

PLAN PODZIAŁU

SPÓŁKI POD FIRMĄ PRZEDSIĘBIORSTWO ODMETANOWANIA KOPALŃ „ZACHÓD” SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

z siedzibą w Rudzie Śląskiej

w trybie art. 529 § 1 pkt 4 Kodeksu spółek handlowych

przez przeniesienie części majątku spółki dzielonej na spółkę nowo zawiązaną (podział przez wydzielenie) i pozostawienie części majątku w spółce POK - Zachód sp. z o.o.

Ruda Śląska, dnia 15 października 2018 r.

zaktualizowany 12 grudnia 2018r.

1. WSTĘP

Zarząd Spółki Przedsiębiorstwo Odmietanowania Kopalń „Zachód” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Rudzie Śląskiej, mając na celu rozwój prowadzonej przez Spółkę działalności, działając na podstawie art. 529 §1 pkt 4 w związku z art. 532 §2 Kodeksu Spółek Handlowych, postanowił dokonać podziału Spółki poprzez wyodrębnienie dwóch zorganizowanych części przedsiębiorstwa i przekazanie jednej z nich do Spółki Nowo Zawiązanej. W tym celu opracowany został poniższy plan podziału.

Plan podziału obejmuje podział spółki Przedsiębiorstwo Odmietanowania Kopalń - Zachód sp. z o.o. z siedzibą w Rudzie Śląskiej (dalej: „Spółka Dzielona”) poprzez przeniesienie części majątku Spółki Dzielonej w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa na spółkę nowo zawiązaną („Spółka Nowo Zawiązana”).

Podział ma przyczynić się do faktycznego podziału obecnych obszarów działalności Spółki Dzielonej i jest w pełni uzasadniony ze względów gospodarczych, ekonomicznych i prawnych.

Mając na uwadze powyższe, Zarząd Spółki Dzielonej, stosownie do art. 533 § 3 oraz art. 534 § 1 i 2 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz. U. 2016, poz. 1578, t.j.) (dalej: „KSH”), niniejszym ustala następujący plan podziału Spółki Dzielonej (dalej: „Plan Podziału”).

2. DANE SPÓŁEK UCZESTNICZĄCYCH W PODZIALE

1) Spółka dzielona

Typ	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Firma	Przedsiębiorstwo Odmietanowania Kopalń

„Zachód” sp. z o.o.
Siedziba Ruda Śląska
0000170187 Rejestr Przedsiębiorców
KRS prowadzony przez Sąd Rejonowy
w Gliwicach X Wydział Gospodarczy
Krajowego Rejestru Sądowego

2) Spółka nowo zawiązana

Typ Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Firma POK Zachód spółka z o.o.
Siedziba Piekary Śląskie

3. SPOSÓB PODZIAŁU

- 1) Podział Spółki Dzielonej zostanie dokonany w trybie art. 529 § 1 pkt 4 KSH poprzez wydzielenie części jej majątku i przeniesienie go ze Spółki Dzielonej na Spółkę Nowo Zawiązaną.
- 2) Do Spółki Nowo Zawiązanej zostanie przeniesiona część majątku Spółki Dzielonej w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa, obejmującej składniki materialne i niematerialne przeznaczone do prowadzenia działalności gospodarczej – Zakładu Produkcji Pyłów Odlewniczych położonego w 41-746 Piekarach Śląskich przy ul. Wentylacyjnej 14 (dalej: „**Zorganizowana Część Przedsiębiorstwa**”).
- 3) Dokładny opis składników majątku (aktywów i pasywów) Spółki Dzielonej, które przypadać będą Spółce Nowo Zawiązanej, znajduje się w punkcie 9 Planu Podziału.
- 4) Wszystkie składniki majątkowe (aktywa i pasywa) Spółki Dzielonej nieprzypisane Spółce Nowo Zawiązanej pozostaną w majątku Spółki Dzielonej.
- 5) Wydzielenie nowej spółki nastąpi w dniu wpisu Spółki Nowo Zawiązanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, w rozumieniu art. 530 § 2 KSH („**Dzień Wydzielenia**”).
- 6) W okresie od dnia przyjęcia Planu Podziału do Dnia Wydzielenia, Spółka Dzielona będzie prowadziła działalność gospodarczą w taki sposób, aby nie doszło do zmian struktury bilansu i wartości ekonomicznej Zorganizowanej Części Przedsiębiorstwa, przy uwzględnieniu normalnej działalności gospodarczej Spółki Dzielonej.

7) Po Dniu Wydzielenia Spółka Dzielona będzie nadal prowadziła działalność gospodarczą w oparciu o składniki majątku, które nie zostały wydzielone do Spółki Nowo Zawiazanej.

8) Wydzielenie ze Spółki Dzielonej Zorganizowanej Części Przedsiębiorstwa i jego przeniesienie do Spółki Nowo Zawiazanej będzie miało miejsce bez obniżenia kapitału zakładowego Spółki Dzielonej.

9) W związku ze zgodą wszystkich wspólników Spółki Dzielonej, stosownie do art. 538¹ §1 KSH, przy dokonywaniu niniejszego podziału odstąpiono od:

a) sporządzenia oświadczenia zawierającego informację o stanie księgowym Spółki Dzielonej Przedsiębiorstwo Odmetanowania Kopalń „Zachód” sp. z o.o. z siedzibą w Rudzie Śląskiej;

b) udzielenia informacji o wszelkich istotnych zmianach w zakresie składników majątkowych (aktywów i pasywów), które nastąpiły między dniem sporządzenia planu podziału a dniem powzięcia uchwały o podziale; oraz

c) badania planu podziału przez biegłego i wydania przez niego opinii.

Pisemne zgody wszystkich wspólników Spółki Dzielonej, o których mowa powyżej, stanowią załączniki do Planu Podziału.

4. STOSUNEK WYMIANY UDZIAŁÓW SPÓŁKI DZIELONEJ I SPÓŁKI NOWO ZAWIAZANEJ

1) Na dzień sporządzenia Planu Podziału struktura właścicielska przedstawia się następująco:

WSPÓLNIK	LICZBA UDZIAŁÓW	UDZIAŁ W KAPITALE ZAKŁADOWYM (%)
Andrzej Klimas	167	50 %
Jan Sobieszczański	167	50 %

2) Kapitał zakładowy Spółki Dzielonej wynosi 50.100,00 zł (pięćdziesiąt tysięcy sto złotych) i dzieli się na 334 (trzystatrzydzieści cztery) udziały o wartości nominalnej 150,00 zł (sto pięćdziesiąt złotych) każdy udział. Kapitał zakładowy będzie uzupełniony z kapitału zapasowego Spółki Dzielonej, który na dzień sporządzenia planu podziału, zgodnie z bilansem sporządzonym na dzień 31 października 2018 r. wynosi 2.246.911,59 zł. Wartość

księgowa Spółki Dzielonej na dzień 31 października 2018 r., ustalona, na podstawie bilansu za 10 miesięcy 2018 roku, to jest od 01.01.2018 r. do 31.10.2018 r. sporządzonego według zasad i metod stosowanych do obliczenia bilansu rocznego, jako różnica aktywów i zobowiązań Spółki wynosi 2.660.882,88 zł.

3) Mając na uwadze powyższe, Zarząd Spółki Dzielonej planuje dokonać podziału Spółki Dzielonej, bez obniżania jej kapitału zakładowego, z wykorzystaniem istniejącego kapitału zapasowego, poprzez przeniesienie na Spółkę Nowo Zawiazaną zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki Dzielonej o wartości księgowej środków trwałych, w tym gruntów, równej 376.561,25 PLN w zamian za udziały w Spółce Nowo Zawiazanej. Szacunkowa wartość rynkowa (wartość godziwa) tych składników, wynikająca z operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego, stanowiąca podstawę ustalenia wysokości kapitału zakładowego Spółki Nowo Zawiazanej stanowi kwotę 2.620.000,00 PLN (dwa miliony sześćset dwadzieścia tysięcy 00/100 złotych). Wartość przenoszona na Spółkę Nowo Zawiazaną części majątku wynika z operatu szacunkowego sporządzonego dla celów podziału przez rzeczoznawcę majątkowego. Operat szacunkowy jest elementem Planu Podziału i wraz z Planem Podziału został opublikowany na stronie internetowej Spółki Dzielonej.

4) Udziały w Spółce Nowo Zawiazanej zostaną objęte przez wszystkich wspólników Spółki Dzielonej proporcjonalnie do ilości udziałów posiadanych przez nich w Spółce Dzielonej. Ilość i wartość udziałów posiadanych przez wspólników w Spółce Dzielonej nie ulegną zmianie.

5) W związku z podziałem nie przewiduje się żadnych dopłat.

5. ZASADY DOTYCZĄCE PRYZNANIA UDZIAŁÓW W SPÓŁCE NOWO ZAWIAZANEJ

Kapitał zakładowy Spółki Nowo Zawiazanej będzie wynosić 2.620.000,00 PLN (dwa miliony sześćset dwadzieścia tysięcy 00/100 złotych) i dzielić się będzie na 524 (pięćset dwadzieścia cztery) udziały o wartości nominalnej 5.000,00 zł (pięć tysięcy złotych) każdy udział.

Każdy ze wspólników Spółki Dzielonej obejmie taką liczbę udziałów w Spółce Nowo Zawiazanej, która w ujęciu procentowym odpowiada stosunkowi liczby posiadanych przez danego wspólnika udziałów w Spółce Dzielonej do łącznej liczby udziałów w Spółce Dzielonej, to jest po 50%.

6. DZIEŃ, OD KTÓREGO PRYZNANE UDZIAŁY UPRAWNIAJĄ DO UCZESTNICTWA W ZYSKU SPÓŁKI NOWO ZAWIAZANEJ

Udziały w Spółce Nowo Zawiazanej będą uprawniały do uczestnictwa w zysku Spółki Nowo Zawiazanej od dnia jej rejestracji w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru

Sądowego, wypłacanego wspólnikom po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego Spółki Nowo Zawiązanej.

7. PRAWA PRYZNANE PRZEZ SPÓŁKĘ NOWO ZAWIĄZANĄ WSPÓLNIKOM ORAZ OSOBOM SZCZEGÓLNIIE UPRAWNIONYM W SPÓŁCE DZIELONEJ

Nie przewiduje się przyznania przez Spółkę Dzieloną jakichkolwiek specjalnych praw wspólnikom Spółki Nowo Zawiązanej.

Nie przewiduje się przyznania komukolwiek jakichkolwiek specjalnych praw przez Spółkę Dzieloną z uwagi na brak w Spółce Dzielonej osób szczególnie uprawnionych.

8. SZCZEGÓLNE KORZYSCI DLA CZŁONKÓW ORGANÓW SPÓŁEK, A TAKŻE INNYCH OSÓB UCZESTNICZĄCYCH W PODZIALE.

Nie przewiduje się przyznania jakichkolwiek szczególnych korzyści dla członków organów spółek i innych osób uczestniczących w podziale.

