

Kancelaria
Rzecznawcy Majątkowego „AG”
Aleksander Gzyl

41-106 Siemianowice Śląskie | tel.: 32 247-58-67; 509-911-602
ul. Mieszka I 22 | e-mail: agzyl@op.pl

OPERAT SZACUNKOWY WYCENA NIERUCHOMOŚCI

Przedmiot wyceny

Nieruchomość gruntowa zabudowana, położona w Rudzie Śląskiej przy ul. Zabrzańskiej 49, stanowiąca działki gruntu w użytkowaniu wieczystym oraz stanowiące przedmiot własności zabudowane dwoma obiektami Centrum Handlowego Ruda Park.

Opracowanie:



Reprezentacja firmy :

Aleksander Gzyl jako osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą.

Na podstawie wpisu do CEIDG.

NIP: 627-181-58-81

Regon: 27377990247

ING Bank Śląski:

47 1050 1243 1000 0010 0343 1036

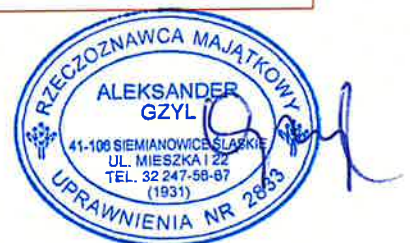
ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA.

1. Informacje podstawowe	str. nr 4
1.1. Przedmiot wyceny.....	str. 4
1.2. Zakres wyceny.....	str. 4
1.3. Cel wyceny.....	str. 4
1.4. Daty istotne dla wyceny.	str. 4
1.5. Podstawy formalne wyceny.	str. 5
1.6. Podstawy prawne.	str. 5
1.7. Przepisy uzupełniające i normy zawodowe.....	str. 6
1.8. Inne źródła informacji pomocne do wyceny.	str. 6
2. Opis nieruchomości	str. nr 7
2.1. Stan prawny nieruchomości.	str. 8
2.2. Opis składnika gruntowego i lokalizacji.	str.18
2.3. Opis naniesień budowlanych.	str.22
3. Wycena nieruchomości	str. nr 31
3.1. Przyjęte podejście, metoda i technika wyceny.....	str. 32
3.2. Metodologia wyceny w podejściu porównawczym.....	str. 33
3.3. Analiza rynku.....	str.35
3.4. Szczegółowa wycena.....	str.37
3.5. Wydzielenie wartości gruntu.....	str.46
4. Podsumowanie	str. nr 47
5. Klauzule i ograniczenia	str. nr 49



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO.

	Przedmiot wyceny	Nieruchomość położona w Rudzie Śląskiej przy ul. Zabrzańskiej 49 stanowiąca działki gruntu w użytkowaniu wieczystym oraz stanowiące przedmiot własności zabudowane dwoma obiektami Centrum Handlowego Ruda Park.
	Zakres wyceny	Zakres opracowania obejmuje ustalenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności naniesień budowlanych dla części nieruchomości zapisanej KW nr GL1S/00042671/8 i KW nr GL1S/00042666/0 oraz prawa własności dla części nieruchomości zapisanej w KW nr GL1S/00042664/6 i KW nr GL1S/00042664/6.
	Cel wyceny	Wycena została sporządzona na potrzeby określenia wartości rynkowej oraz wartości dla sprzedaży wymuszonej nieruchomości dla potrzeb przeprowadzenia postępowania upadłościowego przedsiębiorstwa Mostostal Wrocław QUANTUM RUDA PARK Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo – Akcyjna w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Poznaniu.
	Data oględzin: Data sporządzenia wyceny: Data, na którą ustalono stan nieruchomości: Data, na którą ustalono wartość nieruchomości:	24 lipca 2023r. 31 lipca 2023r. 24 lipca 2023r. 31 lipca 2023r.
	Wartość rynkowa nieruchomości: Wartość dla sprzedaży wymuszonej:	15 795 000,00 zł. 11 846 250,00 zł.



1. Informacje podstawowe.

1.1. Przedmiot wyceny.

Nieruchomość położona w Rudzie Śląskiej przy ul. Zabrzeńskiej 49 stanowiąca działki gruntu w użytkowaniu wieczystym oraz stanowiące przedmiot własności zabudowane dwoma obiektami Centrum Handlowego Ruda Park.

Dla wycenianej nieruchomości prowadzone są cztery księgi wieczyste:

- KW nr GL1S/00042671/8 – działki gruntu w użytkowaniu wieczystym o numerach 1000/49, 1001/49 o łącznej powierzchni 3 700 m², zabudowane jednoczęściowym budynkiem handlowym.
- KW nr GL1S/00042666/0 – działki gruntu w użytkowaniu wieczystym o numerach 1002/51, 1030/51 i 1031/51 o łącznej powierzchni 12 956 m² zabudowane trzyczęściowym budynkiem handlowym.
- KW nr GL1S/00042664/6 – niezabudowana obiektami kubaturowymi działka gruntu będąca przedmiotem prawa własności nr 839/49 o powierzchni 443 m².
- KW nr GL1S/00042665/3 – niezabudowana obiektami kubaturowymi działka gruntu będąca przedmiotem prawa własności nr 845/51 o powierzchni 1 572 m².

1.2. Zakres wyceny.

Zakres opracowania obejmuje ustalenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności naniesień budowlanych dla części nieruchomości zapisanej KW nr GL1S/00042671/8 i KW nr GL1S/00042666/0 oraz prawa własności dla części nieruchomości zapisanej w KW nr GL1S/00042664/6 i KW nr GL1S/00042664/6.

1.3. Cel wyceny.

Wycena została sporządzona na potrzeby określenia wartości rynkowej oraz wartości dla sprzedaży wymuszonej nieruchomości dla potrzeb przeprowadzenia postępowania upadłościowego przedsiębiorstwa Mostostal Wrocław QUANTUM RUDA PARK Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo – Akcyjna w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Poznaniu.

1.4. Ustalenie dat istotnych w procedurze wyceny.

	Data oględzin	24 lipca 2023r.
	Data sporządzenia wyceny	31 lipca 2023r.
	Data, na którą ustalono stan nieruchomości	24 lipca 2023r.
	Data, na którą ustalono wartość nieruchomości	31 lipca 2023r.

1.5. Podstawy formalne wyceny.

Podstawą formalną opracowania jest zlecenie syndyka masy upadłości przedsiębiorstwa Mostostal Wrocław QUANTUM RUDA PARK Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo – Akcyjna w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Poznaniu pana Marcina Kubiczka.

1.6. Podstawy prawne.

Ustawa z 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami
(tekst jednolity: Dz. U. 2010 r. Nr 102 poz. 651 z późniejszymi zmianami).

Obwieszczenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 3 marca 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. (Dz. U. 2021 poz. 555).

Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2016 poz. 615, 996, 1579).

Ustawa z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne (Dz.U. z 2016r. poz. 1574, 1579).

1.7. Przepisy uzupełniające i normy zawodowe.

Powszechne Krajowe Zasady Wyceny – wyd. przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych: (KSWP – podstawowe), (KSWs – szczegółowe), (NI – noty interpretacyjne), (TNI – tymczasowe noty interpretacyjne), jako dobrowolne zasady dobrej praktyki zawodowej.

Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz.U. 2021 poz. 1805)

Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz.U.2020, poz. 1740);

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. 2020 poz. 1333)

Ustawa z 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471. 782, 1086.)

1.8. Inne źródła informacji pomocne w wycenie.

Wizja lokalna oraz wywiad terenowy przeprowadzone w dniu 24 lipca 2023r.

Badanie ksiąg wieczystych: KW nr GL1S/00042671/8, KW nr GL1S/00042666/0, KW nr GL1S/00042664/6 i KW nr GL1S/00042664/6.

Wypis z rejestru gruntów i mapa zasadnicza.

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży jako istotny instrument podnajmowania decyzji kredytowych i ocen ryzyka związanego z zabezpieczeniem kredytu. Magdalena Małecka - Pilujka XVIII Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych, 22-24 września 2009r.

<https://docplayer.pl/219239-Wartosc-dla-wymuszonej-sprzedazy-jako-istotny-instrument-odejmowania-decyzji-kredytowych-i-oceny-ryzyka-zwiazanego-z-zabezpieczeniem-kredytu.html>

Postanowienia Sądów określające wysokość dyskonta uwzględniającego warunki wymuszonej sprzedaży:

Postanowienie Sądu Okręgowego w Krakowie w sprawie o sygn. akt XII Gz 936/16 z dnia 02.12.2016 r.

Postanowienie Sądu Okręgowego w Warszawie w sprawie o sygn. akt XXIII Gz1131/19 z dnia 23.04.2020r.

Ile jest warta nieruchomość – Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel. POLTEXT Warszawa 2004r.

„Nieruchomość” – kwartalnik Śląskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych.

Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego – omówienie standardu wraz z przykładami zadań – Mieczysław Prystupa. PFSRM Warszawa 2003r.

Baza danych „ŚLĄSK” w systemie WALOR firmy ProNet Sp. z o.o. zawierająca transakcje kupna – sprzedaży nieruchomości, której sygnatariuszem jest wykonawca mniejszego opracowania.

Baza danych „EVALUER” zawierająca transakcje kupna – sprzedaży nieruchomości. <https://evaluer.pl/>, której sygnatariuszem jest wykonawca mniejszego opracowania.

Informacje z rynku oraz własne badania - analiza aktualnych cen rynkowych na rynku nieruchomości komercyjnych.

Podczas oględzin nie prowadzono żadnych obmiarów z natury.

Oparto się na powierzchni użytkowej budynków widniejącej w dokumentacji technicznej udostępnionej przez zarządcę

2. Opis nieruchomości.

2.1. Stan prawny nieruchomości.

Wyceniana nieruchomość ma uregulowany stan prawny i jest zapisana w czterech księgach wieczystych prowadzonych przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej: KW nr GL1S/00042671/8, KW nr GL1S/00042666/0, KW nr GL1S/00042664/6, KW nr GL1S/00042665/3.

1. GL1S/00042671/8:

Dział I O: oznaczenie nieruchomości.

Działki ewidencyjne nr 1000/49, 1001/49 o łącznej powierzchni 0,3700 ha,

Jako Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane.

Dział I S: spis praw związanych z własnością.

Działka gruntu w wieczystym użytkowaniu do 2089r.

Dział II: własność.

Prezydent Miasta Ruda jako organ reprezentujący Skarb Państwa – jako właściciel gruntu „Mostostal Wrocław QUANTUM RUDA PARK Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowo – Akcyjna z siedzibą w Poznaniu – jako użytkownik wieczysty gruntu.

Dział III: prawa, roszczenia i ograniczenia.

Liczne wpisy dotyczące wszczęcia egzekucji z nieruchomości oraz dołączania kolejnych wierzycieli.

Dział IV: hipoteki.

4. Hipoteka umowna łączna do kwoty: 56 000 000,00 zł.

Zabezpieczenie roszczeń wszystkich obligatariuszy bez imiennego ich wskazania, to jest wszystkich istniejących i przyszłych wierzytelności pieniężnych przysługujących wszystkim obligatariuszom bez imiennego ich wskazywania, w stosunku do „Mostostal Wrocław QUANTUM RUDA PARK Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowo – Akcyjna z siedzibą w Poznaniu, w szczególności z tytułu świadczenia głównego z obligacji serii B oraz nakładów i kosztów zastępstwa prawnego oraz kosztów sądowych wynikłych z dochodzenia: zabezpieczenia, zasądzenia, zaspokojenia wierzytelności obligatariuszy serii B w całości.

Zmiany treści hipoteki objęte § 4 zmiany oświadczenia o ustanowieniu hipoteki umownej łącznej, oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez dłużnika sporządzonej przez notariusza Artura Kozaka w Warszawie dnia 29-07-2013r. Rep. A nr 4305/2013, warunki emisji obligacji serii B „Mostostal Wrocław QUANTUM RUDA PARK Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowo – Akcyjna z siedzibą w Poznaniu, zatwierdzone uchwałą nr 1 Zarządu emitenta z dnia 5 lipca 2012r. zmienionej uchwałą nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia

„Mostostal Wrocław QUANTUM RUDA PARK Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowo – Akcyjna z siedzibą w Poznaniu z dnia 22 lipca 2013r. w sprawie zmiany warunków emisji obligacji.

