Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Katowicach. Sygn. akt GKm 426/19.

OPERAT SZACUNKOWY

OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI BUDYNKOWEJ ZWIAZANEJ Z PRAWEM UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO DO DNIA 05 GRUDNIA 2089 R., KARTA MAPY 1, 3, OBRĘB EWIDENCYJNY 0005, ROŹDZIEŃ, SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁEK GRUNTU OZNACZONYCH NUMERAMI EWIDENCYJNYMI: 896/77, 1402/8, 1186/8, OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ KA1K/00128412/6, POŁOŻONEJ W KATOWICACH PRZY UL. 11 LISTOPADA.

Cel wyceny: dokonanie egzekucji wierzytelności z nieruchomości.

Operat szacunkowy sporządził:

Włodzimierz Bednarczyk

Uprawnienia zawodowe nr 3899 wydane przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.
Członek Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych.
Biegły Sądowy Sądu Okręgowego w Katowicach.
Biegły Sądowy Sądu Okręgowego w Gliwicach.
Członek Stowarzyszenia Instytutu Monitoringu i Analiz Rynku Silesia z siedzibą w Katowicach.

Data sporządzenia operatu: listopad 2020 rok.

Autor operatu: Biegły sądowy Sądu Okręgowego w Katowicach i Gliwicach z zakresu szacowania nieruchomości, maszyn i przedsiębiorstw, mgr inż. Włodzimierz Bednarczyk - uprawnienia zawodowe rzeczoznawcy majątkowego nr 3899.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Cel wyceny

Dokonanie egzekucji wierzytelności z nieruchomości

Określona wartość, wg stanu i cen aktualnych na datę wyceny.

I. Wartość rynkowa nieruchomości budynkowej, objętą księgą wieczystą KA1/K/00128412/6 związanej z prawem użytkowania wieczystego do dnia 05 grudnia 2089 r działek gruntu oznaczonych numerem ewidencyjnymi: 896/77, karta mapy 1, oraz 1402/8, 1186/8, karta mapy 3, obręb ewidencyjny 0005, Roździeń, o powierzchni łącznej 0,4860 ha, zabudowanej budynkami stacji transformatorowej, stanowiącymi przedmiot odrębny własności od gruntu, bez obciążenia prawami ujawnionymi w III-dziale księgi wieczystej, wynosi:

702 100 zł

(siedemset dwa tysiące sto złotych)

W tym:

1. Wartość rynkowa działki gruntu nr 1402/8 o powierzchni 1266 m^2, zabudowanej budynkiem stacji transformatorowej nr 1, wynosi: **250 800 [zł]** w tym:
   - działki nr 1402/8 jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, wynosi: **146 700 [zł]**
   - wartość budowli posadowionych na działce nr 1402/8, wynosi: **104 100 [zł]**
2. Wartość rynkowa działki gruntu nr 896/77 o powierzchni 3527 m^2, zabudowanej budynkiem stacji transformatorowej nr 3, wynosi: **439 200 [zł]** w tym:
   - działki nr 896/77 jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, wynosi: **294 800 [zł]**
   - wartość budowli posadowionych na działce nr 896/77, wynosi: **144 400 [zł]**
3. Wartość rynkowa działki gruntu nr 1186/8 o powierzchni 67 m^2, zabudowanej budynkiem stacji transformatorowej nr 2, wynosi: **12 100 [zł]** w tym:
   - działki nr 1186/8 jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, wynosi: **5 900 [zł]**
   - wartość budowli posadowionych na działce nr 1186/8, wynosi: **6 200 [zł]**

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego do dnia 05 grudnia 2089 r. działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi 896/77, 1402/8 oraz 1186/8 o łącznej powierzchni 0,4860 ha, wynosi: 146 700 [zł] + 294 800[zł] + 5 900 [zł] = **447 400 [zł]**

Wartość budowli posadowionych na działkach gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi 896/77, 1402/8, 1186/8 o łącznej powierzchni 0,4860 ha, będących w użytkowaniu wieczystym do dnia 05 grudnia 2089 r., wynosi:
104 100 [zł] + 144 400 [zł] + 6 200 [zł] = 702 100 zł - 447 400 [zł] = **254 700 [zł]**

II. Wartość obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi ujawnionymi w III-dziale księgi wieczystej, wynosi: **3 400 [zł]** (trzy tysiące czterysta złotych)

III. Wartość rynkowa nieruchomości budynkowej, objętej księgą wieczystą KA1/K/00128412/6 związanej z prawem użytkowania wieczystego do dnia 05 grudnia 2089 r działek gruntu oznaczonych numerem ewidencyjnymi: 896/77, karta mapy 1, oraz 1402/8, 1186/8, karta mapy 3, obręb ewidencyjny 0005, Roździeń, o powierzchni łącznej 0,4860 ha, zabudowanej budynkami stacji transformatorowej, stanowiącymi przedmiot odrębny własności od gruntu, z uwzględnieniem obciążenia ograniczonymi prawami rzeczowymi ujawnionymi w III-dziale księgi wieczystej, wynosi:

698 700 zł

(sześćset dziewięćdziesiąt osiem tysięcy siedemset złotych)

Autor operatu: Biegły sądowy Sądu Okręgowego w Katowicach i Gliwicach z zakresu szacowania nieruchomości, maszyn i przedsiębiorstw, mgr inż. Włodzimierz Bednarczyk - uprawnienia zawodowe rzeczoznawcy majątkowego nr 3899.

Zawartość operatu szacunkowego

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY 4

2. CEL WYCENY 4

3. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNOPRAWNE WYCENY 4

3.1. Zamawiający 4
3.2. Podstawy prawne 4
3.3. Podstawy metodologiczne 4
3.4. Źródła danych merytorycznych 5
3.5. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego 5

4. STAN PRZEDMIOTU WYCENY 5

4.1. Stan prawny 5
4.2. Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego 8
4.3. Informacje ogólne 8
4.4. Stan techniczno-użytkowy nieruchomości 9
4.5. Zużycie obiektów 14

5. SPOSÓB WYCENY 15

5.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości 15
5.2. Wybór podejścia i metody wyceny 17

6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU 19

6.2. Analiza transakcji przyjętych do porównań. 22
6.3. Opis nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej 24
6.4. Ocena rynku lokalnego w aspekcie cech rynkowych 25

7. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ ZABUDOWANEJ DZIAŁKI NR 1402/8 27

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ ZABUDOWANEJ DZIAŁKI NR 896/77 28

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ ZABUDOWANEJ DZIAŁKI NR 1186/8 29

9.1. Wybór podejścia i metody wyceny 29
9.2. Analiza i charakterystyka rynku 30
9.3. Wybór nieruchomości porównawczych 30
9.4. Określenie wartości rynkowej nieruchomości 31

10. WYNIK WYCENY 33

11. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO. 33

11.1. Analiza i charakterystyka rynku. 34
11.2. Analiza transakcji do wyceny działek nr: 896/77, 1402/8 36
11.3. Opis nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej 37
11.4. Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych 38
11.2. Analiza transakcji do wyceny działki nr 1186/8 41
11.3. Opis nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej 42
11.4. Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych 43
11.5. Obliczenie wartości rynkowej działki nr 1186/8 44
11.6. Obliczenie łącznej wartości gruntu 44

10. OKREŚLENIE WARTOŚCI BUDOWLI 45

10. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRAW UJAWNIONYCH W III-DZIALE KSIĘGI WIECZYSTEJ 45

11. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ 48

12. UZASADNIENIE I WNIOSKI Z DOKONANYCH ANALIZ I OBLICZEŃ. 48

13. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA 49

14. ZAŁĄCZNIKI 50

Autor operatu: Biegły sądowy Sądu Okręgowego w Katowicach i Gliwicach z zakresu szacowania nieruchomości, maszyn i przedsiębiorstw, mgr inż. Włodzimierz Bednarczyk - uprawnienia zawodowe rzeczoznawcy majątkowego nr 3899.

1. Przedmiot i zakres wyceny

Nieruchomość budynkowa związana z prawem użytkowania wieczystego do dnia 05 grudnia 2089 r. działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi 896/77, 1402/8 oraz 1186/8 o łącznej powierzchni 0,4860 ha, położona przy ul. Rozdzieńskiej oraz ulicy 11- Listopada w Katowicach. Nieruchomość zabudowana budynkami, budowlami i urządzeniami przemysłowymi stanowiącymi przedmiot odrębnej własności od gruntu. Dla wycenianej nieruchomości urządzona jest księga wieczysta KA1K/00128412/6 prowadzona przez Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach, Wydział XI Ksiąg Wieczystych.

Oszacowaniu podlega prawo użytkowania wieczystego ww. gruntu oraz własność budynków, budowli i urządzeń stanowiących odrębny przedmiot własności od gruntu.

2. Cel wyceny

Dokonanie egzekucji wierzytelności z nieruchomości.

3. Podstawy formalne i materialnoprawne wyceny

3.1. Zamawiający

Podstawę formalną stanowi postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Katowicach, sygn. akt GKm 426/19. Zamawiającym wycenę jest: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Katowicach, Łukasz Zyga.

3.2. Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 65, z dnia 22 listopada 2019 r.) z późniejszymi zmianami.
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 z 2004 r. poz.2109) z późniejszymi zmianami.
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. 2019 r., poz. 1145).
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. 2019 r., poz. 1460).
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz. U. z 2016r., poz. 1263).

3.3. Podstawy metodologiczne

- Obowiązujące standardy wyceny oraz Noty Interpretacyjne - uchwalone przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Ewa Kucharska-Stasiak - „Nieruchomość a rynek” PWN. Warszawa 2000 r.
- Leszek Kołkowski – „Rynek nieruchomości w Polsce”. Wydawnictwo Twiger 2003.
- Jerzy Dydenko - „Szacowanie nieruchomości” Dom Wydawniczy ABC 2006 r.
- Ryszard Cymerman Andrzej Hopper – „System, zasady, procedury wyceny nieruchomości” –PFSRM Warszawa 2012 r.

- Mieczysław Prystupa – „Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu porównawczym” Replika 2014 r.
- Materiały ze szkoleń specjalistycznych Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych.

3.4. Źródła danych merytorycznych

1. Księga wieczysta KA1K/00128412/6.
2. Wypis z rejestru gruntów.
3. Zasób geodezyjno-kartograficzny.
4. Informacje z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
5. Transakcje na rynku lokalnym w latach 2017 –2020.
6. Protokół z oględzin nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.
7. Dokumentacja fotograficzna.
8. Informacje z lokalnych i regionalnych agencji nieruchomości, oraz specjalistycznych portali internetowych o cenach ofertowych i czynnikach wpływających na ceny.
9. Specjalistyczne portale internetowe i wydawnictwa cykliczne z zakresu szacowania nieruchomości.
10. Informacje uzyskane od użytkownika wieczystego.

3.5. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego

1.	Data sporządzenia wyceny	26 listopad 2020 r.
2.	Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny	26 listopad 2020 r.
3.	Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	26 listopad 2020 r.
4.	Data dokonania oględzin nieruchomości	10 sierpień 2020 r.

4. Stan przedmiotu wyceny

4.1. Stan prawny

Księga wieczysta numer KA1K/00128412/6 prowadzona przez Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach, Wydział XI Ksiąg Wieczystych – grunt oddany w użytkowanie wieczyste i budynek stanowiący odrębną nieruchomość.

Dział I-0 księgi wieczystej. Oznaczenie nieruchomości.
Województwo: Śląskie. Powiat: M. Katowice. Gmina: M. Katowice. Miejscowość: Katowice. Numer działki: 896/77, 1402/8, 1186/8. Obręb ewidencyjny: 05, Roździeń. Ulica: 11 – go Listopada, przy ul. Roździeńskiej. Sposób korzystania: Ba- tereny przemysłowe. Obszar całej nieruchomości: 0,4860 ha.
Budynki:
1. Budynek przemysłowy. Liczba kondygnacji: 1,0. Odrębność: Tak.
2. Budynek przemysłowy. Liczba kondygnacji: 3,0. Powierzchnia użytkowa budynku: 772,90 m^2. Odrębność: Tak.
3. Budynek przemysłowy. Liczba kondygnacji: 3,0. Powierzchnia użytkowa budynku: 1960,00 m^2. Odrębność: Tak.

Dział I-SP księgi wieczystej. Spis praw związanych z własnością.
1. Prawo użytkowania wieczystego do dnia 2089-12-05.
2. Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej – nieodpłatna służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu po działce oznaczonej nr 849/79 zapisanej w księdze wieczystej KA1K/79749/8, dla zapewnienia swobodnego dostępu do kanału z kablem energetycznym 6kV celem dokonywania jego napraw i konserwacji na rzecz każdorazowych użytkowników wieczystych lub właścicieli działek oznaczonych numerami geodezyjnymi nr 794/79 oraz 795/79.
3. Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej – służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu po działce nr 889/77 objętej księgą wieczystą KW nr 119061, istniejącym pasem gruntu szerokości 7 metrów, celem zapewnienia dostępu do drogi publicznej – ul. 11 Listopada na rzecz każdorazowych właścicieli lub użytkowników wieczystych działek gruntu nr 562/45, 856/77 i 1216/40 objętych niniejszą księgą wieczystą.
4. Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej – każdorazowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu działki gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym 1402/8 i 1186/8 przysługuje nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność gruntowa, polegająca na prawie przejazdu i przechodu po działkach gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 1329/8, 1197/8 celem zapewnienia dostępu do drogi publicznej – ulicy 11 Listopada.

Dział II księgi wieczystej. Własność.
Właściciele: Prezydent Miasta Katowice.
Użytkownik wieczysty: ECA – 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Dział III księgi wieczystej. Prawa, roszczenia i ograniczenia.
1. Ograniczone prawo rzeczowe – prawo drogi na rzecz każdoczesnych właścicieli nieruchomości Katowice WYK. L. 1108 Katowice przepisano przy przeniesieniu księgi wieczystej Katowice W. L. – dnia 21.05.1994 r. przeniesiono tu z KW 29684 – dnia 16-10-2003r.
2. Ograniczone prawo rzeczowe – nieodpłatna służebność na rzecz każdoczesnych właścicieli, użytkowników i posiadaczy działki gruntu nr 1191/8 objętej księgą wieczystą KW nr 70148 – polegająca na prawie korzystania z gazociągu oraz dostępu do tego gazociągu, biegnącego po działkach będących w użytkowaniu wieczystym huty metali niezależnych „Szopienice” S.A. w Katowicach, to jest działkach gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 567/64 na karcie mapy nr 4, 401/77 na karcie mapy numer 1, 849/79 na karcie mapy numer 4, 562/45 na karcie mapy numer 4, 750/77 na karcie mapy numer 1, 751/77 na karcie mapy numer 1, 1319/8 na karcie mapy numer 3 dod. 2 objętych niniejszą księgą wieczystą.
3. Ograniczone prawo rzeczowe – nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu, polegająca na prawie posadowienia na działkach gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 775/77, 776/77, 781/77, 782/77, 784/77, 785/77, 786/77, 787/77, 806/77, 796/79, 801/79, 803/79, 804/79, 805/79, 1172/8, 1199/8, 861/77, 864/77, 878/77 – sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w sposób oznaczony na mapach stanowiących załączniki

numer 1 – 77 do aktu linią niebieską – sieć wodociągową oraz linią brązową – sieć kanalizacyjna oraz zapewnieniu dostępu do nich, a to w celu korzystania z nieruchomości na których położone są sieci wodociągowe i kanalizacyjnych, w tym szczególności konserwacji, remontów, względnie usunięcia awarii urządzeń i instalacji wodociągowych i kanalizacyjnych znajdujących się na tych działkach w każdym czasie i terminie przez osoby uprawnione na rzecz spółki pod firmą: Katowickie Wodociągi Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach.
4. Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością – nieodpłatana i na czas nieoznaczony służebność gruntowa, polegająca na prawie przejazdu i przechodu po działce gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym 896/77 objętej niniejszą księgą wieczystą, pasem o szerokości 12 metrów, oznaczonym kolorem czerwonym na mapie stanowiącej załącznik numer 4 do niniejszego aktu notarialnego, celem zapewnienia dostępu do drogi publicznej – ulicy Roździenskiej na rzecz każdorazowych właścicieli lub użytkowników wieczystych działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 878/77, 780/77, 781/77, 782/77, 784/77 oraz 821/77 objętych księgą wieczystą numer KA1K/00058317/8, działki gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym 624/77 objętej księgą wieczystą numer KA1K/00043716/7 oraz działki gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym 819/77 objętej księgą wieczystą numer KA1K/00044192/4.
5. Wpis o wszczęciu egzekucji z przedmiotowej nieruchomości. Przyłączenie się wierzycieli.

Dział IV księgi wieczystej. Hipoteka.
1. Hipoteka umowna łączna w kwocie 11 310 000,00 zł na rzecz Ewa Aleksandra Kutyba.
2. Hipoteka umowna łączna w kwocie 13 000 000,00 zł na rzecz Ewa Aleksandra Kutyba.
3. Hipoteka przymusowa w kwocie 407 505,27 zł na rzecz Naczelnik Urzędu Skarbowego.
4. Hipoteka przymusowa w kwocie 38 676,89 zł na rzecz Naczelnik Urzędu Skarbowego.
5. Hipoteka przymusowa w kwocie 431 092,72 zł na rzecz Naczelnik Urzędu Skarbowego.

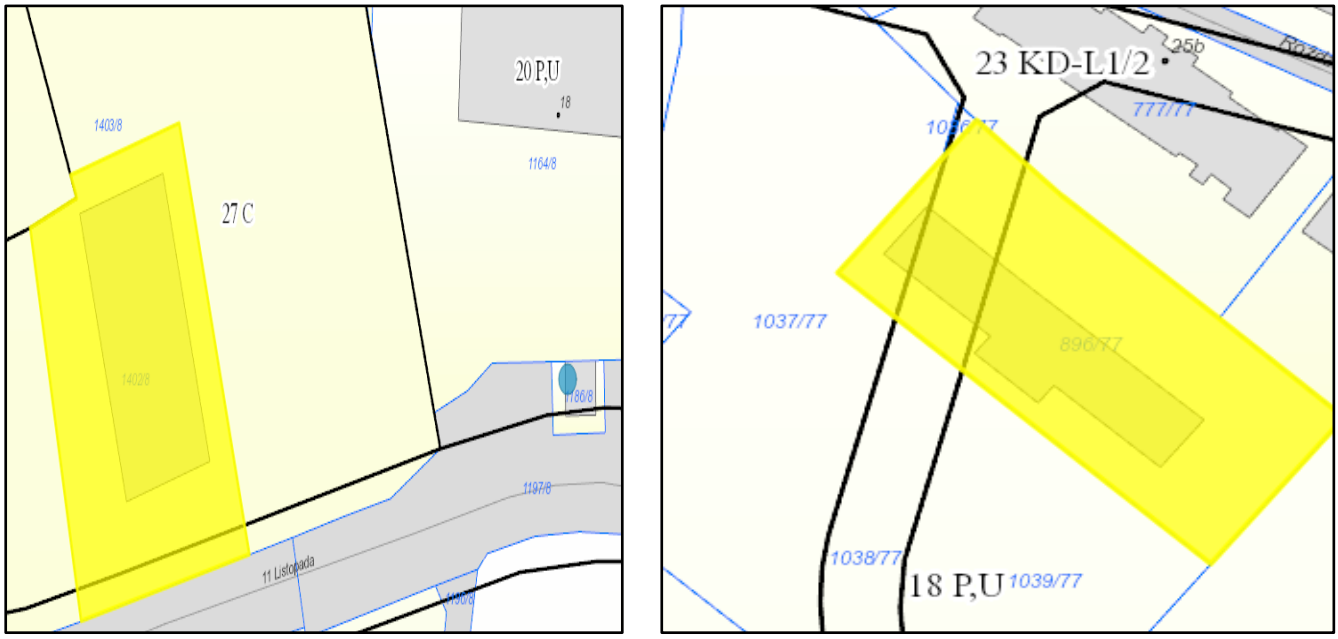
Dane z ewidencji gruntów, oznaczenie nieruchomości:

Województwo: śląskie. Powiat: m. Katowice. Gmina: M. Katowice. Jednostka ew: M. Katowice. Obręb: 0005, Roździeń. Księga wieczysta: KA1K/00128412/6.
Podmiot ewidencyjny: Własność: Prezydent Miasta Zabrze.
Użytkownik wieczysty: ECA – 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Numer		Położenie	Rodzaj użytku	Użytek	Powierzchnia
mapy	działki				[ha]
1	896/77	ul. Roździeńskiego	Tereny przemysłowe	Ba	0,3527
5	1402/8	ul. 11 Listopada	Tereny przemysłowe	Ba	0,1266
3	1186/8	ul. 11 Listopada	Tereny przemysłowe	Ba	0,0067
Suma:					0,4860

* Stwierdzono zgodność zapisów w rejestrze gruntów i I-dziale księgi wieczystej KA1K/00128412/6.