9. WYKAZ SKŁADNIKÓW MAJĄTKU (AKTYWÓW I PASYWÓW) ORAZ ZEZWOLEŃ, KONCESJI LUB ULG PRZYPADAJĄCYCH SPÓŁCE NOWO ZAWIĄZANEJ

Dokładny opis i podział składników majątku oraz zezwoleń, koncesji, ulg, umów, przypadających Spółce Nowo Zawiązanej (Zorganizowanej Części Przedsiębiorstwa) wydzielanego ze Spółki Dzielonej przedstawia się następująco:

- 1. Składniki majątku trwałego** (szczegółowy opis tych składników, określający ich szacunkową wartość rynkową zawarty jest w operacie szacunkowym, stanowiącym załącznik do Planu Podziału).

NAZWA	WARTOŚĆ	AMORTYZACJA	ROK
zł zł PRODUKCJI			
1. Budynek hala	192.559,00	192.559,00	
2. Garaż portiernia	13.011,00	13.011,00	
3. Budynek rozdzielnia	26.126,00	26.126,00	
4. Kontener metalowy	2.000,00	2.000,00	
5. Hala produkcyjna	135.000,00	42.750,00	
6. Piec muflowy	6.540,00	4.082,05	2009 r.
7. Wentylator promieniowy	24.380,00	19.341,43	2013 r.
8. Młyn pierścieniowo-kulowy	884.652,68	884.652,68	2012 r.
9. Pakowaczka	185.540,00	185.540,00	2012 r.
10. Betoniarka	990,98	990,98	2000 r.
11. Odsiewacz dynamiczny	79.500,00	79.500,00	2004 r.

12. Aktywator młyn wibr.	318.500,00	318.500,00	2006 r.
13. Kruszkarka walcowa	29.500,00	29.500,00	2008 r.
14. Zbiornik stalowy	13.011,00	13.011,00	2000 r.
15. Waga	10.409,00	10.409,00	2000 r.
16. Instalacja odpylająca	120.000,00	120.000,00	2000 r.
17. Cyklon pionowy	3.800,00	3.800,00	2001 r.
18. Przenośnik taśmowy	20.000,00	20.000,00	2007 r.
19. Filtr workowy do odpylania	107.000,00	56.175,04	2013 r.
20. Ładowarka VOLVO	10.320,00	10.320,00	1975 r.
21. Podnośnik widłowy	4.515,00	4.515,00	1987 r.
22. Naczepa Novatrail	14.502,94	14.502,94	2000 r.
23. Wózek widłowy	26.273,19	26.273,19	2008 r.
24. Ładowarka Komatsu	110.000,00	110.000,00	2007 r.
25. Ciągnik siodłowy Renault	163.000,00	163.000,00	2013 r.
26. Aparat do badania wypełniacz	8.155,75	7.340,18	2014 r.
27. Waga analityczna	3.600,00	3.600,00	2010 r.
Razem :2.512.886,54	2.361.499,49		

Wartość zapasów (surowce do produkcji – węgiel) wynosi: netto 46.027,10 PLN + 23% VAT.

2. GRUNTY

Numer Działki	Data nabycia	Księga wieczysta	Powierzchnia działki w m ²
2246/19	16.02.2000r.	KW Nr 942	5012
2252/11 2253/17 2256/17 2270/11	11.08.2004r.	KW Nr 32604	1314
302/16	05.04.2006r.	KW Nr 55880	2553
366/16		KW Nr 55881	5106
367/16	05.04.2016r.	KW Nr 56007	4917
RAZEM			18902

Łączna księgowa wartość gruntów wynosi 179.147,10 PLN (sto siedemdziesiąt dziewięć tysięcy sto czterdzieści siedem 10/100 złotych).

Zarząd Spółki oświadcza, że należące do Spółki składniki majątku trwałego, w tym nieruchomości, nie są obciążone żadnymi prawami na rzecz osób trzecich i nie stanowią przedmiotu jakichkolwiek roszczeń osób trzecich.

3. Zobowiązania na 31.10.2018 r.

Wartość zobowiązań Zakładu Produkcji Pyłów Odlewniczych w Piekarach Śląskich na dzień 31 października 2018 r. obciążających Spółkę Nowo Zawiazaną, wynikających z prowadzonej działalności wynosi 11.939,94,- PLN.

Na powyższe składają się:

TAURON Sprzedaż Sp. z o.o. – f-ra O/S1/0126742/18 – 5.931,87,- zł

FHU MEDEX – f-ra 413/MPO/2018 – 5.166,00,- zł

Zakład Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. – f-ra ZL/433/10/18 – 16,20,- zł

MPWiK – Sp. z o.o. – f-ra FV/20103/2018 – 171,37,- zł

TAURON Dystrybucja S.A. – f-ra D/D1/0260322/18 – 654,50,- zł

Pozostałe zobowiązania :

Wynagrodzenia (umowa o pracę) – 19.947,84,- zł

Umowy zlecenie – 4.950,- zł

ZUS – 4.874,26,- zł

4. Należności

Wartość należności Zakładu Produkcji Pyłów Odlewniczych w Piekarach Śląskich na dzień 31 października 2018 r. przekazywanych do Spółki Nowo Zawiazanej, wynikających z prowadzonej działalności, wynosi: 441.162,83,- PLN.

Na powyższe składają się:

Kontrahent, nr faktury, wartość:

Teksid Iron Poland Sp. z o.o. – f-ra 144/09/18/P/FVS – 25.295,69,- zł

Teksid Iron Poland Sp. z o.o. – f-ra 146/09/18/P/FVS – 25.618,44,- zł

Teksid Iron Poland Sp. z o.o. – f-ra 149/09/18/P/FVS – 25.154,48,- zł

Teksid Iron Poland Sp. z o.o. – f-ra 151/09/18/P/FVS – 24.004,68,- zł

Teksid Iron Poland Sp. z o.o. – f-ra 154/09/18/P/FVS – 23.722,27,- zł

Teksid Iron Poland Sp. z o.o. – f-ra 156/09/18/P/FVS – 27.655,81,- zł

Teksid Iron Poland Sp. z o.o. – f-ra 162/10/18/P/FVS – 23.782,79,- zł

Teksid Iron Poland Sp. z o.o. – f-ra 163/10/18/P/FVS – 25.235,17,- zł
Teksid Iron Poland Sp. z o.o. – f-ra 165/10/18/P/FVS – 27.050,65,- zł
Teksid Iron Poland Sp. z o.o. – f-ra 167/10/18/P/FVS – 26.526,18,- zł
Teksid Iron Poland Sp. z o.o. – f-ra 170/10/18/P/FVS – 25.678,96,- zł
Teksid Iron Poland Sp. z o.o. – f-ra 171/10/18/P/FVS – 23.661,76,- zł
Teksid Iron Poland Sp. z o.o. – f-ra 173/10/18/P/FVS – 25.739,47,- zł
Z-d Odlewniczy Andrzej Łojek i Hubert Geras – f-ra 159/10/18/P/FVS – 1.109,46,- zł
METAL-HANDEL Sp. z o.o. – f-ra 231/12/17/P/FVS – 13.000,00,- zł
OŻIMN SPOMEL – f-ra 132/08/18/P/FVS – 4.456,78,- zł
ODLEWNIA ZAWIERCIE S.A. – f-ra 124/07/18/P/FVS – 5.334,63,- zł
ODLEWNIA ZAWIERCIE S.A. – f-ra 131/08/18/P/FVS – 5.490,11,- zł
ODLEWNIA ZAWIERCIE S.A. – f-ra 133/08/18/P/FVS – 4.800,20,- zł
ODLEWNIA ZAWIERCIE S.A. – f-ra 137/08/18/P/FVS – 5.072,27,- zł
ODLEWNIA ZAWIERCIE S.A. – f-ra 145/09/18/P/FVS – 4.858,50,- zł
ODLEWNIA ZAWIERCIE S.A. – f-ra 148/09/18/P/FVS – 4.926,52,- zł
ODLEWNIA ZAWIERCIE S.A. – f-ra 150/09/18/P/FVS – 5.101,43,- zł
ODLEWNIA ZAWIERCIE S.A. – f-ra 153/09/18/P/FVS – 4.897,37,- zł
ODLEWNIA ZAWIERCIE S.A. – f-ra 158/10/18/P/FVS – 5.130,58,- zł
ODLEWNIA ZAWIERCIE S.A. – f-ra 164/10/18/P/FVS – 4.877,93,- zł
ODLEWNIA ZAWIERCIE S.A. – f-ra 166/10/18/P/FVS – 5.130,58,- zł
ODLEWNIA ZAWIERCIE S.A. – f-ra 169/10/18/P/FVS – 5.295,77,- zł
ODLEWNIA ZAWIERCIE S.A. – f-ra 172/10/18/P/FVS – 4.975,10,- zł
Przedsiębiorstwo MAX Sp. z o.o. – f-ra 114/07/18/P/FVS – 1.867,39,- zł
ZĘBIEC S.A. – f-ra 61/09/18/U/FVS – 2.268,12,- zł
ZĘBIEC S.A. – f-ra 63/10/18/U/FVS – 1.276,74,- zł
ZĘBIEC S.A. – f-ra 65/10/18/U/FVS – 3.138,96,- zł
ZĘBIEC S.A. – f-ra 67/10/18/U/FVS – 1.869,60,- zł
ZĘBIEC S.A. – f-ra 69/10/18/U/FVS – 2.386,20,- zł
TRACK TEC KOLTRAM Sp. z o.o. – f-ra 92/06/18/P/FVS – 1.029,51,- zł
PPHU KOTLEX A.KOT, W.LEKS S.J. – f-ra 168/10/18/P/FVS – 1.412,04,- zł
POLKOMTEL INFRASTRUKTURA Sp. z o.o. – f-ra 68/10/18/U/FVS – 1.968,00,- zł
POLKOMTEL INFRASTRUKTURA Sp. z o.o. – f-ra 11/10/18/E/FVS – 3.062,69,- zł

5. Umowy z kontrahentami

1. Umowy obowiązujące dla Zakładu Produkcji Pyłów Odlewniczych:

- a. Zakład Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w Piekarach Śląskich – umowa zawarta w dniu 29.12.2016r. na czas nieokreślony (wywóz odpadów),
- b. TAURON Sprzedaż Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie – umowa zawarta w dniu 30.05.2017r. – obowiązuje do 31.03.2019r. (energia),
- c. TAURON Sprzedaż GZE Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach – umowa zawarta w dniu 10.02.2016r. na czas nieokreślony (moc umowna),
- d. Orange Polska S.A - umowa zawarta w dniu 31.05.2016r. – na czas nieokreślony (internet),
- e. P4 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, - umowa zawarta w dniu 23.03.2018r. – obowiązuje do 30.04.2020r. (usługi telekomunikacyjne),
- f. K.Consulting Wojciech Paweł Kielmas z siedzibą w Szczecinie – umowa zawarta w dniu 20.05.2013r. na czas nieokreślony,
- g. Centralny Ośrodek Informatyki Górnictwa S.A. z siedzibą w Katowicach – umowa zawarta w dniu 30.11.2009r. na czas nieokreślony (portal klienta PGG S.A.),
- h. Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. z siedzibą w Piekarach Śląskich – umowa zawarta w dniu 14.11.2006r. na czas nieokreślony (woda i ścieki),
- i. POLKOMTEL INFRASTRUKTURA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – umowa zawarta w dniu 01.09.2004r. na czas nieokreślony (wynajem powierzchni pod maszt antenowy).

