przy ul. Miedzianej 5 w Katowicach. Maksymalna wydajność instalacji wynosi 240 Mg/godz. masy bitumicznej, natomiast WPRD Sp. z o.o. będzie pracować na maksymalnej wydajności ciągłej równej 160 Mg/godz.
Podstawowymi surowcami do wytwarzania mieszanki mineralno-asfaltowej są: kruszywo czyli gipsy, żwir i piasek, mączka wapienna i pył jako wypełniacz oraz asfalt który stanowi lepiszcze.
Proces wytwarzania masy bitumicznej:

- przygotowanie kruszywa,
- dozowanie wstępne kruszywa,
- suszenie i ogrzewanie kruszywa,
- odpylanie kruszywa,
- segregacja kruszywa,
- dostarczenie wypełniacza,
- mieszanie kruszywa, wypełniacza i wtrysk asfaltu,
- odbiór gotowej masy.

Zespół produkcyjny mas bitumicznych charakteryzuje się budową modułową i zawartą konstrukcją podzespołów. Kruszywo (piasek, miał bazaltowy, grys bazaltowy) dostarczane jest do wytwórni samochodami samowyładowczymi. Z wydzielonych boksów zostaje przesypane do dozowników kruszywa poprzez bunkier przesypowy. Z dozowników kruszywo transportowe jest przenośnikiem taśmowym do bębna suszarki. W bębnie suszarki obrotowej ogrzewanej palnikiem opalanym olejem i pyłem węgla brunatnego, kruszywo ulega

wysuszeniu i podgrzaniu do wymaganej technologią temperatury. Spaliny z bębna odprowadzane za pomocą urządzeń wyciągowych, unoszące drobne frakcje kruszywa, są odpylane poprzez 2-stopniowy układ odpylający. Uzyskany podczas odpylania kruszywa pył jest gromadzony w zbiorniku wieżowym o poj. 120 m^3. Po przejściu przez suszarkę kruszywo o odpowiedniej wilgotności i temperaturze jest przekazywane obudowanym przenośnikiem kubełkowym do sortowania. Z sortownika kruszywo przechodzi przez zbiornik 4-komorowy na wagę, która przekazuje kruszywo dalej do mieszalnika w odpowiednich proporcjach.
Do mieszalnika otaczarki podawane są oprócz kruszywa, maczka wapienna i pył z odpylania kruszywa jako wypełniacz oraz asfalt spełniający rolę lepiszcza. Mączka wapienna magazynowana jest w zbiorniku wieżowym o poj. 12 m^3, a do mieszalnika jest transportowana hermetycznym przenośnikiem hydraulicznym. Do magazynowania asfaltu służą trzy pionowe zbiorniki ogrzewane elektrycznie o poj. 60 m^3 każdy. Po dokładniejszym wymieszaniu składników w mieszalniku otrzymuje się masę bitumiczną. Gotowy produkt jest transportowany przenośnikiem kubełkowym do zbiornika masy, a stąd bezpośrednio przez samochody jest rozprowadzany na miejsca budowy lub remontu dróg.

Informacje o rodzaju instalacji, stosowanych urządzeniach i technologiach oraz charakterystyka techniczna źródeł

Instalację stanowi zespół produkcyjny AMMANN UNIGLOBE AZ 63584 160/240 wytwarzający masę asfaltowobetonową na potrzeby budownictwa drogowego.
Źródłem emisji zorganizowanej substancji zanieczyszczajacych do powietrza na terenie zakładu, dla których wymagane jest pozwolenie na wprowadzanie gazów i pyłów do powietrza są:

- suszarka z otaczarką (E-1),
- wieżowy zasobnik maczki wapiennej (E-2),
- zbiornik pyłu węglowego (E-5).

Na terenie zakładu występują również inne źródła emisji zorganizowanej. Są nimi dwa kotły opalane gazem ziemnym GZ-50: Buderus GE315 o mocy grzewczej 14 kW oraz Buderus Logano G215 o mocy grzewczej 80kW. Kotły te zasilają sieci centralnego ogrzewania budynkó-biurowych oraz ciepłej wody użytkowej i nie są powiązane technologicznie z analizowaną instalacją. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 2 lipca 2010 r. *w sprawie przypadków, w których wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza z instalacji nie wymaga pozwolenia* (Dz. U. Nr 130, poz. 881) oraz Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 2 lipca 2010 r. *w sprawie przypadków, w których wprowadzanie gazów i pyłów do powietrza wymaga zgłoszenia* (Dz. U. Nr 130, poz. 880), instalacja energetyczna (proces spalania paliwa ma na celu wytworzenie energii cieplnej) o nominalnej mocy cieplnej do 1MW nie wymaga pozwolenia oraz dokonania zgłoszenia instalacji ze względu na wprowadzanie zanieczyszczeń do powietrza i dlatego źródła te nie zostały ujęte w obliczeniach.

1. Suszarka z otaczarką (E-1)

Źródła te stanowią zintegrowany zespół produkcyjny, pracują zawsze jednocześnie a zanieczyszczenia są odprowadzane wspólym emiorem.

Typ zespołu produkcyjnego	AMMANN UNIGLOBE AZ 63584 160/240
Wydajność maksymalna	240 Mg/h
Wydajność robocza ciągła	160 Mg/h
Palnik dwumediowy	MIB-453
Moc cieplna palika	13,9 MW
Paliwo w wariacie I	pył węglowy
Zużycie paliwa	ok. 12 kg/Mg
Prognozowane roczne zużycie paliw	ok. 1800 Mg/rok

W wariancie I paliwem rozpałkowym podtrzymującym płomień jest olej opałowy

Zużycie paliwa (oleju opałowego)	ok. 1,4 dm^3/Mg
Prognozowane roczne zużycie paliwa (oleju opałpowego)	ok. 210,0 m^3/rok
Przewidywany czas pracy	ok. 950 h/rok
Paliwo w wariaie II	olej opałowego
Zużycie paliwa	ok. 23,0 dm^3/Mg
Prognozowane roczne zużycie paliwa	ok. 3500 m^3/rok
Przewidywany czas pracy	ok. 2500 h/rok

Gazy spalinowe unoszące drobne frakcje kruszywa powstające w procesie otrzymywania masy bitumicznej są odpylane w 2-stopniowym układzie filtrującym, w którym pierwszy stopień to komora osadcza (separator wstępny), a drugi stopień odpylania stanowi filtr workowy:

Powierzchnia filtru	663 m^2
Ilość worków	396

Materiał filtracyjny tkaina Aramid
Wydajność odpylacza 430 000 - 63 000 m^2_g/h
Gwarantowane stężenie pyłu 20 mg/m^3_u
Skuteczność nie mniejsza iż 99%
Zanieczyszczenia odprowadzane są otwartym kominem stalowym o wymiarach:
Wysokość h = 15,0 m
Średnica d = 1,0 m

Suszarka z otaczarką są źródłem następujących rodzajów zanieczyszczeń: SO_2, NO_2, CO, węglowodory aromatyczne, pył zawieszony PM 10 oraz PM 2,5.