4.2. Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego



Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym Uchwałą Rady Miasta Katowice Nr VII/93/07 z dnia 26 lutego 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowaniu przestrzennego obszaru południowo – zachodniej części dzielnicy Szopienice w Katowicach, przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenach oznaczonych symbolem **27C**–oznaczającym tereny infrastruktury technicznej ciepłownictwa, **18P,U** oraz **20P,U** - tereny zabudowy produkcyjnej, usługowej, składowej i magazynów

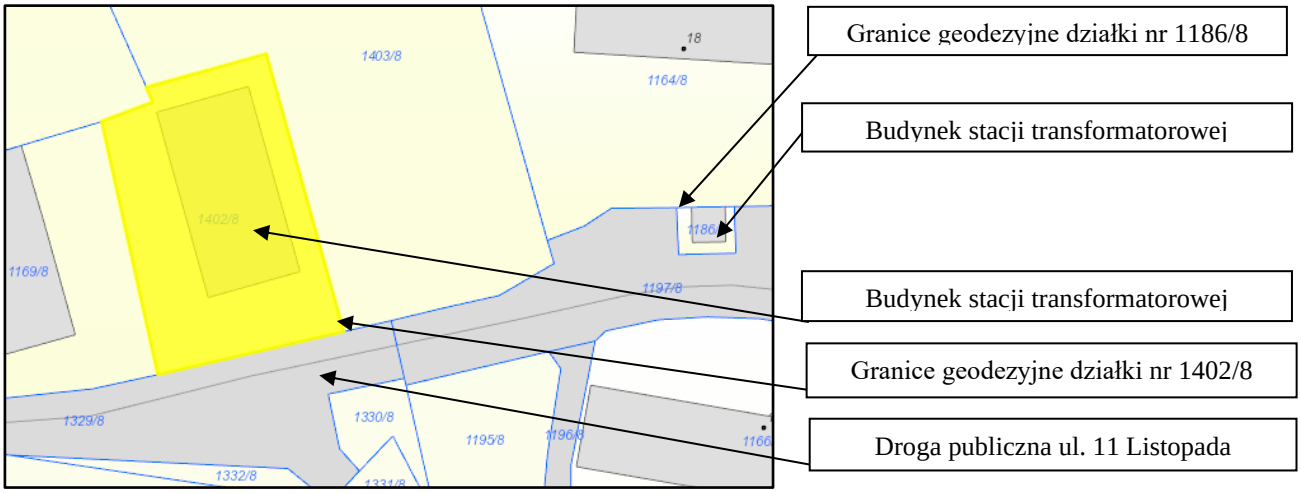
4.3. Informacje ogólne

Katowice - miasto na prawach powiatu w południowej Polsce, siedziba władz województwa śląskiego. Jeden z głównych ośrodków Górnośląskiego Okręgu Przemysłowego i największe pod względem ludności miasto konurbacji górnośląskiej. Katowice leżą na trasie głównych szlaków krajowych i międzynarodowych zarówno drogowych, jak i kolejowych. W pobliskich Pyrzowicach funkcjonuje międzynarodowy port lotniczy Katowice-Pyrzowice. Stanowi ono ważny w skali kraju ośrodek gospodarczy, będąc centrum handlowo-usługowym ze znacznym udziałem działalności produkcyjnej. Jest również ośrodkiem koncentracji specjalistycznych usług medycznych, funkcji akademickiej, kulturalnej oraz sportowej. Katowice od północy graniczą z Chorzowem, Siemianowicami Śląskimi i Czeladzią, od wschodu z Sosnowcem i Mysłowicami, od południa z Lędzinami i Tychami, natomiast od zachodu z Mikołowem i Rudą Śląską. Katowice posiada kilka instytucji wspierania gospodarki. Do najważniejszych należy Katowicka Specjalna Strefa Ekonomiczna, której siedzibą są Katowice. Na obszarze Katowic funkcjonuje kilka parków przemysłowych i technologicznych, stanowiące miejsce lokowania nowych działalności przemysłowo-usługowych. Do nich należy m.in. Górnośląski Park Przemysłowy, Euro – Centrum Park Przemysłowy. Katowice są ważnym ośrodkiem handlowo-usługowym, szczególnie w

zakresie: handlu hurtowego i detalicznego, pośrednictwa finansowego, obsługi nieruchomości i firm, nauki i edukacji, specjalistycznych usług medycznych oraz administracji publicznej i gospodarczej. Katowice charakteryzują się rozbudowaną siecią placówek opieki zdrowotnej, w tym szpitali. Według stanu z 2012 w mieście znajduje się 12 szpitali publicznych oraz 6 niepublicznych. W Katowicach według danych z 2012 funkcjonuje 55 szkół podstawowych. Pod względem bazy szkół ponadgimnazjalnych w Katowicach funkcjonuje 13 szkół zawodowych, 46 szkół ogólnokształcących, 56 szkół policealnych. Według stanu z 2012 w mieście działało 20 uczelni wyższych.

4.4. Stan techniczno-użytkowy nieruchomości

Zagospodarowanie nieruchomości przy ul. 11 Listopada w Katowicach.



Zagospodarowanie nieruchomości przy ul. Roździeńskiej w Katowicach.

Autor operatu: Biegły sądowy Sądu Okręgowego w Katowicach i Gliwicach z zakresu szacowania nieruchomości, maszyn i przedsiębiorstw, mgr inż. Włodzimierz Bednarczyk - uprawnienia zawodowe rzeczoznawcy majątkowego nr 3899.

Nieruchomość położona przy ulicy 11 Listopada oraz Roździeńskiej, działki nieprzylegające, nie stanowiące całości gospodarczej, z dostępem do drogi publicznej poprzez służebności drogi. Ulica 11 Listopada o nawierzchni asfaltowej z chodnikiem po obu stronach jezdni o nawierzchni wyłożonej kostką brukową betonową, przy nieruchomości bez chodników. Ulica Roździeńska o nawierzchni asfaltowej bez chodników, dojazd do działki 896/77 o nawierzchni gruntowo – szutrowej. Działki nieogrodzone. Nieruchomość położona na terenie płaskim, wyposażonym w pełną infrastrukturę techniczną, teren wyposażony w sieć elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, ciepłowniczą. Sąsiedztwo i otoczenie: zabudowa przemysłowa, produkcyjno – usługowa oraz składowo – magazynowa powstała w katach 1960 oraz przed 1939 rokiem, elektrownia, warsztat, przy ul. Roździeńskiej zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych powstała przed 1940 rokiem.
Działka ewidencyjna nr 1402/8 o powierzchni 0,1266 ha w granicach geodezyjnych w kształcie figury geometrycznej dającej się wpisać w prostokąt o bokach 31m×46m. działka zabudowana budynkiem stacji transformatorowej nr 1.
Działka ewidencyjna nr 1186/8 o powierzchni 0,0067 ha w granicach geodezyjnych w kształcie figury geometrycznej dającej się wpisać w kwadratu o bokach 7,5m×9m. działka zabudowana budynkiem stacji transformatorowej nr 2. Działka częściowo ogrodzona od firmy Skład drewna.
Działka ewidencyjna nr 896/77 o powierzchni 0,3526 ha w granicach geodezyjnych w kształcie figury geometrycznej dającej się wpisać w prostokąt o bokach 40m×91m. działka zabudowana budynkiem stacji transformatorowej nr 3.
Zgodnie z przeprowadzoną inspekcją lustracji w dniu 10.08.2020r. nieruchomość składa się z następujących budynków:

Budynek stacji transformatorowej nr 1 na działce 1402/8.

Budynek stacji średniego napięcia GPT – 2 z kanałem kablowym (dawniej część nieistniejącej stacji 110kV SE Szopienice Centrum). Budynek przemysłowy 2 kondygnacyjny z podpiwniczeniem. W podpiwniczeniu tunel kablowy. Na zapleczu hala jednonawowa. Budynek wybudowany w technologii tradycyjnej murowany z cegły ceramicznej. Elewacje budynku nieizolowane termicznie, nietynkowane. Dach budynku stropodach betonowy kopertowy płaski kryty papą. Stolarka okienna konstrukcji drewnianej, część otworów okiennych zamurowana, doświetlony luksferami, wrota do stacji konstrukcji stalowej obłożone blachą czarna. W budynku znajdują się 2 komory po transformatorach z dachowymi elementami wentylacji. Brak przyłącza c.o., w budynku instalacja kanalizacyjna, wodna – aktualnie nieczynne, w budynku działa elektryczność. Budynek w przeciętnym stanie technicznym do remontu bieżącego. Nadproża ceglane sklepione, częściowo wbudowane belki stalowe. Klatka schodowa od frontu budynku. Strop żelbetonowy żebrowy monolityczny. Ogólnie budynek utracił pierwotną funkcję i pełni funkcje rozdzielni. Wiek budynku określono szacunkowo na podstawie technologii budowy, zastosowanych elementów konstrukcyjnych oraz materiałów budowlanych na 65 lat.

Działka gruntu nr 1402/8 : front od drogi publicznej: 14,91 m × długość 9,30m.
Średnia wysokość budynku 9,5m.
Parametry budynku z informacji użytkownika wieczystego:
- Powierzchnia użytkowa budynku – 773 m^2;
- Powierzchnia zabudowy – 469 m^2;

Inwentaryzacja budynku – parter. Wysokość pomieszczeń: H= 4,00 m		[m^2]
Komunikacja	Wejście do budynku przez drzwi konstrukcji stalowej spawane z prętów obłożone blachą	
- wyłożenia posadzek	Betonowa	
- obłożenie ścian//sufit	Ściany i sufit tynkowane	4,55
Pomieszczenie I	Wejście do pomieszczenia z komunikacji	
- wyłożenia posadzek	Betonowa	
- obłożenie ścian//sufit	Ściany i sufit tynkowane	
- wyposażenie//zabudowy	Pomieszczenie z wydzielonymi boksami transformatorów rozdzielni, z urządzeniem kompresora	192,05
Łaźnia z wc, H = 4m	Wejście do łaźni z komunikacji	
-wyłożenie posadzek	Betonowa	
-obłożeń ścian// sufit	Ściany i sufit tynkowane	
- wyposażenie//zabudowy	Aktualnie brak białego montażu, instalacja z rur stalowych, umywalka ceramiczna	1,85
Akumulatornia	Wejście do pomieszczenia z komunikacji	
- wyłożenia posadzek	Betonowa	
- obłożenie ścian//sufit	Ściany i sufit tynkowane	22,80
Pomieszczenie sanitarne	Wejście do łaźni z komunikacji	
- wyłożenia posadzek	Betonowa	
- obłożenie ścian//sufit	Ściany i sufit tynkowane	3,33
Boks 1	Aktualnie użytkowane na składowisko na ekogroszek, wejście do boksów z zaplecza nieruchomości, doświetlony przez latarnię dachową.	61,10
Boks 2	Wysokość boksów H = 10,20 m. Boksy bez wrót wjazdowych	60,85
Powierzchnia użytkowa parteru:		**346,53**
1 piętro:		
Komunikacja	Wejście po schodach dwubiegowych żelbetonowymi, lastrico z balustradą konstrukcji stalowej spawane z prętów	
- wyłożenia posadzek	Posadzka lastrico	
- obłożenie ścian//sufit	Ściany tynkowane z lamperią i sufit tynkowany	
- wyposażenie//zabudowy	Średniego napięcia	12,02
Rozdzielnia	Wejście do rozdzielni z komunikacji, wysokość pomieszczenia do stropodach H = 5,30m, wrota konstrukcji stalowej spawane z prętów obłożone blachą	
- wyłożenia posadzek	Betonowa	
- obłożenie ścian//sufit	Ściany i sufit tynkowane	
- wyposażenie//zabudowy	Średniego napięcia	192,12
Rozdzielnia	Wejście do rozdzielni z komunikacji	
- wyłożenia posadzek	Betonowa	
- obłożenie ścian//sufit	Ściany i sufit tynkowane	35,80
Powierzchnia użytkowa 1 piętra:		**239,94**
Powierzchnia użytkowa budynku bez podpiwniczenia:		**586,47**

Autor operatu: Biegły sądowy Sądu Okręgowego w Katowicach i Gliwicach z zakresu szacowania nieruchomości, maszyn i przedsiębiorstw, mgr inż. Włodzimierz Bednarczyk - uprawnienia zawodowe rzeczoznawcy majątkowego nr 3899.

Podpiwniczenie	Zejście do podpiwniczenia schodami jednobiegowymi z komunikacji. Wysokość pomieszczeń do belek stropowych H = 1,6 m, wysokość komunikacji H = 2,10 m. pomierzona powierzchnia: P = 211,29 m^2 zaliczona w ½ ze względu na wysokość pomieszczeń poniżej 2,2m	**105,65**
Pomierzona powierzchnia użytkowa budynku		**692,12**

Pomiary powierzchni użytkowej lokalu dokonano w świetle wyprawionych lub obłożonych ścian pomieszczeń zgodnie z PN-70/B-02365, przy pomocy dalmierza laserowego z funkcją obliczania powierzchni z dokładnością do 0,01 m^2. Do celu szacowania wartości rynkowej przyjęto powierzchnię użytkową budynku zgodnie z pomiarami własnymi: **$P_{uż}$ = 692,12 m^2.**
Intensywność zabudowy: i= 692,12 m^2 : 1266 m^2 = **0,55**

<u>Budynek stacji transformatorowej nr 2 na działce 1186/8.</u>

Budynek stacji transformatorowej S-23 z rozdzielnią elektroniczną o mocy 400kVA, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony. Budynek wybudowany w technologii tradycyjnej murowany z bloczków PGS. Elewacje budynku tynkowane, nieizolowane termicznie. Dach dwuspadowy stropodach z płyt korytowych kryty papą. W budynku 10 odbiorników. Aktualnie użytkowany przez przedsiębiorstwo przesyłowe.
Powierzchnia zabudowy pomierzona: 19,27 m^2. Średnia wysokość budynku: 3m.
Powierzchnia zabudowy z informacji uzyskanych od zarządcy: 30 m^2.

Pomiary powierzchni budynku stacji transformatorowej S-23 dokonano przy pomocy dalmierza laserowego z funkcją obliczania powierzchni z dokładnością do 0,01 m^2. Do celu szacowania wartości rynkowej przyjęto powierzchnię użytkową budynku zgodnie z pomiarami własnymi: **$P_{uż}$ = 19,27 m^2.**
Intensywność zabudowy: i = 19,27 m^2 : 67 m^2 = **0,29**

<u>Budynek stacji transformatorowej nr 3 na działce 896/77.</u>

Budynek stacji średniego napięcia GPT – 1 z kanałem kablowym (dawniej część nieistniejącej już stacji 110kV SE Szopienice Zachód). Budynek przemysłowy 2 kondygnacyjny z podpiwniczeniem. Część środkowa zdylatowana z symetrycznymi częściami bocznymi. Budynek wybudowany w technologii tradycyjnej, murowany z cegły ceramicznej pełnej oraz betonu komórkowego(bloczków PGS) w latach 1970. Elewacje tynkowane, nieizolowane termicznie. Konstrukcja klatki schodowej betonowa. Strop żelbetonowy monolityczny żebrowy. Dach budynku stropodach prefabrykowany kryty papą na lepiku. W budynku stolarka okienna konstrukcji drewnianej oraz częściowo konstrukcji PCV z szybami zespolonymi, grzejniki typu ogniwa żeliwne, stolarka drzwiowa konstrukcji drewnianej oraz stalowej. W skrzydłach bocznych w komorach dławikowych okna zamurowane bloczkami PGS. Ogrzewanie z sieci c.o., wodne nieczynne – uszkodzone, instalacja kanalizacyjna nieczynna. Budynek trwale nieużytkowany, w złym stanie technicznym, zaniedbany, nie były prowadzone w nim prace konserwujące. Parametry budynku z informacji użytkownika wieczystego: powierzchnia użytkowa budynku – 1960 m^2; powierzchnia zabudowy – 898m^2;

Inwentaryzacja budynku - parter. Wysokość pomieszczeń H= 2,56m do belek stropowych		PUŻ [m^2]
Komunikacja	Wejście do budynku przez drzwi konstrukcji stalowej	
- wyłożenia posadzek	Posadzka lastrico	
- obłożenie ścian//sufit	Ściany i sufit tynkowane	39,76
Stacja rozdzielni I	Wejście do stacji z komunikacji	
- wyłożenia posadzek	Posadzka betonowa, płytki PCV	
- obłożenie ścian//sufit	Ściany i sufit tynkowane	237,49
Pomieszczenie wc	Wejście do pomieszczenia z komunikacji	
-wyłożenie posadzek	Płytki ceramiczne	
-obłożeń ścian// sufit	Ściany obłożone płytkami glazurowanymi	
- wyposażenie//zabudowy	Biały montaż zdemontowany, 2 kabiny prysznicowe wyrobione w płytkach ceramicznych, instalacja kanalizacyjna rury żeliwne, wodna rury stalowe nawierzchniowe, okno konstrukcji PCV z szybami zespolonymi, grzejnik typu ogniwa żeliwne, instalacja c.o. rury stalowe	5,58
Pomieszczenie biurowe I	Drzwi konstrukcji drewnianej	
- wyłożenia posadzek	Wykładzina PCV	
- obłożenie ścian//sufit	Ściany i sufit tynkowane	
-wyposażenie//zabudowy	Okno konstrukcji drewnianej ze skrzydłami skręcanymi	17,36
Pomieszczenie magazynowe H = 2,00 m	Wejście do pomieszczenia z komunikacji	
- wyłożenia posadzek	Posadzka betonowa	
- obłożenie ścian//sufit	Ściany i sufit tynkowane	114,03
Pomieszczenie II	Wejście do pomieszczenia z komunikacji	
- wyłożenia posadzek	Posadzka betonowa	
- obłożenie ścian//sufit	Ściany i sufit tynkowane	11,75
Pomieszczenie III	Wejście do pomieszczenia z komunikacji, pomieszczenie przejściowe	
- wyłożenia posadzek	Posadzka betonowa	
- obłożenie ścian//sufit	Ściany obłożone płytami gipsowo – kartonowymi, sufit częściowo podwieszany w systemie ARN	
- wyposażenie//zabudowy	Trwale zawilgocone, brak grzejnika	28,91
Stacja rozdzielni II	Wejście do stacji z komunikacji	
- wyłożenia posadzek	Posadzka betonowa, płytki PCV	
- obłożenie ścian//sufit	Ściany i sufit tynkowane	257,17
Powierzchnia użytkowa parteru:		**712,05**
1 piętro: Wysokość pomieszczeń 4,25 m		
Pomieszczenia 1 piętra. Przyjęto powierzchnię parteru. Pomieszczenia biurowe trwale nieużytkowane. Posadzki betonowe oraz wyłożone płytkami ceramicznymi, ściany tynkowane, okna konstrukcji drewnianej ze skrzydłami skręcanymi okratowane, drzwi konstrukcji drewnianej płytowe typowe na ościeżnicach konstrukcji drewnianej oraz stalowej, W rozdzielni ślusarka okienna pojedynczo szklona.		**712,05**
Powierzchnia użytkowa budynku bez podpiwniczenia:		**1424,10**
Podpiwniczenie	Zejście do podpiwniczenia z komunikacji, podpiwniczenie zawilgocone, ściany fundamentowe zgrzybiałe. Wysokość pomieszczeń H = 2,10 - 2,20 m. Przyjęto powierzchnię parteru zaliczona w ½ = 712,05/2 = 356,03m^2	**356,03**
Powierzchnia użytkowa budynku na kondygnacjach:		**1780,13**

Pomiary powierzchni użytkowej lokalu dokonano w świetle wyprawionych lub obłożonych ścian pomieszczeń zgodnie z PN-70/B-02365, przy pomocy dalmierza laserowego z funkcją obliczania powierzchni z dokładnością do 0,01 m^2. Do celu szacowania wartości rynkowej przyjęto powierzchnię użytkową budynku zgodnie z pomiarami własnymi: **$P_{uż}$ = 1780,13 m^2.**
Intensywność zabudowy: i = 1780,13 m^2 : 3527 m^2 = **0,50**

4.5. Zużycie obiektów

Oceny zużycia technicznego budynków dokonano wg skali:

Lp.	Ocena stanu technicznego obiektu budowlanego	Zużycie techniczne
1.	Bardzo dobry (zabudowania nowe lub po remoncie głównym)	do 10%
2.	Dobry (prawidłowo prowadzona gospodarka remontowa)	11% - 25%
3.	Średni (elementy wykończeniowe, instalacje w stanie należytym)	26% - 50%
4.	Zadawalający (elementy wykończeniowe i instalacje do wymiany, celowy remont lub wymiana elementów konstrukcyjnych zabudowań – celowa modernizacja obiektu)	51% - 70%
5.	Zły –elementy konstrukcyjne i wykończeniowe obiektu do wymiany za względu na ich stan techniczny; deformacje, zawilgocenia murów i posadzek, korozja i erozja instalacji oraz elementów konstrukcyjnych obiektów i urządzeń budowlanych.	ponad 70%

Zużycie obiektu budowlanego jest utratą jego wartości w stosunku do kosztów wytworzenia (budowy) nowego obiektu w wyniku zużycia technicznego, zużycia funkcjonalnego, zużycia zewnętrznego.