Księga współobciążona:

KW nr GL1S/00042664/6, KW nr GL1S/00042665/3, KW nr GL1S/00042666/0

Przedmiotem zabezpieczenia jest nie więcej niż 28 000 sztuk obligacji serii B na okaziciela o wartości nominalnej 1 000,00 zł każda o numerach od 00001 do 28000 i łącznej wartości nominalnej nie większej niż 28 000 000,00 zł emitowanych w formie zdematerializowanej.

Wpis łączny z księgami:

ZG1E/00104475/5, ZG1E/00104470/0, ZG1E/00104465/2, ZG1E/00079905/4 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Zielonej Górze.

Administrator hipoteki: Jan Sieciechowicz.

5. Hipoteka umowna łączna do kwoty: 20 000 000,00 zł.

Zabezpieczenie spłaty wierzytelności pieniężnych przysługujących obligatariuszom wobec emitenta z tytułu emisji obligacji serii A emitowanych na podstawie opisanych w § 3 lit. A-H uchwały nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 27 kwietnia 2012r., zmienionej następnie uchwałą nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 22 lipca 2013r. w tym w szczególności na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu zapłaty kwoty wykupu obligacji serii A, zapłaty oprocentowania, w tym odsetek z opóźnienia, zwrotu kosztów i wydatków związanych z zaspokojeniem wierzytelności obligatariuszy z tytułu obligacji serii A, uchwała nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia „Mostostal Wrocław QUANTUM RUDA PARK Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowo – Akcyjna z siedzibą w Poznaniu z dnia 27 kwietnia 2012r. w sprawie emisji obligacji serii A, zmienionej następnie uchwałą nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 22 lipca 2013r.

Pierwszeństwo: Wierzycielowi hipotecznemu „Wojnar, Smołuch i wspólnicy, adwokaci i radcowie prawni” Spółka partnerska z siedzibą w Warszawie przysługuje roszczenie o przeniesienie jego hipoteki ustanowionej do kwoty 20 000 000,00 zł na miejsce opróżnione przez obecnie ujawnioną pod numerem 4 hipotekę umowną łączną w kwocie 56 000 000,00 zł na rzecz Copernicus Services Spółka z o.o. Spółka Komandytowo – Akcyjna z siedzibą w Warszawie.

Księga współobciążona:

KW nr GL1S/00042664/6, KW nr GL1S/00042665/3, KW nr GL1S/00042666/0

Hipoteka umowna łączna współobciąża nieruchomości objęte księgami:

ZG1E/00104475/5, ZG1E/00104470/0, ZG1E/00104465/2, ZG1E/00079905/4 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Zielonej Górze.

Administrator hipoteki: Jan Szymon Sieciechowicz.

6. Hipoteka przymusowa do kwoty: 590 480,00 zł.

Na rzecz Sławomira Ryczkowskiego.

7. Hipoteka przymusowa do kwoty: 191 100,80 zł.

Na rzecz Sebastiana Krzysztofa Zmudy.

2. KW nr GL1S/00042666/0:

Dział I O: oznaczenie nieruchomości.

Działki ewidencyjne nr 1002/51, 1030/51, 1031/51 o łącznej powierzchni 1,2956 ha,

Jako Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane.

Dział I S: spis praw związanych z własnością.

Działka gruntu w wieczystym użytkowaniu do 2089r.

Dział II: własność.

Prezydent Miasta Ruda jako organ reprezentujący Skarb Państwa – jako właściciel gruntu

„Mostostal Wrocław QUANTUM RUDA PARK Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowo – Akcyjna z siedzibą w Poznaniu – jako użytkownik wieczysty gruntu.

Dział III: prawa, roszczenia i ograniczenia.

Ograniczone prawo rzeczowe:

Nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność przesyłu po działce nr 1004/51, polegająca na:

- Prawie budowy, przeprowadzenia i przebiegu przez nieruchomość obciążoną urządzeń sieci gazowej wraz ze wszystkimi obiektami niezbędnymi do jej eksploatacji zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do aktu notarialnego ustanowienia nieodpłatnej służebności przesyłu nr rep. A 5578/2013 z dnia 5 czerwca 2013 roku not. Bartosza grobelnego w obornikach; kolorem złotym na załączniku graficznym nr 1 oznaczone zostały istniejące gazociągi stanowiące własność przedsiębiorstwa gazowniczego znajdujące się na nieruchomości obciążonej, linią przerywaną koloru różowego oznaczone zostały granice terenu wykonywania służebności przesyłu, a cyfry umieszczone w kwadratach wskazują odległości w metrach granic terenu wykonywania służebności przesyłu oraz szerokość terenu wykonywania służebności przesyłu w różnych punktach;

- prawie wstępu, używania i korzystania z pasa gruntu nieruchomości obciążonej oznaczonego linią przerywaną koloru różowego na załączniku graficznym nr 1 wymienionego aktu notarialnego, a także na prawie dostępu służb eksploatacyjnych przedsiębiorstwa gazowniczego - wszystko tylko i wyłącznie w celu wykonania czynności związanych z eksploatacją, naprawą, konserwacją, modernizacją, remontami urządzeń sieci gazowej znajdującej się w tym pasie gruntu,

- zaniechaniu zabudowy kubaturowej i dokonywania nasadzeń drzew na tym pasie gruntu oznaczonym linią przerywaną koloru różowego na załączniku graficznym nr 1 do wymienionego aktu notarialnego; zaniechanie zabudowy nie dotyczy budowy dróg wewnętrznych, parkingów i nośników reklamy,

- prawie egzekwowania obowiązku znoszenia przez każdorazowego użytkownika wieczystego oraz właściciela nieruchomości obciążonej ograniczeń wynikających z ustanowienia pasa gruntu oznaczonego linią przerywaną koloru różowego na załączniku graficznym nr 1 do wymienionego aktu notarialnego, polegających na: zaniechaniu zabudowy kubaturowej, zakazie nasadzeń drzew, konieczności uzgodnienia z każdorazowym właścicielem sieci gazowej lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych kubaturowych na terenie oznaczonym linią przerywaną koloru różowego na załączniku graficznym nr 1 do wymienionego aktu notarialnego, korzystaniu z terenu oznaczonego linią przerywaną koloru różowego na załączniku graficznym nr 1 do wymienionego aktu notarialnego w sposób zgodny z aktualnie obowiązującymi przepisami dotyczącymi budowy i eksploatacji sieci gazowej w zakresie ochrony zdrowia i życia ludzkiego oraz ochrony środowiska.

Na rzecz Górnośląskiej Spółki Gazownictwa Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Zabrze oddział Zakład Gazowniczy w Zabrze.

Liczne wpisy (61) dotyczące wszczęcia egzekucji z nieruchomości oraz dołączania kolejnych wierzycieli.

Dział IV: hipoteki.

4. Hipoteka umowna łączna do kwoty: 56 000 000,00 zł.

Zabezpieczenie roszczeń wszystkich obligatariuszy bez imiennego ich wskazania, to jest wszystkich istniejących i przyszłych wierzytelności „pieniężnych przysługujących wszystkim obligatariuszom bez imiennego ich wskazywania, w stosunku do „Mostostal Wrocław QUANTUM RUDA PARK Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowo – Akcyjna z siedzibą w Poznaniu, w szczególności z tytułu świadczenia głównego z obligacji serii B oraz nakładów i kosztów zastępstwa prawnego oraz kosztów sądowych wynikłych z dochodzenia: zabezpieczenia, zasądzenia, zaspokojenia wierzytelności obligatariuszy serii B w całości.

Zmiany treści hipoteki objęte § 4 zmiany oświadczenia o ustanowieniu hipoteki umownej łącznej, oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez dłużnika sporządzonej przez notariusza Artura Kozaka w Warszawie dnia 29-07-2013r. Rep. A nr 4305/2013, warunki emisji obligacji serii B „Mostostal Wrocław QUANTUM RUDA PARK Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowo – Akcyjna z siedzibą w Poznaniu, zatwierdzone uchwałą nr 1 Zarządu emitenta z dnia 5 lipca 2012r. zmienionej uchwałą nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia „Mostostal Wrocław QUANTUM RUDA PARK Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowo – Akcyjna z siedzibą w Poznaniu z dnia 22 lipca 2013r. w sprawie zmiany warunków emisji obligacji.

Księga współobciążona:

KW nr GL1S/00042664/6, KW nr GL1S/00042665/3, KW nr GL1S/00042666/0

Przedmiotem zabezpieczenia jest nie więcej niż 28 000 sztuk obligacji serii B na okaziciela o wartości nominalnej 1 000,00 zł każda o numerach od 00001 do 28000 i łącznej wartości nominalnej nie większej niż 28 000 000,00 zł emitowanych w formie zdematerializowanej.

Wpis łączny z księgami:

ZG1E/00104475/5, ZG1E/00104470/0, ZG1E/00104465/2, ZG1E/00079905/4 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Zielonej Górze.

Administrator hipoteki: Jan Sieciechowicz.

5. Hipoteka umowna łączna do kwoty: 20 000 000,00 zł.

Zabezpieczenie spłaty wierzytelności pieniężnych przysługujących obligatariuszom wobec emitenta z tytułu emisji obligacji serii A emitowanych na podstawie opisanych w § 3 lit. A-H uchwały nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 27 kwietnia 2012r., zmienionej następnie uchwałą nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 22 lipca 2013r. w tym w szczególności na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu zapłaty kwoty wykupu obligacji serii A, zapłaty oprocentowania, w tym odsetek z opóźnienie, zwrotu kosztów i wydatków związanych z zaspokojeniem wierzytelności obligatariuszy z tytułu obligacji serii A, uchwałą nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia „Mostostal Wrocław QUANTUM RUDA PARK Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowo – Akcyjna z siedzibą w Poznaniu z dnia 27 kwietnia 2012r. w sprawie emisji obligacji serii A, zmienionej następnie uchwałą nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 22 lipca 2013r.

Pierwszeństwo: Wierzycielowi hipotecznemu „Wojnar, Smołuch i wspólnicy, adwokaci i radcowie prawni” Spółka partnerska z siedzibą w Warszawie przysługuje roszczenie o przeniesienie jego hipoteki ustanowionej do kwoty 20 000 000,00 zł na miejsce opróżnione przez obecnie ujawnioną pod numerem 4 hipotekę umowną łączną w kwocie 56 000 000,00 zł na rzecz Copernicus Services Spółka z o.o. Spółka Komandytowo – Akcyjna z siedzibą w Warszawie.

Księga współobciążona:

KW nr GL1S/00042664/6, KW nr GL1S/00042665/3, KW nr GL1S/00042666/0

Hipoteka umowna łączna współobciąża nieruchomości objęte księgami:

ZG1E/00104475/5, ZG1E/00104470/0, ZG1E/00104465/2, ZG1E/00079905/4 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Zielonej Górze.

Administrator hipoteki: Jan Szymon Sieciechowicz.

6. Hipoteka przymusowa do kwoty: 68 776,80 zł.

Na rzecz miasta Ruda Śląska.

Należność z tytułu podatku od nieruchomości wynikające z tytułów wykonawczych z 24-02-2015r.

7. Hipoteka przymusowa do kwoty: 85 237,80 zł.

Na rzecz miasta Ruda Śląska

Należność z tytułu podatku od nieruchomości wynikające z tytułów wykonawczych z 17-06-2015r. i 13-04-2015r.

8. Hipoteka przymusowa do kwoty: 63 110,40 zł.

Na rzecz miasta Ruda Śląska.

Należność z tytułu podatku od nieruchomości objęta tytułem wykonawczym

9. Hipoteka przymusowa do kwoty: 110 487,30 zł.

Na rzecz miasta Ruda Śląska.

Należność z tytułu podatku od nieruchomości objęta tytułem wykonawczym

10. Hipoteka przymusowa do kwoty: 139 586,40 zł.

Na rzecz miasta Ruda Śląska.

Należność z tytułu podatku od nieruchomości objęta tytułem wykonawczym

11. Hipoteka przymusowa do kwoty: 65 016,90 zł.

Na rzecz miasta Ruda Śląska.

Należność z tytułu podatku od nieruchomości objęta tytułem wykonawczym

12. Hipoteka przymusowa do kwoty: 317 504,70 zł.

Na rzecz miasta Ruda Śląska.

Należność z tytułu podatku od nieruchomości objęta tytułem wykonawczym

13. Hipoteka przymusowa do kwoty: 200 621,10 zł.

Na rzecz miasta Ruda Śląska.

Należność z tytułu podatku od nieruchomości objęta tytułem wykonawczym

14. Hipoteka przymusowa do kwoty: 44 739,90 zł.

Na rzecz miasta Ruda Śląska.