1. Zbiornik wieżowy mączki wapiennej (E-2)

Mączka wapienna stanowi wypełniacz i przechowywana jest w silosie.
Pojemność 120 m^3
Opróżnianie grawitacyjne
Napełnianie pneumatyczne
Wydajność sprężarki 200 m^3/h
Czas rozładunku jednej cysterny średnio 30 min
Ilość mączki w jednej dostawie średnio 25 Mg
Czas pracy 750 dostaw x 30 min = ok. 375 h/rok
Wysokość wyrzutni h = 17,0 m
Wymiary wyrzutni 0,75 x 0,75 m
Odpylanie filtr tkaninowy
Powierzchnia filtracyjna 14 m^2
Regeneracja filtra pneumatyczna
Skuteczność nie mniejsza niż 90%
Zbiornik wieżowy pyłu węglowego będzie źródłem emisji zanieczyszczeń pyłowych (PM 10 i PM 2,5). W czasie rozładunku zadaszonym otworem odpowietrzającym zbiornik, w ciągu 3 min odprowadza się ok. 100 m^3 powietrza zanieczyszczonego pyłem mączki wapiennej.

1. Zbiornik wieżowy pyłu węglowego (E-5)

Pył węglowy stanowi paliwo dla suszarki i przechowywany jest w zbiorniku wieżowym:
Pojemność 120 m^3
Średnica 3,5 m
Opróżnianie grawitacyjne
Napełnianie pneumatyczne
Wydajność sprężarki 200 m^3/h
Czas rozładunku jednej cysterny średnio 30 min
Ilość mączki w jednej dostawie średnio 25 Mg
Ilość „magazynowanego" pyłu ok. 1440 Mg/rok
Czas pracy 80 dostaw x 30 min = ok. 40 h/rok
Wysokość wyrzutni h = 20,0 m
Wymiary wyrzutni d = 0,9 m
Odpylanie tkanina poliestrowa
Powierzchnia filtracyjna 30 m^2
Regeneracja filtra mechaniczna
Skuteczność nie mniejsza niż 90%
Zbiornik wieżowy pyłu wglowego będzie źródłem emisji zanieczyszczeń pyłowych (PM 10 i PM 2,5).
Poniżej przedstawiono opis do schematu technologicznego wytwarzania mas bitumicznych.
Kruszarka – miejsce składowania:

- dostarczanie kruszywa pojazdami samowyładowczymi,
- składowanie kruszywa w pryzmach lub boksach (1),
- transport kruszywa ładowarką szuflową (2) do dozatora,

Dozowanie wstępne:

- dozowanie kruszywa przenośnikiem taśmowym (3) do urządzeń dozujących (4)
- transport przenośnikiem zbiorczym (5) i podającym (6) do suszarki bębnowej,

Suszarka:

- przenoszenie surowca za pomocą taśmowego rzutnika bębnowego (7) do suszarki bębnowej (8),
- wytwarzanie wysokiej temperatury do suszenia i podgrzewania kruszywa palnikiem (9),
- suszenie, podgrzewanie i podawanie kruszywa do dalszej obróbki,

Elewator kruszywa:

- transport kruszywa elewatorem gorącego kruszywa (14) poprzez sita (16), zbiornik czasowego magazynowania (17), wagę (18) do mieszalnika (26),

Wieża mieszalnika:
- przesiewanie kruszywa i składowanie w komorach gorącego kruszywa (17),
- pobieranie kruszywa zgodnie z receptą, ważenie (18) i podawanie do mieszalnika (26),
- ważenie wypełniacza i pyłów następnie podawanie do mieszalnika (26),
- mieszanie kruszywa, wypełniacza i asfaltu (26),
- załadunek gotowej masy do wózka (27), a następnie do zbiorników gotowej masy (28),

Instalacja wypełniacza:
- magazynowanie wypełniacza i pyłów (21,22), odważanie na wadze (23), podawanie do mieszalnika (26) za pomocą przenośnika ślimakowego i elewatora wypełniacza (20),

Instalacja asfaltu:
- magazynowanie asfaltu (24),
- utrzymanie jego odpowiedniej temperatury i podawanie do dozownika (25), a następnie do mieszalnika. Asfalt jest ogrzewany do odpowiedniej temperatury przez nagrzewnicę (30) elektryczną,

Zbiornik gotowej masy (28):
- magazynowanie masy,
- załadunek pojazdów,

Odpylacz:
- doprowadzenie spalin z suszarki i otaczarki do odpylacza (10),
- oczyszczanie spalin,
- odprowadzenie oczyszczonego gazu (11) do emitora (12),
- ponowne wprowadzenie pyłu drobnego i grubego do procesu mieszania,

Kabina sterownicza:
- sterowania ze sterownikiem mikroprocesorowym (29) i osprzętem kontrolno pomiarowym.

Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Robót Drogowych w Katowicach posiada wytwórnię mas bitumicznych Ammann typ GLOBE 160/200 która składa się z następujących urządzeń :
- dozator kruszywa;
- suszarka kruszywa;
- zespół odpylania (bateria cyklonów, filtr tkaninowy);
- otaczarka kruszywa;
- dozownik wypełniacza;
- zbiornik pyłów;
- zbiornik mączki wapiennej;
- zbiornik gotowej masy;
- elewator gorącego kruszywa;
- elewator destruktu;
- zespół naważania i dozowania kruszywa i destruktu;
- kabina sterownicza;

Dozator kruszywa DKU – 100 jest instalacją składającą się z zespołu graniastych pojemników, w ilości 8 sztuk, o łącznej pojemności 200 ton, do których, za pomocą ładowarki, wsypywane są ze składowiska grypsy i piasek.

Bęben suszarni jest to obracający się stalowy cylinder o wymiarach średnicy – 1800 mm o długości – 6000 mm. W bębnie następuje wysuszenie i podgrzanie do temperatury około 180º C składników masy, tj.: grysów i piasku. Suszenie następuje na skutek spalania wewnątrz bębna oleju opałowego lub pyłu węglowego. Zainstalowany jest tu palnik olejowy typu Ammann o maksymalnej wydajności 15 litrów na tonę masy. Regulacja palnika odbywa się w sposób płynny. Również w sposób płynny i w szerokim zakresie możliwa jest regulacja powietrza niezbędnego do prawidłowego spalania, poprzez odrębny wentylator podmuchowy.

Otaczarka kruszywa jest to zespół składający się z sortownika i mieszalnika. Ogrzany piasek i grysy są dostarczane z bębna suszarki do sortownika za pomocą ustawionego pionowo przenośnika kubełkowego. W sortowniku, umieszczonym na szczycie otaczarki następuje przesianie wsadu po czym w sposób opadowy poprzez umieszczony niżej zasobnik sześciokomorowy, dostaje się on do mieszalnika. W mieszalniku następuje wymieszanie wszystkich składników masy asfaltowo – betonowej, po czym gotowa masa jest transportowana do zbiornika masy gotowej.