Na zużycie techniczne obiektu budowlanego mają wpływ czynniki:
- wiek obiektu,
- trwałości zastosowanych materiałów,
- jakość wykonawstwa budowlanego,
- prowadzona gospodarka remontowa,
- warunki eksploatacji obiektu,
- stan środowiska eksploatacji obiektu.

Na zużycie funkcjonalne obiektu budowlanego mają wpływ czynniki:
- zmiana preferencji i wymagań użytkowników,
- zmiana funkcji obiektu,
- postęp techniczny,
- zmiana norm i warunków technicznych użytkowania obiektu.

Na zużycie zewnętrzne(środowiskowe) obiektu budowlanego mają wpływ czynniki:
- stan środowiska naturalnego,
- zapotrzebowanie społeczne na określony sposób użytkowania obiektu budowlanego,
- konkurencyjność nieruchomości.

Ocen stanu technicznego poszczególnych budynków dokonano, mając na względzie:
- technologię budowy obiektu,
- rodzaj oraz jakość zastosowanych materiałów budowlanych i wykończeniowych,
- sposób użytkowania obiektu,
- sposób korzystania z nieruchomości,
- wiek obiektu,
- przeprowadzone remonty oraz modernizacje poszczególnych budynków.

Stan techniczny budynków oceniono, jako zadawalający – zużycie techniczne na poziomie 55% 60%, funkcjonalność budynków przeciętna typowa dla tego typu obiektów budowanych w latach 1950/70. Zużycie zewnętrzne (środowiskowe) budynku stacji transformatorowej nr 1 na działce 1402/8, oraz budynku stacji transformatorowej nr 3 na działce 896/77 – istotne, ze względu na ograniczone zapotrzebowanie na energie elektryczna w związku z likwidacją Huty Metali w Szopienicach – głównego odbiorcy energii elektrycznej ze stacji transformatorowej nr 1 i nr 3. Niska funkcjonalność i zużycie środowiskowe wynika na specjalny charakter zabudowań (stacje transformatorowe dla przemysłu hutniczego) niską elastyczność alternatywnego użytkowania na cele przemysłowe: hale magazynowe, hale produkcyjne, bazy sprzętu budowlanego, transportowego, ect. place magazynowe i składowe ze względu na wysoką intensywność zabudowy.

Atrakcyjność rynkowa nieruchomości. Atrakcyjność rynkowa nieruchomości jako inwestycyjna, ma ścisły związek z lokalizacją nieruchomości, stanem i jakością zagospodarowania nieruchomości oraz jej otoczenia, zmianami jakościowymi terenów położenia nieruchomości, przeznaczeniem społeczno-gospodarczym nieruchomości, popytem na określony typ nieruchomości, typem użytkowników/najemców. Mając na względzie powyższe, - przedmiotowa nieruchomość posiada niską atrakcyjność rynkową, jako przedmiot obrotu rynkowego. Niska atrakcyjność rynkowa nieruchomości oznacza, możliwość osiągnięcia ceny sprzedaży nieruchomości równej wartości rynkowej, po okresie 8 miesięcy do 1 roku ekspozycji nieruchomości na rynku nieruchomości.

5. Sposób wyceny

5.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości

Oszacowano wartość rynkową przedmiotu wyceny dla optymalnego sposobu użytkowania zgodnie z jej przeznaczeniem, co oznacza, że nieruchomość będzie wykorzystywany na cele przemysłowe. Oszacowano wartość rynkową nieruchomości, jako wolną, niezajętą przez właściciela.

Art. 151 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

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

Aby określona wartość stanowiła szacunkową kwotę, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość, powinny być spełnione następujące warunki:

- **sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, – czyli** strony, których nie łączy konkretny lub szczególny stosunek, mogący sprawić, iż poziom ceny nie będzie typowy dla rynku, zakłada się, że transakcję zawierają niezwiązane ze sobą strony, działające niezależnie od siebie.
- kupujący **ma stanowczy zamiar zawarcia umowy,** działa **z rozeznaniem i postępuje rozważnie** – oznacza to osobę, która chce dokonać zakupu i która nie jest zmuszona do kupna, kreślenie to odnosi się do kupującego, który nie jest nazbyt zdeterminowany, by dokonać zakupu po jakiejkolwiek cenie, jest to nabywca, który kupuje w realiach aktualnego rynku i który nie zapłaci ceny wyższej od aktualnej ceny na rynku, rzeczoznawca majątkowy nie może przyjmować nierealnych założeń dotyczących warunków panujących na rynku ani też zakładać, że wartość rynkowa jest większa aniżeli kwota, którą, rozsądnie rzecz biorąc, można uzyskać na rynku.
- **sprzedający ma stanowczy zamiar zawarcia umowy, działa z rozeznaniem i postępuje rozważnie** – oznacza to osobę, która nie jest ani nazbyt gorliwa, ani zmuszona do sprzedaży, ani gotowa czekać na uzyskanie ceny, która nie jest możliwa do uzyskania na aktualnym rynku, sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy ma motywację, by sprzedać nieruchomość na warunkach rynkowych, za najlepszą cenę, możliwą do uzyskania na wolnym rynku, jakakolwiek byłaby to cena, istniejące po stronie konkretnego właściciela, będącego zbywcą, uwarunkowania nie są brane pod uwagę, ponieważ sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy oznacza typowego właściciela.
- **nie działają w sytuacji przymusowej** – każda ze stron ma motywację do zawarcia transakcji i nie jest do niej zmuszona przez szczególne okoliczności, zawarcie transakcji bez przymusu wymaga także przyjęcia założenia, że zarówno kupujący, jak i sprzedający nieruchomość działają z rozeznaniem i że postępują rozważnie, przyjmuje się, że są oni wystarczająco poinformowani o charakterze i cechach przedmiotu transakcji, jego aktualnym i potencjalnym wykorzystaniu oraz o stanie rynku w dniu wyceny, ponadto zakłada się, że każda strona wykorzystuje te informacje, działając we własnym interesie, oraz że w sposób rozważny dąży do uzyskania najlepszej dla siebie ceny, rozwagę ocenia się, uwzględniając stan rynku w dniu wyceny, nie biorąc pod uwagę informacji uzyskanych później.

Założono, iż zbycie nieruchomości następuje w dniu wyceny. Ustalona wartość nieruchomości odzwierciedla stan rynku lokalnego na dzień wyceny oraz odpowiada szacunkowej kwocie, jaką można uzyskać za nieruchomość w przypadku, gdy jest ona wystawione na nieograniczonym rynku przez czas wystarczający do uzyskania pełnej informacji przez nabywców oraz do przeprowadzenia odpowiedniego marketingu przez sprzedającego.

5.2. Wybór podejścia i metody wyceny

Art. 154 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
„Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania, oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych”.

Wycenę przeprowadzono w podejściu porównawczym przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej. Wybór metody wyceny uzasadnia rodzaj przedmiotu wyceny oraz odpowiednia liczba dostępnych transakcji porównawczych na określonym rynku lokalnym. Do porównań należy wykorzystywać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny.
Nieruchomość podobna to nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

Analiza rynku ma na celu ustalenie cech nieruchomości (atrybutów), zwanych dalej cechami rynkowymi. Rzeczoznawca majątkowy powinien ocenić wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych, które mogą stanowić wagi cech rynkowych.
W podejściu porównawczym wyróżnia się metodę porównywania parami oraz metodę korygowania ceny średniej. Pierwszą stosuje się przy ograniczonej liczbie transakcji nieruchomościami podobnymi. Metoda korygowania ceny średniej może być stosowana w przypadku rynku rozwiniętego, gdzie występuje wiele transakcji. Wymaga, bowiem porównania przedmiotu wyceny z kilkunastoma nieruchomościami.

Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomość, co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.
Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej.
1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cechach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

7. Obliczenie ceny średniej (Cśr) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (Cmin) i ceny maksymalnej (Cmax).
8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (Cmin) i nieruchomości o cenie maksymalnej (Cmax), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
9. Obliczenie dolnej granicy {Cmin/Cśr} i górnej granicy {Cmax/Cśr} sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
10. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale {Cmin, C max}. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W = Cśr \sum_{i=1}^{n} u_i$$

ui – wartość i-tego współczynnika korygującego,
n – liczba współczynników korygujących

12. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m^2 powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Uwagi dodatkowe:

1. 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 uwzględniony 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. Uwzględnienie współczynnika korekcyjnego K powinno być w każdym wypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.
2. Przy stosowaniu podejścia porównawczego do określania wartości nieruchomości o szczególnych cechach (nieruchomości rolne, leśne, z kopalinami, zabytkowe itp.), a także w przypadku, gdy stanowią one przedmiot innych praw niż własność, należy dodatkowo uwzględnić zasady wyceny zawarte w standardach zawodowych i innych notach interpretacyjnych.
3. Przy stosowaniu podejścia porównawczego wykorzystuje się zasadę interpolacji, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma oceny cech najgorsze na danym rynku i gdy nieruchomość o cenie maksymalnej ma oceny najlepsze, i gdy ocena cech szacowanej nieruchomości zawiera się w przyjętym przedziale ocen.
4. W przypadku, gdy szacowana nieruchomość ma oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu poprawek w metodzie porównywania parami oraz przy wyznaczaniu współczynników korygujących w metodzie korygowania ceny średniej.

5. W przypadku, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma niektóre oceny cech lepsze od innych nieruchomości ze zbioru cen transakcyjnych lub gdy nieruchomość o cenie maksymalnej oceny gorsze z tego zbioru, zasadę ekstrapolacji można zastosować dla potrzeb określania hipotetycznego przedziału cenowego. Możliwość taka dotyczy wyjątkowych przypadków określania wag cech rynkowych.

6. Analiza i charakterystyka rynku

Zgodnie z § 26.1. Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 z 2004 r. poz.2109) z późniejszymi zmianami:
Przy określaniu wartości nieruchomości, które ze względu na ich szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości lub w przypadku braku stawek czynszu na tym rynku, można przyjmować odpowiednio ceny transakcyjne lub stawki czynszu uzyskiwane za nieruchomości podobne na regionalnym albo krajowym rynku nieruchomości.

Nota autorska. Nie stwierdzono na rynku regionalnym dostatecznej ilości do wyceny transakcji rynkowych nieruchomościami zabudowanymi stacjami transformatorowymi, podobnymi do stacji transformatorowej „1" i stacji transformatorowej „2" ze względu na wielkość powierzchni użytkowej budynku stacji transformatorowej i powierzchni gruntu. Biorąc pod uwagę zużycie środowiskowe przedmiotu wyceny, wartość rynkową określono dla alternatywnego sposobu użytkowania jako obiektu przemysłowego o przeznaczeniu magazynowym.

Dla potrzeb wyceny określono właściwy ze względu przeznaczenie i sposób zagospodarowania regionalny rynek nieruchomości, obszar rynku regionalnego uwzględnia status gospodarczy przedmiotu wyceny (wielkość budynków, obszar wycenianej nieruchomości) oraz czynniki lokalizacyjne, zapewnia dostateczną ilość transakcji nieruchomościami podobnymi do wycenianej w celu osiągnięcia trafności wyceny:

- **rynek regionalny:** rynek obrotu wtórnego nieruchomościami zabudowanymi obiektami przemysłowymi; halami produkcyjnymi, halami produkcyjno – magazynowymi, magazynowymi budynkami warsztatowymi, wraz z budynkami administracyjno – biurowymi i socjalnymi, z budowlami pomocniczymi stanowiącymi całość gospodarczą, budynkami warsztatowymi, wybudowanymi przed 2000 rokiem o powierzchni użytkowej od 200m^2 do 2000 m^2;
- **obszar rynku** obejmuje miejscowości: Katowice, Ruda Śląska, Gliwice oraz powiat gliwicki Tychy, Chorzów, Piekary Śląskie, Sosnowiec, Bytom, Zabrze, Jaworzno, Siemianowice Śląskie, Jaworzno, Mysłowice, Świętochłowice, Pyskowice;
- **okres badania cen** na podstawie analizy zawartych umów sprzedaży w formie aktów notarialnych w latach: 2018 r. – 2020 r.;
- **forma władania gruntem**: użytkowanie wieczyste, własność.

Rynek nieruchomości przemysłowych charakteryzuje się dużą różnorodnością pod względem sposobu korzystania: produkcyjne, warsztatowe, magazynowo- składowe, bazy sprzętu transportowego, budowlanego, etc. pod względem jakości zagospodarowania nieruchomości, oraz czynników lokalizacyjnych. Do najważniejszych zaliczyć można: lokalizację, jakość zagospodarowania nieruchomości oraz stan zagospodarowania nieruchomości sąsiednich, sposób szczegółowy korzystania z nieruchomości, stan techniczny i funkcjonalności zabudowań i infrastruktury wewnętrznej, wielkość/powierzchnię gruntu. W okresie monitorowania określonego rynku regionalnego odnotowano 90 transakcje na określonym rynku. Na badanym rynku zaobserwowano stabilność cen, popyt na nieruchomości z zabudową przemysłową jest niższy do podaży tego typu nieruchomości. Stabilność cen jest spowodowana powstawaniem specjalnych stref ekonomicznych ułatwiających prowadzenie procesu inwestycyjnego w nową zabudowę z zapewnieniem dostępność do infrastruktury. Wyższy popyt i ceny dotyczą nieruchomości w lokalizacjach zapewniających dostęp do pełnej infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, na terenach przemysłowych z możliwością prowadzenia działalności przemysłowej bez ograniczeń.

Statystyka określonego rynku	
Nazwa	Wartość
Ilość transakcji	90
Data minimalna	05.01.2018
Data maksymalna	30.06.2020
Powierzchnia minimalna	200,00 m^2
Powierzchnia maksymalna	2 000,00 m^2
Cena minimalna netto	204,04 zł/m^2
Cena średnia netto	1301,94 zł/m^2
Cena maksymalna netto	3206,24 zł/m^2
Mediana netto	1174,42
Odchylenie standardowe netto	720,90

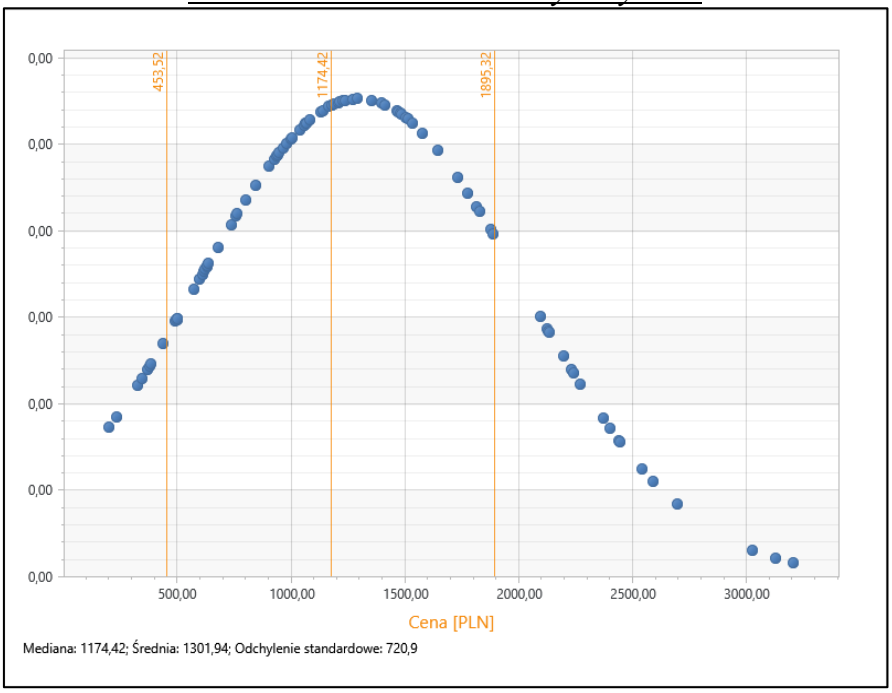
- Ceny transakcyjne na określonym rynku regionalnym zawierają się w przedziale 100 000zł – 3 500 000 zł, w przeliczeniu na 1m^2 powierzchni użytkowej budynków kształtują się w przedziale 200 zł/m^2 – 3200 zł/m^2, wraz z gruntem oraz budowlani i urządzeniami wewnętrznej infrastruktury technicznej, przy cenie średniej oscylującej w granicach 1300 zł/m^2, i rozbieżności powierzchni użytkowej budynków na nieruchomości w przedziale: 200m^2 – 2000m^2. W przeliczeniu na 1m^2 gruntu wraz z budynkami budowlani i urządzeniami wewnętrznej infrastruktury technicznej, w przedziale 30 zł/m^2 - 1250 zł/m^2, przy rozpiętości intensywności zabudowy w zakresie: 0,04 – 0,82, przy czym intensywność zabudowy(i) określono jako iloraz powierzchni użytkowej budynków i obszaru gruntu(nieruchomości)
- Ceny poniżej 450 zł/m^2 dotyczą nieruchomości w lokalizacjach małomiejskich lub trwale nieużytkowanych z zabudową w złym stanie technicznym, do likwidacji lub do remontu głównego, o niskiej funkcjonalności.
- Wyższe ceny w przedziale 800 zł/m^2 – 1200 zł/m^2 dotyczą nieruchomości z zabudową produkcyjną, wyposażone w przemysłową sieć infrastruktury technicznej: sieć elektroenergetyczną, wodną, kanalizacyjną, gazową, zlokalizowanych na terenach z zabudową przemysłową sprzed 1980 roku w przeciętnym stanie technicznym i niskiej funkcjonalności (zabudowa kilkoma budynkami, część budynków zużytych

funkcjonalnie - o nieokreślonej funkcji, lub zużytych ze względu na zmiany środowiskowe).

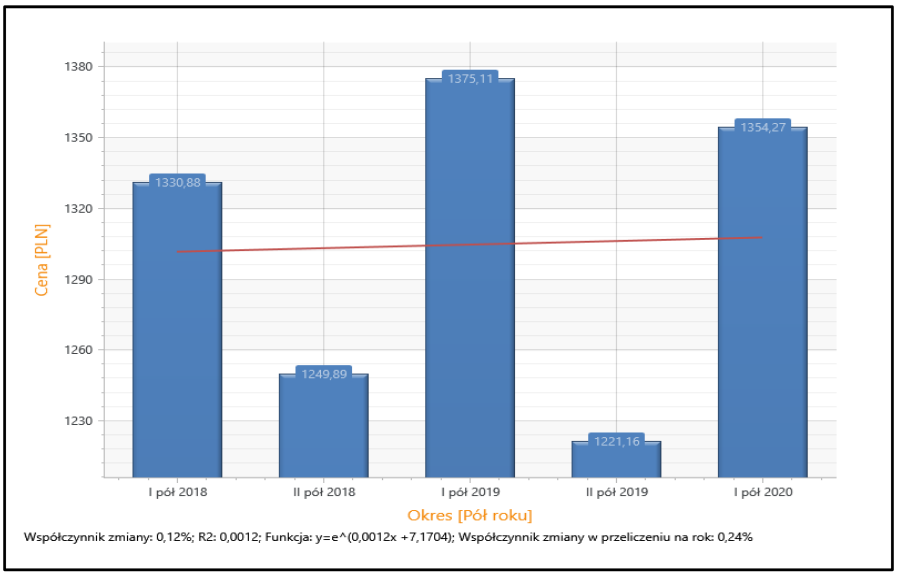
- Najwyższe ceny powyżej 1900 zł/m^2 dotyczą nieruchomości z zabudową przemysłową produkcyjną z lat 1990/2000 oraz z lat 1970/1980 po remoncie głównym przeprowadzonym w latach 2000, lub w lokalizacjach o szczególnie korzystnych atrybutach usługowych, z halami produkcyjnymi lub magazynowymi wyposażonymi w dźwignice (suwnice pomostowe, bramowe, etc.) o wysokości hal powyżej 8m.