Należność z tytułu podatku od nieruchomości objęta tytułem wykonawczym

15. Hipoteka przymusowa do kwoty: 22 865,40 zł.

Na rzecz miasta Ruda Śląska.

Należność z tytułu podatku od nieruchomości objęta tytułem wykonawczym

16. Hipoteka przymusowa do kwoty: 113 108,40 zł.

Na rzecz miasta Ruda Śląska.

Należność z tytułu podatku od nieruchomości objęta tytułem wykonawczym

17. Hipoteka przymusowa do kwoty: 590 480,00 zł.

Na rzecz Sławomira Ryczkowskiego.

18. Hipoteka przymusowa do kwoty: 191 100,80 zł.

Na rzecz Sebastiana Krzysztofa Zmudy.

19. Hipoteka przymusowa do kwoty: 139 586,40 zł.

Na rzecz miasta Ruda Śląska.

Należność z tytułu podatku od nieruchomości objęta tytułem wykonawczym.

3. KW nr GL1S/00042664/6:

Dział I O: oznaczenie nieruchomości.

839/49 o obszarze 0,0443 ha,

Jako Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane.

Dział I S: spis praw związanych z własnością.

Brak wpisów.

Dział II: własność.

„Mostostal Wrocław QUANTUM RUDA PARK Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowo – Akcyjna z siedzibą w Poznaniu – jako użytkownik wieczysty gruntu.

Dział III: prawa, roszczenia i ograniczenia.

Liczne wpisy (61) dotyczące wszczęcia egzekucji z nieruchomości oraz dołączania kolejnych wierzycieli.

Dział IV: hipoteki.

4. Hipoteka umowna łączna do kwoty: 56 000 000,00 zł.

Zabezpieczenie roszczeń wszystkich obligatariuszy bez imiennego ich wskazania, to jest wszystkich istniejących i przyszłych wierzytelności pieniężnych przysługujących wszystkim obligatariuszom bez imiennego ich wskazywania, w stosunku do „Mostostal Wrocław QUANTUM RUDA PARK Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowo – Akcyjna z siedzibą w Poznaniu, w szczególności z tytułu świadczenia głównego z obligacji serii B oraz nakładów i kosztów zastępstwa prawnego oraz kosztów sądowych wynikłych z dochodzenia: zabezpieczenia, zasądzenia, zaspokojenia wierzytelności obligatariuszy serii B w całości.

Zmiany treści hipoteki objęte § 4 zmiany oświadczenia o ustanowieniu hipoteki umownej łącznej, oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez dłużnika sporządzonej przez notariusza Artura Kozaka w Warszawie dnia 29-07-2013r. Rep. A nr 4305/2013, warunki emisji obligacji serii B „Mostostal Wrocław QUANTUM RUDA PARK Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowo – Akcyjna z siedzibą w Poznaniu, zatwierdzone uchwałą nr 1 Zarządu emitenta z dnia 5 lipca 2012r. zmienionej uchwałą nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia „Mostostal Wrocław QUANTUM RUDA PARK Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowo – Akcyjna z siedzibą w Poznaniu z dnia 22 lipca 2013r. w sprawie zmiany warunków emisji obligacji.

Księga współobciążona:

KW nr GL1S/00042664/6, KW nr GL1S/00042665/3, KW nr GL1S/00042666/0

Przedmiotem zabezpieczenia jest nie więcej niż 28 000 sztuk obligacji serii B na okaziciela o wartości nominalnej 1 000,00 zł każda o numerach od 00001 do 28000 i łącznej wartości nominalnej nie większej niż 28 000 000,00 zł emitowanych w formie zdematerializowanej.

Wpis łączny z księgami:

ZG1E/00104475/5, ZG1E/00104470/0, ZG1E/00104465/2, ZG1E/00079905/4 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Zielonej Górze.

Administrator hipoteki: Jan Sieciechowicz.

5. Hipoteka umowna łączna do kwoty: 20 000 000,00 zł.

Zabezpieczenie spłaty wierzytelności pieniężnych przysługujących obligatariuszom wobec emitenta z tytułu emisji obligacji serii A emitowanych na podstawie opisanych w § 3 lit. A-H uchwały nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 27 kwietnia 2012r., zmienionej następnie uchwałą nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 22 lipca 2013r. w tym w szczególności na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu zapłaty kwoty wykupu obligacji serii A, zapłaty oprocentowania, w tym odsetek z opóźnienia, zwrotu kosztów i wydatków związanych z zaspokojeniem wierzytelności obligatariuszy z tytułu obligacji serii A, uchwałą nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia „Mostostal Wrocław QUANTUM RUDA PARK Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowo – Akcyjna z siedzibą w Poznaniu z dnia 27 kwietnia 2012r. w sprawie emisji obligacji serii A, zmienionej następnie uchwałą nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 22 lipca 2013r.

Pierwszeństwo: Wierzycielowi hipotecznemu „Wojnar, Smołuch i wspólnicy, adwokaci i radcowie prawni” Spółka partnerska z siedzibą w Warszawie przysługuje roszczenie o przeniesienie jego hipoteki ustanowionej do kwoty 20 000 000,00 zł na miejsce opróżnione przez obecnie ujawnioną pod numerem 4 hipotekę umowną łączną w kwocie 56 000 000,00 zł na rzecz Copernicus Services Spółka z o.o. Spółka Komandytowo – Akcyjna z siedzibą w Warszawie.

Księga współobciążona:

KW nr GL1S/00042664/6, KW nr GL1S/00042665/3, KW nr GL1S/00042666/0

Hipoteka umowna łączna współobciąża nieruchomości objęte księgami:

ZG1E/00104475/5, ZG1E/00104470/0, ZG1E/00104465/2, ZG1E/00079905/4 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Zielonej Górze.

Administrator hipoteki: Jan Szymon Sieciechowicz.

6. Hipoteka przymusowa do kwoty: 590 480,00 zł.

Na rzecz Sławomira Ryczkowskiego.

7. Hipoteka przymusowa do kwoty: 191 100,80 zł.

Na rzecz Sebastiana Krzysztofa Zmudy.

4. KW nr GL1S/00042665/3:

Dział I O: oznaczenie nieruchomości.

Działka ewidencyjna nr 845/51 o obszarze 0,1572 ha,

Jako R – grunty orne.

Dział I S: spis praw związanych z własnością.

Brak wpisów.

Dział II: własność.

„Mostostal Wrocław QUANTUM RUDA PARK Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością”
Spółka Komandytowo – Akcyjna z siedzibą w Poznaniu – jako użytkownik wieczysty gruntu.

Dział III: prawa, roszczenia i ograniczenia.

3. Ograniczone prawo rzeczowe:

Służebność przesyłu na czas nieoznaczony, polegająca na prawie do wybudowania i pozostawienia na działce o nr 845/51 instalacji i urządzeń służących do dystrybucji energii elektrycznej, to jest złącza kablowego o obszarze 1,98 m² (1,1 metra na 1,8 metra) oraz dwóch równoległych położonych linii kablowych sn, które zajmować będą obszar nie większy niż 7,5 m² (15 metrów biejących na 0,5 metra), które po wybudowaniu będą wchodzić w skład przedsiębiorstwa Tauron Dystrybucja Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie, prawie do rozbudowy urządzeń służących do dystrybucji energii elektrycznej w związku z budową instalacji mającą na celu przyłączanie nowych odbiorców a także prawie swobodnego dostępu pracowników Tauron Dystrybucja Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie i podmiotów działających w jej imieniu, do wykonanych urządzeń i instalacji, w celu rozbudowy, usuwania awarii, dokonywania przeglądów kontroli, konserwacji, pomiarów, remontów modernizacji i wymiany urządzeń oraz instalacji, po ich wybudowaniu i rozbudowie. Przebieg służebności został oznaczony na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do ustanowienia służebności przesyłu nr rep. A 1907/2013 z dnia 1 marca 2013 roku not. Andrzeja Adamskiego w Poznaniu, kolorem zielonym, podwójną linią. W razie przeprowadzania czynności o których mowa powyżej, tj. usuwania awarii, dokonywania przeglądów kontroli, konserwacji, pomiarów, remontów modernizacji i wymiany urządzeń oraz instalacji zgodnie z treścią służebności, pracownicy Tauron Dystrybucja Spółka Akcyjna lub inne osoby wykonujące te prace, Tauron Dystrybucja Spółka Akcyjna zobowiązany jest do niezwłocznego przywrócenia obciążonej służebnością działki do stanu poprzedniego na rzecz Tauron Dystrybucja Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie.

Na rzecz Tauron Dystrybucja Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie.

3. Ograniczone prawo rzeczowe:

Nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność przesyłu po działce nr 845/51, polegająca na:

- prawie budowy, przeprowadzenia i przebiegu przez nieruchomość obciążoną urządzeniami sieci gazowej wraz ze wszystkimi obiektami niezbędnymi do jej eksploatacji zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do aktu notarialnego ustanowienia nieodpłatnej służebności przesyłu nr Rep. A 5578/2013 z dnia 5 czerwca 2013 roku not. Bartosza Grobelnego w Obornikach; kolorem

złotym na załączniku graficznym nr 1 oznaczone zostały istniejące gazociągi stanowiące własność przedsiębiorstwa gazowniczego znajdujące się na nieruchomości obciążonej, linią przerywaną koloru różowego oznaczone zostały granice terenu wykonywania służebności przesyłu, a cyfry umieszczone w kwadratach wskazują odległości w metrach granic terenu wykonywania służebności przesyłu oraz szerokość terenu wykonywania służebności przesyłu w różnych punktach;

- prawie wstępu, używania i korzystania z pasa gruntu nieruchomości obciążonej oznaczonego linią przerywaną koloru różowego na załączniku graficznym nr 1 wymienionego aktu notarialnego, a także na prawie dostępu służb eksploatacyjnych przedsiębiorstwa gazowniczego - wszystko tylko i wyłącznie w celu wykonania czynności związanych z eksploatacją, naprawą, konserwacją, modernizacją, remontami urządzeń sieci gazowej znajdującej się w tym pasie gruntu,

- zaniechaniu zabudowy kubaturowej i dokonywania nasadzeń drzew na tym pasie gruntu oznaczonym linią przerywaną koloru różowego na załączniku graficznym nr 1 do wymienionego aktu notarialnego; zaniechanie zabudowy nie dotyczy budowy dróg wewnętrznych, parkingów i nośników reklamy,

- prawie egzekwowania obowiązku znoszenia przez każdorazowego użytkownika wieczystego oraz właściciela nieruchomości obciążonej ograniczeń wynikających z ustanowienia pasa gruntu oznaczonego linią przerywaną koloru różowego na załączniku graficznym nr 1 do wymienionego aktu notarialnego, polegających na: zaniechaniu zabudowy kubaturowej, zakazie nasadzeń drzew, konieczności uzgodnienia z każdorazowym właścicielem sieci gazowej lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych kubaturowych na terenie oznaczonym linią przerywaną koloru różowego na załączniku graficznym nr 1 do wymienionego aktu notarialnego, korzystaniu z terenu oznaczonego linią przerywaną koloru różowego na załączniku graficznym nr 1 do wymienionego aktu notarialnego w sposób zgodny z aktualnie obowiązującymi przepisami dotyczącymi budowy i eksploatacji sieci gazowej w zakresie ochrony zdrowia i życia ludzkiego oraz ochrony środowiska na rzecz Górnośląskiej Spółki Gazownictwa Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Zabrze oddział zakład gazowniczy w Zabrze.

Liczne wpisy (61)dotyczące wszczęcia egzekucji z nieruchomości oraz dołączania kolejnych wierzycieli.

Dział IV: hipoteki.

4. Hipoteka umowna łączna do kwoty: 56 000 000,00 zł.

Zabezpieczenie roszczeń wszystkich obligatariuszy bez imiennego ich wskazania, to jest wszystkich istniejących i przyszłych wierzytelności pieniężnych przysługujących wszystkim obligatariuszom bez imiennego ich wskazywania, w stosunku do „Mostostal Wrocław QUANTUM RUDA PARK Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowo – Akcyjna z siedzibą w Poznaniu, w szczególności z tytułu świadczenia głównego z obligacji serii B oraz nakładów i kosztów zastępstwa prawnego oraz kosztów sądowych wynikłych z dochodzenia: zabezpieczenia, zasądzenia, zaspokojenia wierzytelności obligatariuszy serii B w całości.