Zbiornik masy gotowej to stalowe izolowane cieplnie zbiorniki w ilości 3 sztuk o łącznej pojemności 120 ton, stojące na słupach, z którego w sposób grawitacyjny, masa ładowana jest do samochodów samowyładowczych. Przeznaczone są również do magazynowania gotowej masy bitumicznej w odpowiedniej temperaturze tzn. około 160 ºC. Jest podzielony na komory co umożliwia jednoczesne magazynowanie różnych rodzajów masy

Zespół odpylania WMB składa się z filtra tkaninowego komorowego typu Ammann. W filtrze pyły wychwytywane są przez wkłady filtracyjne, mające kształt kieszeni z tkanin filtracyjnych. Komora filtracyjna o przekroju poziomym kwadratowym rozdzielona jest na cztery części, w których na ściankach przegrody zawieszone są wkłady filtracyjne. Człon regeneracyjny do oczyszczania wkładów znajduje się w górnej części filtra.

Elewator gorącego kruszywa i destruktu to urządzenia służące do pionowego transportu kruszywa lub destruktu którego temperatura sięga nawet 450ºC. Elementem podstawowym służącym do transportu materiałów gorących jest łańcuch z przymocowanymi specjalnymi pojemniki. Do transportu destruktu natomiast zastosowany jest elewator taśmowy.

Opis technologii produkcji

Kruszywo pobierane ładowarką ze składowisk (według odpowiedniej frakcji) transportowane jest do pięciu komór dozatora, skąd następuje dozowanie rynnami wibracyjnymi. Następnie przenośnikami taśmowymi dozatora i suszarki, kruszywo jest przemieszczane do bębna suszarki za pomocą rynny wibracyjnej, zabudowanej w komorze wstępnej. W bębnie suszarki kruszywo podlega procesowi odparowania i podgrzania do żądanej temperatury. Gorące spaliny wyciągane są wentylatorem do urządzeń odpylających, w których następuje wytracanie drobnych frakcji pyłowych, które przenośnikami ślimakowymi oraz pionowym elewatorem są podawane do zbiornika magazynującego pyły. Nagrzane kruszywo transportowane jest przenośnikiem kubełkowym poprzez komorę kierującą na sita sortownika, gdzie po rozdzieleniu go na frakcje: 0 - 2 mm, 2 – 4 mm, 4 - 8 mm, 8 – 12 mm, 8 - 16 mm oraz 16 - 25 mm, jest podawane do zbiornika sześciokomorowego komorowego. Kruszywo nadmiarowe zostaje odpowiednią rynna wysypywane poza instalację, jako nieprzydatne. Może zostać ono przewiezione do powtórnego przerobu. Z poszczególnych komór zbiornika czteroskładnikowego kruszywo zsypuje się zgodnie z założoną recepturą do zbiornika wagowego, a po odważeniu – do mieszalnika.

Wypełniacz kamienny (w postaci mączki mineralnej), jest podawany ze zbiorników mączki przenośnikami ślimakowymi do oddzielnego zbiornika wagowego, z którego po odważeniu żądanej ilości zsypuje się wypełniacz do mieszalnika.

W przypadku stwierdzenia przydatności wychwyconych pyłów do procesu technologicznego masy, dozowanie ich następuje ze zbiornika pyłów przenośnikiem ślimakowym do zbiornika wagowego. Dozowanie mączki i pyłów może odbywać się w jednym cyklu naważania, gdyż waga posiada dwa styki wyłączające składniki.

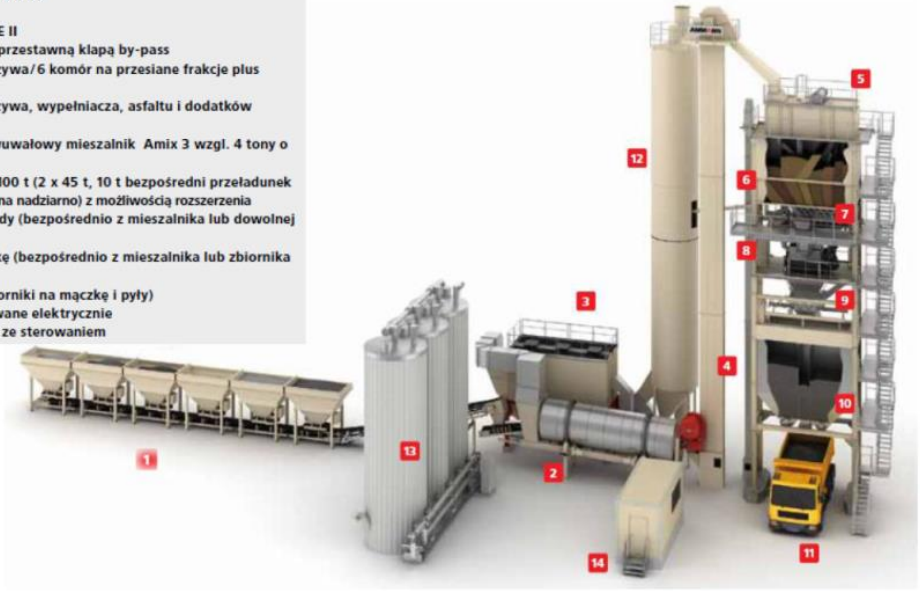
Lepiszcze, w postaci asfaltu, pobierane jest ze zbiorników i tłoczone pompą zębatą do urządzenia odmierzającego żądana ilość, po czym wtryskiwane jest przez odpowiednie dysze do mieszalnika.

W mieszalniku następuje otoczenie kruszywa, granulatu i wypełniacza asfaltem oraz dokładne wymieszanie wszystkich składników. Wyprodukowana masa transportowana jest z mieszalnika za pomocą podajnika jednonaczyniowego do zasobnika gotowej masy, gdzie następuje jej krótkotrwałe magazynowanie.

Z zasobnika masa mineralno – asfaltowa transportowana jest samochodami na teren budowy.

Schemat wytwórni typu Ammann Uniglobe

1. Dozowanie wstępne ze zintegrowanym przenośnikiem zbiorczym
2. Suszarka z palnikiem Ammann
3. Filtr z separatorem
4. Elewator łańcuchowy HE II
5. Sortownik VA 1840-6 z przestawną klapą by-pass
6. Zbiornik gorącego kruszywa/6 komór na przesiane frakcje plus komora by-pass
7. Zespół wag: waga kruszywa, wypełniacza, asfaltu i dodatków granulowanych
8. Zespół mieszalnika – dwuwałowy mieszalnik Amix 3 wzgl. 4 tony o działaniu wymuszonym
9. Zbiornik gotowej masy 100 t (2 x 45 t, 10 t bezpośredni przeładunek plus dodatkowa komora na nadziarno) z możliwością rozszerzenia
10. Wyładunek na samochody (bezpośrednio z mieszalnika lub dowolnej komory zbiornika)
11. Załadunek na ciężarówkę (bezpośrednio z mieszalnika lub zbiornika gotowej masy)
12. Wieża wypełniacza (zbiorniki na mączkę i pyły)
13. Zbiorniki bitumu ogrzewane elektrycznie
14. Kontener dyspozytorski ze sterowaniem



Źródło:

OPIS STANU TECHNICZNEGO:

W trakcie dokonywania oględzin wytwórnia mas bitumicznych była użytkowana.