Odnotowana ilość transakcji na określonym rynku, jest wystarczająca do określenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny, przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej podejścia porównawczego.

Rozkład cen na określonym rynku.



Trend liniowy T przebieg zmiany cen na skutek upływa czasu T= 0,24 %/rok ≈ 0,02%/miesiąc. Trend badano na rynku w latach 2018-2020.



Aktualnie rynek pozostaje w fazie względnej równowagi i stabilizacji cen. W okresie monitorowania określonego rynku odnotowano wzrost cen, na poziomie T= 0,24% w skali roku tj. miesięcznie T= 0,02%. Trend czasowy o niskiej istotności uznano za bagatelny i pominięto w procesie wyceny. Do aktualizacji cen na datę wyceny przyjęto stabilizację cen na skutek upływu czasu T = 0%. Trend czasowy (zmianę cen na skutek upływu czasu) – określono statystycznie przy pomocy programu komputerowego „PriceBook" z wykorzystaniem bazy cen transakcyjnych Stowarzyszenia Instytutu Monitoringu i Analiz Rynku Silesia z siedzibą w Katowicach.

Nota autorska. Biorąc pod uwagę faktyczny stan techniczno-użytkowy nieruchomości, w szczególności jej zużycie funkcjonalne i środowiskowe jako obiektu przemysłowego, jako jednostkę porównawczą do wyceny przyjęto $1m^2$ powierzchni nieruchomości (gruntu) wraz z posadowionymi budynkami, budowlami i urządzeniami na gruncie, równą cenie transakcyjnej z aktu notarialnego obejmującą grunt wraz z budynkami, budowlami i urządzeniami na gruncie, podzieloną przez powierzchnię gruntu. Zatem jednostka porównawcza obejmuje grunt wraz z częściami składowymi nieruchomości.

Nie stwierdzono istotnego wpływu atrybutu forma władania gruntem dla nieruchomosci z zabudową przemysłową .

6.2. Analiza transakcji przyjętych do porównań.

Z analizy powyższych transakcji przyjętych do wyceny wynika:

- **najwyższe ceny** dotyczą nieruchomości korzystnie zlokalizowanych i korzystną dostępnością komunikacyjną do głównych szlaków komunikacyjnych rangi krajowej i regionalnej, korzystnie zagospodarowanych ze względu na stan techniczny i funkcjonalność zabudowań,
- **najniższe ceny** dotyczą nieruchomości zlokalizowanych na terenach przemysłowych po likwidowanych lub upadłych przedsiębiorstwach z zabudową powstałą przed 1970 rokiem, z zabudową o wysokim zużyciu technicznym i niskiej funkcjonalności, oraz z zabudową w złym stanie technicznym do likwidacji,
- **czynnikami kształtującymi ceny nieruchomości** na określonym rynku lokalnym są następujące atrybuty nieruchomości:

1. lokalizacja nieruchomości,
2. jakość zagospodarowania nieruchomości i stan techniczny zabudowań,
3. dostępność komunikacyjna nieruchomości, jakość dróg dojazdowych,
4. szczegółowy sposób użytkowania nieruchomości,
5. intensywność zabudowy

Na podstawie własnej analizy transakcji zawartych w okresie monitorowania rynku, badania podobnych rodzajowo rynków nieruchomości, oraz obserwacji preferencji potencjalnych klientów popytowych, uwzględniając informacje pochodzące z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami ustalono cechy rynkowe mające największy wpływ na ceny i ich wagi dla określonego rynku lokalnego:

Lp.	Nazwa cechy rynkowej	Waga cechy
1.	Lokalizacja	30%
2.	Stan techniczny budynków	20%
3.	Dostępność komunikacyjna	20%
4.	Sposób użytkowania	15%
5.	Intensywność zabudowy	15%
	Razem	100%

Podobne wyniki podają lokalne biura pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz specjalistyczne publikacje w zakresie rynku nieruchomości.

Ze zbioru 90 transakcji wyodrębniono zbiór 21 – transakcji rynkowych, najbardziej podobnymi do przedmiotu wyceny pod względem czynników:
- lokalizacyjnych (wybrano transakcje w miejscowościach o najbardziej podobnych cenach nieruchomości: Mysłowice, Katowice, Gliwice, Świętochłowice, Chorzów, Bytom, Piekary Śląskie, Sosnowiec, Tychy, Jaworzno, Siemianowice Śląskie);
- powierzchni użytkowej (wybrano transakcje z zabudową budynkami o powierzchni użytkowej w przedziale 218m^2- 1812 m^2);
- intensywności zabudowy(i) w zakresie: i = 0,2 - 0,8
- obszaru nieruchomości w przedziale 550m^2- 8500 m^2
- daty transakcji (wybrano transakcje zawarte po 1 lutym 2018r.);
- pominięto transakcje nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi z cenami brzegowymi(ekstremalnymi).

Obliczenia przeprowadzono w arkuszu kalkulacyjnym Microsoft Excel.

Lp.	Data transakcji	Miejscowość	Ulica	Cena [zł]	PUŻ [m^2]	Cena [zł/m^2] jednostkowa	Pow. [m^2] działki/ek	Cena [zł/m^2] jedn. gruntu
1.	23.02.2018	Mysłowice	Miarki	293000	298,50	981,57	762,00	384,51
2.	**05.03.2018**	**Katowice**	**Pukowca**	**900000**	**1566,32**	**574,60**	**1913,00**	**470,47**
3.	20.03.2018	Gliwice	Panewnicka	270000	422,40	639,20	2423,00	111,43
4.	17.05.2018	Gliwice	Błogosł. Czesława	2900000	1672,60	1733,83	8254,00	351,34
5.	14.06.2018	Świętochłowice	Wojska Polskiego	145528	290,00	501,82	551,00	264,12
6.	21.06.2018	Chorzów	Wieniawskiego	140000	226,00	619,47	588,00	238,10
7.	30.08.2018	Katowice	Woźniaka	800000	572,50	1397,38	2352,00	340,14
8.	22.11.2018	Gliwice	Główna	885000	938,90	942,59	3739,00	236,69
9.	29.11.2018	Bytom	Hlonda	370732	748,00	495,63	1240,00	298,98
10.	04.12.2018	Piekary Śląskie	Wyspiańskiego	342000	899,10	380,38	1305,00	262,07
11.	27.02.2019	Sosnowiec	Fredry	400000	420,45	951,36	1830,00	218,58
12.	09.04.2019	Mysłowice	Fabryczna	498000	788,10	631,90	2020,00	246,53
13.	**09.05.2019**	**Chorzów**	**Kluczborska**	**310000**	**704,00**	**440,34**	**3231,00**	**95,95**
14.	24.05.2019	Tychy	Oświęcimska	2230000	1812,00	1230,68	7039,00	316,81
15.	29.05.2019	Jaworzno	Chopina	560000	696,00	804,60	2725,00	205,50
16.	19.06.2019	Siemianowice Śl.	Konopnickiej	250000	218,90	1142,07	1019,00	245,34
17.	26.06.2019	Sosnowiec	Kilińskiego	311000	331,44	938,33	788,00	394,67
18.	26.11.2019	Jaworzno	Martyniaków	1200000	927,90	1293,24	3677,00	326,35
19.	12.12.2019	Chorzów	Miła	1190000	1050,00	1133,33	3422,00	347,75
20.	17.04.2020	Sosnowiec	Partyzantów	480000	630,00	761,90	1572,00	305,34
21.	27.04.2020	Bytom	Składowa	2400000	1456,90	1647,33	8482,00	282,95
						0,34	**1,66**	**283,03**

W zbiorze 21 – transakcji na określonym rynku lokalnym, po aktualizacji cen na datę wyceny: listopad 2020 r. (T = 0%) określono niezbędne parametry do szacowania nieruchomości:

cenę minimalną C_{min} [zł/m^2]	cenę maksymalną C_{max} [zł/m^2]	cenę średnią $C_{śr}$ [zł/m^2]	Zakres sumy współczynników korygujących (symetryczny)	
			C_{min} /$C_{śr}$	C_{max} /$C_{śr}$
1	2	3	[4 = 1 : 3]	[5 = 2 : 3]
95,95	470,47	283,03	0,34	1,66

Określenie zakresu cenowego (C_{min} ; C_{max}) oznacza, że poszukiwana wartość rynkowa przedmiotu wyceny będzie się zawierała w przedziale pomiędzy ceną minimalną i maksymalną w zbiorze transakcji uwzględnionych do porównań (tj. pomiędzy: 95,95zł/m^2; 470,47zł/m^2) w odniesieniu do przyjętej jednostki porównawczej - 1m^2 powierzchni nieruchomości wraz z budynkami budowlami i urządzeniami na gruncie.

6.3. Opis nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej

OPIS	Nieruchomość o cenie minimalnej	Nieruchomość o cenie maksymalnej
Data transakcji	09.05.2019	05.03.2018
Miejscowość	Chorzów	Katowice
Obręb ewidencyjny	0006	Dz. Śródmieście - Załęże
Nr działki	394/14	39/3
Powierzchnia działki	3231 m^2	1913 m^2
Ulica nr budynku	Kluczborska 39a	Pukowca 17
Rodzaj zabudowy	Hala magazynowa, budynek warsztatowy	Budynek biurowy, 2 hale produkcyjne, budynek socjalny, magazynowy, 2 dobudówki
Kondygn. nadziemne	1	1
Powierzchnia użytkowa	Łącznie: 704,00 m^2 (magazyn o pow. 401 m^2, budynek transportu o pow. 303 m^2)	Łącznie: 1566,32m^2 (268,18m^2, 536,98 m^2, 191,58m^2, 329,98m^2, 107,95m^2, 99,31m^2, 32,34m^2)
Rok budowy	lata 1960/70	lata 1960/70
Intensywność zabudowy	i = 0,22	i = 0,82
Technologia budowy	Budynki jednokondygnacyjne. Wybudowane w technologii tradycyjnej. Budynki przylegające	Budynki jednokondygnacyjne. Wybudowane w technologii tradycyjnej. Budynki przylegające
- dach	Stropodach betonowy kryty papą	Kryty papą
Budowle i urządzenia	Nieruchomość ogrodzona, ogrodzenie obłożone blachą. Plac manewrowy o nawierzchni gruntowo szutrowej oraz płytami betonowymi	Nieruchomość ogrodzona, plac manewrowy o nawierzchni asfaltowej oraz o nawierzchni wyłożonej kostką brukową betonową
Geometria działki	Działka w granicach geodezyjnych w kształcie figury geometrycznej zbliżonej do wydłużonego prostokąta o bokach 25m×110m	Działka w granicach geodezyjnych w kształcie figury geometrycznej zbliżonej do prostokąta o bokach 60m×130m

Droga dojazdowa	Ulica Kluczborska o nawierzchni asfaltowej z chodnikiem po jednej stronie jezdni o nawierzchni wyłożonej kostką brukową betonową. Dojazd do nieruchomości o nawierzchni gruntowo - szutrowej	Ulica Pukowca o nawierzchni asfaltowej z chodnikiem po jednej stronie jezdni o nawierzchni wyłożonej kostką brukową betonową
Wyposażenie w infrastrukturę	Sieć elektryczna, wodna, kanalizacyjna	Sieć elektryczna, wodna, kanalizacyjna, gazowa
Zagospodarowanie sąsiedztwa	Zabudowa przemysłowa, tereny składowe, niezagospodarowane, przystanek komunikacji miejskiej, tereny leśne. Odległość od drogi krajowej DK94 ok. 0,7 km, drogi krajowej DK79 ok. 3,8 km	Zabudowa usługowa, handlowa, przemysłowa, stacja kolejowa Katowice – Załęże,. Odległość od drogi wojewódzkiej DW902 ok. 1,1 km, autostrady A4 ok. 1,5 km
Cena transakcyjna	310 000 zł	900 000 zł
Cena jednostkowa	95,95 zł/m^2	470,47 zł/m^2

6.4. Ocena rynku lokalnego w aspekcie cech rynkowych

Cecha rynkowa	Ocena	Opis
Lokalizacja	Korzystna	Tereny z zabudową przemysłowo-usługową, produkcyjno-usługową, płożone w korzystnej odległości od głównych szlakach komunikacyjnych regionu oraz korzystnie skomunikowane komunikacją miejską. Zabudowa w sąsiedztwie nieruchomości o korzystnej współzależności ekonomicznej, tereny z możliwością prowadzenia działalności przemysłowej bez ograniczeń.
	Pośrednia	Tereny przemysłowe, magazynowo – składowe oddalone od głównych szlaków komunikacyjnych. W sąsiedztwie zabudowa przemysłowa i magazynowa typowa z lat 1960/70, przeciętnej współzależności ekonomicznej, brak ograniczeń w prowadzeniu działalności.
	Peryferyjna	Tereny z utrudnionym dostępem do głównych szlaków komunikacyjnych regionu i z przeciętnym lub utrudnionym dostępem do komunikacji miejskiej. W sąsiedztwie zabudowy mieszanej mieszkaniowej oraz przemysłowej.

Stan techniczny budynków	Dobry	Prawidłowa eksploatacja zabudowań, użytkowane wszystkie obiekty posadowione na nieruchomości, planowo przeprowadzane remonty obiektów budowlanych, elementy konstrukcyjne zabudowań nie wykazują uszkodzeń w formie pęknięć lub zarysowań, użyte materiały i roboty budowlane były wykonane zgodnie z normami budowlanymi. Brak zawilgoceń murów, posadzek. Nowoczesne: rozwiązania techniczno-budowlane, oraz nowoczesne materiały konstrukcyjno budowlane i wykończeniowe. Nowoczesne i energooszczędne systemy ogrzewcze oraz zastosowane izolacje termiczne i przeciwwilgociowe. Nieruchomość zagospodarowana obiektami kubaturowymi typu zespół fabryczny korzystnie usytuowanymi ze względu na funkcjonalność zespołu pod względem użytkowym i komunikacji wewnętrznej. Obiekty zdefiniowane: budynki produkcyjne, warsztatowe, place manewrowe i składowe, parkingi przyobiektowe. Nieruchomość wyposażona w pełną infrastrukturę techniczną. Teren płaski, place manewrowe, parkingi i place odwodnione, wjazdy i dojścia utwardzone.
	Średni	Prawidłowa eksploatacja obiektów, planowo przeprowadzane remonty obiektów budowlanych, elementy konstrukcyjne budynków nie wykazują istotnych uszkodzeń, użyte materiały i roboty budowlane były wykonane zgodnie z normami budowlanymi. Brak zawilgoceń murów, posadzek. Nieruchomość zagospodarowana obiektami kubaturowymi korzystnie usytuowanymi ze względu na funkcjonalność zespołu pod względem użytkowym i komunikacji wewnętrznej. Budynki typu: produkcyjne, magazynowe, składowe. Istnieje możliwość rozbudowy i modernizacji obiektów budowlanych. Teren dobrze zagospodarowany, place utwardzone.

	Przeciętny	W elementach konstrukcyjnych obiektów, występują zarysowania, pęknięcia murów stropów nadproży, zawilgocenia. Elementy konstrukcyjne wymagają remontu. Obiekty wymagają zmiany funkcji. Zastosowano standardowe lub niskiej jakości materiały budowlane i wykończeniowe. Nieruchomość zagospodarowana obiektami kubaturowymi nie korzystnie usytuowanymi ze względu na funkcjonalność zespołu pod względem użytkowym i komunikacji wewnętrznej. Istnieje ograniczona możliwość rozbudowy i modernizacji obiektów budowlanych. Place składowe i manewrowe utwardzone.
Dostępność komunikacyjna	Korzystna	Dogodny dojazd ciężkim transportem samochodowym, brak ograniczeń w ruchu dla samochodów ciężarowych. Korzystna, jakość dróg wewnętrznych i dojazdowych. W pobliżu nieruchomości trasy szybkiego ruchu.
	Pośrednia	Dogodny dojazd ciężkim transportem samochodowym. Niska jakość dróg dojazdowych wewnętrznych i dojazdowych
	Przeciętna	Utrudniony dojazd ciężkim transportem samochodowym, istnieją ograniczeń w ruchu dla samochodów ciężarowych. Niska jakość dróg wewnętrznych i dojazdowych.
Sposób użytkowania	Korzystny	Obiekty o przeznaczeniu przemysłowo – usługowym.
	Średni	Obiekty o przeznaczeniu produkcyjno – magazynowym.
	Przeciętny	Obiekty o przeznaczeniu magazynowym, składowym.
Intensywność zabudowy	Korzystna	i = 0,6 - 0,8
	Średnia	i = 0,4 - 0,6
	Przeciętna	i = 0,2 - 0,4

7. Określenie wartości rynkowej zabudowanej działki nr 1402/8

Wycena obejmuje budynek stacji transformatorowej nr 1, wraz z prawem użytkowania wieczystego działki gruntu 1402/8 do dnia 05 grudnia 2089 r. o powierzchni 0,1266 ha
Intensywność zabudowy: i = **0,55**

Ocena nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), cenie minimalnej ($C_{mi\acute{n}}$) i wycenianej:

Lp.	Cechy rynkowe	Charakterystyka nieruchomości		
		o C_{min}	o C_{max}	Wycenianej
1.	Lokalizacja	Przeciętna	Korzystna	Średnia
2.	Stan techniczny budynku	Przeciętny	Dobry	Przeciętny
3.	Dostępność komunikacyjna	Przeciętna	Korzystna	Średnia
4.	Sposób użytkowania	Przeciętny	Korzystne	Przeciętny
5.	Intensywność zabudowy	Przeciętna	Korzystna	Średnia

Procentowy wpływ cech rynkowych na wartość nieruchomości i określone wartości współczynników korygujących.

Obliczenia przeprowadzono w arkuszu kalkulacyjnym Microsoft Excel, przedstawiono w zaokrągleniu do części setnych (dwóch miejsc po przecinku).

Lp.	cecha rynkowa	waga cechy		zakres wsp. korygujących		suma wsp. korygujących
1.	Lokalizacja	30%	0,20	0,07	0,33	0,20
2.	Stan techniczny budynków	20%	0,30	0,10	0,50	0,10
3.	Dostępność komunikacyjna	20%	0,20	0,07	0,33	0,20
4.	Sposób użytkowania	15%	0,15	0,05	0,25	0,05
5.	Intensywność zabudowy	15%	0,15	0,05	0,25	0,15
Suma		100%	1,00	0,34	1,66	0,70
cena średnia ze zbioru 21 transakcji [zł/m^2]					Cśr =	283,03
powierzchnia wycenianego gruntu [m^2]					P =	1266
cena skorygowana 1m² gruntu zabudowanego					C_1 =	198,12
wartość rynkowa nieruchomości [zł]					W_R =	250821,19

Wyjaśnienie obliczeń w powyższej tabeli:
Cena skorygowana (C_1) 1m^2 powierzchni działki gruntu nr 1402/8 jako przedmiotu prawem użytkowania wieczystego do dnia 05 grudnia 2089 r., wraz z budynkiem stacji transformatorowej nr 1, budowlami, urządzeniami na gruncie, wynosi:

$$C_1 = C_{śr} \bullet \sum_{i=1}^{n} u_i$$

1. $C_{śr}$ = 283,03 zł/m^2 - cena średnia

2. $\sum_{i=1}^{4} u_i = 0,83$ - suma współczynników korygujących

$$C_1 = 283,03 \text{ zł/m}^2 \bullet 0,70 = 198,12 \text{ [zł/m}^2\text{]}$$

Wartość rynkowa wycenianej działki gruntu nr 1402/8 o powierzchni 1266 m^2, zabudowanej budynkiem stacji transformatorowej nr 1, wynosi:

$$W_R = 198,12 \text{ zł/m}^2 \bullet 1266 \text{ m}^2 = 250\,821,19 \text{ [zł]} \approx \mathbf{250\,800\ [zł]}$$

8. Określenie wartości rynkowej zabudowanej działki nr 896/77

Wycena obejmuje budynek stacji transformatorowej nr 3, wraz z prawem użytkowania wieczystego działki gruntu 896/77 do dnia 05 grudnia 2089 r. o powierzchni 0,3527 ha
Intensywność zabudowy: i = **0,50**

Ocena nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), cenie minimalnej ($C_{mi\acute{n}}$) i wycenianej:

Lp.	Cechy rynkowe	Charakterystyka nieruchomości		
		o C_{min}	o C_{max}	Wycenianej
1.	Lokalizacja	Przeciętna	Korzystna	Przeciętna
2.	Stan techniczny budynku	Przeciętny	Dobry	Przeciętny
3.	Dostępność komunikacyjna	Przeciętna	Korzystna	Przeciętna
4.	Sposób użytkowania	Przeciętny	Korzystne	Przeciętny
5.	Intensywność zabudowy	Przeciętna	Korzystna	Średnia

Procentowy wpływ cech rynkowych na wartość nieruchomości i określone wartości współczynników korygujących.