6. Decyzje administracyjne przenoszone na Spółkę Nowo Związaną.

Na Spółkę Nowo Związaną przechodzą wszelkie decyzje administracyjne dotyczące przenoszonych na jej rzecz nieruchomości, w tym dotyczące podatku od nieruchomości i opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz zgłoszenie emisji pyłów.

7. Zezwolenia, koncesje i ulgi przenoszone na spółkę Nowo Związaną

Nie przewiduje się przeniesienia na spółkę Nowo Związaną jakichkolwiek zezwoleń, koncesji i ulg. Spółka Dzielona nie posiada jakichkolwiek zezwoleń, koncesji i ulg, które byłyby konieczne do prowadzenia działalności przez Spółkę Nowo Związaną.

8. Umowy o pracę do przeniesienia na podstawie art. 23¹ Kodeksu pracy

Wykaz pracowników ZPPO zatrudnionych na umowę o pracę, którzy zostaną zatrudnieni w Spółce Nowo Związanej:

- | | |
|--------------------------------|------------------------|
| 1. Antoni Gąsior umowa od | 02.12.2013 r. do nadal |
| 2. Krzysztof Piofczyk umowa od | 09.05.2005 r. do nadal |
| 3. Jan Kusz umowa od | 01.01.1998 r. do nadal |
| 4. Dawid Jędryka umowa od | 02.11.2006 r. do nadal |

5. Kamil Kempny umowa od 21.12.2012 r. do nadal

9. Umowy zlecenia

Roman Glombik, Eugeniusz Pajo

10. PODZIAŁ MIĘDZY WSPÓLNIKÓW SPÓŁKI DZIELONEJ UDZIAŁÓW SPÓŁKI NOWO ZAWIĄZANEJ

Wspólnicy Spółki Dzielonej obejmą udziały w Spółce Nowo Zawiazanej zgodnie z podziałem opisanym poniżej, opartym na zasadach przyznania udziałów wspólnikom Spółki Dzielonej opisanych w pkt 5 Planu Podziału.

WSPÓLNIK	UDZIAŁ W KAPITALE ZAKŁADOWYM SPÓŁKI DZIELONEJ (%)	LICZBA OBEJMOWANYCH UDZIAŁÓW W SPÓŁCE NOWO ZAWIĄZANEJ
Andrzej Klimas	50 %	262
Jan Sobieszczański	50 %	262

11. UDOSTĘPNIENIE PLANU PODZIAŁU

Plan Podziału jest udostępniany na stronie internetowej Spółki Dzielonej od dnia 15 października 2018r. wraz z aktualizacją z dnia 12 grudnia 2018r., pod adresem <http://www.pokzachod.pl/index.html>, stosownie do art. 535 §3 KSH.

12. OPERAT SZACUNKOWY SKŁADNIKÓW MAJĄTKOWYCH

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową zabudowanych nieruchomości gruntowych położonych w **Piekarach Śląskich** przy ul. Wentylacyjnej

księgi wieczyste **GL1T/00000942/4, GL1T/0003260/6, GL1T/00055880/1, GL1T/00056007/5**

autor opracowania:

Kancelaria Rzecznawcy Majątkowego

mgr inż. Barbara Rychter

40 – 719 Katowice ul. Gdańska 11a/9

NIP 634–101–28–98 [krmrychter.pl](mailto:biuro@krmrychter.pl) biuro@krmrychter.pl

Katowice 31 października 2018 r.

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową zabudowanych nieruchomości gruntowych
położonych w **Piekarach Śląskich** przy ul. **Wentylacyjnej**
księgi wieczyste **GL1T/00000942/4, GL1T/0003260/6, GL1T/00055880/1,**
GL1T/00056007/5

autor opracowania:

Katowice 31 października 2018 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Przedmiot wyceny	Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkami produkcyjnymi
Zakres wyceny	Wartość rynkowa nieruchomości
Miejscowość	Piekary Śląskie
Ulica	Wentylacyjna
Numery działek	2252/11, 2253/17, 2256/17, 2270/11, 302/16, 366/16, 367/16, 2246/19,
Powierzchnia działki	18902 m ²
Powierzchnia użytkowa budynków	792,63 m ²
Księgi wieczyste	GL1T/00000942/4, GL1T/00055881/8, GL1T/00056007/5, GL1T/00055880/1
Właściciel	Przedsiębiorstwa Odmetanowania Kopalń „Zachód” Spółka z o.o. w Rudzie Śląskiej.
Data wyceny	31 października 2018 r.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb księgowych
Wartość rynkowa nieruchomości	1 525 400 zł
Wartość maszyn i urządzeń	1 095 300 zł

Spis treści

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	2
1. PRZEDMIOT WYCENY	4
2. ZAKRES WYCENY	4
3. CEL WYCENY	4
4. PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
4.1 Podstawa formalna	4
4.2. Podstawy materialno-prawne wyceny	4
4.3. Podstawy metodologiczne wyceny	4
4.4. Źródła danych merytorycznych	5
5. DATY ISTOTNE DLA WYCENY	5
6. STAN NIERUCHOMOŚCI	5
6.1 Stan prawny	5
6.2 Lokalizacja i stan otoczenia	7
6.3. Opis budynków	9
6.3.1. Budynek rozdzielni	9
6.3.2. Budynek portierni	10
6.3.3. Budynek hali	11
6.3.4. Budynek hali produkcyjnej	11
7. METODOLOGIA WYCENY	13
7.1. Wybór podejścia i metody wyceny	13
8. WYCENA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ	15
8.1 Analiza rynku nieruchomości	15
8.2 Ustalenie zakresu i wag cech rynkowych	16
8.3. Obliczenie średniej ceny transakcyjnej, ustalenie ceny minimalnej i maksymalnej	18
8.4. Określenie wartości nieruchomości	19
9. WYCENA WARTOŚCI GRUNTU	20
9.1. Określenie wartości gruntu przeznaczonego pod zabudowę przemysłową	20
9.1.1. Ustalenie zakresu i wag cech rynkowych	21
9.1.2. Obliczenie średniej ceny transakcyjnej, ustalenie ceny minimalnej i maksymalnej	22
9.1.3. Określenie wartości nieruchomości	23
9.2. Określenie wartości gruntu rolnego	23
9.2.1. Ustalenie zakresu i wag cech rynkowych	24
9.2.2. Obliczenie średniej ceny transakcyjnej, ustalenie ceny minimalnej i maksymalnej	25
9.2.3. Określenie wartości nieruchomości	25
10. ROZLICZENIE WARTOŚCI OBIEKTÓW KUBATUROWYCH	26
12. PRZEDSTAWIENIE WARTOŚCI I WNIOSKI KOŃCOWE	29
13. KLAUZULE I OGRANICZENIA	29

1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest zabudowana nieruchomość gruntowa – Zakład Produkcji Pyłów Odlewniczych zlokalizowana w Piekarach Śląskich przy ul. Wentylacyjnej stanowiąca działki 2252/11, 2253/17, 2256/17, 2270/11, 302/16, 366/16, 367/16, 2246/19, o łącznej powierzchni 18 902 m², zabudowana budynkami przemysłowymi dla których Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach prowadzi księgi wieczyste GL1T/00000942/4, GL1T/00055881/8, GL1T/00056007/5, GL1T/00055880/1

2. ZAKRES WYCENY

Do zakresu wyceny wchodzi oszacowanie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości

3. CEL WYCENY

Celem opracowania jest oszacowanie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości dla celów księgowych

4. PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO

4.1 Podstawa formalna

Zlecenie Przedsiębiorstwa Odmetanowania Kopalń "Zachód" Spółka z o.o. L.dz.POK/150/20/18

4.2. Podstawy materialno-prawne wyceny

Przy opracowaniu niniejszego operatu oparto się na przepisach następujących aktów prawnych:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2018 roku, poz. 121 ze zmianami)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004, Nr 207, poz. 2109),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny (tekst jedn.: Dz.U. z 2017., poz. 459 z późn. zmianami)
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. 2017 poz. 1007 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz.U. 2017, poz. 1073 z późn. zm.)

4.3. Podstawy metodologiczne wyceny

- Kodeks cywilny. Komentarz – red. Edward Gniewek, Wydawnictwo C.H. Beck, 2016
- „Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz” wyd. – Ewa Bończak-Kucharczyk, wyd. Wolters Kluwer Polska SA, 2017
- „Systemy, zasady i procedury wyceny nieruchomości” A. Hopfer, R. Cymerman PFSRM 2012

4.4. Źródła danych merytorycznych

- oględziny nieruchomości
- dane z ewidencji gruntów i budynków
- księgi wieczyste GL1T/00000942/4, GL1T/0003260/6, GL1T/00055880/1, GL1T/00056007/5
- informacje uzyskane od zlecniodawcy
- informacje z rynku w zakresie cen rynkowych

5. DATY ISTOTNE DLA WYCENY

- data sporządzenia wyceny – 31 października 2018 r.
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 31 października 2018 r.
- data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny – 25 października 2018 r.
- data oględzin nieruchomości – 25 października 2018 r.

6. STAN NIERUCHOMOŚCI

6.1 Stan prawny

Oznaczenie w księdze wieczystej

Dla nieruchomości będącej przedmiotem wyceny założone są księgi wieczyste GL1T/00000942/4, GL1T/00055881/8, GL1T/00056007/5, GL1T/00055880/1 prowadzone w Sądzie Rejonowym w Tarnowskich Górach.

W księdze wieczystej GL1T/00000942/4, prawo własności nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr 2246/19 o powierzchni 5 012 m² ujawnione jest na rzecz Skarbu Państwa, a prawo użytkowania wieczystego gruntu do 05.12.2089 wraz z prawem własności budynku oraz urządzeń przemysłowych na rzecz Przedsiębiorstwa Odmetanowania Kopalń „Zachód” Spółka z o.o. w Rudzie Śląskiej.

Działy I Sp, III i IV wolne od wpisów.

Wszystkie działy wolne od wzmianek.

W księdze wieczystej GL1T/00055881/8 prawo własności nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr 366/16 o powierzchni 5106 m² wpisane jest na rzecz Przedsiębiorstwa Odmetanowania Kopalń „Zachód” Spółka z o.o. w Rudzie Śląskiej.

W dziale III : ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomości

Prawo odkupu nieruchomości w okresie pięciu lat licząc od dnia jej nabycia od agencji, zgodnie z treścią § 5 umowy sprzedaży.

Wpis nieaktualny umowa sprzedaży z 5 kwietnia 2006 roku.

Działy I Sp, i IV wolne od wpisów.

Wszystkie działy wolne od wzmianek.

W księdze wieczystej GL1T/00056007/5 prawo własności nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr 367/16 o powierzchni 4917 m² wpisane jest na rzecz Przedsiębiorstwa Odmetanowania Kopalń „Zachód” Spółka z o.o. w Rudzie Śląskiej.