Przeprowadzone oględziny wskazują na stosunkowo niewielką intensywność ubytkowania. Konstrukcja nośna wieży jest w dobrym stanie technicznym – nie stwierdzono znamionwidocznych wad i uszkodzeń. Nie stwierdzono również widocznych rozległych ognisk korozji. Połączenia śrubowe i spawane są w dobrym stanie technicznym, wad i uszkodzeń nie stwierdzono. Połączenia elementów składowych są w dobrym stanie technicznym – zapewniona jest sztywność konstrukcji jak też zapewnia bezpieczeństwo
obsługi. Połączenia elementów składowych wytwórni z konstrukcją wieży w dobrym stanie technicznym – wad i usterek nie stwierdzono.

Dokonano oględzin dozatorów ADL i stwierdzono stosunkowo niewielkie wytarcia powierzchni – nie stwierdzono pęknięć i uszkodzeń zbiorników. Stan techniczny gwarantuje prawidłowość ubytkowania. Nie stwierdzono znamion zużycia awaryjnego, ponadnormatywnego.

Taśmy przenośników ze znamionami użytkowania, nie stwierdzono znamion zużycia ponadnormatywnego, awaryjnego. Uruchomienie ich nie wykazało nieprawidłowości w działaniu. Również przenośnik zbiorczy – stan dobry, wad i uszkodzeń nie stwierdzono.

Suszarka – oględziny nie wykazały znamion zużycia ponadnormatywnego, awaryjnego. Rolki oraz ich bieżnie w dobrym stanie technicznym – stopień wypracowania gwarantuje prawidłowość dalszego użytkowania, nie stwierdzono znamion zużycia ponadnormatywnego, awaryjnego. Oględziny części wnętrza suszarni nie wykazały również wad i uszkodzeń (możliwość oględzin tylko niewielkiej części wnętrza ze względu na cechy budowy.

Palnik – oględziny nie wykazały widocznych wad i uszkodzeń, wg uzyskanej informacji praca jego przebiegała w sposób prawidłowy – palnik był serwisowany w przypadku niesprawności. Układ zasilania palnika – stan techniczny dobrym wad i uszkodzeń nie stwierdzono.

Zbiornik na pył węglowy – oględziny nie wykazały wad i uszkodzeń. Osprzęt zbiornika kompletny – wad i uszkodzeń nie stwierdzono.

Zespół odpylania – kompletny, stopień wypracowania właściwy do czasu użytkowania nie stwierdzono znamion zużycia ponadnormatywnego, awaryjnego.

Komin – ze znamionami użytkowania, stopień wypracowania właściwy do czasu użytkowania i przebiegu, nie stwierdzono znamion zużycia ponadnormatywnego, awaryjnego.

Elewatory : oględziny ich powierzchni zewnętrznych nie wykazały wad i uszkodzeń. Nie stwierdzono nieprawidłowości w pracy. Stan taśmy oraz kubełków nie wykazywał znamion zużycia ponadnormatywnego, awaryjnego – stan kubełków oraz taśmy wskazywał na stosunkowo niewielką intensywność użytkowania.

Zespoły i podzespoły zamontowane na wieży otaczarki ze znamionami użytkowania, w dobrym stanie technicznym. Wg informacji uzyskanej od pracowników obsługujących wytwórnie wynikało Że ich praca przebiegała w sposób prawidłowy. Nie stwierdzono widocznych wad i uszkodzeń mechanicznych jak teŻ ognisk korozji.

Elementy instalacji wypełniaczy ze znamionami użytkowania, nie stwierdzono widocznych wad i uszkodzeń – wg uzyskanej informacji ich praca przebiegała w sposób właściwy.
Zbiornik gotowej masy UNIGLOBE z osprzętem w dobrym stanie technicznym, bez widocznych wad i uszkodzeń powierzchni zewnętrznych.
Instalacja bitumu – zbiorniki oraz system ich napełniania w dobrym stanie technicznym nie stwierdzono widocznych wad i uszkodzeń – stopień wypracowania właściwy do czasu użytkowania.
Osprzęt elektryczny oraz instalacja sterownicza – praca właściwa, wad i nieprawidłowości w pracy nie stwierdzono.

WNIOSKI KOŃCOWE DOTYCZĄCE STANU TECHNICZNEGO:
Przedmiotowa wytwórnia mas bitumicznych AMMANN UNIGLOBE w trakcie dokonywania oględzin była użytkowana.
Praca wytwórni mas bitumicznych przebiegała prawidłowo – zgodnie z parametrami wg DTR. Przed uruchomieniem wytwórni – po okresie zimowym i okresie braku pracy przeprowadzono kompleksowy przegląd serwisowy, naprawy bieżące i regulacje doprowadzając tym samym wytwórnie do stanu technicznego zapewniającego prawidłowość pracy.
Biorąc pod uwagę całkowity okres pracy i osiągnięty przerób należy stwierdzić, że w całym okresie praca wytwórni była ona eksploatowana w sposób mało intensywny.
Stan techniczny poszczególnych elementów składowych oraz analiza czasu pracy wskazują jednoznacznie na stosunkowo niewielką intensywność użytkowania.
Stopień wypracowania zespołów i podzespołów wytwórni mas bitumicznych określono jako właściwy od czasu użytkowania z uwzględnieniem stosunkowo niewielkiej intensywności użytkowania.
Widoczne znamiona dbałości o sprzęt ze strony użytkownika.

Na podstawie ustalonego stanu technicznego opisywanej wytwórni, czasokresu użytkowania, intensywności użytkowania, analizy wykonanej produkcji stan techniczny oceniono jako dobry – zużycie techniczne na poziomie St = **30% - 45%**
Stopień wypracowania w wysokości 30% - 45% odpowiada środkowi technicznemu w dobrym stanie technicznym – nie kwalifikującemu się jeszcze do przeglądu, regulacji lub naprawy bieżącej. Stan techniczny szacowanej wytwórni jest lepszy – nie wymaga ona napraw – jednak ze względu na okres użytkowania a głównie dla zapewnienia „bezpieczeństwa oszacowania" przyjęto j.w.