Obliczenia przeprowadzono w arkuszu kalkulacyjnym Microsoft Excel, przedstawiono w zaokrągleniu do części setnych (dwóch miejsc po przecinku).

Lp.	cecha rynkowa	waga cechy		zakres wsp. korygujących		suma wsp. korygujących
1.	Lokalizacja	30%	0,20	0,07	0,33	0,07
2.	Stan techniczny budynków	20%	0,30	0,10	0,50	0,10
3.	Dostępność komunikacyjna	20%	0,20	0,07	0,33	0,07
4.	Sposób użytkowania	15%	0,15	0,05	0,25	0,05
5.	Intensywność zabudowy	15%	0,15	0,05	0,25	0,15
Suma		100%	1,00	0,34	1,66	0,44
cena średnia ze zbioru 21 transakcji [zł/m^2]					Cśr =	283,03
powierzchnia wycenianego gruntu [m^2]					P =	3527
cena skorygowana 1m² gruntu zabudowanego					C_1 =	124,53
wartość rynkowa nieruchomości [zł]					W_R =	439 217,31

Wartość rynkowa wycenianej działki gruntu 896/77 o powierzchni 3527 m^2, zabudowanej budynkiem stacji transformatorowej nr 3, wynosi:

$$W_R = 124{,}53 \text{ zł/m}^2 \bullet 3527 \text{ m}^2 = 439\,217{,}31 \text{ [zł]} \approx \mathbf{439\,200\ zł}$$

9. Określenie wartości rynkowej zabudowanej działki nr 1186/8

Wycena obejmuje budynek stacji transformatorowej nr 2 o powierzchni użytkowej: $P_{uż}$ = 19,27 m^2 wraz z prawem użytkowania wieczystego działki gruntu 1186/8 do dnia 05 grudnia 2089 r. o powierzchni 0,0067 ha.

9.1. Wybór podejścia i metody wyceny

Wartość zabudowanej działki nr 1186/8 określono w podejściu porównawczym przy zastosowaniu metody porównywania parami. Wybór metody wyceny uzasadnia rodzaj przedmiotu wyceny oraz odpowiednia liczba dostępnych transakcji porównawczych na określonym rynku lokalnym. Podstawowym założeniem tej metody jest zasada porównywania nieruchomości parami, czyli obiektu o znanych cechach i cenie z obiektem o znanych cechach lecz nieznanej wartości.

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

9.2. Analiza i charakterystyka rynku

Dla potrzeb wyceny określono właściwy ze względu przeznaczenie i sposób zagospodarowania regionalny rynek nieruchomości, obszar rynku regionalnego uwzględnia status gospodarczy przedmiotu wyceny (wielkość budynku, obszar wycenianej nieruchomości) oraz czynniki lokalizacyjne, zapewnia dostateczną ilość transakcji nieruchomościami podobnymi do wycenianej:

- **rynek regionalny:** rynek obrotu wtórnego nieruchomościami zabudowanymi stacjami transformatorowymi;
- **obszar rynku** obejmuje województwo śląskie
- **okres badania cen** na podstawie analizy zawartych umów sprzedaży w formie aktów notarialnych w latach: 2018 r. – 2020 r.;
- **forma władania gruntem**: użytkowanie wieczyste, własność.

Rynek nieruchomości zabudowanymi stacjami transformatorowymi jest rynkiem ograniczonym ze względu na ilość występujących transakcji, oraz ze względu na potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości. Potencjalnymi nabywcami tego typu nieruchomości z czynnymi stacjami transformatorowymi są najczęściej przedsiębiorstwa przesyłowe np. Tauron, oraz osoby korzystające w sposób wyłączny ze stacji transformatorowej. Ponadto, stacje transformatorowe są położone na terenach o różnym przeznaczeniu: przemysłowym, mieszkaniowym, usługowym, oraz istotnej rozpiętości powierzchni gruntu, na którym są posadowione. Zetem, określony rynek jako ograniczony, charakteryzuje się różnorodnością.

W okresie monitorowania określonego rynku, odnotowano poniższe transakcje:

Data transakcji	Miejscowość	Obręb	Ulica	Cena [zł]	Puż. [m^2]	Cena jedn. [zł/m^2]	Pow. działki [m^2]	Przeznaczenie MPZP
14.09.2017	*Zawiercie*	*ZAWIERCIE*	*Obr. Poczty Gdańskiej*	*1974*	*15,45*	*127,77*	*51*	*przemysłowe*
06.09.2019	**Katowice**	**Dz. Ligota**	**Kuźnicka**	**5546**	**10,00**	**554,60**	**33**	**mieszkaniowe**
06.09.2018	Zabrze	Maciejów	Srebrna	20200	25,74	784,77	161	mieszkaniowe
04.09.2019	Czeladź	Czeladź	Wyspiańskiego	44127	31,40	1405,32	327	mieszkaniowe
21.08.2018	*Pszczyna*	*Łąka*	*Cieszyńska*	*67000*	*23,75*	*2821,05*	*470*	*usługowe*
02.10.2019	Pszczyna -powiat	Studzienice	Jaskółek	15000	14,00	1071,43	39	mieszkaniowe

9.3. Wybór nieruchomości porównawczych

Do wyceny, jako porównawcze pominięto transakcję o cenie najniższej, oraz transakcję stacją transformatorową na gruncie o powierzchni 470m^2, - jako o najniższym podobieństwie do wycenianej ze względu na czynniki lokalizacyjne i wielkość obszaru gruntu (istota sprzedaży obejmuje budynek transformatora, nie grunt)

Zbiór transakcji do wyceny									
lp.	Data transakcji	Miejscowość	Obręb	Ulica	Cena [zł]	Puż. [m^2]	Cena jedn. [zł/m^2]	Pow. działki [m^2]	Przeznaczenie MPZP
1.	06.09.2019	Katowice	Dz. Ligota	Kuźnicka	5546	10,00	554,60	33	mieszkaniowe
2.	06.09.2018	Zabrze	Maciejów	Srebrna	20200	25,74	784,77	161	mieszkaniowe
3.	04.09.2019	Czeladź	Czeladź	Wyspiańskiego	44127	31,40	1405,32	327	mieszkaniowe
4.	02.10.2019	Pszczyna -powiat	Studzienice	Jaskółek	15000	14,00	1071,43	39	mieszkaniowe

1. Założono stabilność cen w okresie monitorowania określonego rynku, przyjęto trend czasowy T = 0%. Jako dla nieruchomości przemysłowych do wyceny zabudowanych działek nr 1402/8 i 896/77, przedstawiony w punkcie operatu „6. Analiza i charakterystyka rynku"
2. Ze względu na istotne różnice powierzchni działki w odniesieniu do wycenianej, pomniejszono ceny nieruchomości porównawczych o średnią wartość gruntów mieszkaniowych na trenie miast Zabrze i Czeladź na poziomie 80zł/m^2 z nadwyżki powyżej ok. 30m^2. Powyższe eliminuje cechę rynkowa wielkość obszary nieruchomości ze względu na podobieństwo do nieruchomości wycenianej.

lp.	Miejscowość	Cena [zł]	Puż. [m^2]	Pow. działki	Nadwyżka gruntu [m^2]	Cj[zł/m^2] gruntu	Nadwyżka [zł]	Cena[zł] skorygow.	Cena skor. [zł/m^2] jednostkowa
działania arytm.		1	2	3	4=3 - ~70m^2	5	6= 4×5	7=1-6	**8=7:2**
1.	Katowice	5546	10,00	33	0			5546	**554,60**
2.	Zabrze	20200	25,74	161	90	80	7200	13000	**505,10**
3.	Czeladź	44127	31,40	327	250	80	20000	24127	**768,40**
4.	Pszczyna	15000	14,00	39	0			15000	**1071,40**

opis nieruchomości porównawczych				
lp.	Miejscowość	Cena skor. [zł/m^2] jednostkowa	opis	stan transformatora
1.	Katowice - lokalizacja korzystna	**554,60**	budynek trafo murowany- stan techniczny przeciętny	czynny
2.	Zabrze- lokalizacja przeciętna	**505,10**	budynek trafo murowany- stan techniczny przeciętny	nie czynny
3.	Czeladź - lokalizacja średnia	**768,40**	budynek trafo murowany- stan techniczny średni	czynny
4.	Pszczyna- lokalizacja średnia	**1071,40**	Kontener trafo - stan nowy - dobry	czynny

Ocena nieruchomości wycenianej: lokalizacja – średnia; stan techniczny – przeciętny; stan transformatora -czynny;

9.4. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

W zbiorze 4 – transakcji na określonym rynku, po aktualizacji cen na datę wyceny: (T =0 %) określono niezbędne parametry do szacowania nieruchomości:
- cenę minimalną Cmin = 505,10 zł/m^2
- cenę maksymalną Cmax = 1 071,40 zł/m^2
- zakres cenowy: ΔC =1071,40 - 505,10 = **566,30[zł/m^2]**

Określenie zakresu cenowego (C_{min} ; C_{max}) oznacza, że poszukiwana wartość rynkowa przedmiotu wyceny będzie się zawierała w przedziale pomiędzy ceną minimalną i maksymalną (tj. pomiędzy: 505,10 zł/m^2; 1071,40 zł/m^2) w odniesieniu do przyjętej jednostki porównawczej - 1m^2 powierzchni budynku transformatora.

Określono cechy rynkowe i ich wagi:

Lp.	Nazwa cechy rynkowej	Waga cechy
1.	Lokalizacja (korzystna; średnia; przeciętna)	25%
2.	Stan techniczny budynku (korzystny; średni; przeciętny)	35%
3.	Stan transformatora (czynny; nieczynny)	25%
4.	Wielkość obszaru gruntu(korzystna ponad 50m^2; przeciętna do 50m^2]	15%
Razem		100%

Jako porównawcze wybrano 3-transakcje:

lp.	Miejscowość	Cena[zł/m^2] jednostkowa	opis	pow. gruntu [m^2]	Obszar	stan
A.	Katowice - lokalizacja korzystna	**554,60**	budynek trafo murowany - stan techniczny przeciętny	33	przeciętny	czynny
B.	Zabrze- lokalizacja przeciętna	**505,10**	budynek trafo murowany - stan techniczny przeciętny	71	korzystny	nieczynny
C.	Czeladź - lokalizacja średnia	**768,40**	budynek trafo murowany - stan techniczny średni	77	korzystny	czynny

Określenie zakresów kwotowych poszczególnych cech rynkowych.

Obliczenia i analizy rynkowe przeprowadzono w arkuszu kalkulacyjnym Microsoft Excel.

Określenie zakresów kwotowych cech rynkowych				
Lp.	cecha rynkowa	waga cechy		zakres kwotowy cech rynkowych
1.	Lokalizacja	25%	0,25	141,58
2.	Stan techniczny budynku	35%	0,35	198,21
3.	Stan transformatora	25%	0,25	141,58
4.	Wielkość obszaru gruntu	15%	0,15	84,95
Suma zakresów kwotowych cech rynkowych ΔC = 566,30 zł		100%	1,00	566,30

Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych, wyznaczenie poprawek w poszczególnych parach porównawczych, obliczenie wartości.

Obliczenia i analizy rynkowe przeprowadzono w arkuszu kalkulacyjnym Microsoft Excel.

Lp.	cecha rynkowa	zakres kwotowy	Pary porównawcze		
			A-X	B -X	C-X
1.	Lokalizacja	141,58	-70,79	70,79	0
2.	Stan techniczny budynku	198,21	0	0	-99,11
3.	Stan transformatora	141,58	0	70,79	0
4.	Wielkość obszaru gruntu	84,95	84,95	0	0
Suma poprawek w parach porównawczych			14,16	141,58	-99,11
Zaktualizowana cena nieruchomości porównawczych			554,60	505,10	768,40
Ceny skorygowane w parach porównawczych			568,76	646,68	669,29
Wartość 1m² gruntu jako średnia arytmetyczna z cen skorygowanych					628,24
Wartość rynkowa przedmiotu wyceny o powierzchni P_u = 19,27 [m^2]					**12 106,18**

Wartość rynkową 1m^2 powierzchni transformatora wraz z prawem do gruntu, obliczono jako średnią arytmetyczną z cen skorygowanych w parach porównawczych:

$$W = \frac{568{,}76 + 646{,}68 + 669{,}29}{3} = 628{,}24\ [zł/m^2]$$

Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości zabudowanej transformatorem o powierzchni P = 19,27 [m^2], wynosi:

$W_B = W_1 \times P = 628{,}24\ [zł/m^2] \times 19{,}27\ [m^2] = 12\ 106{,}18\ [zł] \approx$ **12 100 [zł]**

Wartość rynkowa działki gruntu 1186/8 o powierzchni 67 m^2, zabudowanej budynkiem stacji transformatorowej nr 2, wynosi: **12 100 [zł]**

10. Wynik wyceny

Wartość rynkowa nieruchomości budynkowej, objętą księgą wieczystą KA1/K/00128412/6, określono jako sumę wartości rynkowych poszczególnych działek gruntu zabudowanych stacjami transformatorowymi:
W_R = 250 800 [zł] + 439 200 zł + 12 100 [zł] = 702 100 [zł]
Wartość rynkowa nieruchomości budynkowej, objętą księgą wieczystą KA1/K/00128412/6 związanej z prawem użytkowania wieczystego do dnia 05 grudnia 2089 r działek gruntu oznaczonych numerem ewidencyjnymi: 896/77, karta mapy 1, oraz 1402/8, 1186/8, karta mapy 3, obręb ewidencyjny 0005, Roździeń, o powierzchni łącznej 0,4860 ha, zabudowanej budynkami stacji transformatorowej, stanowiącymi przedmiot odrębny własności od gruntu, bez obciążenia prawami ujawnionymi w III-dziale księgi wieczystej, wynosi:

702 100 zł

(siedemset dwa tysiące sto złotych)

W obliczonej powyżej wartości rynkowej zawiera się prawo użytkowania wieczystego do dnia 05 grudnia 2089 r działek gruntu oznaczonych numerem ewidencyjnymi: 896/77, karta mapy 1, oraz 1402/8, 1186/8, karta mapy 3, obręb ewidencyjny 0005, Roździeń, o powierzchni łącznej 0,4860 ha, oraz własność budynków, budowli i urządzeń stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, bez obciążenia prawami ujawnionymi w III-dziale księgi wieczystej, według stanu i cen aktualnych na datę oszacowania.

11. Określenie wartości prawa użytkowania wieczystego.

Wycenę prawa użytkowania wieczystego do dnia 05 grudnia 2089 r., działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 896/77, 1402/8, 1186/8, karta mapy 1,3, obręb 0005, Roździeń, powiat M. Katowice, o powierzchni łącznej 0,4860 ha, położonej przy ul. 11 Listopada i Roździeńskiej w Katowicach, przeprowadzono przy zastosowaniu

metody korygowania ceny średniej. Wybór metody wyceny uzasadnia rodzaj nieruchomości oraz odpowiednia liczba dostępnych transakcji porównawczych.

11.1. Analiza i charakterystyka rynku.

Określono właściwy rynek nieruchomości dla potrzeb określenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny:

- rynek regionalny obrotu gruntami niezabudowanymi położonymi na terenach przeznaczonych pod zabudowę przemysłowo – usługową, przemysłową, przemysłowo – magazynową, o powierzchni w przedziale 100 m^2 – 20 000 m^2;
- obszar rynku obejmuję miejscowości: Chorzów, Bytom, Mysłowice, Piekary Śląskie, Siemianowice Śląskie, Sosnowiec, Bytom, Katowice, Zabrze, Gliwice, Tychy;
- okres badania cen: 2018 r. – 2020 r;
- forma władania: własność, użytkowanie wieczyste.

W wyniku analizy określonego rynku stwierdzono:

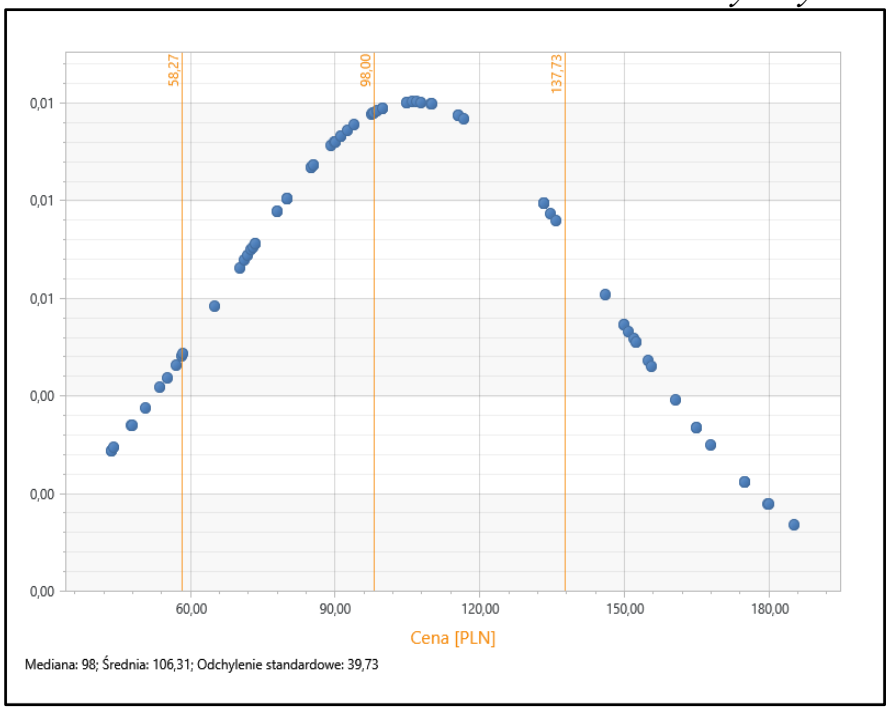
- na podstawie zawartych w formie aktów notarialnych umów sprzedaży, odnotowano 77 transakcji rynkowych nieruchomości gruntowych na określonym rynku;
- ceny transakcyjne gruntu kształtują się w zakresie 60 000 zł – 1 000 000 zł za powierzchnię nieruchomości (w przedziale 43zł/m^2 – 185 zł/m^2 powierzchni nieruchomości) przy rozpiętości powierzchni: 100 m^2 – 17 500m^2;
- ceny nieruchomości na badanym rynku w okresie monitorowania rynku wykazywały stabilizację, popyt na grunty jest zbliżony do podaży nieruchomości zgłoszonych do sprzedaży, podobne wyniki podają lokalne biura obrotu nieruchomościami oraz publikacje prasowe.