Zmiany treści hipoteki objęte § 4 zmiany oświadczenia o ustanowieniu hipoteki umownej łącznej, oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez dłużnika sporządzonej przez notariusza Artura Kozaka w Warszawie dnia 29-07-2013r. Rep. A nr 4305/2013, warunki emisji obligacji serii B „Mostostal Wrocław QUANTUM RUDA PARK Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowo – Akcyjna z siedzibą w Poznaniu, zatwierdzone uchwałą nr 1 Zarządu emitenta z dnia 5 lipca 2012r. zmienionej uchwałą nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia „Mostostal Wrocław QUANTUM RUDA PARK Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowo – Akcyjna z siedzibą w Poznaniu z dnia 22 lipca 2013r. w sprawie zmiany warunków emisji obligacji.

Księga współobciążona:

KW nr GL1S/00042664/6, KW nr GL1S/00042665/3, KW nr GL1S/00042666/0

Przedmiotem zabezpieczenia jest nie więcej niż 28 000 sztuk obligacji serii B na okaziciela o wartości nominalnej 1 000,00 zł każda o numerach od 00001 do 28000 i łącznej wartości nominalnej nie większej niż 28 000 000,00 zł emitowanych w formie zdematerializowanej.

Wpis łączny z księgami:

ZG1E/00104475/5, ZG1E/00104470/0, ZG1E/00104465/2, ZG1E/00079905/4 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Zielonej Górze.

Administrator hipoteki: Jan Sieciechowicz.

5. Hipoteka umowna łączna do kwoty: 20 000 000,00 zł.

Zabezpieczenie spłaty wierzytelności pieniężnych przysługujących obligatariuszom wobec emitenta z tytułu emisji obligacji serii A emitowanych na podstawie opisanych w § 3 lit. A-H uchwały nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 27 kwietnia 2012r., zmienionej następnie uchwałą nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 22 lipca 2013r. w tym w szczególności na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu zapłaty kwoty wykupu obligacji serii A, zapłaty oprocentowania, w tym odsetek z opóźnienia, zwrotu kosztów i wydatków związanych z zaspokojeniem wierzytelności obligatariuszy z tytułu obligacji serii A, uchwała nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia „Mostostal Wrocław QUANTUM RUDA PARK Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowo – Akcyjna z siedzibą w Poznaniu z dnia 27 kwietnia 2012r. w sprawie emisji obligacji serii A, zmienionej następnie uchwałą nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 22 lipca 2013r.

Pierwszeństwo: Wierzycielowi hipotecznemu „Wojnar, Smołuch i wspólnicy, adwokaci i radcowie prawni” Spółka partnerska z siedzibą w Warszawie przysługuje roszczenie o przeniesienie jego hipoteki ustanowionej do kwoty 20 000 000,00 zł na miejsce opróżnione przez obecnie ujawnioną pod numerem 4 hipotekę umowną łączną w kwocie 56 000 000,00 zł na rzecz Copernicus Services Spółka z o.o. Spółka Komandytowo – Akcyjna z siedzibą w Warszawie.

Księga współobciążona:

KW nr GL1S/00042664/6, KW nr GL1S/00042665/3, KW nr GL1S/00042666/0

Hipoteka umowna łączna współobciąża nieruchomości objęte księgami:

ZG1E/00104475/5, ZG1E/00104470/0, ZG1E/00104465/2, ZG1E/00079905/4 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Zielonej Górze.

Administrator hipoteki: Jan Szymon Sieciechowicz.

6. Hipoteka przymusowa do kwoty: 590 480,00 zł.

Na rzecz Sławomira Ryczkowskiego.

7. Hipoteka przymusowa do kwoty: 191 100,80 zł.

Na rzecz Sebastiana Krzysztofa Zmudy.

Badania ksiąg dokonano dnia 29 lipca 2023r. na stronie internetowej ministerstwa sprawiedliwości:

https://przegladarka-ekw.ms.gov.pl/eukw_prz/KsiegiWieczyste/.

Odnotowano:

Wpisane w dziale III KW nr GL1S/00042666/0 Ograniczone prawo rzeczowe dotyczy działki o nieistniejącym numerze 1004/51 (w księdze figurują działki o numerach 1002/51, 1030/51, 1031/51).

2.2. Opis składu grunтового i lokalizacji.

Wyceniana nieruchomość znajduje się w Rudzie Śląskiej przy ul. Zabrzańskiej.

Ruda Śląska to miasto na prawach powiatu, położone w centralnej strefie aglomeracji katowickiej. Powstało w 1959 r. poprzez połączenie miast Ruda i Nowy Bytom. Obecnie składa się z kilkunastu dzielnic będących kiedyś odrębnymi miejscowościami.

Miasto jest dość dobrze skomunikowane poprzez autostradę A4 na południu, Drogą Trasę Średnicową w centrum i drogę krajową 88 na północy.



wierzchnia: 77,73 km²

zba ludności: 140 tyś.

stość zaludnienia : 1 793,5 os./km²

asto graniczy:

Chorzowem, Świętochłowicami

atowicami od zachodu,

owiatem mikołowskim od południa,

Zabrzem od zachodu i Bytomiem

północy.

W przypadku Rudy Śląskiej ze względu na specyficzny sposób powstania miasta ciężko jest mówić o strefie centralnej, pośredniej i peryferyjnej miasta.

Wyceniana nieruchomość znajduje się w południowej części dzielnicy Ruda. Jest to zachodnia część miasta blisko granicy z Zabrzem.

Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowi Drogowa Trasa Średnicowa krzyżująca się z trasą NS, która docelowo połączy ją z autostradą A4.

Ponadto budownictwo mieszkaniowe o wysokiej intensywności zabudowy.

Skomunikowanie z głównymi arteriami komunikacyjnymi bardzo dobre.

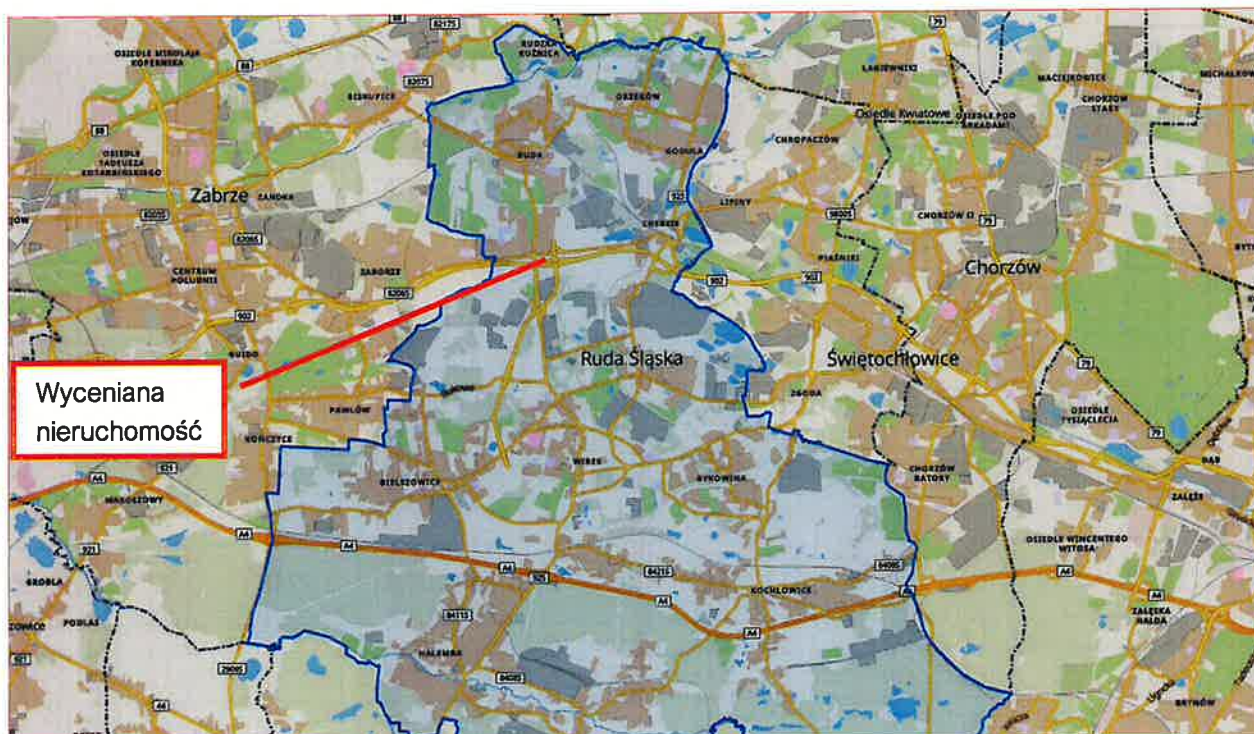
Dostęp do drogi miejskiej – bezpośredni (ul. Zabrzańska)

Teren całej nieruchomości płaski bez deniwelacji, ulica Zabrzańska i tory tramwajowe wznoszą się w kierunku zachodnim. W północnej granicy nieruchomości posadowiony jest mur oporowy o wysokości 1,5 m, na długości około 120 m.

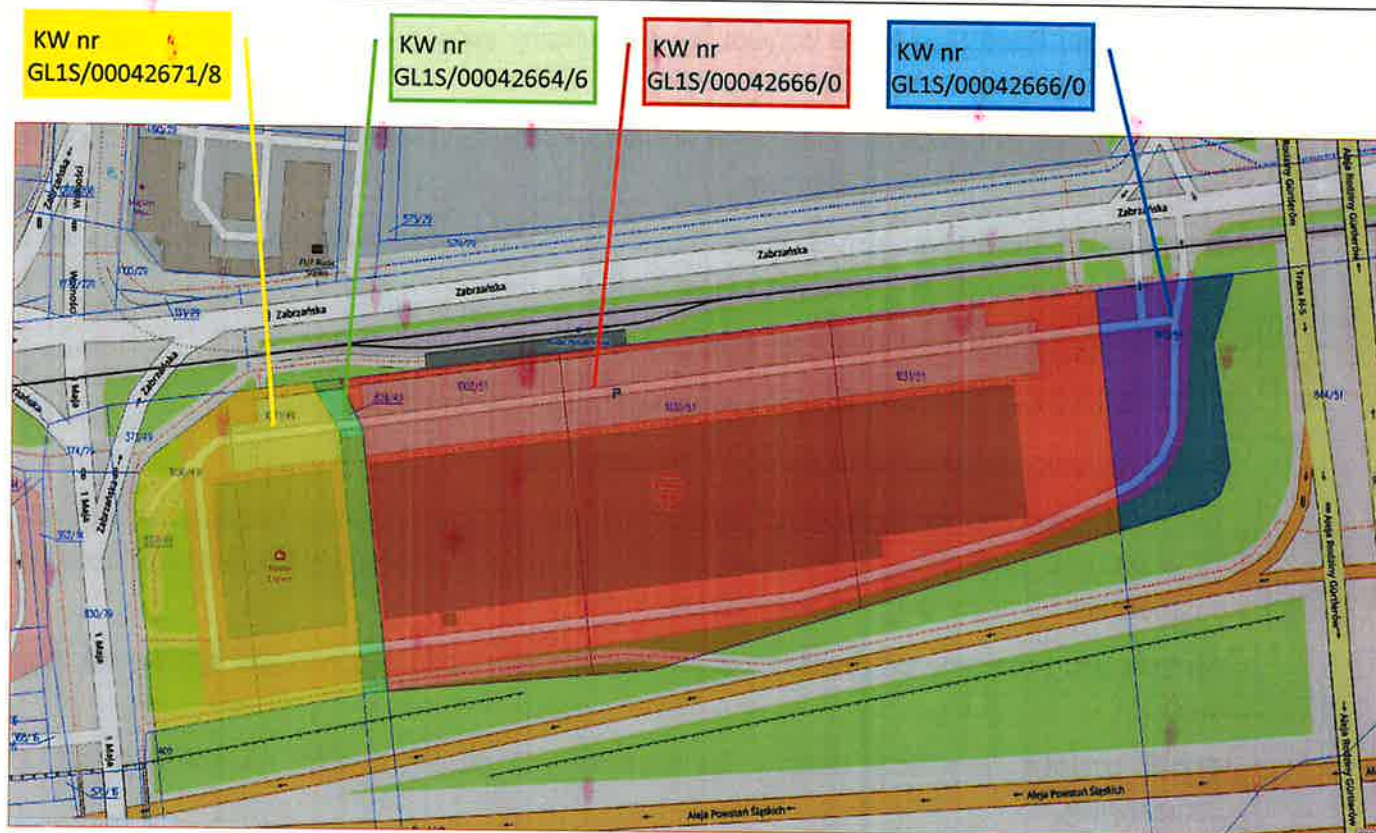
Warunki geotechniczne przeciętne, możliwe zagrożenie szkodami górnictwami typowe dla tego rejonu.