Dokumentacja fotograficzna przekrojowa

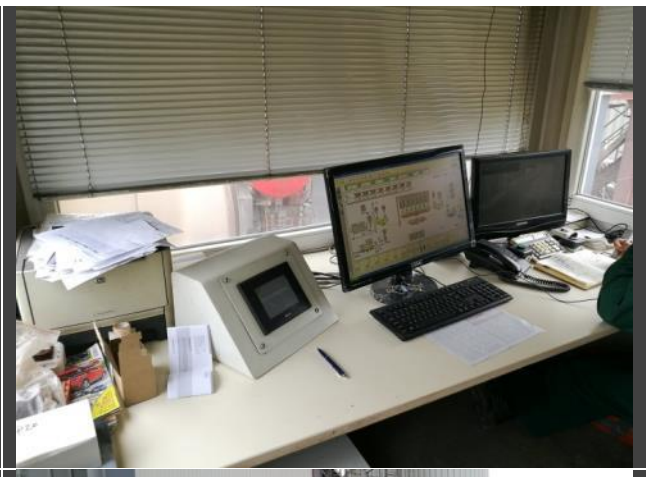
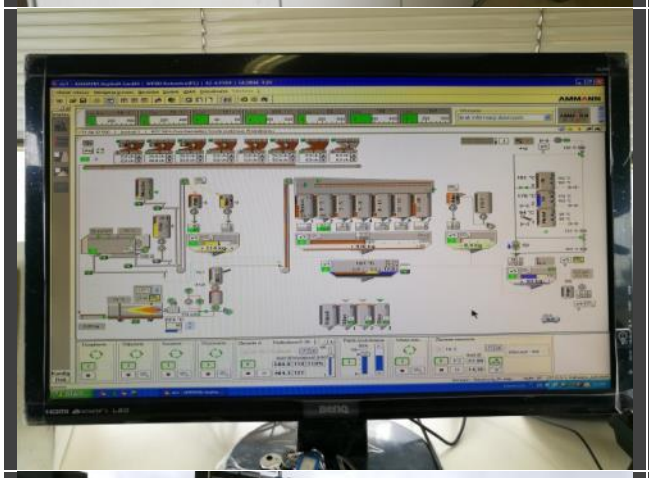







PIASEK


AMMANN



AMMANN

Zgodnie z metodologią oraz sposobem oszacowania wartości godziwej środków trwałych nie związanych z gruntem z zakresu grup rodzajowych 3 – 8, wartość tę określono jako wartość rynkową przy przyjęciu dodatkowego założenia kontynuacji działania w miejscu ich zainstalowania.
Wartość rynkowa przy kontynuacji działania jest wartością rynkową odnoszącą się do środków technicznych, które są uruchomione, działają i będą dalej działać w tym samym miejscu. Wartość ta obejmuje koszt zainstalowania oraz uruchomienia i ma zastosowanie przy zmianie właściciela zakładu lub linii technologicznej, lecz bez przemieszczania maszyn i urządzeń. Zakłada się, że działanie tych środków technicznych daje przychody.
Powyższa wartość uwzględnia m.in. rodzaj i zastosowanie maszyny, jej wytwórcę, konstrukcję, wyposażenie, stan techniczny, stopień zużycia i wiek środka technicznego, okres i sposób eksploatacji, a także warunki popytu i podaży określające atrakcyjność rynkową.

Podstawą wyceny w wyżej wymienionym celu są:
szczegółowa identyfikacja przedmiotu wyceny,
ustalenia dotyczące kompletności i sprawności maszyny, ustalenia dotyczące eksploatacji (warunki, czas, konserwacja, naprawa) i możliwości dalszego użytkowania.

Określenia wartości rynkowej wskazanych składników rzeczowego majątku trwałego przy założeniu kontynuacji w miejscu ich zainstalowania dokonano przy zastosowaniu dwóch podejść:
kosztowego – rozumianego w tym przypadku jako zamortyzowany koszt odtworzenia,
porównawczego.

Określenie wartości rynkowej dla kontynuacji działania w podejściu kosztowym (zamortyzowany koszt odtworzenia).
W celu wyceny zidentyfikowano koszt odtworzenia lub koszt zastąpienia, uwzględniono m. in. utratę wartości z przyczyn fizycznych, z przyczyn funkcjonalnych i z przyczyn ekonomicznych.
Wartość rynkowa przy kontynuacji działania stanowi rodzaj wartości dotyczącej środków technicznych już zainstalowanych, skonfigurowanych i uruchomionych, które działają i mają dalej działać w dotychczasowym miejscu eksploatacji.
Koszt zastąpienia (wartość wyjściowa) środka technicznego stanowi aktualny na dzień wyceny koszt, jaki należałoby ponieść celem otrzymania identycznego lub o zbliżonych parametrach nowego środka technicznego wraz z wydatkami, jeśli takie występują, związanymi z montażem, instalacją, konfiguracją oraz uruchomieniem.
Utratę wartości środka technicznego stanowi zmniejszenie jego wartości na skutek następujących przyczyn:
- fizycznych (technicznych);
- funkcjonalnych;
- ekonomicznych (zewnętrznych).

Utrata wartości z przyczyn fizycznych (technicznych) obejmuje ubytek użyteczności lub wartości środka technicznego z następujących przyczyn:
- upływ czasu;
- natężenie eksploatacji środka technicznego;
- zjawiska fizyczne: tarcie, wysoka temperatura pracy, wilgotność itp.;
- usunięte i nieusunięte skutki awarii;
- przeprowadzone remonty;
- kompletność lub niekompletność środka technicznego;
- rodzaj konstrukcji;
- typ użytych materiałów.

Dla danego środka trwałego przypisany procent utraty wartości jest średnim określonym na podstawie oględzin podczas wizji lokalnej oraz analizy danego składnika majątku.
Utrata wartości z przyczyn funkcjonalnych obejmuje ubytek użyteczności lub wartości, którego przyczyna tkwi we właściwościach środka technicznego, takich jak:
- pogorszenie efektywności działania;
- braku przydatności do działania;
- nadmiernej lub niedostatecznej wydajności;
- nadmiernej energochłonności;
- brak zastosowania wytworów, które dany środek techniczny produkuje;
- nadmierne koszty eksploatacji;
- niska sprawność;
- wprowadzenie nowszych generacji środka technicznego.

Utrata wartości z przyczyn ekonomicznych (zewnętrznych) obejmuje ubytek użyteczności lub wartości, którego przyczyna tkwi w czynnikach zewnętrznych, takich jak:
- ekonomiczne;
- prawne;
- społeczne;
- ekologiczne.