Statystyka określonego rynku	
Nazwa	Wartość
Ilość transakcji	77
Data minimalna	02.01.2018
Data maksymalna	29.05.2020
Powierzchnia minimalna	1 00,00 m^2
Powierzchnia maksymalna	17 481,00 m^2
Cena minimalna netto	43,55 zł/m^2
Cena średnia netto	106,31 zł/m^2
Cena maksymalna netto	185,44 zł/m^2
Mediana netto	98
Odchylenie standardowe netto	39,73

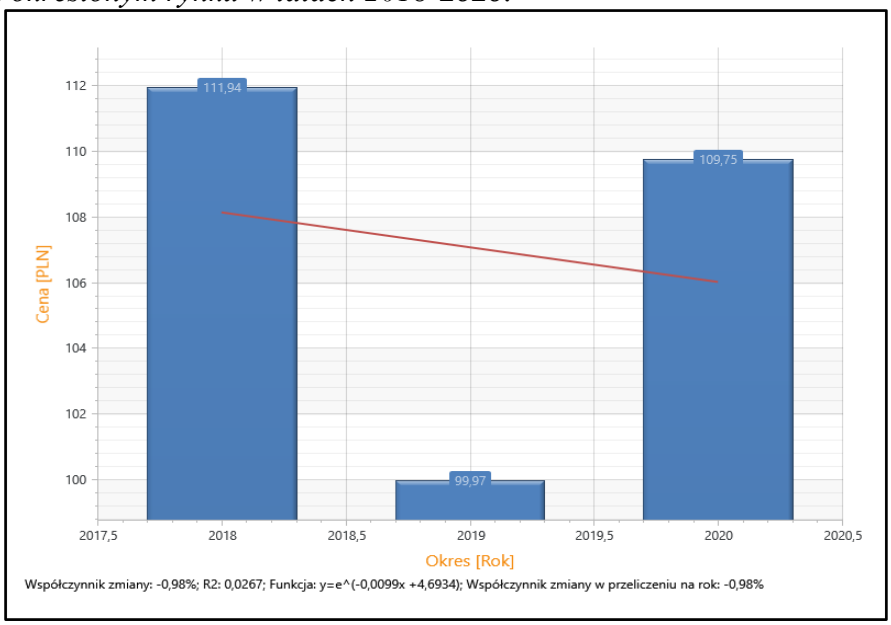
- Najwyższe ceny transakcyjne powyżej 137 zł/m^2 dotyczą nieruchomości korzystnie zlokalizowanych pod zabudowę przemysłową oraz usługową o korzystnym kształcie geometrycznym – zbliżonym do figury geometrycznej regularnej, korzystnej ze względu na możliwość zabudowy obiektami kubaturowymi o atrakcyjnej bryle architektonicznej z możliwością urządzenia parkingów wewnętrznych, położonych na terenie płaskim, oraz z korzystnym dostępem do pełnej infrastruktury technicznej – drogi publicznej wraz z mediami;
- Najniższe ceny transakcyjne poniżej 60 zł/m^2 dotyczą nieruchomości w lokalizacjach peryferyjnych przeznaczonych pod zabudowę o charakterze przemysłowym lub działek o niekorzystnym kształcie geometrycznym pod zabudowę obiektami

kubaturowymi (wąskie i długie działki gruntu) z utrudnionym dostępem do drogi publicznej i infrastruktury technicznej, na terenach o niskiej intensywności zabudowy lub gruntach zdegradowanych poprzemysłowych, w sąsiedztwie zabudowy w złym stanie technicznym wpływającej negatywnie na ceny nieruchomości.

Rozkład cen w latach 2018-2020 na określonym rynku.



Trend liniowy T przebieg zmiany cen na skutek upływa czasu T= - 0,98%/rok ≈ - 0,082%/miesiąc. Trend badano na określonym rynku w latach 2018-2020.



Aktualnie rynek regionalny pozostaje w fazie względnej równowagi i stabilizacji cen. W okresie monitorowania określonego rynku odnotowano spadek cen, na poziomie T = - 0,98% w skali roku tj. miesięcznie T = - 0,082%. Trend czasowy o niskiej istotności uznano za bagatelny i pominięto w procesie wyceny. Do aktualizacji cen na datę wyceny przyjęto stabilizację cen na skutek upływu czasu T = 0%. Trend czasowy (zmianę cen na skutek upływu czasu) – określono statystycznie przy pomocy programu komputerowego

„PriceBook" z wykorzystaniem bazy cen transakcyjnych Stowarzyszenia Instytutu Monitoringu i Analiz Rynku Silesia z siedzibą w Katowicach.

Odnotowana ilość transakcji na określonym rynku jest wystarczająca do określenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny, przy zastosowaniu korygowania ceny średniej podejścia porównawczego.

Jednostkę porównawczą do wyceny przyjęto 1m^2 powierzchni gruntu, obliczoną jako iloraz ceny transakcyjnej z aktu notarialnego umowy sprzedaży i powierzchni gruntu.

11.2. Analiza transakcji do wyceny działek nr: 896/77, 1402/8

Ze zbioru 77 transakcji wyodrębniono zbiór 16 – transakcji rynkowych prawem użytkowania wieczystego, najbardziej podobnymi do przedmiotu wyceny pod względem czynników:

- lokalizacyjnych - przyjęto transakcje nieruchomościami z miast o podobnym statusie społeczno-gospodarczym (wybrano transakcje w miejscowości: Chorzów, Sosnowiec, Siemianowice Śląskie, Piekary Śląskie, Gliwice);
- powierzchni nieruchomości (wybrano transakcje gruntami o powierzchni w przedziale 1000 m^2 – 7300m^2);
- daty transakcji (wybrano transakcje zawarte po 1 stycznia 2018r.);
- pominięto transakcje gruntami z cenami brzegowymi(ekstremalnymi).

Obliczenia przeprowadzono w arkuszu kalkulacyjnym Microsoft Excel.

lp.	Data transakcji	Miejscowość	Numer działki	Pow. [m^2]	Cena [zł]	Cena [zł/m^2] jednostkowa
1.	06.03.2018	Chorzów	1953/86	1368	136800	100,00
2.	14.05.2018	Sosnowiec	1225/2	1045	139343	133,34
3.	02.07.2018	Siemianowice Śl.	922/1	2410	206055	85,50
4.	26.10.2018	Piekary Śląskie	1104/37	2688	209664	78,00
5.	13.12.2018	Piekary Śląskie	1111/49	1100	107800	98,00
6.	28.03.2019	Gliwice	10/5	3481	530852	152,50
7.	08.05.2019	Gliwice	10/7	4025	603750	150,00
8.	**23.05.2019**	**Gliwice**	**10/4**	**2924**	**453200**	**154,99**
9.	18.06.2019	Gliwice	10/6	3734	567567	152,00
10.	26.06.2019	Piekary Śląskie	1127/37	1977	177950	90,01
11.	24.07.2019	Siemianowice Śl.	743/1	7291	1065000	146,07
12.	17.10.2019	Zabrze	1405/71	5181	570500	110,11
13.	03.02.2020	Chorzów	1963/86	1000	80000	80,00
14.	05.03.2020	Piekary Śląskie	1126/37	1000	90010	90,01
15.	**27.03.2020**	**Chorzów**	**1966/86; 1967/86; 1971/86**	**3218**	**233740**	**72,64**
16.	01.04.2020	Piekary Śląskie	1128/37	2500	225000	90,00
				0,65	1,39	111,45

W zbiorze 16 – transakcji na określonym rynku, po aktualizacji cen (T = 0%) na datę wyceny: listopad 2020 r. określono niezbędne parametry do szacowania:

cenę minimalną C_{min} [zł/m^2]	cenę maksymalną C_{max} [zł/m^2]	cenę średnią $C_{śr}$ [zł/m^2]	Zakres sumy współczynników korygujących (symetryczny)	
			C_{min} /$C_{śr}$	C_{max} /$C_{śr}$
1	2	3	[4 = 1 : 3]	[5 = 2 : 3]

72,64	154,99	111,45	0,65	1,39

Określenie zakresu cenowego (C_{min} ; C_{max}) oznacza, że poszukiwana wartość rynkowa przedmiotu wyceny będzie się zawierała w przedziale pomiędzy ceną minimalną i maksymalną w zbiorze transakcji uwzględnionych do porównań (tj. pomiędzy: 72,64zł/m^2; 154,99zł/m^2) w odniesieniu do przyjętej jednostki porównawczej - 1m^2 powierzchni nieruchomości.

Wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych na określonym rynku lokalnym, wyznaczono na podstawie:
- analizy transakcji rynkowych uwzględnionych do wyceny,
- analogii do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych,
- obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości,
- informacji z lokalnych agencji obrotu nieruchomościami:

Lp.	Nazwa cechy rynkowej	Waga cechy rynkowej
1.	Lokalizacja	30%
2.	Funkcjonalność nieruchomości	25%
3.	Dostępność infrastruktury	25%
4.	Sąsiedztwo, otoczenie	20%
Razem		100%

11.3. Opis nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej

OPIS	Nieruchomość o cenie minimalnej	Nieruchomość o cenie maksymalnej
Data transakcji	2020-03-27	2019-05-23
Miejscowość	Chorzów	Gliwice
Ulica	Kaliny	Sowińskiego
Obręb ewidencyjny	0003	Przedmieście
Nr działki(ek)	1966/86; 1967/86; 1971/86	10/4
Forma władania	Użytkowanie wieczyste	Użytkowanie wieczyste
Pow. nieruchomości	3218 m^2	2924 m^2
Geometria nieruchomości	Działki nr 1966/86 i 1967/86 przylegające w granicach geodezyjnych w kształcie figury geometrycznej zbliżonej do prostokąta o bokach ok. 37m×54m. Działka nr 1971/86 w granicach geodezyjnych w kształcie figury wklęsłej o podstawach 26m i 45m oraz długości 35m. Teren płaski pokryty porostami i samosiewami drzew.	Działka w granicach geodezyjnych, w kształcie figury geometrycznej zbliżonej do prostokąta foremnego o bokach ok. 45m×60m, położona na terenie płaskim Teren płaski o pokryty porostami i samosiewami drzew.
Droga dojazdowa	Działki nr 1966/86 i 1967/86 posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Działka nr 1971/86 posiada dostęp do drogi	Dostęp do drogi drogą dojazdową wewnętrzną - ok. 80m do ulicy Sowińskiego o nawierzchni asfaltowej. Droga dojazdowa o

	poprzez służebność. Ulica Kaliny o nawierzchni asfaltowej	nawierzchni asfaltowej wewnątrz zakładowa, teren przemysłowy ogrodzony
Przeznaczenie w mpzp	Przemysłowe (ogólnie) (P)	Przemysłowo-usługowe (PU)
Wyposażenie w infrastrukturę	Dostęp do elektryczności, wody	Dostęp do elektryczności, wody, kanalizacji, gazu
Zagospodarowanie sąsiedztwa	Zabudowa przemysłowa, produkcyjna, magazynowa, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych powstała przed 1940 rokiem, tereny niezagospodarowane.	Tereny przemysłowo-usługowe, zabudowa przemysłowa, produkcyjna, usługowa. Odległość od drogi krajowej DK88 (Aleja Jeziorańskiego) ok. 0,5 km, - skomunikowana z DTŚ – autostradami A1 i A4
Cena transakcyjna	233 740 zł	453 200 zł
Cena jednostkowa	72,64 zł/m^2	154,99 zł/m^2

11.4. Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych

Cecha rynkowa	Ocena	Opis
Lokalizacja	korzystna	Lokalizacje korzystnie skomunikowane z główną przestrzenią publiczną miasta. Lokalizacje przy głównych szlakach komunikacyjnych regionu z korzystną współzależnością ekonomiczną.
	pośrednia	Lokalizacje miejskie. Lokalizacje korzystnie skomunikowane głównymi szlakami komunikacyjnych miasta lub regionu.
	przeciętna	Lokalizacje peryferyjne miasta, odległe od głównych szlaków komunikacyjnych miasta i regionu.
Funkcjonalność nieruchomości	korzystny	Powierzchnia ciągła nieruchomości. Kształt geometryczny zbliżony do prostokąta foremnego. Powierzchnia do (1 000 - 3000) m^2.
	średni	Powierzchnia ciągła nieruchomości. Kształt geometryczny zbliżony do prostokąta foremnego. Powierzchnia nieruchomości ponad 3000m^2
	przeciętny	Kształt nieruchomości szczególnie niekorzystny ukształtowanie terenu utrudniania racjonalne zagospodarowanie. Istnieją ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości. Powierzchnia nieruchomości ponad 5000m^2.
Dostępność infrastruktury	korzystna	Nieruchomość korzystnie skomunikowana z głównymi drogami publicznymi w dobrym stanie technicznym: węzły bezkolizyjne, ronda, rozwinięta komunikacja miejska. Korzystny dostęp sieci: elektroenergetycznej, wodnej, kanalizacyjnej, gazowej.

	średnia	Nieruchomość korzystnie skomunikowana z drogami publicznymi, istnieje dostęp komunikacją miejską. Dostępne sieci: elektroenergetyczna, wodna, kanalizacyjna.
	przeciętna	Utrudniony dostęp do głównych dróg publicznych i infrastruktury technicznej, oraz komunikacji miejskiej, drogi dojazdowe o niskiej jakości nawierzchni i parametrach technicznych.
Sąsiedztwo, otoczenie	korzystne	W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości podobnie zagospodarowane, brak kolizji sposobu korzystania z nieruchomościami sąsiednimi. W otoczeniu brak obiektów uciążliwych ze wzgl. na emisję hałasu, zanieczyszczeń, promieniowania, oraz obiektów w złym stanie technicznym wpływających negatywnie na ceny nieruchomości. Zabudowa przemysłowo-usługowa.
	średnie	Brak w otoczeniu obiektów uciążliwych ze wzgl. na emisję hałasu i zanieczyszczeń, w otoczeniu obiekty i zabudowania w dobrym stanie technicznym, brak obiektów uciążliwych i złym stanie technicznym.
	przeciętne	W sąsiedztwie i otoczeniu: uciążliwa zabudowa przemysłowa, poprzemysłowa w złym stanie technicznym, tereny niezagospodarowane. zabudowa mieszkaniowa.

12.4. Obliczenie wartości rynkowej działki nr 896/77

Wycena obejmuje działkę nr 896/77 o powierzchni 3527m^2, jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego: lokalizacja - przeciętna; funkcjonalność działki – średnia; dostępność infrastruktury – przeciętna; sąsiedztwo i otoczenie – przeciętne.

Charakterystyka nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej oraz nieruchomości wycenianej w aspekcie cech rynkowych:

Lp.	Nazwa cechy	Nieruchomość		
		Cmin	Cmax	Wyceniana
1.	Lokalizacja	przeciętna	korzystna	przeciętna
2.	Funkcjonalność nieruchomości	przeciętna	korzystna	średnia
3.	Dostępność infrastruktury	przeciętna	korzystna	przeciętna
4.	Sąsiedztwo, otoczenie	przeciętne	korzystne	przeciętne

Procentowy wpływ cech rynkowych na wartość nieruchomości i określone wartości współczynników korygujących.

Obliczenia przeprowadzono w arkuszu kalkulacyjnym Microsoft Excel, przedstawiono w zaokrągleniu do części setnych (dwóch miejsc po przecinku).

Lp.	cecha rynkowa	waga cechy		zakres wsp. korygujących		suma wsp. korygujących
1.	Lokalizacja	30%	0,30	0,20	0,42	0,20
2.	Funkcjonalność nieruchomości	25%	0,25	0,16	0,35	0,26
3.	Dostępność infrastruktury	25%	0,25	0,16	0,35	0,16
4.	Sąsiedztwo, otoczenie	20%	0,20	0,13	0,28	0,13
suma		100%	1,00	0,65	1,39	**0,75**
Cena średnia z zbioru 16 - transakcji[zł/m^2]					$C_{śr}$ =	111,45
Cena skorygowana 1 m^2 gruntu[zł/m^2]					C_1 =	83,59
Powierzchnia gruntu[m^2]					P =	3527
Wartość rynkowa przedmiotu wyceny[zł]					W_R =	294 821,93

Przedstawienie przeprowadzonych obliczeń:

Wartość rynkowa przedmiotu wyceny wynosi:

$$W_r = C_{śr} \bullet \sum_{i=1}^{n} u_i$$

1. $C_{śr}$ = 111,45 zł - cena średnia ze zbioru 16- transakcji

2. $\sum_{i=1}^{5} u_i = 0,75$ - suma współczynników korygujących

$$C_1 = 111,45 \text{ zł} \bullet 0,75 = 83,59 \text{ [zł/m}^2\text{]}$$

Wartość rynkowa działki nr 896/77 o powierzchni P = 3527 m^2 jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, wynosi:

$$W_R = 83,59 \text{ [zł]} \bullet 3527 \text{ [m}^2\text{]} = 294\,821,93 \text{ [zł]} \approx \mathbf{294\,800[zł]}$$

12.4. Obliczenie wartości rynkowej działki nr 1402/8

Wycena obejmuje działkę nr 1402/8 o powierzchni 1266m^2, jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego: lokalizacja -pośrednia; funkcjonalność działki – korzystna; dostępność infrastruktury – średnia; sąsiedztwo i otoczenie – przeciętne.

Charakterystyka nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej oraz nieruchomości wycenianej w aspekcie cech rynkowych:

Lp.	Nazwa cechy	Nieruchomość		
		Cmin	Cmax	Wyceniana
1.	Lokalizacja	przeciętna	korzystna	pośrednia
2.	Funkcjonalność nieruchomości	przeciętna	korzystna	korzystna
3.	Dostępność infrastruktury	przeciętna	korzystna	średnia
4.	Sąsiedztwo, otoczenie	przeciętne	korzystne	przeciętne

Procentowy wpływ cech rynkowych na wartość nieruchomości i określone wartości współczynników korygujących.

Obliczenia przeprowadzono w arkuszu kalkulacyjnym Microsoft Excel, przedstawiono w zaokrągleniu do części setnych (dwóch miejsc po przecinku).

Lp.	cecha rynkowa	waga cechy		zakres wsp. korygujących		suma wsp. korygujących
1.	Lokalizacja	30%	0,30	0,20	0,42	0,31
2.	Funkcjonalność nieruchomości	25%	0,25	0,16	0,35	0,35
3.	Dostępność infrastruktury	25%	0,25	0,16	0,35	0,25
4.	Sąsiedztwo, otoczenie	20%	0,20	0,13	0,28	0,13
suma		**1,04**	1,00	0,65	1,39	**0,75**
Cena średnia z zbioru 16 - transakcji[zł/m^2]					$C_{śr}$ =	111,45
Cena skorygowana 1 m^2 gruntu[zł/m^2]					C_1 =	115,91
Powierzchnia gruntu[m^2]					P =	1266
Wartość rynkowa przedmiotu wyceny[zł]					W_R =	146 742,06

Wartość rynkowa działki nr 1402/8 o powierzchni 1266 m^2 jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, wynosi:

$$W_R = 115{,}91\ [zł] \bullet 1266\ [m^2] = 146\ 742{,}06\ [zł] \approx \mathbf{146\ 700[zł]}$$

11.2. Analiza transakcji do wyceny działki nr 1186/8

Ze zbioru 77 transakcji wyodrębniono zbiór 12 – transakcji rynkowych prawem użytkowanie wieczystego gruntu, najbardziej podobnymi do przedmiotu wyceny pod względem czynników:

- lokalizacyjnych - przyjęto transakcje nieruchomościami z miast o podobnym statusie społeczno-gospodarczym (wybrano transakcje w miejscowości: Piekary Śląskie, Mikołów, Chorzów, Siemianowice Śląskie, Bytom, Zabrze);
- powierzchni nieruchomości (wybrano powierzchnie w przedziale do – 1700 m^2);
- daty transakcji (wybrano transakcje zawarte po 1 stycznia 2018r.);
- pominięto transakcje gruntami z cenami brzegowymi(ekstremalnymi).

Obliczenia przeprowadzono w arkuszu kalkulacyjnym Microsoft Excel.

lp.	Data transakcji	Miejscowość	Numer działki	Pow. [m^2]	Cena [zł]	Cena [zł/m^2] jednostkowa
1.	25.01.2018	Piekary Śląskie	15, 999/9, 198/6, 199/5	1278	99684	78,00
2.	22.02.2018	Mikołów	2261/54	1335	106800	80,00
3.	**06.03.2018**	**Chorzów**	**1953/86**	**1368**	**136800**	**100,00**
4.	26.07.2018	Piekary Śląskie	5145/316	161	13260	82,36
5.	21.01.2019	Piekary Śląskie	1101/7	841	75000	89,18
6.	13.03.2019	Piekary Śląskie	5146/316	1625	115723	71,21
7.	25.06.2019	Piekary Śląskie	2736/86, 2866/84	1614	116000	71,87
8.	29.08.2019	Piekary Śląskie	1122/49	402	39396	98,00
9.	28.11.2019	Bytom	594/1	1654	141400	85,49
10.	**05.12.2019**	**Zabrze**	**2432/29**	**514**	**30081**	**58,52**
11.	03.02.2020	Chorzów	1963/86	1000	80000	80,00
12.	05.03.2020	Piekary Śląskie	1126/37	1000	90010	90,01
				0,71	1,22	82,05

W zbiorze 12 – transakcji na określonym rynku, po aktualizacji cen (T = 0%) na datę wyceny: listopad 2020 r. określono niezbędne parametry do szacowania:

cenę minimalną C_{min} [zł/m^2]	cenę maksymalną C_{max} [zł/m^2]	cenę średnią $C_{śr}$ [zł/m^2]	Zakres sumy współczynników korygujących (symetryczny)	
			C_{min} /$C_{śr}$	C_{max} /$C_{śr}$
1	2	3	[4 = 1 : 3]	[5 = 2 : 3]
58,52	100,00	82,05	0,71	1,22

Określenie zakresu cenowego (C_{min} ; C_{max}) oznacza, że poszukiwana wartość rynkowa przedmiotu wyceny będzie się zawierała w przedziale pomiędzy ceną minimalną i maksymalną w zbiorze transakcji uwzględnionych do porównań (tj. pomiędzy: 58,52zł/m^2; 100,00 zł/m^2) w odniesieniu do przyjętej jednostki porównawczej - 1m^2 powierzchni nieruchomości.

Wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych na określonym rynku lokalnym, wyznaczono na podstawie:
- analizy transakcji rynkowych uwzględnionych do wyceny,
- analogii do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych,
- obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości,
- informacji z lokalnych agencji obrotu nieruchomościami:

Lp.	Nazwa cechy rynkowej	Waga cechy rynkowej
1.	Lokalizacja	40%
2.	Funkcjonalność nieruchomości	30%
3.	Dostępność infrastruktury	30%
Razem		100%

11.3. Opis nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej

OPIS	Nieruchomość o cenie minimalnej	Nieruchomość o cenie maksymalnej
Data transakcji	05.12.2019	2018-03-06
Miejscowość	Zabrze	Chorzów
Ulica	Magazynowa	Kaliny
Obręb ewidencyjny	Mikulczyce	0003
Nr działki(ek)	2432/29	1953/86
Forma władania	Użytkowanie wieczyste	Użytkowanie wieczyste
Pow. nieruchomości	514 m^2	1368 m^2
Geometria nieruchomości	Działka w granicach geodezyjnych, w kształcie figury geometrycznej wydłużonego prostokąta o bokach ok. 5m×120m, teren płaski o nawierzchni gruntowo – szutrowej. Nieruchomość nieogrodzona	Działka w granicach geodezyjnych w kształcie figury geometrycznej do prostokąta o bokach ok. 23m×60m. Teren płaski.

Droga dojazdowa	Dostęp do drogi publicznej. Ulica Magazynowa o nawierzchni asfaltowej bez chodników	Dostęp do drogi publicznej drogą wewnętrzną przemysłową o nawierzchni asfaltowej. Ulica Kaliny o nawierzchni asfaltowej z chodnikiem
Przeznaczenie w mpzp	Przemysłowe (ogólnie) (P), przemysłowo-magazynowe i składowe (PM),	Przemysłowe (ogólnie) (P)
Wyposażenie w infrastrukturę	Dostęp do elektryczności, wody	Dostęp do elektryczności, wody
Zagospodarowanie sąsiedztwa	Zabudowa przemysłowa produkcyjna, tereny leśne. Odległość od drogi krajowej DK78 ok. 1,8 km, autostrady A1 ok. 5,8 km	Zabudowa przemysłowa, produkcyjna, magazynowa. Odległość od drogi krajowej DTŚ ok. 1,5km
Cena transakcyjna	30 081 zł	136 800 zł
Cena jednostkowa	58,52 zł/m^2	100,00 zł/m^2

11.4. Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych

Cecha rynkowa	Ocena	Opis
Lokalizacja	korzystna	Lokalizacje korzystnie skomunikowane z główną przestrzenią publiczną miasta. Lokalizacje przy głównych szlakach komunikacyjnych regionu z korzystną współzależnością ekonomiczną.
	pośrednia	Lokalizacje korzystnie skomunikowane głównymi szlakami komunikacyjnych miasta lub regionu.
	przeciętna	Lokalizacje peryferyjne miasta, odległe od głównych szlaków komunikacyjnych miasta i regionu.
Funkcjonalność nieruchomości	korzystny	Powierzchnia ciągła nieruchomości. Kształt geometryczny zbliżony do prostokąta foremnego - korzystny pod zabudowę budynkami przemysłowymi. Powierzchnia ponad 800 m^2.
	średni	Powierzchnia ciągła nieruchomości. Kształt geometryczny zbliżony do prostokąta - korzystny pod zabudowę budynkami przemysłowymi. Powierzchnia nieruchomości ponad 500m^2
	przeciętny	Kształt nieruchomości szczególnie niekorzystny ukształtowanie terenu utrudniania racjonalne zagospodarowanie. Istnieją ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości. Powierzchnia nieruchomości poniżej 500m^2.
Dostępność infrastruktury	korzystna	Nieruchomość korzystnie skomunikowana z głównymi drogami publicznymi w dobrym stanie technicznym: węzły bezkolizyjne, ronda, rozwinięta komunikacja miejska. Korzystny dostęp sieci: elektroenergetycznej, wodnej, kanalizacyjnej, gazowej.

	średnia	Nieruchomość korzystnie skomunikowana z drogami publicznymi, istnieje dostęp komunikacją miejską. Dostępne sieci: elektroenergetyczna, wodna, kanalizacyjna.
	przeciętna	Utrudniony dostęp do głównych dróg publicznych i infrastruktury technicznej, oraz komunikacji miejskiej, drogi dojazdowe o niskiej jakości nawierzchni i parametrach technicznych.

11.5. Obliczenie wartości rynkowej działki nr 1186/8

Wycena obejmuje działkę nr 1186/8 o powierzchni 67m^2, jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego: lokalizacja -korzystna; funkcjonalność działki – przeciętna; dostępność infrastruktury – średnia;

Charakterystyka nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej oraz nieruchomości wycenianej w aspekcie cech rynkowych:

Lp.	Nazwa cechy	Nieruchomość		
		Cmin	Cmax	Wyceniana
1.	Lokalizacja	przeciętna	korzystna	korzystna
2.	Funkcjonalność nieruchomości	przeciętna	korzystna	przeciętna
3.	Dostępność infrastruktury	przeciętna	korzystna	korzystna

Procentowy wpływ cech rynkowych na wartość nieruchomości i określone wartości współczynników korygujących.

Obliczenia przeprowadzono w arkuszu kalkulacyjnym Microsoft Excel, przedstawiono w zaokrągleniu do części setnych (dwóch miejsc po przecinku).

Lp.	cecha rynkowa	waga cechy		zakres wsp. korygujących		suma wsp. korygujących
1.	Lokalizacja	40%	0,40	0,28	0,49	0,49
2.	Funkcjonalność nieruchomości	30%	0,30	0,21	0,37	0,21
3.	Dostępność infrastruktury	30%	0,30	0,21	0,37	0,37
suma		100%	1,00	0,71	1,22	**1,07**
Cena średnia z zbioru 12 - transakcji[zł/m^2]					$C_{śr}$ =	82,05
Cena skorygowana 1 m^2 gruntu[zł/m^2]					C_1 =	87,79
Powierzchnia gruntu[m^2]					P =	67
Wartość rynkowa przedmiotu wyceny[zł]					W_R =	5 881,93

$$W_R = 87{,}79\ [zł/m^2] \bullet 67\ [m^2] = 5\,881{,}93\ [zł] \approx \mathbf{5\,900[zł]}$$

Wartość rynkowa działki nr 896/77 o powierzchni P = 3527 m^2 jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, wynosi: **5 900[zł]**

11.6. Obliczenie łącznej wartości gruntu

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego do dnia 05 grudnia 2089 r. działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi 896/77, 1402/8 oraz 1186/8 o łącznej powierzchni 0,4860 ha, wynosi: 146 700 [zł] + 294 800[zł] + 5 900 [zł] = **447 400 [zł]**

10. Określenie wartości budowli

1.Wartość rynkowa działki gruntu nr 1402/8 o powierzchni 1266 m^2, zabudowanej budynkiem stacji transformatorowej nr 1, wynosi: 250 800 [zł]
Wartość rynkowa działki nr 1402/8 o powierzchni 1266 m^2 jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, wynosi: 146 700 [zł]

Wartość budowli posadowionych na działce nr 1402/8, wynosi:
250 800 [zł] - 146 700 [zł] = **104 100 [zł]**

2.Wartość rynkowa działki gruntu 896/77 o powierzchni 3527 m^2, zabudowanej budynkiem stacji transformatorowej nr 3, wynosi: 439 200 [zł]
Wartość rynkowa działki nr 896/77 o powierzchni P = 3527 m^2 jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, wynosi: 294 800[zł]

Wartość budowli posadowionych na działce nr 896/77, wynosi:
439 200 [zł] - 294 800 [zł] = **144 400 [zł]**

3.Wartość rynkowa działki gruntu 1186/8 o powierzchni 67 m^2, zabudowanej budynkiem stacji transformatorowej nr 2, wynosi: 12 100 [zł]
Wartość rynkowa działki nr 1186/8 o powierzchni P = 67 m^2 jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, wynosi: 5 900 [zł]

Wartość budowli posadowionych na działce nr 1186/8, wynosi:
12 100 [zł] - 5 900 [zł] = **6 200 [zł]**

Wartość budowli posadowionych na działkach gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi 896/77, 1402/8, 1186/8 o łącznej powierzchni 0,4860 ha, będących w użytkowaniu wieczystym do dnia 05 grudnia 2089 r., wynosi:
104 100 [zł] + 144 400 [zł] + 6 200 [zł] = 702 100 zł - 447 400 [zł] = **254 700 [zł]**

10. Określenie wartości praw ujawnionych w III-dziale księgi wieczystej

Nieruchomości położone na terenach przemysłowych/poprzemysłowych, są obciążone prawami osób trzecich w tym ograniczonymi prawami rzeczowymi (służebność drogi, służebność przesyłu) oraz prawami dostępu do urządzeń sieci wewnętrznej infrastruktury przemysłowej(wodnej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, parowej). Postępująca od 2008 roku likwidacja Huty Szopienice wiąże się z wyprzedażą majątku huty w tym nieruchomości. Nieruchomości Huty podlegają rekultywacji oraz rewitalizacji w celu zmiany sposobu zagospodarowania, drogi wewnętrzne Huty staja się drogami ogólnodostępnymi, budynki i budowle i urządzenia infrastruktury podlegają procesom modernizacji, renowacji - jako zabytkowe, inne zdekapitalizowane(zużyte ekonomicznie) – likwidacji. W związku z powyższym prawa obciążające nieruchomości w tym ujawnione w księgach wieczystych są często niewykonywane, bądź trwale wygasła ich przydatność dla nieruchomości władnących

Sposób wyceny ograniczonych praw rzeczowych.

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego:

§ 38. 1. Przy określaniu wartości nieruchomości uwzględnia się obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, jeżeli wpływają one na zmianę tej wartości.

2. Przy określaniu wartości nieruchomości obciążonej ograniczonym prawem rzeczowym jej wartość pomniejsza się o kwotę odpowiadającą wartości tego prawa, równej zmianie wartości nieruchomości, spowodowanej następstwami ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego.

3. W przypadku braku możliwości określenia wartości w sposób, o którym mowa w ust.2. wartość ograniczonego prawa rzeczowego określa się przez obliczenie kosztów uzyskania tego prawa.

Dział III księgi wieczystej KA1K/00128412/6. Prawa, roszczenia i ograniczenia.

1. Ograniczone prawo rzeczowe – prawo drogi na rzecz każdoczesnych właścicieli nieruchomości Katowice WYK. L. 1108 Katowice przepisano przy przeniesieniu księgi wieczystej Katowice W. L. – dnia 21.05.1994 r. przeniesiono tu z KW 29684 – dnia 16-10-2003r.

2. Ograniczone prawo rzeczowe – nieodpłatna służebność na rzecz każdoczesnych właścicieli, użytkowników i posiadaczy działki gruntu nr 1191/8 objętej księgą wieczystą KW nr 70148 – polegająca na prawie korzystania z gazociągu oraz dostępu do tego gazociągu, biegnącego po działkach będących w użytkowaniu wieczystym huty metali niezależnych „Szopienice" S.A. w Katowicach, to jest działkach gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 567/64 na karcie mapy nr 4, 401/77 na karcie mapy numer 1, 849/79 na karcie mapy numer 4, 562/45 na karcie mapy numer 4, 750/77 na karcie mapy numer 1, 751/77 na karcie mapy numer 1, 1319/8 na karcie mapy numer 3 dod. 2 objętych niniejszą księgą wieczystą.

3. Ograniczone prawo rzeczowe – nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu, polegająca na prawie posadowienia na działkach gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 775/77, 776/77, 781/77, 782/77, 784/77, 785/77, 786/77, 787/77, 806/77, 796/79, 801/79, 803/79, 804/79, 805/79, 1172/8, 1199/8, 861/77, 864/77, 878/77 – sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w sposób oznaczony na mapach stanowiących załączniki numer 1 – 77 do aktu linią niebieską – sieć wodociągową oraz linią brązową – sieć kanalizacyjna oraz zapewnieniu dostępu do nich, a to w celu korzystania z nieruchomości na których położone są sieci wodociągowe i kanalizacyjnych, w tym szczególności konserwacji, remontów, względnie usunięcia awarii urządzeń i instalacji wodociągowych i kanalizacyjnych znajdujących się na tych działkach w każdym czasie i terminie przez osoby uprawnione na rzecz spółki pod firmą: Katowickie Wodociągi Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach.

4. Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością – nieodpłatana i na czas nieoznaczony służebność gruntowa, polegająca na prawie przejazdu i przechodu po działce gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym **896/77** objętej niniejszą księgą wieczystą, pasem o szerokości 12 metrów, oznaczonym kolorem czerwonym na mapie stanowiącej załącznik numer 4 do niniejszego aktu notarialnego, celem zapewnienia dostępu do drogi publicznej – ulicy Roździenskiej na rzecz każdorazowych właścicieli lub użytkowników wieczystych działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 878/77, 780/77, 781/77, 782/77, 784/77 oraz 821/77 objętych księgą wieczystą numer KA1K/00058317/8, działki gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym 624/77 objętej księgą wieczystą numer KA1K/00043716/7 oraz działki gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym 819/77 objętej księgą wieczystą numer KA1K/00044192/4.

Analiza praw ujawnionych w dziale III księgi wieczystej KA1K/00128412/6.

Prawo 1. Przeniesiono z dawnych ksiąg do KW 29684 (KA1K/00029684/7), z księgi wieczystej KW 29684 przeniesiono prawo do księgi wieczystej KA1K/00058317/8, z księgi wieczystej KA1K/00058317/8 wyodrębniono nieruchomość wycenianą- założono księgę wieczystą KA1K/00128412/6 i przeniesiono obciążenie prawem.
W III- dziale księgi wieczystej KA1K/00058317/8 ujawniono wespół-obciążenie tym prawem 29 nieruchomości wyodrębnionych z księgi wieczystej KA1K/00058317/8, usytuowanych w różnych dzielnicach miasta Katowice.
Biorąc pod uwagę stan zagospodarowania nieruchomości wycenianej, oraz obciążenie innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, do wyceny założono, że obszar wykonywania prawa 1.pokrywa się z obszarem wykonywania prawa 2;prawa 3; prawa 4. w związku jego wartość uznano jako bagatelna i pominięto w procesie wyceny.

Prawo 2. Jako obciążające wyszczególnione nieruchomości (działki gruntu nr 567/64, 401/77, 849/79, 562/45, 750/77, 751/77, 1319/8, nie obejmuje wycenianej nieruchomości - pominięto w procesie wyceny.

Prawo 3. Jako obciążające wyszczególnione nieruchomości (działki gruntu nr 775/77, 776/77, 781/77, 782/77, 784/77, 785/77, 786/77, 787/77, 806/77, 796/79, 801/79, 803/79, 804/79, 805/79, 1172/8, 1199/8, 861/77, 864/77, 878/77, nie obejmuje wycenianej nieruchomości - pominięto w procesie wyceny.

Wycena prawa 4.

Prawo 4. *Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością – nieodpłatana i na czas nieoznaczony służebność gruntowa, polegająca na prawie przejazdu i przechodu po działce gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym 896/77 objętej niniejszą księgą wieczystą, pasem o szerokości 12 metrów, oznaczonym kolorem czerwonym na mapie stanowiącej załącznik numer 4 do niniejszego aktu notarialnego, celem zapewnienia dostępu do drogi publicznej – ulicy Roździenskiej na rzecz każdorazowych właścicieli lub użytkowników wieczystych działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 878/77, 780/77, 781/77, 782/77, 784/77 oraz 821/77 objętych księgą wieczystą numer KA1K/00058317/8, działki gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym 624/77 objętej księgą wieczystą numer KA1K/00043716/7 oraz działki gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym 819/77 objętej księgą wieczystą numer KA1K/00044192/4.*

W czasie lustracji nieruchomości, oraz na podstawie map i zapisów w księgach wieczystych stwierdzono:
1. działki nr 878/77, 780/77, 781/77, 782/77, 784/77, posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. 11-Listopada.
2. działki nr 624/77, 819/77 zostały scalone, działka nr 624/77 w działkę nr 1024/77, działka nr 819/77 w działkę nr 1027/77.

Biorąc pod uwagę stan nieruchomości oraz przeznaczenie i stan terenów lokalizacji nieruchomości, wartość służebności gruntowej obciążającej wycenianą nieruchomość określono się przez obliczenie kosztów uzyskania tego prawa (zgodnie z § 38.3. rozporządzenia) obejmującą zwyczajowo koszty:

1. Prac geodezyjnych – do określenia pasa gruntu wykonywania prawa szacunkowo -	1600zł
2. Wyceny wartości – szacunkowo-	1200 zł
3. Aktu notarialnego ustanowienia służebności -	400 zł
4. Wpisu do księgi wieczystej –	200 zł
Razem, wartość prawa służebności gruntowej, wynosi:	**3400 zł**

W_S = 3 400 [zł] (trzy tysiące czterysta złotych)

11. Określenie wartości rynkowej nieruchomości obciążonej

Wartość rynkową nieruchomości objętej księgą wieczystą KA1/K/00128412/6, z uwzględnieniem obciążenia ograniczonymi prawami rzeczowymi ujawnionymi w III-dziale księgi wieczystej, określono jako różnicę wartości rynkowej bez obciążenia prawami i określonej wartości praw (W_S):

W_R = 702 100 [zł] - 3 400 [zł] = 698 700 [zł]

Wartość rynkowa nieruchomości budynkowej, objętej księgą wieczystą KA1/K/00128412/6 związanej z prawem użytkowania wieczystego do dnia 05 grudnia 2089 r działek gruntu oznaczonych numerem ewidencyjnymi: 896/77, karta mapy 1, oraz 1402/8, 1186/8, karta mapy 3, obręb ewidencyjny 0005, Roździeń, o powierzchni łącznej 0,4860 ha, zabudowanej budynkami stacji transformatorowej, stanowiącymi przedmiot odrębny własności od gruntu, z uwzględnieniem obciążenia ograniczonymi prawami rzeczowymi ujawnionymi w III-dziale księgi wieczystej, wynosi:

698 700 zł

(sześćset dziewięćdziesiąt osiem tysięcy siedemset złotych)

W obliczonej powyżej wartości rynkowej zawiera się prawo użytkowania wieczystego do dnia 05 grudnia 2089 r działek gruntu oznaczonych numerem ewidencyjnymi: 896/77, karta mapy 1, oraz 1402/8, 1186/8, karta mapy 3, obręb ewidencyjny 0005, Roździeń, o powierzchni łącznej 0,4860 ha, oraz własność budynków, budowli i urządzeń stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, wraz z ujawnionymi prawami w księgach wieczystych obciążającymi nieruchomość, według stanu i cen aktualnych na datę oszacowania.

12. Uzasadnienie i wnioski z dokonanych analiz i obliczeń.

Oszacowana wartość została określona na podstawie rynkowych cen transakcyjnych obiektów o znanych cechach rynkowych, mieści się w przedziale najczęściej uzyskiwanych cen na rynku lokalnym, jest wartością rynkową. Oszacowana wartość rynkowa uwzględnia stan prawny, stan faktyczny, czynniki ekonomiczne oraz środowiskowe wpływające na ceny nieruchomości i ich wartość, przyjęty sposób szacowania, uwzględnia społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości. Z analizy

rynku lokalnego wynika, że w dostatecznym przedziale czasowym niezbędnym do wyeksponowania nieruchomości na rynku (reklama, marketing nieruchomości) wartość szacowanej nieruchomości będzie pozostawała na podobnym poziomie.
Oszacowana wartość może być wykorzystana do celu określonego w niniejszym operacie szacunkowym.