Kształt działki – regularny zbliżony do prostokąta o dłuższym boku równoległym do ul. Zabrzańskiej.

Uzbrojenie w sieci komunalne: - wodna,
 - kanalizacyjna burzowa i sanitarna,
 - elektryczna,
 - gazowa.



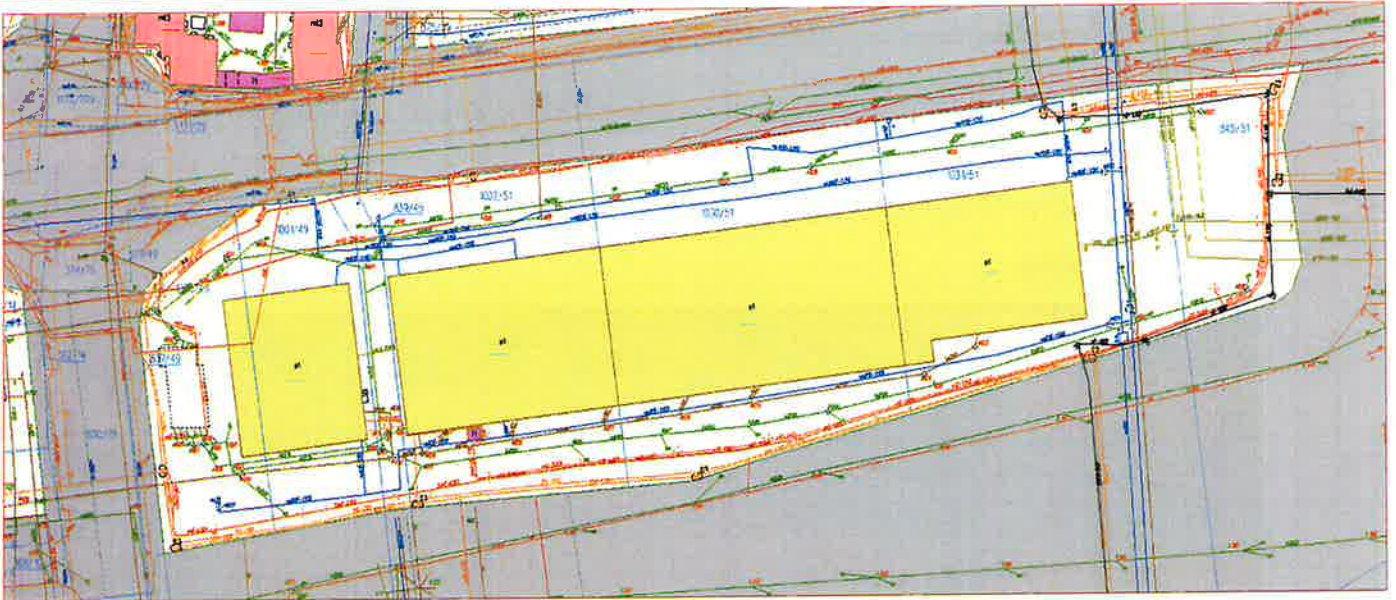
Rysunek nr 1. Lokalizacja ogólna przedmiotowej nieruchomości.



Rysunek nr 2. Lokalizacja szczegółowa na mapie własnościowej z podziałek na księgi wieczyste.

Składnik gruntowy nieruchomości to działki gruntu o numerach, 1000/49, 1001/49, 1002/51, 1030/51, 1031/51, 839/49 i 845/51 o łącznej powierzchni 18 671 m², opisane w ewidencji gruntów w poniższy sposób:

Nr działki	Ark.	Położenie	Użytek	Pow. użytku (ha)	Pow. działki (ha)	KW
1000/49	5	Ruda Śląska, Ul. Zabrzeńska 47.	Bi – inne tereny zabudowane.	0,1726	0,1726	GL1S/00042571/8
1001/49	5	Ruda Śląska, Ul. Zabrzeńska 47.	Bi – inne tereny zabudowane.	0,1974	0,1974	GL1S/00042571/8
1002/51	5	Ruda Śląska, Ul. Zabrzeńska 45B.	Bi – inne tereny zabudowane.	0,3842	0,3842	GL1S/00042666/0
1030/51	5	Ruda Śląska, Ul. Zabrzeńska 45A.	Bi – inne tereny zabudowane.	0,4957	0,4957	GL1S/00042666/0
1001/49	5	Ruda Śląska, Ul. Zabrzeńska 45.	Bi – inne tereny zabudowane.	0,4157	0,4157	GL1S/00042666/0
839/49	5	Ruda Śląska, Ul. Zabrzeńska.	Bi – inne tereny zabudowane.	0,0443	0,0443	GL1S/00042664/6
845/49	5	Ruda Śląska, Ul. Zabrzeńska.	Bi – inne tereny zabudowane.	0,1572	0,1572	GL1S/00042665/3



Rysunek nr 3. Lokalizacja szczegółowa na mapie własnościowej z uzbrojeniem.



Rysunek nr 4. Widok wycenianej nieruchomości w 3D.

Położenie, dostępność komunikacyjną, sąsiedztwo określono jako: **Korzystną.**

2.3. Uwarunkowania planistyczne.

Na obszarze, na którym położona jest wyceniana nieruchomość obowiązuje Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego.

Obszar, na którym zlokalizowana jest wyceniana nieruchomość oznaczony jest symbolem:

1U – tereny usług.



Rysunek nr 5. Wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2.4. Opis naniesień budowlanych.

Wyceniana nieruchomość zabudowana jest dwoma obiektami handlowymi.

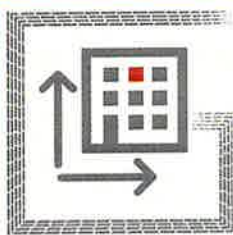
Są to:

1. Budynek Trzysegmentowy (nieużytkowany).
2. Budynek Jednosegmentowy (użytkowany).



1. Budynek trzysegmentowy.

Budynek wolnostojący, parterowy niepodpiwniczony, usytuowany jest działkach zapisanych w KW nr GL1S/00042666/0.



Parametry budynku:

Powierzchnia użytkowa: 5 523,00 m²

Powierzchnia zabudowy: 5 690,00 m²

Rok budowy: 2014r.m²

Dane liczbowe z dokumentacji technicznej udostępnionej przez zarządcę.



Układ funkcjonalny:

Budynek nie jest użytkowany. Podlega systematycznej dzikiej rozbiórce i dewastacji.

Budynek posiada 3 segmenty, z których dwa skrajne są węższe trójnawowe a centralny szerszy czteronawowy.

Osobne wejścia do poszczególnych naw od frontu oraz do poszczególnych segmentów od zaplecza.

Z tyłu do budynku dobudowano mały budynek magazynowy oraz stację rozdzielczą średniego napięcia z komorą transformatorową.

Konstrukcja budynku:

Budynek wzniesiony w konstrukcji stalowej, szkieletowej.

Fundamenty – stopy żelbetowe pod słupami. Słupy – stalowe.

Ściany konstrukcyjne ze słupów i belek stalowych wypełnionych panelami systemowymi.

Ścianki działowe – z konstrukcji aluminiowej wypełnionych płytami gipsowo – kartonowymi.

Poszczególne segmenty oddzielone ścianami przeciwpożarowymi konstrukcji stalowej/

Dach – stropodach płaski, konstrukcji stalowej kryty płytami warstwowymi z blachy trapezowej ocieplonej wełną mineralną kryty papą na lepiku.

Elementy wykończenia:

Dwa segmenty skrajane nieużytkowane pozostają niewykończone.

Posadzki cementowe, ściany tynkowane, rozprowadzone instalacje.

Elewacja – płyty systemowe ocieplone i przeszklenia.

Segment centralny do niedawna był użytkowany przez sieciowy sklep spożywczy „Piotr i Paweł”.

Posadzki z płytek ceramicznych. Ściany malowane emulsyjnie i licowane płytkami ceramicznymi.

Sufity – podwieszane (zdewastowane).

Ślusarka okienna i drzwiowa – aluminiowa. Drzwi wejściowe – aluminiowe, szklone.

- Wyposażenie w instalacje:
- wodna,
 - kanalizacyjna,
 - elektryczna 220/380 (odcięta i zdewastowana)
 - gazowa, CO z pieca gazowego
 - w segmencie 2 agregat klimatyzacyjny Roof top, (zdewastowany)
 - w segmentach 1 i 3 centrale wentylacyjne.
 - instalacja hydrantowa przeciwpożarowa.

Budynek podlega systematycznej dzikiej rozbiórce i dewastacji.

Stan techniczny budynku i lokali określono jako: **Niekorzystny**

Standard robót wykończeniowych budynku określono jako: **Niekorzystny.**

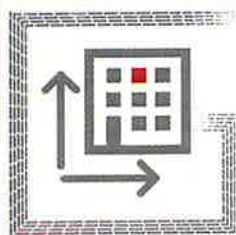
Kancelaria Rzeczoznawcy Majątkowego „AG”
 Aleksander Gzyl





2. Budynek jednosegmentowy.

Budynek wolnostojący, parterowy niepodpiwniczony, usytuowany jest działkach zapisanych w KW nr GL1S/00042671/8.



Parametry budynku:

Powierzchnia użytkowa: 1 016,00 m²

Powierzchnia zabudowy: 1 100,00 m²

Rok budowy: 2014r.m²

Dane liczbowe z dokumentacji technicznej udostępnionej przez zarządcę.



Układ funkcjonalny:

Budynek jest wynajmowany na sklep z artykułami AGD „Media Expert”.

W budynku ulokowana jest jedna duża sala sprzedaży oraz niewielkie zaplecze magazynowo – socjalne.

Konstrukcja budynku:

Budynek wzniesiony w konstrukcji stalowej, szkieletowej.

Fundamenty – stopy żelbetowe pod słupami. Słupy – stalowe.

Ściany konstrukcyjne ze słupów i belek stalowych wypełnionych panelami systemowymi.

Ścianki działowe – z konstrukcji aluminiowej wypełnionych płytami gipsowo – kartonowymi.

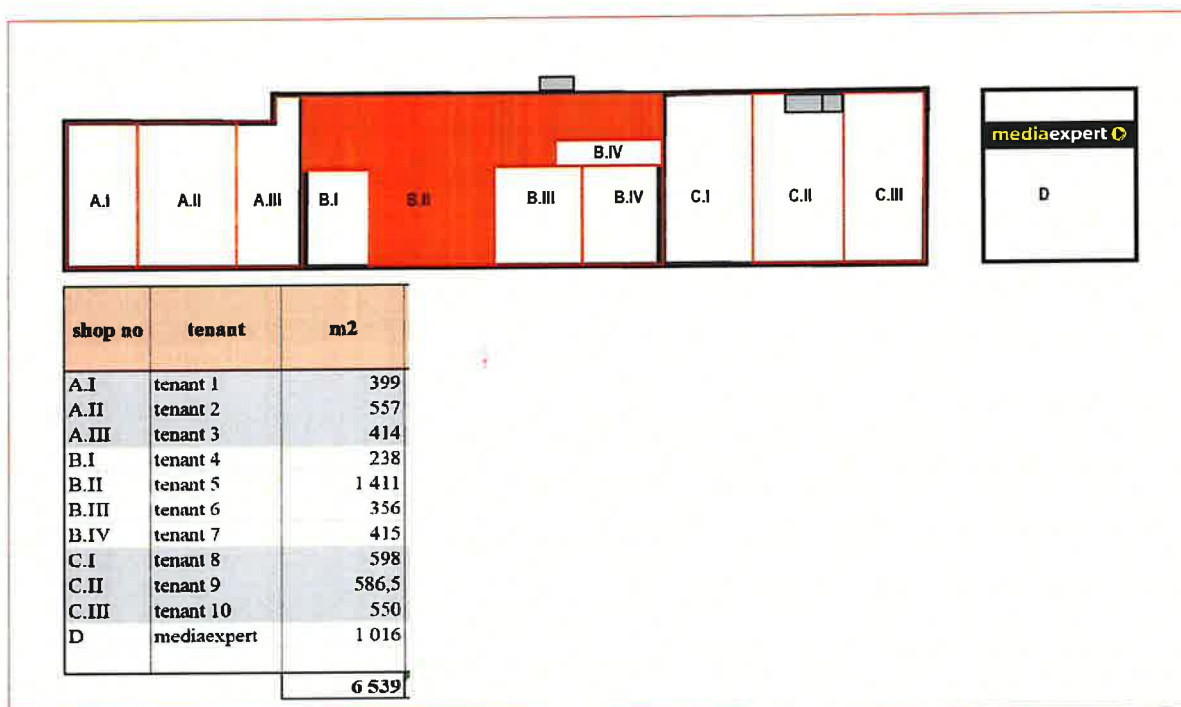
Dach – stropodach płaski, konstrukcji stalowej kryty płytami warstwowymi z blachy trapezowej ocieplonej wełną mineralną kryty papą na lepiku.