Wartość godziwą rozumianą tu jako rynkową wskazanych składników rzeczowego majątku trwałego określono podejściem kosztowym z uwzględnieniem utraty wartości z przyczyn fizycznych (technicznych), funkcjonalnych oraz ekonomicznych (zewnętrznych).
W podejściu tym cenę budowy lub zakupu środka technicznego nowego lub o podobnych parametrach pomniejsza się o utratę wartości z przyczyn fizycznych i funkcjonalnych, a następnie o utratę wartości z przyczyn ekonomicznych (zewnętrznych).
Sposób określenia wartości godziwej (rynkowej) wskazanych składników rzeczowego majątku trwałego – maszyn i urządzeń, wyposażenia oraz wartości niematerialnych i prawnych podejściem kosztowym wyraża wzór:

$$W_K = W_W \times \left(1 - \frac{Ut}{100}\right) \times \left(1 - \frac{Uf}{100}\right) \times \left(1 - \frac{U_e}{100}\right)$$

gdzie:
Wk – wartość godziwa (rynkowa) wskazanego składnika rzeczowego majątku trwałego w złotych,
Ww – koszt zastąpienia/odtworzenia (wartość wyjściowa) środka technicznego w złotych ustalona na podstawie analizy rynku właściwego dla wycenianego składnika rzeczowego majątku trwałego,
Ut – utrata wartości z przyczyn fizycznych wyrażona w procentach,
Uf – utrata wartości z przyczyn funkcjonalnych wyrażona w procentach,
Ue – utrata wartości z przyczyn ekonomicznych (zewnętrznych) wyrażona w procentach.

Określenie wartości rynkowej dla kontynuacji działania w podejściu porównawczym.
W wycenie podejściem porównawczym wykorzystano bazę transakcji ruchomościami sukcesywnie tworzoną przez rzeczoznawcę (zakupione od podmiotów prowadzących sprzedaż maszyn i urządzeń, notowania sprzedaży-kupna maszyn i urządzeń, notowania powstałe na bazie przekształceń własnościowych będących skutkiem prac prowadzonych przez rzeczoznawcę na podmiotach gospodarczych, notowania używanych maszyn i urządzeń Bistyp Consulting Sp. z o.o., informacje sukcesywnie gromadzone z różnych źródeł np.: Internet, prasa, przetargi). W rezultacie z bazy wybiera się grupę maszyn i urządzeń tego samego typu co przedmiot wyceny i dla niego określa się średnią wartość transakcyjną, następnym krokiem jest korekta z uwagi na stan techniczny, funkcjonalny oraz wyposażenie dodatkowe (korekta z tytułu stanu technicznego obejmuje: kwotową poprawkę uwzględniającą wydatki, jakie należałoby ponieść, aby przedmiot wyceny doprowadzić do stanu zbliżonego do obiektu porównywalnego; korekta z tytułu stanu funkcjonalnego: kwotowe zwiększenie lub zmniejszenie wartości ze względu na większą lub mniejszą funkcjonalność przedmiotu wyceny w odniesieniu do obiektu porównywalnego; kwotowa poprawka obejmująca występowanie lub brak wyposażenia dodatkowego), której celem jest jak najbardziej prawdopodobne odniesienie wartości rynkowej przedmiotu wyceny do wartości obiektu porównywalnego. W rezultacie otrzymano najbardziej prawdopodobną wartość rynkową środka technicznego w podejściu porównawczym.

Powyższe kalkulacje skorygowane zostaną o indywidualną ocenę obiektu budowlanego, budowli z uwzględnieniem udziału poszczególnych elementów robót.
Procedurę wyceny budynków, budowli oraz pozostałych aktywów trwałych zawiera tabela wyceny stanowiąca załącznik do opinii.

Programy komputerowe – programy komputerowe – licencje, nie są przedmiotem obrotu na rynku wtórnym, stąd dla potrzeb wyceny wartość godziwą przyjęto wprost z zapisów księgowych.
Analiza rynku:

Rynek maszyn i urządzeń w budownictwie drogowym.

Określenie Ww – koszt zastąpienia/odtworzenia (wartość wyjściowa) środka technicznego w złotych ustalona na podstawie analizy rynku właściwego dla wycenianego składnika rzeczowego majątku trwałego.

http://www.filtropol.com.pl/wytwornie-mas-bitumicznych-wbm-otaczarnie/

Produkuje kompletne **wytwórnie mas bitumicznych** typu MASTER o wydajności od 50 do 320T/h.





mas bitumicznych.

http://www.askom.cz/pl/
Producent kompletnych wytwórni mas bitumicznych.



http://bernardi.waw.pl/
BERNARDI Impianti International S.p.A., firma z 50-letnim doświadczeniem w konstruowaniu wytwórni do produkcji mas bitumicznych, gwarantuje najwyższy poziom oraz 'know-how' dla każdego elementu wytwórni.

Ceny obiektów nowych oferowanych przez producentów zawierają się w granicz=ach 0d 7,0 mln PLN do 14,0 mln PLN w zależności od wydajności linii produkcyjnej, zaawansowania technologii, emisji zanieczyszczeń.
Dla potrzeb wyceny przyjęto wartość linii w stanie nowym o parametrach technicznych i ekonomicznych zbliżonych do szacowanej linii do produkcji mas bitumicznych – 8 9**00 000 zł/netto.**
Ceny ofertowe obiektów używanych:

https://www.machineryzone.pl/uzywany-sprzet/1/wytwornia-masy-bitumicznej.html
https://autoline.com.pl/-/sprzedaz/uzywane/asfaltownie--a1c131

poniżej przykładowe oferty:

- oferta ze strony internetowej http://otomoto.pl/oferta/benninghoven-wytworniamas-bitumicznych-ID5sohEW.html oferowana jest do sprzedaży wytwórnia mas bitumicznych BENNINGHOVEN z roku produkcji 2008 o wydajności 280t/h za :
899 000,00 EURO + VAT
- oferta ze strony internetowej http://www.machineryzone.pl/uzywanysprzet/wytwornia-masy bitumicznej/6013612/wytwornia-masy-bitumiczne-intrame-200.html oferowana jest do sprzedaży wytwórnia mas bitumicznych INTRAME 200 z roku produkcji 2001 – czyli **starsza o 8 lat i znacznie mniejszej wydajności** za : 2.200.000,00 + VAT
- oferta ze strony http://www.europa-maszyny.pl/wytwornia-masy-bitumicznejintrame/gerona/ts-vi1375124/uzywany.html gdzie oferowana jest wytwórnia INTRAME M260 z roku 2008 za :
3.486.558,00 zł + VAT
- ofertę ze strony internetowej http://autoline.info/sf/construction-equipmentasphalt- plant-Diversen-SpeedyBatch-210-Amann--15011317500680306100.html
oferowana jest do sprzedaży wytwórnia mas bitumicznych AMMANN Diversen SpeedyBatch 210 z roku produkcji 2009 o wydajności 210t/h za :
850 000,00 EURO + VAT
- oferta ze strony http://autoline-market.com/sf/construction-equipment-asphaltplant-Diversen SpeedyBatch-210-Amann--15011317500680306100.html gdzie
oferowana jest wytwórnia Diversen SpeedyBatch 210 o mniejszej wydajności 210t/h

za : 908 395,00 $ + VAT
- ofertę nr 6 ze strony internetowej http://bitumicznych3.rssing.com/browser.php?indx=37851350&item=115 oferowana jest do sprzedaŻy wytwórnia mas bitumicznych METSO - MINERALS bez określenia roku produkcji i wydajności za :
990 000,00 EURO + VAT co stanowi po zaokrągleniu:
4 201 700,00 zł + VAT
- ofertę ze strony internetowej http://autoline.com.pl/sf/maszyny-budowlaneasfaltownia-ERMONT-200th--14091012471299939000.html oferowana jest do sprzedaży wytwórnia mas bitumicznych ERMONT z roku produkcji 2006
1 000 000,00 EURO + VAT
- ofertę strony internetowej http://autoline.com.pl/sf/maszyny-budowlaneasfaltownia-Benninghoven-200th--14091012255053808600.html oferowana jest do sprzedaży wytwórnia mas bitumicznych BENNINGHOVEN 200t/h z roku produkcji 2009 za :1 350 000,00 EURO + VAT
- oferta nr 9 ze strony internetowej http://bitumicznych3.rssing.com/browser.php?indx=37851350&item=53 oferowana jest do sprzedaży wytwórnia mas bitumicznych BENNINGHOVEN MBA 2000 bez określenia roku produkcji 2009, o wydajności 200t/h za :
1 000 000,00 EURO + VAT