Sprzedaż wymuszona w celu egzekucji wierzytelności z nieruchomości jest realizowana w warunkach niedostatecznego czasu i reklamy oraz eksponowania nieruchomości do sprzedaży oraz sposób wydania nieruchomości nabywcy, powoduje, że cena transakcyjna może być niższa od oszacowanej. W wyniku analizy transakcji rynkowych, oraz transakcji realizowanych w warunkach wymuszonej sprzedaży (licytacji, przetargów, rokowań), stwierdzono, że realna cena transakcyjna w warunkach sprzedaży wymuszonej stanowi 65% do 80% wartości rynkowej nieruchomości

13. Klauzule i zastrzeżenia

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z obowiązującymi standardami wyceny oraz notami interpretacyjnymi – przyjętymi uchwałą Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- 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.
- Nie może być on wykorzystywany do żadnego innego celu niż określony w operacie.
- Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły udostępnione przez Zamawiającego i właściciela nieruchomości dokumenty i materiały.
- Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej, oraz na informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego i właściciela nieruchomości.
- Powierzchnia pomieszczeń budynków została określona na podstawie pomiarów własnych do celu szacowania.
- Ocena stanu technicznego budynku nie stanowi jego ekspertyzy technicznej, nie dokonywano odkrywek elementów konstrukcyjnych budynku.

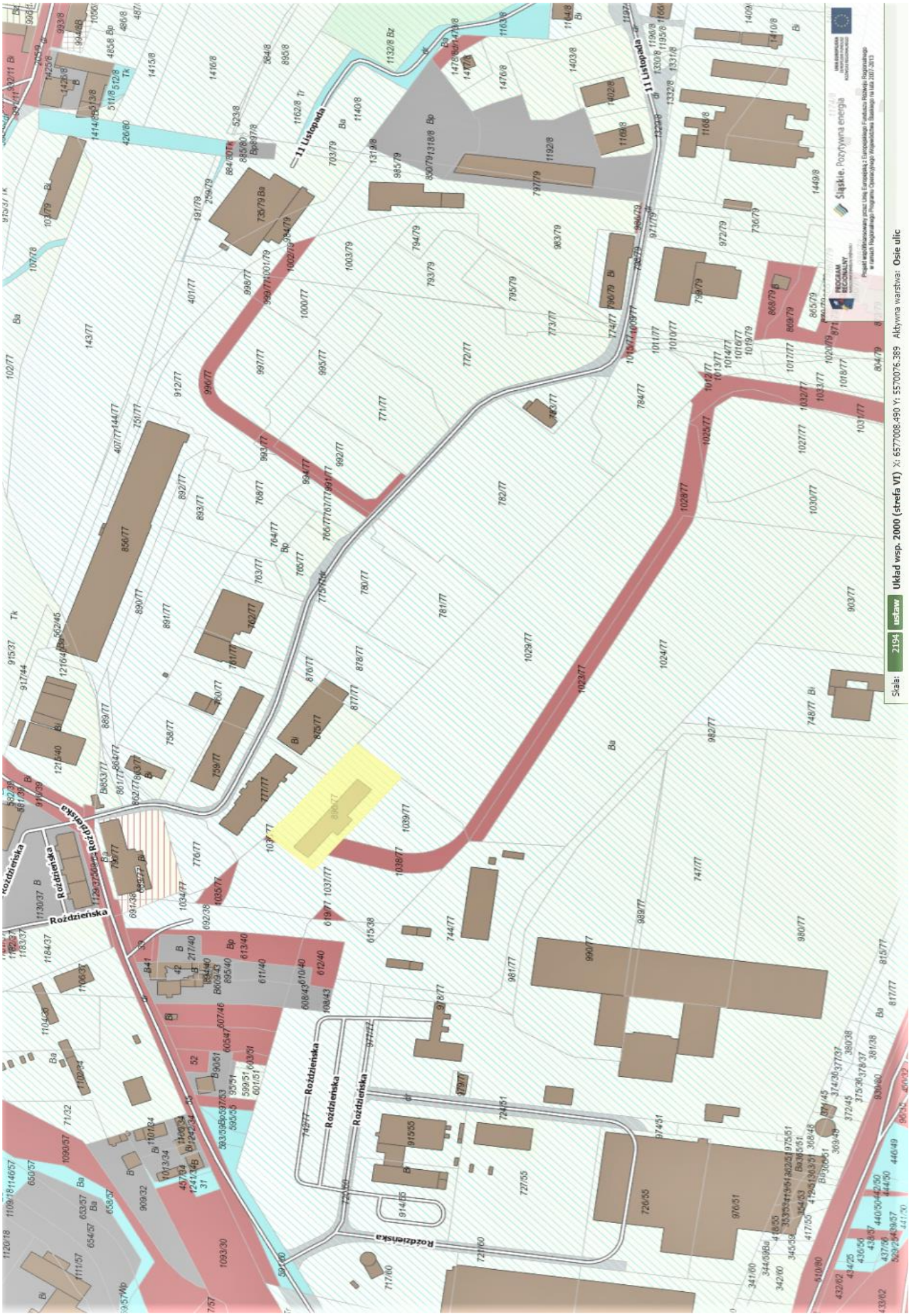
Operat szacunkowy sporządził:

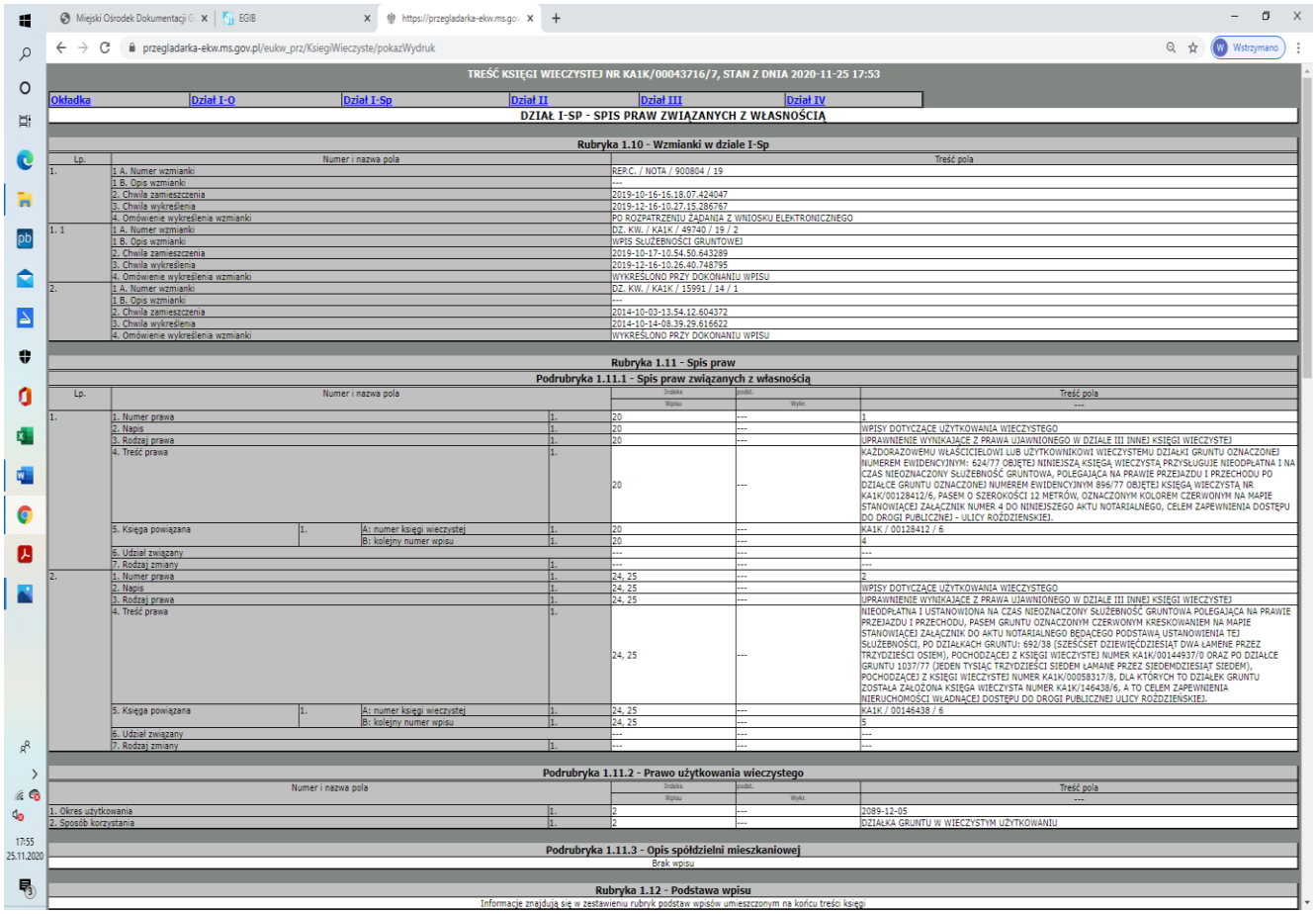
Uprawnienia zawodowe nr 3899 wydane przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.
Członek Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych.
Biegły Sądowy Sądu Okręgowego w Katowicach.
Biegły Sądowy Sądu Okręgowego w Gliwicach.
Członek Stowarzyszenia Instytutu Monitoringu i Analiz Rynku Silesia z siedzibą w Katowicach.

Autor operatu: Biegły sądowy Sądu Okręgowego w Katowicach i Gliwicach z zakresu szacowania nieruchomości, maszyn i przedsiębiorstw, mgr inż. Włodzimierz Bednarczyk - uprawnienia zawodowe rzeczoznawcy majątkowego nr 3899.

14. Załączniki

1. Wydruk księgi wieczystej
2. Wypisy z rejestru gruntów i budynków
3. Kopia mapy ewidencyjnej
4. Materiały udostępnione przez właściciela
5. Dokumentacja fotograficzna


11 Listopada
Roździeńska
Skala: 2194
Układ wsp. 2000 (strefa VI) X: 6577008.490 Y: 5570076.389
Aktywna warstwa: Osie ulic



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR KA1K/00043716/7, STAN Z DNIA 2020-11-25 17:53

Okładka | Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Rubryka 1.10 - Wzmianki w dziale I-Sp

Lp.	Numer i nazwa pola	Treść pola
1.	1 A. Numer wzmianki	REP.C. / NOTA / 900804 / 19
	1 B. Opis wzmianki	---
	2. Chwila zamieszczenia	2019-10-16-16.18.07.424047
	3. Chwila wykreślenia	2019-12-16-10.27.15.286767
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	PO ROZPATRZENIU ŻĄDANIA Z WNIOSKU ELEKTRONICZNEGO
1. 1	1 A. Numer wzmianki	DZ. KW. / KA1K / 49740 / 19 / 2
	1 B. Opis wzmianki	WPIS SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ
	2. Chwila zamieszczenia	2019-10-17-10.54.50.643289
	3. Chwila wykreślenia	2019-12-16-10.26.40.748795
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	WYKREŚLONO PRZY DOKONANIU WPISU
2.	1 A. Numer wzmianki	DZ. KW. / KA1K / 15991 / 14 / 1
	1 B. Opis wzmianki	---
	2. Chwila zamieszczenia	2014-10-03-13.54.12.604372
	3. Chwila wykreślenia	2014-10-14-08.39.29.616622
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	WYKREŚLONO PRZY DOKONANIU WPISU

Rubryka 1.11 - Spis praw

Podrubryka 1.11.1 - Spis praw związanych z własnością

Lp.	Numer i nazwa pola			Indeks Wpisu	Indeks podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Numer prawa		1.	20	---	1
	2. Napis		1.	20	---	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO
	3. Rodzaj prawa		1.	20	---	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ
	4. Treść prawa		1.	20	---	KAŻDORAZOWEMU WŁAŚCICIELOWI LUB UŻYTKOWNIKOWI WIECZYSTEMU DZIAŁKI GRUNTU OZNACZONEJ NUMEREM EWIDENCYJNYM: 624/77 OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PRZYSŁUGUJE NIEODPŁATNA I NA CZAS NIEOZNACZONY SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA, POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU PO DZIAŁCE GRUNTU OZNACZONEJ NUMEREM EWIDENCYJNYM 896/77 OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR KA1K/00128412/6, PASEM O SZEROKOŚCI 12 METRÓW, OZNACZONYM KOLOREM CZERWONYM NA MAPIE STANOWIĄCEJ ZAŁĄCZNIK NUMER 4 DO NINIEJSZEGO AKTU NOTARIALNEGO, CELEM ZAPEWNIENIA DOSTĘPU DO DROGI PUBLICZNEJ - ULICY ROŹDZIENSKIEJ.
	5. Księga powiązana	1. A: numer księgi wieczystej B: kolejny numer wpisu	1. 1.	20	---	KA1K / 00128412 / 6
	6. Udział związany			---	---	---
	7. Rodzaj zmiany		1.	---	---	---
2.	1. Numer prawa		1.	24, 25	---	2
	2. Napis		1.	24, 25	---	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO
	3. Rodzaj prawa		1.	24, 25	---	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ
	4. Treść prawa		1.	24, 25	---	NIEODPŁATNA I USTANOWIONA NA CZAS NIEOZNACZONY SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU, PASEM GRUNTU OZNACZONYM CZERWONYM KRESKOWANIEM NA MAPIE STANOWIĄCEJ ZAŁĄCZNIK DO AKTU NOTARIALNEGO BĘDĄCEGO PODSTAWĄ USTANOWIENIA TEJ SŁUŻEBNOŚCI, PO DZIAŁKACH GRUNTU: 692/38 (SZEŚĆSET DZIEWIĘĆDZIESIĄT DWA ŁAMENE PRZEZ TRZYDZIEŚCI OSIEM), POCHODZĄCEJ Z KSIĘGI WIECZYSTEJ NUMER KA1K/00144937/0 ORAZ PO DZIAŁCE GRUNTU 1037/77 (JEDEN TYSIĄC TRZYDZIEŚCI SIEDEM ŁAMANE PRZEZ SIEDEMDZIESIĄT SIEDEM), POCHODZĄCEJ Z KSIĘGI WIECZYSTEJ NUMER KA1K/00058317/8, DLA KTÓRYCH TO DZIAŁEK GRUNTU ZOSTAŁA ZAŁOŻONA KSIĘGA WIECZYSTA NUMER KA1K/146438/6, A TO CELEM ZAPEWNIENIA NIERUCHOMOŚCI WŁADNĄCEJ DOSTĘPU DO DROGI PUBLICZNEJ ULICY ROŹDZIENSKIEJ.
	5. Księga powiązana	1. A: numer księgi wieczystej B: kolejny numer wpisu	1. 1.	24, 25 24, 25	--- ---	KA1K / 00146438 / 6 5
	6. Udział związany			---	---	---
	7. Rodzaj zmiany		1.	---	---	---

Podrubryka 1.11.2 - Prawo użytkowania wieczystego

Numer i nazwa pola		Indeks Wpisu	Indeks podst. Wykr.	Treść pola
1. Okres użytkowania	1.	2	---	2089-12-05
2. Sposób korzystania	1.	2	---	DZIAŁKA GRUNTU W WIECZYSTYM UŻYTKOWANIU

Podrubryka 1.11.3 - Opis spółdzielni mieszkaniowej

Brak wpisu

Rubryka 1.12 - Podstawa wpisu

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

KAŻDORAZOWEMU WŁAŚCICIELOWI LUB UŻYTKOWNIKOWI WIECZYSTEMU DZIAŁKI GRUNTU OZNACZONEJ NUMEREM EWIDENCYJNYM: 624/77 OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PRZYSŁUGUJE NIEODPŁATNA I NA CZAS NIEOZNACZONY SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA, POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU PO DZIAŁCE GRUNTU OZNACZONEJ NUMEREM EWIDENCYJNYM 896/77 OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR KA1K/00128412/6, PASEM O SZEROKOŚCI 12 METRÓW, OZNACZONYM KOLOREM CZERWONYM NA MAPIE STANOWIĄCEJ ZAŁĄCZNIK NUMER 4 DO NINIEJSZEGO AKTU NOTARIALNEGO, CELEM ZAPEWNIENIA DOSTĘPU DO DROGI PUBLICZNEJ - ULICY ROŹDZIENSKIEJ.

NIEODPŁATNA I USTANOWIONA NA CZAS NIEOZNACZONY SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU, PASEM GRUNTU OZNACZONYM CZERWONYM KRESKOWANIEM NA MAPIE STANOWIĄCEJ ZAŁĄCZNIK DO AKTU NOTARIALNEGO BĘDĄCEGO PODSTAWĄ USTANOWIENIA TEJ SŁUŻEBNOŚCI, PO DZIAŁKACH GRUNTU: 692/38 (SZEŚĆSET DZIEWIĘĆDZIESIĄT DWA ŁAMENE PRZEZ TRZYDZIEŚCI OSIEM), POCHODZĄCEJ Z KSIĘGI WIECZYSTEJ NUMER KA1K/00144937/0 ORAZ PO DZIAŁCE GRUNTU 1037/77 (JEDEN TYSIĄC TRZYDZIEŚCI SIEDEM ŁAMANE PRZEZ SIEDEMDZIESIĄT SIEDEM), POCHODZĄCEJ Z KSIĘGI WIECZYSTEJ NUMER KA1K/00058317/8, DLA KTÓRYCH TO DZIAŁEK GRUNTU ZOSTAŁA ZAŁOŻONA KSIĘGA WIECZYSTA NUMER KA1K/146438/6, A TO CELEM ZAPEWNIENIA NIERUCHOMOŚCI WŁADNĄCEJ DOSTĘPU DO DROGI PUBLICZNEJ ULICY ROŹDZIEŃSKIEJ.

KAŻDORAZOWEMU WŁAŚCICIELOWI LUB UŻYTKOWNIKOWI WIECZYSTEMU DZIAŁKI GRUNTU OZNACZONEJ NUMEREM EWIDENCYJNYM: 819/77 OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PRZYSŁUGUJE NIEODPŁATNA I NA CZAS NIEOZNACZONY SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA, POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU PO DZIAŁCE GRUNTU OZNACZONEJ NUMEREM EWIDENCYJNYM 896/77 OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR KA1K/00128412/6, PASEM O SZEROKOŚCI 12 METRÓW, OZNACZONYM KOLOREM CZERWONYM NA MAPIE STANOWIĄCEJ ZAŁĄCZNIK NUMER 4 DO NINIEJSZEGO AKTU NOTARIALNEGO, CELEM ZAPEWNIENIA DOSTĘPU DO DROGI PUBLICZNEJ - ULICY ROŹDZIENSKIEJ.

NIEODPŁATNA I USTANOWIONA NA CZAS NIEOZNACZONY SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU, PASEM GRUNTU OZNACZONYM CZERWONYM KRESKOWANIEM NA MAPIE STANOWIĄCEJ ZAŁĄCZNIK DO AKTU NOTARIALNEGO BĘDĄCEGO PODSTAWĄ USTANOWIENIA TEJ SŁUŻEBNOŚCI, PO DZIAŁKACH GRUNTU: 692/38 (SZEŚĆSET DZIEWIĘĆDZIESIĄT DWA ŁAMENE PRZEZ TRZYDZIEŚCI OSIEM), POCHODZĄCEJ Z KSIĘGI WIECZYSTEJ NUMER KA1K/00144937/0 ORAZ PO DZIAŁCE GRUNTU 1037/77 (JEDEN TYSIĄC TRZYDZIEŚCI SIEDEM ŁAMANE PRZEZ SIEDEMDZIESIĄT SIEDEM), POCHODZĄCEJ Z KSIĘGI WIECZYSTEJ NUMER KA1K/00058317/8, DLA KTÓRYCH TO DZIAŁEK GRUNTU ZOSTAŁA ZAŁOŻONA KSIĘGA WIECZYSTA NUMER KA1K/146438/6, A TO CELEM ZAPEWNIENIA NIERUCHOMOŚCI WŁADNĄCEJ DOSTĘPU DO DROGI PUBLICZNEJ ULICY ROŹDZIEŃSKIEJ.