Hale wyposażone są w instalacje: - wodna i kanalizacyjna,

- elektryczna 220/380 (z transformatorowi w sąsiednim budynku).
- gazowa, CO z pieca gazowego
- wentylacyjna z centrala na dachu.
- instalacja hydrantowa przeciwpożarowa.



Stan techniczny budynku i lokali określono jako: **Korzystny**
Standard robót wykończeniowych budynku określono jako: **Korzystny**.



Rysunek nr 6. Zestawie powierzchni budynków.

Łączna powierzchnia użytkowa wszystkich budynków wynosi: 6 539,00 m²

Oprócz powyżej opisanych obiektów wyceniana nieruchomość wyposażona jest w budowlę i urządzenia infrastruktury technicznej trwale związane z gruntem.

Są to :

Utwardzone kostką betonową drogi wewnętrzne i parking samochodowy, oświetlenie zewnętrzne, mur oporowy betonowy.

Ponadto posesja wyposażona jest w przyłącza urządzeń infrastruktury technicznej.

Wszystkie powyżej opisane elementy majątku rzeczowego są trwale związane z gruntem i stanowią części składnika budowlanego nieruchomości.



3. Wycena nieruchomości.

3.1. Przyjęte podejście, metoda i technika wyceny

Cel niniejszej wyceny determinuje ustalenie wartości rynkowej nieruchomości.

Art. 151. 1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami mówi: „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.”

Stosownie do art. 154.1. ustawy 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, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.”

Art. 155. 1. Podaje: „Przy szacowaniu nieruchomości wykorzystuje się wszelkie, niezbędne i dostępne dane o nieruchomościach, zawarte w szczególności w:

- 1) księgach wieczystych;
- 2) katastrze nieruchomości;
- 3) ewidencji sieci uzbrojenia terenu;
- 3a) ewidencji numeracji porządkowej nieruchomości;
- 3b) rejestrach zabytków;
- 4) tabelach taksacyjnych i na mapach taksacyjnych tworzonych na podstawie art. 169;
- 5) planach miejscowych, studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwoleniach na budowę;
- 6) wykazach prowadzonych przez urzędy skarbowe;
- 6a) dokumentach będących w posiadaniu agencji, którym Skarb Państwa powierzył, w drodze ustaw, wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz;
- 6b) w aktach notarialnych znajdujących się w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowych, dotyczących zbywania spółdzielczych praw do lokali;
- 7) umowach, orzeczeniach, decyzjach i innych dokumentach, będących podstawą wpisu do ksiąg wieczystych oraz do rejestrów wchodzących w skład operatu katastralnego;
- 8) świadectwie charakterystyki energetycznej.

Wycenę wykonano:

- podejściem porównawczym,
- metodą korygowania ceny średniej.

3.2. Metodologia wyceny w podejściu porównawczym, metodzie korygowania ceny średniej

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami:

„Art.153.1 Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do wycenianej.”

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

§4.1 Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom cen.

2. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

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

4. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych, współczynnikami korygującymi uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości

5. Przy metodzie analizy statystycznej rynku przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ust.2 ustawy. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych.

Zgodnie z Notą Interpretacyjną nr 1 (NI1) Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW) „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” :

3.1 Podejście porównawcze stosuje się przy założeniu, że znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, warunki dokonania transakcji, a także cechy nieruchomości wpływające na ceny, zwłaszcza na ich zróżnicowanie.

3.2 Przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

3.3 Do porównań należy wykorzystywać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości. Wykorzystywanie cen z innych okresów wymaga szczegółowego uzasadnienia.

3.4. Rzecznawca majątkowy określa na potrzeby wyceny właściwy rynek nieruchomości podobnych, biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych, przedstawiając w szczególności:

- a) rodzaj rynku (np. rynek lokali mieszkalnych, lokali handlowych, gruntów niezabudowanych, itp);
- b) obszar rynku (np. osiedle mieszkaniowe, dzielnica, miasto, gmina);
- c) okres badania cen (np. miesiąc, kwartał, rok);
- d) informacje o popycie i podaży (w tym oferty), potencjał rozwojowy oraz inne czynniki ekonomiczne, które uzna za istotne.

3.5. Analiza rynku ma na celu ustalenie cech nieruchomości (atrybutów), zwanych dalej cechami rynkowymi. Rzecznawca majątkowy powinien ocenić wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych, które mogą stanowić wagi cech rynkowych.

3.6. Cechy rynkowe, na podstawie których porównuje się nieruchomość szacowaną z nieruchomościami podobnymi, są to m.in. ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczno-użytkowe i prawne, wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen.

3.7. Do wyceny przyjmuje się informacje o cenach transakcyjnych pochodzących z umów zawartych w formie aktu notarialnego. Rzecznawca majątkowy powinien dokonywać oceny przydatności cen podanych w tych umowach pod kątem możliwości ich wykorzystania w procesie szacowania.

3.8. Wagą cechy może być jej udział procentowy w różnicy pomiędzy ceną maksymalną i ceną minimalną ze zbioru zaktualizowanych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, stanowiących podstawę wyceny. Nie wyklucza się także innych sposobów wyrażania wpływu cech rynkowych na ceny.

3.9. Rzecznawca majątkowy określa jednostkę porównawczą, do której odnosi się cena transakcyjna, a także stosuje identyczne jednostki dla nieruchomości wycenianej

i nieruchomości porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, m² powierzchni budynku, m³ kubatury).

W szczególnie uzasadnionych wypadkach jednostką porównawczą może być nieruchomość.

3.10. Wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz skalę ocen danej cechy można określić w zależności od stanu rynku, uwzględniając:

- a) wyniki analizy danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu rynkowego na określonym na potrzeby wyceny rynku nieruchomości;
- b) analogię do podobnych pod względem rodzaju i obszaru rynków lokalnych;
- c) badanie i/lub obserwację preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości;
- d) inny wiarygodny sposób.

5. Metoda korygowania ceny średniej.

5.1. Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości 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.

5.2. Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej.

5.2.1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.

5.2.2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.

5.2.3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.

5.2.4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.

5.2.5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.

5.2.6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

5.2.7. Obliczenie ceny średniej (C_{śr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).

5.2.8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

5.2.9. Obliczenie dolnej granicy [C_{min}/C_{śr}] i górnej granicy [C_{max}/C_{śr}] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.

5.2.10. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej, nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min} , C_{max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.

5.2.11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W = C_{\text{śr}} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

u_i – wartość i-tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących.

5.2.12. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

6.1. 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 uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych, przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnianie współczynnika korekcyjnego K powinno być w każdym wypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

3.3. Analiza rynku.



Na obszarze miasta Ruda Śląska najznacznieszy obrót odnotowuje się w segmencie lokali mieszkalnych. Notuje ich się około 900 transakcji rocznie.

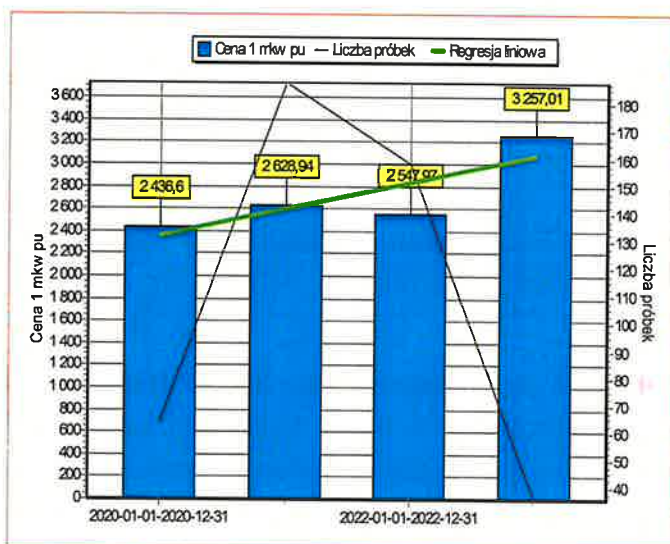
Rynek nieruchomości zabudowanych jest również dobrze rozwinięty. Na przestrzeni ostatnich trzech lat na terenie miasta odnotowano ponad 600 transakcji dotyczących nieruchomości zabudowanych z czego 480 dotyczyła nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. W tym okresie odnotowano 11 transakcji nieruchomości zabudowanych obiektami handlowo – usługowymi niestety w wielu przypadkach nie podawano w aktach notarialnych ich powierzchni użytkowej.

Zgodnie z założeniami wybranej metody ustalono:

	<p><u>Rodzaj rynku</u> – analizą objęto obrót nieruchomościami zabudowanymi obiektami opisanymi w aktach notarialnych jako handlowo – usługowe. Analizowano ceny nieruchomości, w których grunt był w użytkowaniu wieczystym a budynki stanowiły odrębną nieruchomość i stanowiły przedmiot własności oraz ceny prawa własności nieruchomości zabudowanych (nie stwierdzono różnicy w wartości tych praw).</p>
	<p><u>Obszar rynku</u> – ze względu na niewystarczającą ilość transakcji z terenu Rudy Śląskiej do zastosowania metody korygowania ceny średniej, analizę rozszerzono na miasta sąsiednie o podobnym potencjale gospodarczym takie jak: Zabrze, Chorzów, Świętochłowice i Bytom.</p>
	<p><u>Okres monitorowania</u> – ceny obserwowano na przestrzeni 3 lat od daty wykonania operatu.</p>

Jako cenę jednostkową do porównania przyjęto 1 m² powierzchni użytkowej budynku.

W celu ustalenia trendu czasowego zbadano ceny nieruchomości zabudowanych obiektami handlowo – usługowymi na terenie miast aglomeracji katowickiej.



Trend zmian [%/rok] : 9,21

Nachylenie prostej reg. : 0,6521

Wsp. determinacji : 0,70

Liczba grup : 4

Rysunek nr 7. Trend czasowy cen 1 m² powierzchni użytkowej budynków.

Powyższy wykres przedstawia, iż trend czasowy tego typu nieruchomości wynosi: + 9,21 % rocznie. Został on uwzględniony przy wycenie.

3.4. Szczegółowa wycena nieruchomości.

Ustalenie atrybutów cenotwórczych wycenianej nieruchomości i ich wag:

Z całego zbioru zanotowanych transakcji wybrano nieruchomości o jednostkowej cenie minimalnej oraz maksymalnej, które poddano szczegółowej analizie określając ich cechy rynkowe.

W wyniku analizy cen jednostkowych wybranych transakcji oraz całego zbioru transakcji zawartych w badanym okresie oraz analizy preferencji nabywców tego typu nieruchomości, uwzględniając informacje pochodzące z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz własne badania ustalono, jakie cechy nieruchomości mają największy wpływ na cenę. Ustalono również skalę ocen poszczególnych cech.

Powyższe ustalenia przedstawiono w tabeli:



Lp.	Cechy rynkowe	ΔC (waga cechy)
1.	Położenie, dostępność komunikacyjna.	40 %
2.	Stan techniczny budynku.	20 %
3.	Standard robót wykończeniowych i wyposażenia.	15 %
4.	Układ funkcjonalny i forma architektoniczna budynku	15 %
5.	Otoczenie – wielkość działki gruntowej, dostęp do parkingu, zieleń, itp.	10 %

Wobec znaczących różnic w Stanie technicznym, Standardzie robót wykończeniowych i wyposażenia oraz Układu funkcjonalnego i formie architektonicznej obydwu budynków ich wartość jednostkową ustalono osobno dla budynku użytkowanego i budynku nieużytkowanego.