W dziale III : ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomości

Prawo odkupu nieruchomości w okresie pięciu lat licząc od dnia jej nabycia od agencji, zgodnie z treścią § 5 umowy sprzedaży.

Wpis nieaktualny umowa sprzedaży z 5 kwietnia 2006 roku.

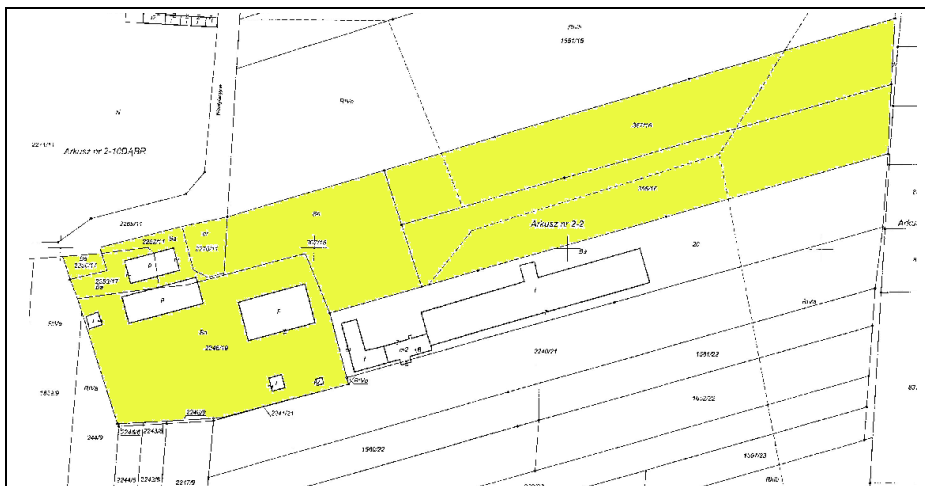
Działy I Sp, i IV wolne od wpisów.

Wszystkie działy wolne od wzmianek.

W księdze wieczystej GL1T/000032604/6 prawo własności nieruchomości stanowiącej działki gruntu nr 2252/11, 2253/17, 2256/17, 2270/11 o łącznej powierzchni 1314 m² wpisane jest na rzecz Przedsiębiorstwa Odmetanowania Kopalń „Zachód” Spółka z o.o. w Rudzie Śląskiej.

Działy I Sp, III i IV wolne od wpisów.

Wszystkie działy wolne od wzmianek.



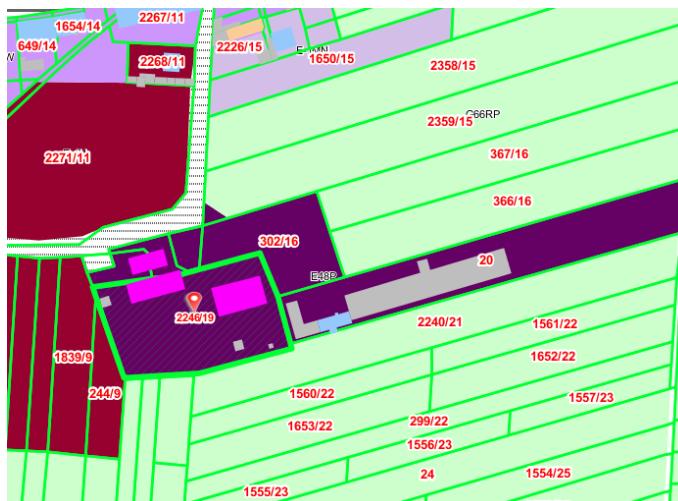
Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Miasta Piekary Śląskie w obszarze pierwszym uchwalonego Uchwałą Rady Miasta w Piekarach Śląskich nr LIII/517/06 z 31 maja 2006 teren wycenianej nieruchomości przeznaczony jest:

działki 2252/11, 2253/17, 2270/11, 2246/19 , część działki 366/16 o powierzchni 1362 m² – symbol planu E48P – tereny działalności produkcyjnej, baz i składów

działki część działki 366/16 o powierzchni 3744 m², 367/16 – symbol planu G66RP – tereny rolne bez prawa zabudowy rolniczej

działka 2256/17 – symbol planu KD – tereny dróg publicznych.



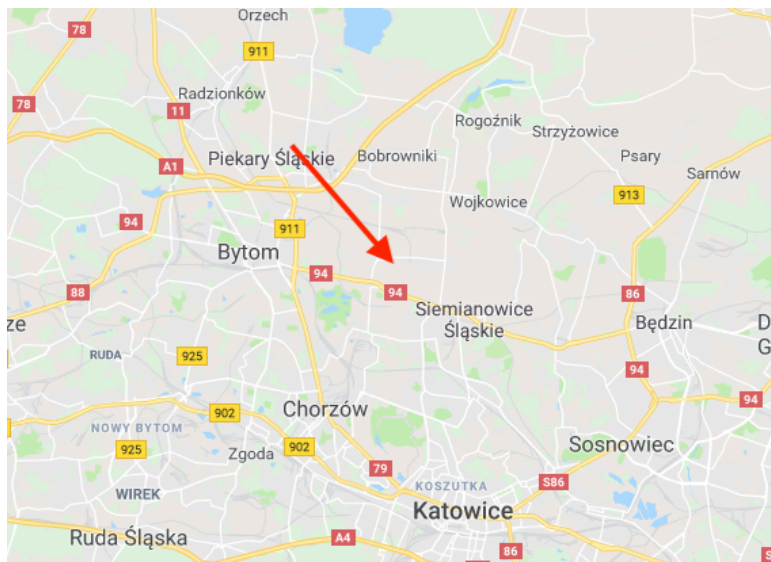
6.2 Lokalizacja i stan otoczenia

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w południowej części Piekar Śląskich, w dzielnicy Brzeziny Śląskie, w pobliżu granicy administracyjnej z Bytomiem, Chorzowem i Siemianowicami Śląskimi.

Brzeziny zamieszkuje niespełna 5000 osób. Historia Brzezin związana jest z rozwojem górnictwa. W 1858 powstała kopalnia "Biały Szarlej" przemianowana w 1934 na "Orzeł Biały". Od tego momentu rozpoczął się rozwój Brzezin. Jako gmina Brzeziny powstały w 1882 r. Na jej terenie mieściły się kopalnie cynkowo-olowiowe "Biały Szarlej" i "Szczęście Samuela". Wraz z rozwojem kopalni rozwijały się Brzeziny oraz przybywali nowi mieszkańcy. W 1878 wybudowano pierwszą szkołę. ZGH „Orzeł Biały” były z jednej strony mecenasem dla ludności i lokalnej kultury, ale z drugiej powodowały destrukcję miejscowej fauny i flory. Stan zapylenia środowiska i przekraczająca wszelkie normy, obecność metali ciężkich w powietrzu powodowały u mieszkańców narastające problemy zdrowotne. Zakłady zmuszono do wypłacania odszkodowań za szkody górnicze i tzw. szkody dymne i gazowe. Szkody górnicze na terenie miasta powodowała także kop. „Andaluzja” oraz kop. "Michał", których działalność powodowała postępowanie procesu zapadania się całych fragmentów ziemi (np. nieustannie trzeba było podsypywać nasyp kolejowy pomiędzy Brzezunami i Dąbrówką, wyburzyć domy przy ul. Polnej, nieustannie remontować domy mieszkalne). W tej sytuacji Brzeziny straciły szansę na dalszy rozwój ludnościowy. Począwszy od lat 70-tych obserwowano nawet swego rodzaju exodus, w wyniku którego obecnie Brzeziny Śląskie przeobraziły się w dzielnicę bez większych perspektyw, zwłaszcza, że obecnie jest ona demograficznie starsza, niż pozostałe dzielnice Piekar Śląskich. Można zatem powiedzieć, że Zakłady Górniczo Hutnicze „Orzeł Biały” w ciągu swojej 100 - letniej historii przyczyniły się najpierw do powstania Brzezin Śląskich, a później do ich destrukcji.

Wyceniana nieruchomość zlokalizowana jest na terenach przemysłowych, a działki sąsiednie to niezagospodarowane tereny zielone. W odległości około 1 km na południe przebiega droga krajowa 94 zapewniająca połączenie komunikacyjne z miastami aglomeracji śląskiej.

Mając na uwadze przeznaczenie nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego oraz najbliższe sąsiedztwo wycenianej nieruchomości jej lokalizację określono jako korzystną.



6.3 Stan zagospodarowania

Kształt nieruchomości gruntowej:

Kształt nieruchomości nieregularny, ogrodzony teren zakładu obejmujący działki 2252/11, 2253/17, 2270/11, 302/16, 2246/19 i część działki 366/16. Działka 2256/17 stanowi parking przed bramą zakładu, a pozostała część działki 366/16 i działka 367/16 są nieużytkowane.

Dostępność komunikacyjna:

Nieruchomość posiada zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Wentylacyjnej o nawierzchni asfaltowej.

Uzbrojenie:

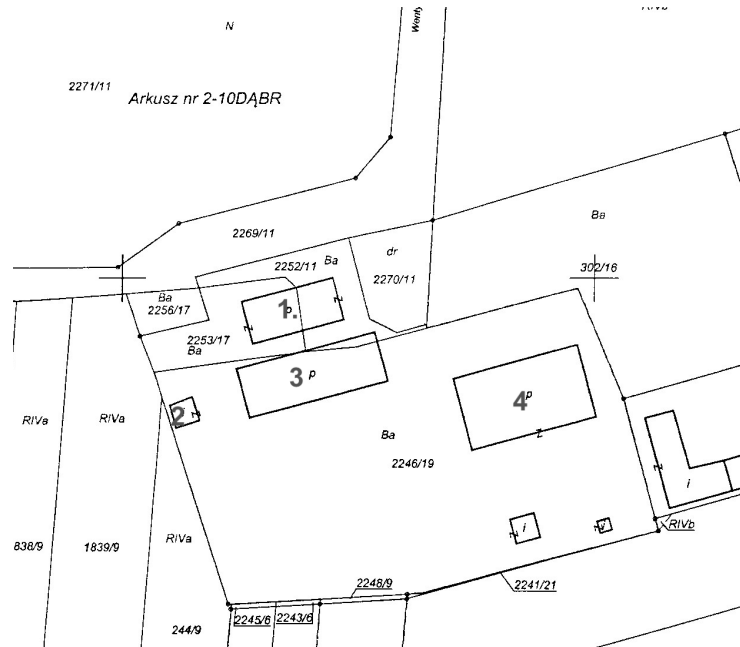
Nieruchomość uzbrojona jest w następujące sieci uzbrojenia technicznego: elektroenergetyczną, wodociagową, kanalizację sanitarną oraz teletechniczną.

Cecha uzbrojenie nie uwzględnia wartości samego uzbrojenia. Atrybut ten rozumie się jako rynkową wartość możliwości podłączenia się do istniejących mediów.

Zabudowa i sposób zagospodarowania nieruchomości:

Teren nieruchomości zabudowany jest 2 halami przemysłowymi z portiernią i rozdzielnią wysokiego napięcia. Plac składowy utwardzony z zamontowanym przenośnikiem taśmowym i zbiornikiem metalowym na węgiel.