- informację uzyskaną z firmy AMMANN POLSKA Sp. z o.o. przedstawiciela producenta w Polsce z siedzibą w Warszawie, ul. Jutrzenki nr 84 , wg którego wytwórnie tego typu z roku produkcji 2008 -2009 na rynku wtórnym oferowane są w granicach : 4,0 do 7,5 mln PLN – wartość netto.

lp.	Nr	Nazwa środka	Numer ewidencyjny	funkcja / rodzaj	Ww	Ut	Uf	Ue	WŚTn	WŚTn
32	1157	Instalacja destruktu WMB	529/52/054016	WMB	36 000,00	0,50	-	-	18 000,00	18 000
33	1156	Instalacja dozowania destruktu na zimno WMB	529/52/054015	WMB	370 000,00	0,45	-	-	203 500,00	203 500
34	1243	Instalacja załadunkowa i wyładunkowa lepiszcza	529/52/054013	WMB	14 000,00	0,45	-	-	7 700,00	7 700
35	1154	Nakłady własne na WMB	529/52/054012	WMB	45 000,00	0,45	-	-	24 750,00	24 800
36	1155	Winda do WMB	529/52/054014	WMB	82 000,00	0,35	-	-	53 300,00	53 300
37	1153	Wytwórnia Mas Bitumicznych	529/52/054011	WMB	9 100 000,00	0,45	-	-	5 005 000,00	5 005 000
7	1074	Silos na mączkę Katowice ul. Miedziana	104/10/01150	urządzenie	181 000,00	0,30	-	-	126 700,00	126 700
8	1075	Silos na pyły Katowice ul. Miedziana	104/10/01149	urządzenie	190 000,00	0,30	-	-	133 000,00	133 000
12	1079	Zbiornik paliwa Katowice ul. Miedziana	104/10/01148	urządzenie	190 000,00	0,30	-	-	133 000,00	133 000
13	1080	Zbiornik PE FUELMASTER 5000 L na ON z przep.anal. Katowice ul. Miedziana	104/10/01144	urządzenie	155 000,00	0,30	-	-	108 500,00	108 500
14	1081	Zbiornik PE FUELMASTER 5000 L na ON z przep.anal. Katowice ul. Miedziana	104/10/01145	urządzenie	155 000,00	0,30	-	-	108 500,00	108 500
15	1082	Zbiornik PE FUELMASTER 5000 L na ON z przep.anal. Katowice ul. Miedziana	104/10/01146	urządzenie	155 000,00	0,30	-	-	108 500,00	108 500
19	1086	Myjnia samochodowa Katowice ul. Miedziana	291/29/02020	urządzenie	155 000,00	0,35	-	-	100 750,00	100 800
26	1093	Separator koalescencyjny Katowice ul. Miedziana	211/21/02069	urządzenie	200 000,00	0,40	-	-	120 000,00	120 000

6 251 300

Stąd:

Wartosci :

wytwórnia mas bitumicznych WMB	5 705 000 zł
pozostałe ŚT	546 300 zł

7.2 Oszacowanie wartości gruntu niezbędnego do użytkowania WMB (wytwórnia mas bitumicznych).

Treścią zlecenia jest oszacowanie wartości gruntu niezbędnego do użytkowania WMB – dz. nr 862/5, pow. 9475 m2

Wartości :

wytwórnia mas bitumicznych WMB 5 705 000 zł

powierzchnia gruntu WMB	9 475 mkw
W 1m2	352,21 zł
WGuw	3 337 200 zł

8. WYNIK KOŃCOWY I WNIOSKI

Uwzględniając cel opracowania, przeznaczenie i funkcję nieruchomości położonej w Katowicach w rejonie ul. Miedzianej, dostępność danych o nieruchomościach o podobnych cechach w analizowanym okresie oraz w obrębie rynku nieruchomości, a także dostępność danych o samej nieruchomości wycenianej, zgodnie treścią Zlecenia oraz z przyjętą metodyką wyceny, wartość praw do zabudowanej nieruchomości określono w wysokości:

25 383 400 zł

dwadzieścia pięć milionów trzysta osiemdziesiąt trzy tysiące czterysta złotych

Obliczona wartość nieruchomości jest zgodna z tendencjami i koniunkturą na rynku nieruchomości. Przyjęte cechy mające wpływ na wartość nieruchomości są zgodne z preferencjami i oczekiwaniami nabywców.
Oszacowana wartość jest wartością rynkową dla optymalnego sposobu użytkowania, uwzględnia atrybuty nieruchomości, m. in. takie jak: lokalizacja i otoczenie, stan techniczny.
Obliczona wartość nieruchomości jest zgodna z tendencjami i koniunkturą na rynku nieruchomości. Przyjęte cechy mające wpływ na wartość nieruchomości są zgodne z preferencjami i oczekiwaniami nabywców.
Wartość rynkowa w operacie odwzorowuje najczęściej występujące zachowania uczestników rynku.
Podstawowe cechy rynkowe nieruchomości:

1. Lokalizacja i ekspozycja:
   - Nieruchomość położona jest w Katowicach w rejonie ul. Miedzianej – strefa dobra.
   - Dostępność komunikacyjna – nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej
   - Biorąc pod uwagę charakter nieruchomości lokalizację i otoczenie można uznać za dobre.
2. Uwarunkowania rynkowe:
   - Duża podaż powierzchni komercyjnych na rynku regionalnym.
   - Umiarkowany popyt na nieruchomości zabudowane budynkami handlowo-usługowymi w regionie.
   - Stosunkowo niewielka ilość stwierdzonych transakcji w porównaniu do lat poprzednich.
3. Stan techniczny budynku
   - Dominujący stan techniczny zabudowy – średni.