1. Budynek trzysegmentowy /nieużytkowany/.

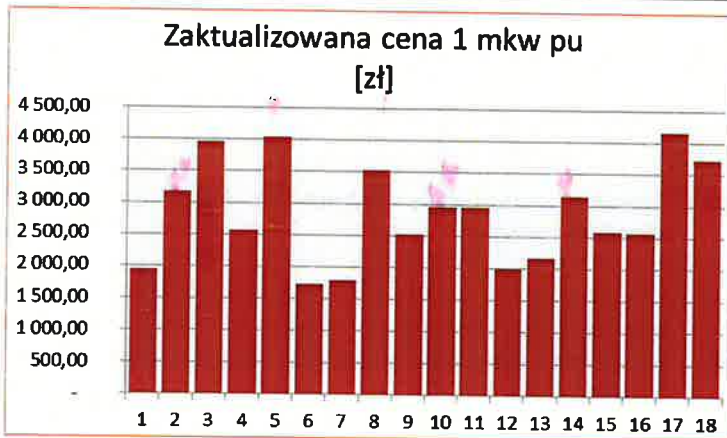
Dla potrzeb szacowania przyjęto następującą skalę ocen:

Rodzaj cechy	Ocena	Opis
 Położenie, dostępność komunikacyjna.	Korzystne	Położenie w strefie śródmiejskiej, wysoki stan zagospodarowania terenów przyległych, dogodny dostęp do istniejącej sieci dróg krajowych i wojewódzkich. Położenie w sąsiedztwie autostrady.
	Średnie	Położenie w niewielkiej odległości od strefy śródmiejskiej, przeciętny stan zagospodarowania terenów przyległych, dogodny dostęp do istniejącej sieci dróg krajowych i wojewódzkich.
	Niekorzystne	Położenie w strefie peryferyjnej, przeciętny stan zagospodarowania terenów przyległych, bezpośredni dojazd drugorzędnymi ulicami.
 Stan techniczny budynków, standard robót wykończeniowych i wyposażenia.	bardzo dobry	budynki wzniesione w ostatnich 10 latach lub po remoncie kapitalnym; elementy konstrukcyjne i wykończeniowe w stanie bardzo dobrym, pełne wyposażenie w instalacje; ogrzewanie centralne; dobra jakość i estetyka materiałów wykończeniowych.
	dobry	budynki wzniesione w ostatnich 20 latach lub po remoncie; elementy konstrukcyjne i wykończeniowe w stanie dobrym
	przeciętny	budynek wzniesiony w latach 60/70-tych, lub remontowany w ostatnich latach, elementy konstrukcyjne w stanie dobrym; konieczność niewielkich napraw lub wymiany elementów wykończeniowych
	dostateczny	budynki w stanie technicznym umożliwiającym jego prawidłowe użytkowanie; elementy konstrukcyjne w stanie dobrym; konieczność remontu w zakresie wymiany lub naprawy znacznej części elementów wykończeniowych
	zły	Budynki w stanie technicznym uniemożliwiającym jego użytkowanie. Niedostateczny stan technicznych elementów konstrukcyjnych.
 Standard robót wykończeniowych i wyposażenia.	powyżej przeciętnego	pełne wyposażenie w instalacje; ogrzewanie centralne; dobra jakość i estetyka materiałów wykończeniowych
	przeciętny	wyposażenie w instalację elektryczną, wodociagową, kanalizacyjną i telefoniczną; ogrzewanie centralne; przeciętna jakość i estetyka materiałów wykończeniowych
	poniżej przeciętnego	wyposażenie w instalację elektryczną, wodociagową, kanalizacyjną i telefoniczną; ogrzewanie centralne lub inne; niska jakość znaczny stopień zużycia elementów wykończeniowych

 Układ funkcjonalny i forma architektoniczna budynku	korzystny	układ budynku dostosowany do funkcji komercyjnych i usługowej. Korzystna forma architektoniczna.
	średni	możliwość dostosowania budynku do funkcji komercyjnych przy niewielkich nakładach
	niekorzystny	brak możliwości dostosowania budynku do funkcji komercyjnych lub konieczność poniesienia znacznych nakładów. Niekorzystna forma architektoniczna.
 Wielkość i stan zagospodarowania działki gruntowej, dostęp do parkingu, zieleń, możliwość rozbudowy itp.	korzystny	ogrodzenie, urządzony parking dla pracowników i klientów, oświetlenie, zieleń pielęgnowana, możliwość rozbudowy.
	średni	ogrodzenie, możliwość zaparkowania samochodów
	niekorzystny	działka znacznie zabudowana lub niezagospodarowana. Lub zagospodarowania niezgodnie z mpzp.

Wyselekcjonowano próbkę reprezentatywną 18 transakcji przyjętych do porównania:

Data transakcji	Miasto/Gmina	Ulica	Rodzaj nabywanego prawa	Cena łączna działki i bud [zł]	Pow. użytk. [m ²]	Cena 1 mkw pu [zł]	Pow. działek [m ²]	Trend wzrostu	Zaktualizow. cena 1 mkw pu [zł]	Sposób użytkowania	Nr repertorium
2023-02-20	Chorzów	Dąbrowskiego	własność-u.wieczyste	2 100 000,00 zł	585,50	3586,68	2270	9,21	3 728,81	budowla, usługowo-handlowy	569/2023
2022-11-30	Chorzów	3 Maja	własność	14 483 942,22 zł	3684,12	3931,45	9896	9,21	4 168,95	usługowo-handlowy	47293/2022
2022-07-12	Bytom	Racjonalizatorów	własność-u.wieczyste	212 000,00 zł	90,42	2344,61	250	9,21	2 572,32	usługowo-handlowy	2105/2022
2022-05-16	Bytom	Reptowska	własność	130 000,00 zł	56,00	2321,43	166	9,21	2 582,17	usługowo-handlowy	1497/2022
2022-05-13	Świętochłowice	Byłomska	własność-u.wieczyste	4 920 000,00 zł	1744,00	2821,1	3793	9,21	3 140,24	usługowo-handlowy	5869/2022
2022-02-16	Ruda Śląska	Gwarecka	własność-u.wieczyste	200 000,00 zł	105,30	1899,34	298	9,21	2 158,54	usługowo-handlowy	1330/2022
2022-01-26	Chorzów	Graniczna	własność-u.wieczyste	1 500 000,00 zł	862,00	1740,14	1987	9,21	1 987,67	usługowo-handlowy	116/2022
2022-01-25	Bytom	Narutowicza	u. wieczyste	522 500,00 zł	202,00	2586,63	414	9,21	2 955,29	usługowo-handlowy	383/2022
2022-01-25	Bytom	Narutowicza	własność-u.wieczyste	522 500,00 zł	202,00	2586,63	415	9,21	2 955,29	usługowo-handlowy	383/2022
2021-12-16	Ruda Śląska	Powstańców	własność-u.wieczyste	590 000,00 zł	269,87	2186,24	459	9,21	2 522,06	usługowo-handlowy	9092/2021
2021-12-08	Ruda Śląska	Korfantego	własność-u.wieczyste	220 000,00 zł	72,00	3055,56	266	9,21	3 531,73	usługowo-handlowy samochodowe,	6363/2021
2021-11-23	Zabrze	Roosevelta	własność	2 150 000,00 zł	1394,80	1541,44	1785	9,21	1 788,12	usługowo-handlowy	12396/2021
2021-01-28	Zabrze	Mickiewicza	własność-u.wieczyste	3 000 000,00 zł	2176,97	1378,06	4417	9,21	1 718,23	usługowo-handlowy	348/2021
2020-12-30	Ruda Śląska	Górnośląska	własność-u.wieczyste	4 100 000,00 zł	1298,00	3158,71	8101	9,21	3 966,09	usługowo-handlowy	4796/2020
2020-12-30	Zabrze	Grunwaldzka	własność	450 000,00 zł	220,00	2045,45	1430	9,21	2 568,28	usługowo-handlowy	6909/2020
2020-12-30	Zabrze	Trocera	własność	4 043 055,55 zł	1255,00	3221,56	3807	9,21	4 045,01	usługowo-handlowy	13947/2020
2020-07-31	Ruda Śląska	Janasa	własność-u.wieczyste	240 000,00 zł	161,00	1490,68	584	9,21	1 941,66	usługowo-handlowy	2609/2020
2020-07-31	Świętochłowice	Chorzowska	własność-u.wieczyste	19 107 953,28 zł	7864,90	2429,52	20383	9,21	3 164,52	usługowo-handlowy	6447/2020



Rysunek nr 8. Wykres cen jednostkowych transakcji przyjętych do porównania.

Opis statystyczny próbki:

Liczebność: 18

Data min: 2020-07-31

Data max : 2023-02-20

Miary położenia:

Cena min : 1 718,23

Cena śr : 2 860,83

Cena max : 4 168,95

Dolny kwartyl (Q1) : 2 249,42

Mediana (me) : 2 768,73

Górny kwartyl (Q3) : 3 439,93

Miary zróżnicowania:

Odchylenie standardowe (s) : 791,30

Rozstęp : 2 450,71

Rozstęp ćwiartkowy : 1 190,50

Odchylenie ćwiartkowe : 595,25

Miary asymetrii:

Asymetryczność : asymetria prawostronna (0,18)

Miary koncentracji:

Kurtoza : płatokurtyczny - spłaszczony (- 1,33)

Powierzchnia:

Powierzchnia min : 56,00

Powierzchnia śr. : 1 235,77

Powierzchnia max : 7 864,90

Powierzchnia łączna : 22 243,88

Kupujący :

osoba fizyczna przedsiębiorca: 1 (6,25%)

osoba fizyczna: 3 (18,75%)

osoba-jedn. zagraniczna: 1 (6,25%)

przeds., spółka, firma: 6 (37,50%)

spółka cywilna: 1 (6,25%)

spółka prawa handlowego: 4 (25,00%)

Sprzedający :

osoba fizyczna przedsiębiorca: 1 (6,25%)

osoba fizyczna: 8 (50,00%)

przeds., spółka, firma: 3 (18,75%)

spółka prawa handlowego: 4 (25,00%)

Wyliczono zakres współczynników korygujących, który wynosi :

Dolny - $Gd = C_{min} / C_{sr} = 0,60$

Górny - $Gg = C_{max} / C_{sr} = 1,46$

Opis cech nieruchomości o wartości minimalnej i maksymalnej:

Lp.	Cechy rynkowe	Charakterystyka		
		Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość o C_{min}	Nieruchomość o C_{max}
1.	Położenie, dostępność komunikacyjna.	Korzystne	Korzystne	Przeciętne
2.	Stan techniczny budynku.	Niekorzystny	Korzystne	Przeciętny
3.	Standard robót wykończeniowych i wyposażenia.	Niekorzystny	Korzystne	Przeciętny
4.	Układ funkcjonalny i forma architektoniczna budynku	Niekorzystny	Korzystne	Przeciętny
5.	Wielkość i stan zagospodarowania działki gruntowej, dostęp do parkingu, zieleń, itp.	Przeciętny	Korzystne	Niekorzystny

Wycena wartości jednostkowej:

Lp	Rodzaj cechy	Waga cechy	Zakres współczynników		Atrybuty wycenianej nieruchomości	Wartość wsp. korygujących Σu_i
			Min	Max		
1.	Położenie, dostępność komunikacyjna.	40 %	0,24	0,58	Korzystna „-”	0,45
2.	Stan techniczny budynku.	20 %	0,12	0,29	Niekorzystny	0,12
3.	Standard robót wykończeniowych i wyposażenia.	15 %	0,09	0,22	Niekorzystny	0,12
	Układ funkcjonalny i forma architektoniczna budynku	15 %	0,09	0,22	Niekorzystny	0,12
	Wielkość i stan zagospodarowania działki gruntowej, dostęp do parkingu, zieleń, itp.	10 %	0,06	0,15	Przeciętny „-”	0,08
Razem :		100,00%	0,60	1,46		0,89

Wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej budynku trzysegmentowego /nie użytkowanego/ wynosi :

$$W_{j1} = C_{sr1} \times \Sigma U_i \times E$$

gdzie :

C_{sr} - średnia cena jednostkowa – 2 860,83 zł/m²

Σ U_i - suma współczynników korygujący – 0,89

E - współczynnik eksperta oceny sytuacji rynkowej uwzględniający inne indywidualne cechy nieruchomości (przyjęto: 0,90 – za ponadnormatywne zużycie techniczne budynku).

$$W_{j1} = 2\,860,83 \text{ zł/m}^2 \times 0,89 \times 0,90 = 2\,291,52 \text{ zł/m}^2$$

2. Budynek jednosegmentowy /użytkowany/.

Dla potrzeb szacowania przyjęto następującą skalę ocen:

Rodzaj cechy	Ocena	Opis
 Położenie, dostępność komunikacyjna.	Korzystne	Położenie w strefie śródmiejskiej, wysoki stan zagospodarowania terenów przyległych, dogodny dostęp do istniejącej sieci dróg krajowych i wojewódzkich. Położenie w sąsiedztwie autostrady.
	Średnie	Położenie w niewielkiej odległości od strefy śródmiejskiej, przeciętny stan zagospodarowania terenów przyległych, dogodny dostęp do istniejącej sieci dróg krajowych i wojewódzkich.
	Niekorzystne	Położenie w strefie peryferyjnej, przeciętny stan zagospodarowania terenów przyległych, bezpośredni dojazd drugorzędными ulicami.
 Stan techniczny budynków, standard robót wykończeniowych i wyposażenia.	bardzo dobry	budynki wzniesiony w ostatnich 10 latach lub po remoncie kapitalnym; elementy konstrukcyjne i wykończeniowe w stanie bardzo dobrym, pełne wyposażenie w instalacje; ogrzewanie centralne; dobra jakość i estetyka materiałów wykończeniowych.
	dobry	budynki wzniesione w ostatnich 20 latach lub po remoncie; elementy konstrukcyjne i wykończeniowe w stanie dobrym
	przeciętny	budynek wzniesiony w latach 60/70-tych, lub remontowany w ostatnich latach, elementy konstrukcyjne w stanie dobrym; konieczność niewielkich napraw lub wymiany elementów wykończeniowych
	dostateczny	budynki w stanie technicznym umożliwiającym jego prawidłowe użytkowanie; elementy konstrukcyjne w stanie dobrym; konieczność remontu w zakresie wymiany lub naprawy znacznej części elementów wykończeniowych
	zły	Budynki w stanie technicznym uniemożliwiającym jego użytkowanie. Niedostateczny stan technicznych elementów konstrukcyjnych.