6.3. Opis budynków



6.3.1. Budynek rozdzielni

Układ funkcjonalny

Budynek zlokalizowany po wschodniej stronie bramy wjazdowej. Bryła budynku na planie prostokąta, Budynek o powierzchni użytkowej 128,9 m².

Budynek parterowy, niepodpiwniczony, powierzchnia parteru nie przedzielona ściankami działowymi.

W budynku zamontowana rozdzielnia elektryczna.

Opis techniczny

Budynek niemieszkalny wykonany w technologii tradycyjnej w latach pięćdziesiątych ubiegłego wieku. Ławy i mury żelbetowe. Ściany murowane z cegły pełnej, elewacja nietynkowana. Dach z płyt korytkowych kryty papą. Okna w ramach stalowych okratowane. Drzwi stalowe typowe jak dla rozdzielni elektrycznej.

Na posadzce wylewka cementowa.

Budynek wyposażony jest w instalacje: elektryczną.

Stan techniczny budynku średni, nie stwierdzono uszkodzeń utrudniających prawidłową eksploatację obiektu.



6.3.2. Budynek portierni

Układ funkcjonalny

Budynek zlokalizowany na wprost wjazdu przy ogrodzeniu od strony zachodniej. Bryła budynku na planie kwadratu. Budynek o powierzchni użytkowej 19 m². Przy budynku znajduje się waga samochodowa.

Budynek parterowy, niepodpiwniczony.

Opis techniczny

Budynek niemieszkalny wykonany w technologii tradycyjnej w latach pięćdziesiątych ubiegłego wieku. Ławy i mury żelbetowe. Ściany murowane z cegły pełnej, obustronnie tynkowane. Dach w konstrukcji drewnianej kryty papą. Okna plastikowe, szklone szybą zespoloną. Drzwi drewniane typowe, na posadzce wykładzina PCV.

Budynek wyposażony jest w instalacje: elektryczną i wodną

Stan techniczny budynku średni, nie stwierdzono uszkodzeń utrudniających prawidłową eksploatację obiektu.



6.3.3. Budynek hali

Układ funkcjonalny

Budynek położony równolegle do budynku rozdzielni. Bryła budynku na planie prostokąta. Budynek o powierzchni użytkowej 334 m². Budynek parterowy, niepodpiwniczony – typowa hala magazynowa.

Opis techniczny

Budynek niemieszkalny wykonany w technologii szkieletowej w latach pięćdziesiątych ubiegłego wieku. Stopy fundamentowe żelbetowe, ściany szkieletowe – słupy stalowe z obudową z blachy trapezowej bez ocieplenia. Dach w konstrukcji stalowej – pełne więzary dwuteowe z płatwiami wzmacniającymi, pokrycie z blachy trapezowej. Doświetlenie hali poprzez świetliki zamontowane w konstrukcji dachu.

Do hali prowadzą dwie bramy uchylne zamontowane w ścianach szczytowych oraz drzwi stalowe.

Posadzka betonowa.

Budynek wyposażony jest w instalacje: elektryczną.

Stan techniczny budynku dobry.



6.3.4. Budynek hali produkcyjnej

Układ funkcjonalny

Budynek położone centralnie na placu składowym. Bryła budynku na planie prostokąta. Budynek o powierzchni użytkowej 310,73 m². Budynek piętrowy, niepodpiwniczony, z dobudówką od strony wschodniej. W dobudówce wykonano łazienkę i pomieszczenia socjalne.

Opis techniczny

Budynek niemieszkalny wykonany w technologii szkieletowej w latach pięćdziesiątych ubiegłego wieku. Fundamenty żelbetowe, ściany szkieletowe – słupy żelbetowe z wypełnieniem z cegły pełnej. W części produkcyjnej wykonano strop żelbetowy, przybudówka parterowa. Dach z płyt korytkowych kryty papą. Doświetlenie hali poprzez pas luksferów zamontowanych na drugiej kondygnacji..

Do hali prowadzi brama stalowa zamontowana w zachodniej ścianie szczytowej oraz drzwi stalowe.

Posadzka betonowa.

Budynek wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodną, kanalizacyjną i odpylającą.

Stan techniczny budynku średni, nie stwierdzono uszkodzeń utrudniających prawidłową eksploatację obiektu.



7. METODOLOGIA WYCENY

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami:

art. 151.1 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.

W niniejszym operacie oszacowano aktualną wartość rynkową nieruchomości według stanu z dnia oględzin i poziomu cen z dnia wyceny.

7.1. Wybór podejścia i metody wyceny

Stosownie do art. 154 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, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych”.

Nieruchomości podobne do wycenianej były przedmiotem obrotu na lokalnym rynku, dlatego do określenia aktualnej wartości rynkowej zastosowano:

PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE METODĘ KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ

Zasady stosowania podejścia porównawczego zostały określone w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego oraz w Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny.

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 ich cen.

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

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 różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

§ 5 1. Źródłem informacji o cenach transakcyjnych nie mogą być informacje o transakcjach, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie zapłaty w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości lub sprzedaż w drodze przetargu, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Ceny uzyskane przy sprzedaży w drodze przetargu mogą być źródłem informacji o cenach transakcyjnych, jeżeli nie odbiegają o więcej niż 20% od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne.

3. Za szczególne warunki transakcji uważa się w szczególności sprzedaż dokonaną w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż z bonifikatą, sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub sprzedaż z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy.

§ 26. 3. Rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny oraz dostępność danych.

Przyjętą wartość jednostkowa wycenianej nieruchomości (1m² powierzchni) obliczono według wzoru:

$$W = C_{sr} \sum_{i=1}^n u_i \times k$$

gdzie:

W – wartość rynkowa 1 m² powierzchni nieruchomości

C_{sr} – średnia cena transakcyjna

n – liczba współczynników korygujących.

U_i – zbiór wskaźników korygujących

k – współczynnik korekcyjny uwzględniający indywidualne cechy nieruchomości

8. WYCENA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ

8.1 Analiza rynku nieruchomości

Dla potrzeb niniejszej wyceny przeprowadzono analizę rynku nieruchomości przy przyjęciu następujących założeń:

Rodzaj rynku

Jako rynek właściwy przyjęto rynek sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami o funkcji biurowo-warsztatowej i łącznej powierzchni użytkowej do 800 m².

Obszar rynku

Jest to obszar ciągle obejmujący teren Piekary Śląskich oraz innych miast aglomeracji śląskiej.

Okres badania cen

Monitorowaniem cen objęto ostatnie dwa lata.

Analiza rynku

Rynek nieruchomości kształtuje popyt rozumiany jako zasób środków finansowych na zakup gruntów i budynków. Popyt kreowany jest przez oszczędności własne inwestorów oraz dostępność kredytów bankowych. Z drugiej strony, rynek nieruchomości wyznacza rozmiar podaży nieruchomości tworzonej zarówno przez prywatnych właścicieli jak i przez sektor publiczny tj. Skarb Państwa i jednostki samorządu terytorialnego.

W przeciągu ostatniego roku rynek nieruchomości komercyjnych wykazywał tendencję zwyżkową, co stanowiło zresztą kontynuację procesów obserwowanych w latach poprzednich. Zainteresowaniem potencjalnych inwestorów cieszą się zarówno nieruchomości podobne do wycenianej, zlokalizowane na terenie byłych zakładów, przyciągające uwagę przede wszystkim dobrą lokalizacją i uzbrojeniem terenu, jak i te zlokalizowane na terenach nowoutworzonych specjalnych stref ekonomicznych, czy też odrębnych parków biznesowych.

Region Górnego Śląska, drugi w kraju pod względem zasobów powierzchni magazynowej i produkcyjnej, nadal pozostaje bardzo konkurencyjny i dobrze przygotowany do kontynuacji wzrostu. Dzięki swojej dużej populacji ludności jak i znacznej powierzchni, jest nadal w stanie zaoferować atrakcyjne możliwości inwestycyjne, które powoli w innych regionach stają się problematyczne, tj. stosunkowo tanie i duże grunty inwestycyjne oraz dostępną siłę roboczą.

Bardzo istotnym atutem Śląska, który dotychczas stanowił problem regionu są tereny i zabudowania przemysłowe. Aglomeracja Górnośląska dysponuje znaczącymi zasobami obszarów inwestycyjnych, do których należy zaliczyć przede wszystkim tereny przemysłowe. Aktualnie zauważalny jest wzrost zapotrzebowania inwestorów na postindustrialne lokalizacje i należy się spodziewać znaczącego wzrostu zainteresowania tymi nieruchomościami w przyszłości. Przemawiają za tym następujące czynniki: optymalna lokalizacja dla nieruchomości przeznaczonych na cele komercyjne, rozwinięta infrastruktura techniczna oraz komunikacyjna, korzystne warunki zagospodarowania, potencjał unikatowej poindustrialnej architektury.

Dla potrzeb niniejszej wyceny zapoznano się z transakcjami sprzedaży, których przedmiotem były nieruchomości zabudowane budynkami o funkcji magazynowej i powierzchni użytkowej do 800 m². W okresie objętym analizą na terenie Piekar Śląskich nie odnotowano transakcji nieruchomości podobnymi do wycenianej, dlatego też analizą objęto teren innych miast aglomeracji śląskiej.

W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, iż ceny uzyskiwane za nieruchomości podobne do wycenianej nie podlegają znacznym wahaniom i kształtują się na zbliżonym do siebie poziomie, a ewentualne różnice w cenie wynikające z lokalizacji nieruchomości uwzględniono w przyjętych cechach rynkowych w oparciu o które porównano nieruchomość wycenianą z nieruchomościami przyjętymi do porównania.

W przypadku wykonania niniejszego opracowania źródło informacji o cenach transakcyjnych stanowiły akty notarialne dotyczące transakcji sprzedaży nieruchomości, złożone w zbiorach dokumentów Wydziałów Geodezji i Kartografii Starostw Powiatowych.

Do porównań, jako jednostkę odniesienia, przyjęto cenę 1 m² powierzchni użytkowej budynków określoną w wyniku podzielenia ceny transakcyjnej, która zawierała wartość wszystkich części składowych nieruchomości, przez powierzchnię użytkową budynków.

Po odrzuceniu wartości skrajnych, na podstawie 11 reprezentatywnych transakcji ustalono, że ceny za 1 m² powierzchni użytkowej takich nieruchomości kształtowały się następująco:

od $C_{\min}$ 1 441,01 zł do $C_{\max}$ 2 254,26 zł przy średniej cenie 1 833,30 zł.

8.2 Ustalenie zakresu i wag cech rynkowych

Cechy (atrybuty) rynkowe nieruchomości są to cechy nieruchomości, które w decydującym stopniu wpływają na ceny i w konsekwencji na wartość rynkową nieruchomości.

Cechy rynkowe stanowią kryteria, w oparciu o które porównuje się nieruchomości wyceniane z nieruchomościami przyjętymi do porównania. Podstawę wyboru cech rynkowych, stanowi każdorazowo analiza rynku.