Oszacowane wartości środków trwałych [WRŚT] związanych z szacowanymi nieruchomościami według stanu na dzień 31.12.2020r.

lp.	Nr	Nazwa środka	Numer ewidencyjny	Grupa środków	WRŚT
1	1067	Prawo wieczystego użytkowania gruntu K-ce ul. Miedziana 36044 m2	0/032/01004	Grupa 0	12 695 000 zł
2	1069	Budynek administracyjno-biurowy Katowice Miedziana	105/16/01118	Grupa 1	3 628 900 zł
3	1070	Budynek magazynowy Katowice ul. Miedziana	104/11/01105	Grupa 1	596 400 zł
4	1071	Budynek wagi - portiernia Katowice ul. Miedziana	105/19/01112	Grupa 1	76 100 zł
5	1072	Magazyn halowy z rampami Katowice ul. Miedziana	104/13/01116	Grupa 1	291 800 zł
6	1073	Magazyn na mączkę Katowice ul. Miedziana	104/13/01107	Grupa 1	291 800 zł
9	1076	Warsztaty remontowe Katowice ul. Miedziana	101/10/01106	Grupa 1	1 459 200 zł
10	1077	Zadaszenie na sprzęt Katowice ul. Miedziana	101/13/01110	Grupa 1	456 800 zł
11	1078	Zbiornik na emulsje asfaltowe Katowice ul. Miedziana	104/10/01151	Grupa 1	88 800 zł
16	1083	Drogi i place Katowice ul.Miedziana	220/24/02031	Grupa 2	1 814 400 zł
17	1084	Drogi i place z asfaltobetonu - WMB - Katowice ul. Miedziana	220/24/02021	Grupa 2	2 131 700 zł
18	1085	Instalacja siły i światła - WMB - Katowice ul. Miedziana	211/26/02022	Grupa 2	304 500 zł
20	1087	Nawierzchnia - WMB - Katowice ul. Miedziana	220/24/00262	Grupa 2	228 400 zł
21	1088	Nawierzchnia z asfaltobetonu - Katowice ul. Miedziana	220/24/00260	Grupa 2	76 100 zł
22	1090	Ogrodzenie - zabezpieczenie bazy magazynowej - Katowice ul. Miedziana	291/29/00207	Grupa 2	25 400 zł
23	1089	Ogrodzenie Katowice ul. Miedziana	291/29/02024	Grupa 2	76 100 zł
24	1091	Plac i drogi dojazdowe - Katowice ul. Miedziana	220/24/00234	Grupa 2	393 300 zł
25	1092	Rampa - WMB - Katowice ul. Miedziana	291/24/00299	Grupa 2	152 300 zł
27	1094	Sieć wodno-kanalizacyjna - WMB - Katowice ul. Miedziana	210/23/02023	Grupa 2	355 300 zł
28	1095	Słup oświetleniowy typu "PAJĄK" - Katowice ul. Miedziana	210/29/02026	Grupa 2	25 400 zł
29	1096	Wewnątrzzakładowa sieć gazu Katowice ul. Miedziana	211/21/02068	Grupa 2	50 800 zł
30	1098	Kotłownia Gazowa 140 KW - Katowice ul. Miedziana	310/31/00327	Grupa 3	101 500 zł
31	1099	Kotłownia Gazowa 80 KW - Katowice ul.Miedziana	310/31/00326	Grupa 3	63 400 zł
			wartość nieruchomości		25 383 400 zł
32	1157	Instalacja destruktu WMB	529/52/05401 6	Grupa 5	18 000 zł
33	1156	Instalacja dozowania destruktu na zimno WMB	529/52/05401 5	Grupa 5	203 500 zł
34	1243	Instalacja załadunkowa i wyładunkowa lepiszcza	529/52/05401 3	Grupa 5	7 700 zł
35	1154	Nakłady własne na WMB	529/52/05401 2	Grupa 5	24 800 zł
36	1155	Winda do WMB	529/52/05401 4	Grupa 5	53 300 zł
37	1153	Wytwórnia Mas Bitumicznych	529/52/05401 1	Grupa 5	5 005 000 zł
7	1074	Silos na mączkę Katowice ul. Miedziana	104/10/01150	Grupa 1	126 700 zł
8	1075	Silos na pyły Katowice ul. Miedziana	104/10/01149	Grupa 1	133 000 zł
12	1079	Zbiornik paliwa Katowice ul. Miedziana	104/10/01148	Grupa 1	133 000 zł
			wartość WMB (ruchomości)		5 705 000 zł
13	1080	Zbiornik PE FUELMASTER 5000 L na ON z przep.anal. Katowice ul. Miedziana	104/10/01144	Grupa 1	108 500 zł
14	1081	Zbiornik PE FUELMASTER 5000 L na ON z przep.anal. Katowice ul. Miedziana	104/10/01145	Grupa 1	108 500 zł
15	1082	Zbiornik PE FUELMASTER 5000 L na ON z przep.anal. Katowice ul. Miedziana	104/10/01146	Grupa 1	108 500 zł
19	1086	Myjnia samochodowa Katowice ul. Miedziana	291/29/02020	Grupa 2	100 800 zł
26	1093	Separator koalescencyjny Katowice ul. Miedziana	211/21/02069	Grupa 2	120 000 zł
			RAZEM pozostałe ŚT (ruchomości)		546 300 zł

9. KLAUZULE

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa.
- Niniejsze opracowanie sporządzone zostało tylko i wyłącznie dla Zamawiającego; wykorzystanie wyceny przez osoby trzecie jest niedopuszczalne, przez autora nieprzewidziane i nie może stanowić podstawy ewentualnej odpowiedzialności autora opracowania.
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie w/w okresu, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.
- Niniejsze opracowanie sporządzone zostało tylko i wyłącznie dla celu określonego w opracowaniu; wykorzystanie wyceny dla innego celu niż określony w opracowaniu jest niedopuszczalne, przez autora nieprzewidziane i nie może stanowić podstawy ewentualnej odpowiedzialności autora opracowania.
- Niniejszy operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- Ustalenia stanu nieruchomości, tak prawnego, jak i faktycznego dotyczą daty dokonania wizji na nieruchomości. Wszelkie zmiany, jakie mogły wystąpić po tej dacie w stanie prawnym i faktycznym nieruchomości, wymagać będą odrębnej analizy oraz aktualizacji wyceny. Późniejsze wykorzystanie wyceny w przypadku zmian na rynku nieruchomości także będzie wymagało aktualizacji wyceny.
- Autor opracowania nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte wycenianej nieruchomości, których występowania nie można było stwierdzić w trakcie wizji na nieruchomości ani na podstawie udostępnionej dokumentacji.
- Autor opracowania nie ponosi odpowiedzialności za wady prawne nieruchomości, których nie mógł stwierdzić na podstawie uzyskanych informacji od Zamawiającego lub w trakcie badania stanu prawnego na podstawie dostępnych dokumentów.
- Ocena stanu technicznego budynku nie stanowi jego ekspertyzy technicznej.
- Zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości.
- Oszacowana wartość nie zawiera podatku VAT.

10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

1) wydruk EKW,
2) kserokopia wypisu z rejestru gruntów,
3) mapa ewidencyjna – kserokopia.

Bytom, styczeń 2021r.