 <p>Standard robót wykończeniowych i wyposażenia.</p>	powyżej przeciętnego	pełne wyposażenie w instalacje; ogrzewanie centralne; dobra jakość i estetyka materiałów wykończeniowych
	przeciętny	wyposażenie w instalację elektryczną, wodociagową, kanalizacyjną i telefoniczną; ogrzewanie centralne; przeciętna jakość i estetyka materiałów wykończeniowych
	poniżej przeciętnego	wyposażenie w instalację elektryczną, wodociagową, kanalizacyjną i telefoniczną; ogrzewanie centralne lub inne; niska jakość znaczny stopień zużycia elementów wykończeniowych
 <p>Układ funkcjonalny i forma architektoniczna budynku</p>	korzystny	układ budynku dostosowany do funkcji komercyjnych i usługowej. Korzystna forma architektoniczna.
	średni	możliwość dostosowania budynku do funkcji komercyjnych przy niewielkich nakładach
	niekorzystny	brak możliwości dostosowania budynku do funkcji komercyjnych lub konieczność poniesienia znacznych nakładów. Niekorzystna forma architektoniczna.
 <p>Wielkość i stan zagospodarowania działki gruntowej, dostęp do parkingu, zieleń, możliwość rozbudowy itp.</p>	korzystny	ogrodzenie, urządzony parking dla pracowników i klientów, oświetlenie, zieleń pielęgnowana, możliwość rozbudowy.
	średni	ogrodzenie, możliwość zaparkowania samochodów
	niekorzystny	działka znacznie zabudowana lub niezagospodarowana. Lub zagospodarowania niezgodnie z mpzp.

Do wyceny wartości jednostkowej powierzchni użytkowej budynku jednosegmentowego użytkowanego przyjęto tę samą próbkę reprezentatywną 18 transakcji.

Wycena wartości jednostkowej:

Lp	Rodzaj cechy	Waga cechy	Zakres współczynników		Atrybuty wycenianej nieruchomości	Wartość wsp. korygujących Σ _{ui}
			Min	Max		
1.	Położenie, dostępność komunikacyjna.	40 %	0,24	0,58	Korzystna „-”	0,45
2.	Stan techniczny budynku.	20 %	0,12	0,29	Dobry „-”	0,25
3.	Standard robót wykończeniowych i wyposażenia.	15 %	0,09	0,22	Powyżej przeciętnego	0,18
	Układ funkcjonalny i forma architektoniczna budynku	15 %	0,09	0,22	Przeciętny „-”	0,12
	Wielkość i stan zagospodarowania działki gruntowej, dostęp do parkingu, zieleni, itp.	10 %	0,06	0,15	Przeciętny „-”	0,08
Razem :		100,00%	0,60	1,46		1,08

Wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej budynku jednosegmentowego /użytkowanego/ wynosi :

$$Wj_2 = C\acute{s}r_2 \times \Sigma U_i \times E$$

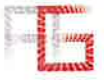
gdzie :

C \acute{s} r - średnia cena jednostkowa – 2 860,83 zł/m²

Σ U_i - suma współczynników korygujący – 1,08

E - współczynnik eksperta oceny sytuacji rynkowej uwzględniający inne indywidualne cechy nieruchomości (przyjęto: 1,00 – nie występują).

$$Wj_2 = 2\,860,83 \text{ zł/m}^2 \times 1,08 \times 1,00 = 3\,089,70 \text{ zł/m}^2$$



Wartość rynkowa całej nieruchomości wynosi :

$$W = (W_{j1} \times P_1) + (W_{j2} \times P_2)$$

gdzie :

W - wartość rynkowa nieruchomości.

W_{j1} - wartość rynkowa 1m² powierzchni użytkowej budynku trzysegmentowego
/nieużytkowanego/ : 2 291,52 zł/m²

P_1 - powierzchnia użytkowa budynku trzysegmentowego: 5 523,00 m²

W_{j2} - wartość rynkowa 1m² powierzchni użytkowej budynku jednosegmentowego
/użytkowanego/ : 3 089,70 zł/m²

P_2 - powierzchnia użytkowa budynku trzysegmentowego: 1 016,00 m²

$$W = (2\,291,52 \text{ zł/m}^2 \times 5\,523,00 \text{ m}^2) + (3\,089,70 \text{ zł/m}^2 \times 1\,016,00 \text{ m}^2)$$

$$= 12\,656\,064,96 \text{ zł} + 3\,139\,135,20 = 15\,795\,200,16 \text{ zł}$$

≈ 15 795 000,00 zł.

3.5. Wydzielenia wartości gruntu.

Dla potrzeb formalnych wydzielono wartość gruntu.

Zgodnie z założeniami wybranej metody ustalono:

	<p><u>Rodzaj rynku</u> – analizowano transakcje na rynku wtórnym dotyczące sprzedaży prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego gruntu, przeznaczonego pod zabudowę handlowo – usługową, usługi centrotwórcze, usługi dzielnicowe.</p> <p>Nie odnotowano różnicy w wartości jednostkowej dla tych praw.</p>
	<p><u>Obszar rynku</u> – analizie poddano transakcje na terenie miasta Ruda Śląska</p>
	<p><u>Okres monitorowania</u> – ceny obserwowano na przestrzeni 3 lat od daty wykonania operatu.</p>

W trakcie analizy lokalnego rynku nieruchomości stwierdzono, iż ceny działek pod zabudowę przemysłową wahają się:

Ustalono iż ceny jednostkowe niezabudowanego gruntu wahają się od ceny minimalnej 32,00 zł/m² do ceny maksymalnej 549,00 zł/m² przy cenie średniej 218,00 zł/m².

Biorąc pod uwagę cechy indywidualne nieruchomości jej położenie, uzbrojenie i potencjał inwestycyjny cenę jednostkową prawa własności gruntu ustalono na 400,00 zł/m².

400,00 zł/m²

Wartość składnika gruntowego nieruchomości wynosi:

$W_g = 18\,671\text{ m}^2 \times 400,00\text{ zł/m}^2 \approx 7\,468\,000,00\text{ zł}$

4. Podsumowanie

1. Aktualną wartość rynkową nieruchomości położonej w Rudzie Śląskiej przy ul. Zabrzeńskiej 49 stanowiąca działki gruntu w użytkowaniu wieczystym oraz stanowiące przedmiot własności, zabudowane dwoma obiektami Centrum Handlowego Ruda Park ustalono na:



15 795 000,00 zł.

w tym:

wartość składnika gruntowego: 7 468 000,00 zł

wartość prawa własności naniesień budowlanych: 8 327 000,00 zł

Są to wartości netto nie zawierająca ewentualnego podatku VAT i innych opłat.

Ustalona wartość jest wartością rozumianą w świetle Ustawy o gospodarce nieruchomościami jako szacunkową kwotę, 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 rynku i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Otrzymany wynik wycenianej nieruchomości:

- uwzględnia dane uzyskane w trakcie analizy rynku nieruchomości w okresie trzech lat od dnia wykonania operatu.
- uwzględnia atrybuty i tendencje mające wpływ na wartość rynkową tego typu nieruchomości.

W ocenie rzeczoznawcy wartość 1 m² szacowanego składnika gruntowego nieruchomości mieści się w przedziale cen transakcyjnych kupna-sprzedaży nieruchomości podobnego rodzaju na rynku lokalnym. W związku z tym otrzymany wynik wartości nieruchomości można uznać za realny i zgodny z rynkiem, a otrzymany wynik wartości rynkowej nieruchomości za najbardziej prawdopodobną cenę, jaka można uzyskać za daną nieruchomość na rynku.

2. Wartość rynkowa dla sprzedaży w ramach postępowania upadłościowego.

Przyjmowane „zwyczajowo” współczynniki korygujące wartość rynkową do wartości dla wymuszonej sprzedaży, kształtują się na poziomie zbliżonym do obniżek cen wywoławczych przy licytacji komorniczej (o $\frac{1}{4}$ w pierwszej i $\frac{1}{3}$ w drugiej licytacji) oraz w przetargach, gdy sprzedającym jest gmina tj. od 65% do 80%. Dyskonto 80% dotyczy nieruchomości najbardziej atrakcyjnych w warunkach rynku wzrostowego. W obecnej niepewnej sytuacji gospodarczej coraz więcej ekspertów wypowiada się, iż wartość nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej może ulec obniżeniu nawet o 25%.

Na zasadzie analogii do przepisów Kodeksu Postępowania Cywilnego dotyczących drugich licytacji komorniczych oraz zgodnie z przytoczonymi w punkcie 1.8. artykułem i postanowieniami Sądów ustalono, iż przy transakcji wymuszonej sprzedaży nieruchomości, odbywającej się przy krótkim wyeksponowaniu oferty na rynku, cena transakcyjna wynosić będzie 75 % aktualnej wartości rynkowej.



Wartość rynkową przy sprzedaży wymuszonej, położonej w Rudzie Śląskiej przy ul. Zabrzeńskiej 49 stanowiąca działki gruntu w użytkowaniu wieczystym oraz stanowiące przedmiot własności, zabudowane dwoma obiektami Centrum Handlowego Ruda Park ustalono na:

11 846 250,00 zł.

w tym:

wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu: 5 601 000,00 zł

wartość prawa własności naniesień budowlanych: 6 245 250,00 zł

Są to wartości netto nie zawierająca ewentualnego podatku VAT i innych opłat.

5. Klauzule i ograniczenia

Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa, Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny i obowiązującymi Tymczasowymi Notami Interpretacyjnymi opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.

Niniejsze opracowanie może być wykorzystane jedynie w celu określonym w opracowaniu i nie może być udostępniany osobom trzecim bez uzgodnienia z autorem.

Ustalona wartość nieruchomości może ulec zmianie na skutek zmian na obszarze nieruchomości oraz gwałtownych zmian na rynku nieruchomości i zmian koniunktury gospodarczej związanych np. z nasileniem działań wojennych na terenie Ukrainy.

Ustalona w opracowaniu kwota aktualna jest na dzień opracowania oraz przez okres następnego roku bez aktualizowania opracowania.

Autor niniejszego opracowania nie bierze odpowiedzialności za nieujawnione przez uczestników postępowania fakty, które mogą wpłynąć na zmianę wartości wycenianej nieruchomości, jak również za wady ukryte wycenianej nieruchomości, których występowania nie można było stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani też na podstawie dokumentacji technicznej i prawnej.

Opracowanie:



Aleksander Gzyl

Aleksander Gzyl

41-106 Siemianowice Śląskie, ul. Mieszka I 22

tel.: 32 247-58-67; 509-911-602. e-mail: agzyl@op.pl

Siemianowice Śląskie, dnia 31 lipca 2023r.