Określenie wag cech rynkowych jest pomiarem wpływu oddziaływania zmiennych, którymi są cechy rynkowe nieruchomości na ich ceny.

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

- Wyniki analizy danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu rynkowego na określonym na potrzeby wyceny rynku nieruchomości
- Analogię do podobnych pod względem rodzaju i obszaru rynków lokalnych
- Badanie preferencji potencjalnych nabywców

W praktyce istnieje możliwość ustalenia wag cech rynkowych w oparciu o zasadę *ceteris paribus* czyli pozostałe równe. Umożliwia ona określenie o ile zmieni się cena nieruchomości jeżeli zmieni się o pewną wielkość jej cecha.

Metoda ta zakłada znalezienie szeregu nieruchomości różniących się tylko jedną cechą. Rozwiązanie to jednak może być stosowane tylko i wyłącznie w przypadku rynków bardzo rozwiniętych o bardzo dużej liczbie transakcji, a poza tym często obarczone jest dużym błędem w związku z przyjęciem założenia, że wszystkie nieruchomości różnią się tylko jedną cechą.

Po analizie lokalnego rynku sprzedaży zabudowanych nieruchomości gruntowych stwierdzono, iż z uwagi na takie czynniki jak: brak masowości transakcji, uwarunkowania lokalizacyjne oraz specyfikę poszczególnych nieruchomości, w przedmiotowym przypadku brak jest możliwości wyznaczenia wag cech rynkowych tylko w oparciu o analizę par nieruchomości różniących się tylko jedną cechą rynkową. W związku z tym cechy rynkowe oraz ich wpływ na cenę ustalono na podstawie preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości ustalonych na podstawie informacji uzyskanych od lokalnych biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

Z uwagi na cenę najistotniejszym atrybutem wpływającym na jej wysokość jest lokalizacja oraz najbliższe otoczenie i sąsiedztwo nieruchomości. Z punktu widzenia ceny liczy się także stan techniczny budynków, oraz dostępne sieci uzbrojenia technicznego. Znaczenie ma również wielkość działki, na której są one posadowione, a także dostępność komunikacyjna do nieruchomości.

Po przeanalizowaniu całokształtu lokalnego rynku nieruchomości podobnych, ustalone zostały następujące cechy rynkowe wpływające na ich wartość

Lp.	Cecha nieruchomości	Waga cechy
1	Położenie	30%
2	Stan techniczny	20%
3	Dostępność komunikacyjna	25%
4	Powierzchnia działki	15%
5	Instalacje	10%
Suma		100%

Dla potrzeb wyceny dokonano podziału każdej z wyróżnionych cech decydujących o wartości rynkowej nieruchomości na określoną ilość stopni szczegółowych w przedziale od najgorszego do najlepszego. Założono, że wskaźniki właściwe dla poszczególnych ocen szczególnych zmieniają się schodkowo tj. w sposób proporcjonalny.

Rodzaj cechy	Ocena
Położenie	bardzo korzystne
	korzystne
	średnio korzystne
	mało korzystne
Stan techniczny budynku	dobry
	średni
	zły
Dostępność komunikacyjna	dobra
	przeciętna
	zła
Powierzchnia działki	duża
	średnia
	mała
Instalacje	pełne
	częściowe
	brak

8.3. Obliczenie średniej ceny transakcyjnej, ustalenie ceny minimalnej i maksymalnej

Wykaz nieruchomości przyjętych do porównań

Data transakcji	Miasto	Ulica	Pow. użytkowa /m ² /	Pow. działki /m ² /	Cena zł/m ²	Cena łączna
04.07.2018	Mysłowice	Fabryczna	264,84	4464	2208,88	585 000
14.05.2018	Gliwice	Dojazdowa	202,92	1188	1621,33	329 000
27.10.2017	Tarnowskie Góry	Zagórska	248,56	2157	1810,43	450 000
08.05.2017	Będzin	Zagórska	790,21	1372	1670,44	1 320 000
04.05.2017	Będzin	Sielecka	350,00	1107	1457,14	510 000
27.02.2017	Tarnowskie Góry	Zagórska	333,10	2777	1441,01	480 000
19.12.2016	Lubomia	Raciborska	381,50	16011	2254,26	860 000
24.11.2016	Siemianowice Śl.	Chemiczna	300,00	4498	2233,33	670 000
12.10.2016	Wodzisław Śląski	Starowiejska	433,00	6798	1732,10	750 000
06.07.2016	Tarnowskie Góry	Sienkiewicza	261,00	791	1800,77	470 000
24.05.2016	Chorzów	3-Go Maja	284,00	727	1936,62	550 000

8.4. Określenie wartości nieruchomości

Zestawienie cech nieruchomości

Cechy rynkowe	Charakterystyka		
	Wyceniana	Cmin	Cmax
Położenie	korzystne	korzystne	korzystne
Stan techniczny	średni	średni	dobry
Dostępność komunikacyjna	przeciętna	zła	dobra
Powierzchnia działki	duża	średnia	średnia
Instalacje	częściowe	brak	pełne

Aktualna wartość rynkowa 1m² powierzchni użytkowej obliczona została w programie „WaloR” na kwotę **1 877,30 zł**. Obliczenia stanowią załącznik do niniejszej wyceny.

Wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości (W_R) obliczono według wzoru:

$$W_R = P_U \times W_{R1m^2}$$

gdzie:

P_U – powierzchnia użytkowa budynków = 792,63 m²

W_{R1m^2} – wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej = 1 877,33 zł

$$W_R = 792,63 \text{ m}^2 \times 1\,877,33 \text{ zł/m}^2 = 1\,488\,028,08 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto **$W_R = 1\,488\,000 \text{ zł}$**

Słownie: **jeden milion czterysta osiemdziesiąt osiem tysięcy złotych**

9. WYCENA WARTOŚCI GRUNTU

Obszar rynku:

Jest to obszar ciągi obejmujący teren województwa śląskiego

Okres badania cen

Monitorowaniem cen objęto ostatnie dwa lata.

Analiza rynku

Na podstawie przeprowadzonej analizy oraz opracowań publikowanych w literaturze fachowej wynika, że wartość nieruchomości gruntowych zależy od szeregu czynników. Najważniejsze z nich to :

- lokalizacja (miasto, dzielnica, odległość od obszarów zurbanizowanych i dróg komunikacyjnych, itp.)
- mikrośrodowisko i sąsiedztwo
- uzbrojenie
- wielkość i kształt działki
- przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego
- warunki gruntowe
- forma władania
- inne, szczególne cechy nieruchomości

Z pewnością, z czynników z podanych wyżej zasadnicze znaczenie ma funkcja terenu. Lokalizacja danej funkcji będzie miała wpływ na jej atrakcyjność, w zależności od miejsca położenia, dostępności, niski nakładowości, sąsiedztwa i innych parametrów. Największą wartość mają :

- tereny usługowe (w kolejności: handlowe, gastronomiczne, hotelowe, inne)
- tereny przemysłowo-usługowe
- tereny budownictwa mieszkaniowego
- tereny rekreacyjne
- tereny rolnicze
- tereny leśne

Dla przedmiotowej nieruchomości cechami decydującymi o wartości rynkowej są :

- przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
- lokalizacja
- otoczenie i sąsiedztwo
- kształt nieruchomości
- dostępność komunikacyjna

9.1. Określenie wartości gruntu przeznaczonego pod zabudowę przemysłową

Analizując ceny nieruchomości przeznaczonych pod nieruchomości przemysłowe stwierdzono, że nie podlegają one znacznym wahaniom. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego poszczególnych miast, tereny o takim przeznaczeniu zajmują zazwyczaj mniej niż 15% powierzchni wszystkich gruntów, co sprawia iż cieszą się one stałą popularnością wśród potencjalnych inwestorów.

Poszukiwane są tereny zarówno pod inwestycje logistyczne, usługowe i magazynowe. W chwili obecnej największym zainteresowaniem potencjalnych inwestorów cieszą się nieruchomości, podobne do wycenianej tj. zlokalizowane na terenach o niskim wskaźniku zabudowy mieszkaniowej, w pobliżu głównych tras komunikacyjnych. Zainteresowaniem cieszą się również nieruchomości zlokalizowane na terenach

byłych państwowych zakładów przemysłowych, które przyciągają uwagę przede wszystkim dobrą lokalizacją i uzbrojeniem terenu.

W przypadku wykonania niniejszego opracowania źródło informacji o cenach transakcyjnych stanowiły akty notarialne dotyczące transakcji sprzedaży nieruchomości, złożone w zbiorach dokumentów Wydziałów Geodezji i Kartografii Urzędów Miejskich i Starostw Powiatowych.

Po odrzuceniu wartości skrajnych, na podstawie 12 reprezentatywnych transakcji ustalono, że ceny za 1 m² powierzchni takich nieruchomości kształtowały się następująco:

od $C_{\min}$ 23,46 zł do $C_{\max}$ 44,95 zł przy średniej cenie 34,61 zł.

9.1.1. Ustalenie zakresu i wag cech rynkowych

Po przeanalizowaniu całokształtu lokalnego rynku nieruchomości podobnych, ustalone zostały następujące cechy rynkowe wpływające na ich wartość

Lp.	Cecha nieruchomości	Waga cechy
1	Położenie	30%
2	Uzbrojenie	20%
3	Dostępność komunikacyjna	20%
4	Powierzchnia nieruchomości	15%
5	Stan zagospodarowania	15%
Suma		100%

Dla potrzeb wyceny dokonano podziału każdej z wyróżnionych cech decydujących o wartości rynkowej nieruchomości na określoną ilość stopni szczegółowych w przedziale od najgorszego do najlepszego. Założono, że wskaźniki właściwe dla poszczególnych ocen szczególnych zmieniają się schodkowo tj. w sposób proporcjonalny.

Rodzaj cechy	Ocena
Położenie	bardzo korzystne
	korzystne
	średnio korzystne
	mało korzystne
Uzbrojenie	pełne
	częściowe
	brak

Dostępność komunikacyjna	dobra
	przeciętna
	zła
Stan zagospodarowania	pełne
	częściowe
	brak
Powierzchnia nieruchomości	duża
	średnia
	mała

9.1.2. Obliczenie średniej ceny transakcyjnej, ustalenie ceny minimalnej i maksymalnej

Wykaz nieruchomości przyjętych do porównań

Data transakcji	Miasto	Ulica	Pow. działki /m ² /	Cena zł/m ²	Cena łączna
07.02.2018	Piekary Śląskie	Parkowa	10654	30,22	322 000
21.11.2017	Myszków	Przemysłowa	8280	38,77	321 000
08.11.2017	Dąbrowa Górnicza	Dolomitowa	6978	25,80	180 000
09.10.2017	Świętochłowice	Sądowa	10000	40,65	406 500
26.09.2017	Jaworzno	Chopina	7792	40,00	311 680
07.08.2017	Chorzów	Maciejkowicka	7271	28,88	210 000
12.07.2017	Zabrze	Pod Borem	7808	44,95	351 000
09.06.2017	Chorzów	Michałkowicka	8525	23,46	200 000
12.04.2017	Wodzisław Śląski	Marklowicka	10390	44,32	460 483
06.04.2017	Radzionków	Szybowa	11323	24,99	283 000
27.02.2017	Bytom	Ostatnia	5490	35,87	196 950
23.12.2016	Zabrze	Legnicka	10528	37,41	393 900

9.1.3. Określenie wartości nieruchomości

Zestawienie cech nieruchomości

Cechy rynkowe	Charakterystyka		
	Wyceniana	Cmin	Cmax
Położenie	korzystne	średnio korzystne	korzystne
Uzbrojenie	częściowe	brak	dobry
Dostępność komunikacyjna	przeciętna	zła	dobra
Powierzchnia nieruchomości	duża	średnia	średnia
Stan zagospodarowania	częściowe	brak	pełne

Aktualna wartość rynkowa 1m² powierzchni użytkowej obliczona została w programie „WaloR” na kwotę **36,97 zł**. Obliczenia stanowią załącznik do niniejszej wyceny.

Wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości (W_R) obliczono według wzoru:

$$W_R = P \times W_{R1m^2}$$

gdzie:

P – powierzchnia terenu przeznaczonego pod przemysł = 10241 m²

W_{R1m²} – wartość rynkowa 1 m² powierzchni = 36,97 zł

$$W_R = 10241 \text{ m}^2 \times 36,97 \text{ zł/m}^2 = 378\,609,77 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto **W_R = 378 600 zł**

Słownie: **trzysta siedemdziesiąt osiem tysięcy sześćset złotych**

9.2. Określenie wartości gruntu rolnego

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego poszczególnych miast, tereny o takim przeznaczeniu zajmują zazwyczaj mniej niż 1% powierzchni wszystkich gruntów, a w związku z brakiem możliwości zabudowy nie cieszą się zainteresowaniem inwestorów.

W przypadku wykonania niniejszego opracowania źródło informacji o cenach transakcyjnych stanowiły akty notarialne dotyczące transakcji sprzedaży nieruchomości, złożone w zbiorach dokumentów Wydziałów Geodezji i Kartografii Urzędów Miejskich i Starostw Powiatowych.

Po odrzuceniu wartości skrajnych, na podstawie 18 reprezentatywnych transakcji ustalono, że ceny za 1 m² powierzchni takich nieruchomości kształtowały się następująco:

od $C_{\min}$ 2,00 zł do $C_{\max}$ 9,72 zł przy średniej cenie 4,93 zł.

9.2.1. Ustalenie zakresu i wag cech rynkowych

Po przeanalizowaniu całokształtu lokalnego rynku nieruchomości podobnych, ustalone zostały następujące cechy rynkowe wpływające na ich wartość

Lp.	Cecha nieruchomości	Waga cechy
1	Położenie	30%
3	Dostępność komunikacyjna	20%
4	Powierzchnia nieruchomości	15%
5	Stan zagospodarowania	15%
Suma		100%

Dla potrzeb wyceny dokonano podziału każdej z wyróżnionych cech decydujących o wartości rynkowej nieruchomości na określoną ilość stopni szczegółowych w przedziale od najgorszego do najlepszego. Założono, że wskaźniki właściwe dla poszczególnych ocen szczególnych zmieniają się schodkowo tj. w sposób proporcjonalny.

Rodzaj cechy	Ocena
Położenie	bardzo korzystne
	korzystne
	średnio korzystne
	mało korzystne
Dostępność komunikacyjna	dobra
	przeciętna
	zła
Stan zagospodarowania	pełne
	częściowe
	brak
Powierzchnia nieruchomości	średnia
	duża
	mała

9.2.2. Obliczenie średniej ceny transakcyjnej, ustalenie ceny minimalnej i maksymalnej

Wykaz nieruchomości przyjętych do porównań

Data transakcji	Powiat	Obręb	Pow. działki /m ² /	Cena zł/m ²	Cena łączna
02.08.2018	Gliwicki	Czarków	8366	8,01	67 000
30.07.2018	Lubliniecki	Lubsza	6410	2,92	18 700
11.07.2018	Wodzisławski	Belsznica	4730	2,11	10 000
03.07.2018	Myszkowski	Łutowiec	7444	2,96	22 000
27.06.2018	Będziński	Sączów	4650	5,00	23 250
29.05.2018	Gliwicki	Pyskowice	5528	3,62	20 000
07.05.2018	Kłobucki	Kostrzyna	9262	2,05	19 000
04.05.2018	Jaworzno	Jeleń	4845	6,19	30 000
24.04.2018	Lubliniecki	Psary	7495	2,67	20 000
18.04.2018	Gliwicki	Gierałtów	4623	3,14	14 500
17.04.2018	Wodzisławski	Pszowskie Doły	7889	9,00	71 000
13.04.2018	Wodzisławski	Lubomia	9914	3,53	35 000
03.04.2018	Myszkowski	Pustkowie Lgockie	4973	8,24	41 000
15.03.2018	Mikołowski	Wiry	8002	7,50	60 000
28.02.2018	Wodzisławski	Krzyżkowice	4949	4,85	24 000
27.02.2018	Myszkowski	Lgota Górna	8609	5,23	45 000
21.02.2018	Gliwicki	Chudów	9135	9,72	88 800
07.02.2018	Lubliniecki	Chwostek	9984	2,00	20 000

9.2.3. Określenie wartości nieruchomości

Zestawienie cech nieruchomości

Cechy rynkowe	Charakterystyka		
	Wyceniana	Cmin	Cmax
Położenie	średnio korzystne	średnio korzystne	korzystne
Dostępność komunikacyjna	zła	zła	dobra
Powierzchnia nieruchomości	średnia	średnia	średnia
Stan zagospodarowania	brak	brak	częściowe

Aktualna wartość rynkowa 1m² powierzchni użytkowej obliczona została w programie „WaloR” na kwotę **4,32 zł**. Obliczenia stanowią załącznik do niniejszej wyceny.

Wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości (W_R) obliczono według wzoru:

$$W_R = P \times W_{R1m^2}$$

gdzie:

P – powierzchnia terenu rolnego = 8661m²

W_{R1m²} – wartość rynkowa 1 m² powierzchni = 4,32 zł

$$W_R = 8661 \text{ m}^2 \times 4,32 \text{ zł/m}^2 = 37\,415,52 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto **W_R = 37 400 zł**

Słownie: **trzydzieści siedem tysięcy czterysta złotych**

10. ROZLICZENIE WARTOŚCI OBIEKTÓW KUBATUROWYCH

Łączna wartość nieruchomości zabudowanej (bez gruntu rolnego) wynosi 1 488 000 zł.

W tym wartość gruntu 378 600 zł

Wartość obiektów kubaturowych wynosi: 1 488 000 – 378 600 = 1 109 400 zł

Biorąc pod uwagę powierzchnię poszczególnych obiektów oraz stopień ich zużycie proponuje się przyjąć następujące wartości dla obiektów:

Budynek rozdzielni	135 200,00 zł
Portiernia	35 800,00 zł
Budynek hala	515 400,00 zł
Hala produkcyjna	<u>423 000,00 zł</u>
Razem	1 109 400,00 zł

11. OKREŚLENIE WARTOŚCI ŚRODKÓW TRWAŁYCH (MASZYN I URZĄDZEŃ)

11.1. Metodologia wyceny

Wartość maszyn i urządzeń określono przy zastosowaniu podejścia kosztowego.

Podejście kosztowe oparte jest na założeniu, że świadomy tj. poinformowany i zorientowany w warunkach rynkowych nabywca nie zapłaci więcej za środek techniczny niż koszt wytworzenia środka zastępczego o tej samej użyteczności co środek wyceniany. Jeżeli przedmiot nie jest nowy, to aktualny koszt środka nowego musi zostać pomniejszony o sumę odpowiadającą wszystkim formom utraty wartości.

Utrata wartości może nastąpić z przyczyn fizycznych lub na skutek zużycia funkcjonalnego :

- zużycie techniczne

Jeżeli środek techniczny (maszyna, urządzenie, instalacja) jest eksploatowany prawidłowo, jest kompletny, nie ma uszkodzeń awaryjnych i nadaje się do dalszej eksploatacji, to ubytek wartości wynika wyłączenie ze stosunku efektywnego czasu użytkowania do średniego czasu eksploatacji. Każda niekompletność, skutek awarii i niesprawność środka technicznego nie wynikająca z normalnej eksploatacji podwyższa utratę wartości z przyczyn fizycznych.

Współczynnik zużycia technicznego.

Ustalany indywidualnie dla każdego środka; jest uśrednionym stopniem zużycia ustalonym dla poszczególnych jego elementów.

Przy ocenie stopnia zużycia brane są pod uwagę:

- jakość i trwałość materiałów oraz prawidłowość ich dozoru,
- wykonawstwo,
- dotychczasowy sposób użytkowania,
- wykonane remonty,
- określenie zużycia technicznego elementów składowych,

- zużycie funkcjonalne

Zużycie funkcjonalne rozumiane jest jako skutek przestarzałej technologii, nie spełniania współczesnych wymogów sprawności, energochłonności itp.

Wiąże się również z atrakcyjnością i popytem na dany wyrób.

Współczynnik zużycia funkcjonalnego.

Współczynnik ten to miernik nowoczesności środka – jego rozwiązań konstrukcyjnych, parametrów eksploatacyjnych, wydajności, jakości, ochrony środowiska, energochłonności, spełniania założonej funkcji oraz możliwości pełnienia funkcji alternatywnej.

W wycenie środków technicznych (maszyn, urządzeń, instalacji) uwzględnia się wyższy z określonych stopni zużycia.

Wyceniane środki techniczne są eksploatowane i nadają się do dalszej eksploatacji, mają stosowne dopuszczenia do ruchu, a ich właściciel przeprowadza na bieżąco konieczne naprawy i konserwacje. Ubytek ich wartości wynika więc wyłącznie ze stosunku efektywnego czasu użytkowania do średniego czasu eksploatacji.

Ustalono wartość rynkową maszyn i urządzeń jako ich najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na normalnym, stabilnym rynku, przy obecnym stanie techniki i dla obecnego rozwoju rynku wtórnego.

11.1. Określenie wartości środków trwałych

Określenie wartości rynkowej środków trwałych opracowano w załączonych kartach wyceny.

W tabeli przedstawiono wykaz wycenianych środków trwałych wraz z ich aktualną wartością rynkową.

Lp.	Rodzaj środka trwałego	Rok produkcji	Aktualna wartość rynkowa
1.	Piec muflowy	2009	4 900,00
2.	Waga analityczna	2010	2 200,00
3.	Przenośniki taśmowe	2007	32 000,00
4.	Cyklony pionowe	2001	3 800,00
5.	Młyn pieścieniowo-kulowy	2012	442 300,00
6.	Odsiewacz dynamiczny	2004	31 800,00
7.	Instalacja odpylająca	2000	36 000,00
8.	Filtr workowy	2013	75 000,00
9.	Aktywator młyn wibracyjny	2006	127 400,00
10.	Ładowarka Komatsu	2007	49 000,00
11.	Zbiornik stalowy z obudową	2000	3 200,00
12.	Wózek widłowy Linde	2008	13 000,00
13.	Pakowaczka	2012	93 000,00
14.	Ładowarka	1975	2 000,00
15.	Kontener metalowy	1997	800,00
16.	Wentylator promieniowy	2013	18 300,00
17.	Betoniarka	2000	400,00
18.	Kruszarka walcowa	2008	21 000,00
19.	Waga	2000	4 200,00
20.	Podnośnik widłowy	1987	700,00
21.	Naczepa Novatrail	2000	5 800,00
22.	Ciągnik Renault	2013	122 000,00
23.	Aparat do badania wypełniacza	2014	6 500,00
Razem			1 095 300,00

12. PRZEDSTAWIENIE WARTOŚCI I WNIOSKI KOŃCOWE

W niniejszym operacie szacunkowym oszacowano aktualną wartość rynkową nieruchomości zabudowanej zlokalizowanej w Piekarach Śląskich przy ul. Wentylacyjnej, stanowiącej działki nr 2252/11, 2253/17, 2256/17, 2270/11, 302/16, 366/16, 367/16, 2246/19, o łącznej powierzchni 18 902 m², dla której Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach prowadzi księgi wieczyste GL1T/00000942/4, GL1T/00055881/8, GL1T/00056007/5, GL1T/00055880/1.

Do oszacowania tej wartości zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

Oszacowana w ten sposób aktualna wartość nieruchomości wynosi:

1 525 400 zł

w tym : część zabudowana 1 488 000 zł

grunt rolny 37400 zł

Oszacowana wartość mieści się w ustanowionym na podstawie badania lokalnego rynku nieruchomości przedziale cen uzyskiwanych za nieruchomości podobne, a mając na względzie lokalizację, stan techniczny budynków, powierzchnię działki na której się znajdują oraz istniejący dostęp do drogi publicznej należy uznać ją za możliwą do uzyskania w warunkach rynkowych z dnia wyceny.

W operacie określono wartość maszyn i urządzeń przedstawionych przez zlecającego do wyceny.

Łączna ich wartość wynosi:

1 095 300 zł

13. KLAUZULE I OGRANICZENIA

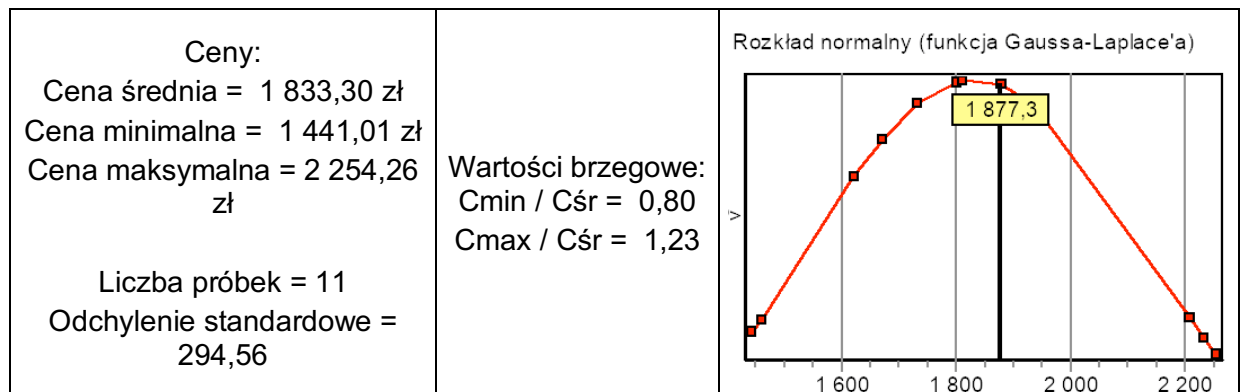
- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa, Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny oraz Tymczasowymi Notami Interpretacyjnymi opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych
- Niniejszy operat nie może być wykorzystywany w innym celu niż został określony w operacie.
- Autor opracowania nie bierze odpowiedzialności za nieujawnione przez zlecającego fakty oraz za wady ukryte wycenianych obiektów, które mogły wpłynąć na zmianę wartości wycenianej nieruchomości, a których występowania nie można było stwierdzić podczas oględzin, ani na podstawie udostępnionej dokumentacji.
- Zawarte w opinii opisy stanu technicznego nieruchomości nie stanowią ekspertyzy technicznej, podczas oględzin nie przeprowadzono kontroli stanu technicznego instalacji.
- Powierzchnię użytkową budynków przyjęto zgodnie z danymi podanymi przez zlecającego.

- Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły istotne zmiany wpływające na wartość nieruchomości.
- Określona wartość nieruchomości nie zawiera podatku VAT.
- Aktualną wartość rynkową nieruchomości oszacowano według stanu zagospodarowania z dnia oględzin nieruchomości i poziomu cen z dnia wyceny.

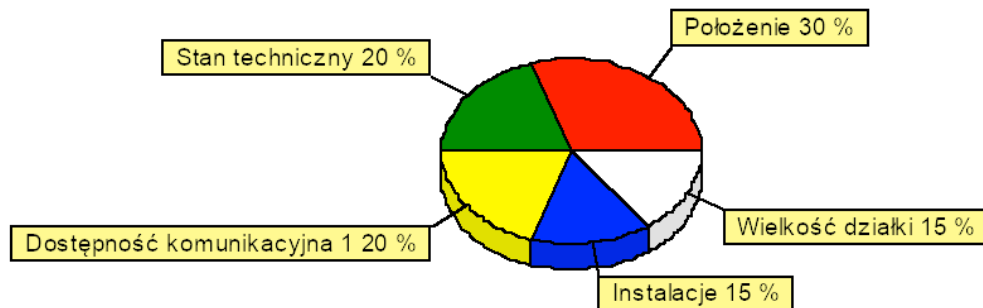
Załączniki:

- karta Wolor
- wykaz środków trwałych

2018 -10 - 31	Piekary Śląskie ul.Wentylacyjna
---------------	---------------------------------



Przyjęte cechy rynkowe



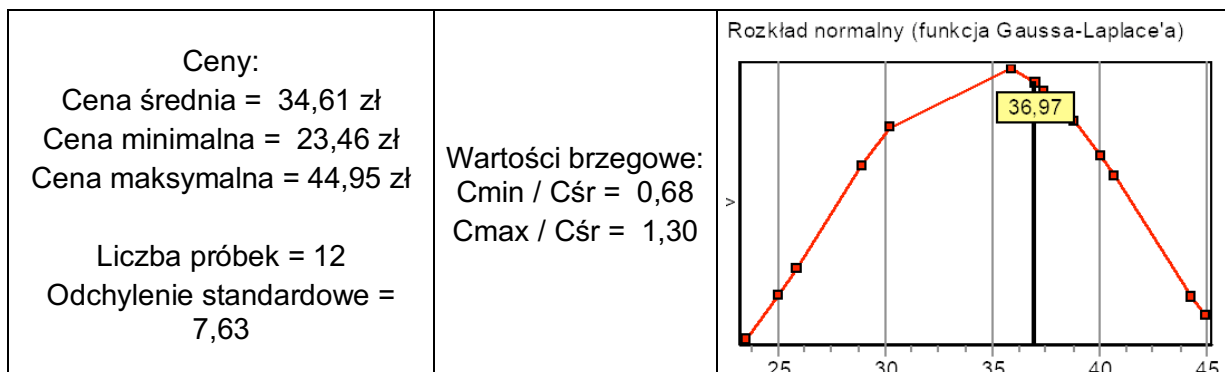
L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres wsp. korygujących	Wartość cechy (nier. wyceniana)	Wartości wsp.
1	Położenie	30	0,24 – 0,37	korzystne	0,30
2	Stan techniczny	20	0,16 – 0,25	średni	0,20
3	Dost. komunik.	20	0,16 – 0,25	przeciętna	0,19
4	Wielkość działki	15	0,12 – 0,18	duża	0,18
5	Instalacje	15	0,12 – 0,18	częściowe	0,15
	Razem	100	0,80 – 1,23		1,02

K - współczynnik korekcyjny (0.90 - 1.10): 1

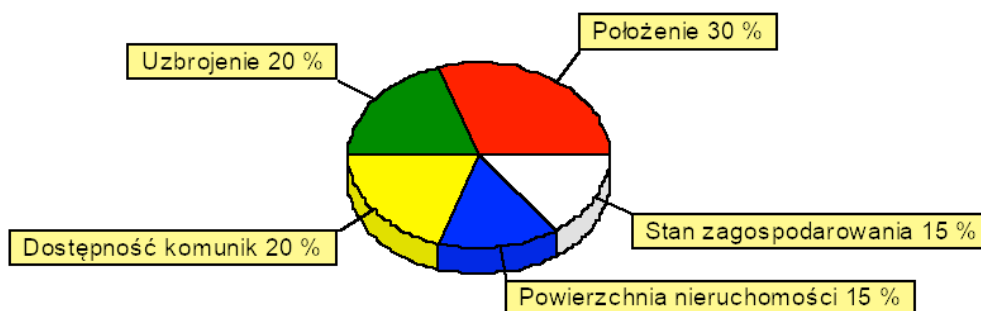
Wartość rynkowa 1 m² wynosi: **1 877,30 zł**

Słownie: **jeden tysiąc osiemset siedemdziesiąt siedem złotych 30/100**

2018 -10 - 31	Piekary Śląskie ul.Wentylacyjna (grunt budowlany)
---------------	---



Przyjęte cechy rynkowe



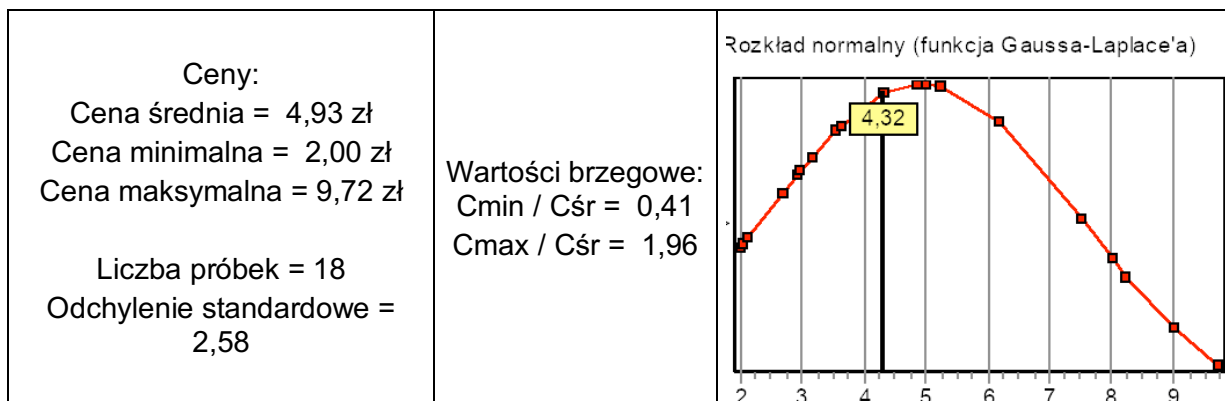
L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres wsp. korygujących	Wartość cechy (nier. wyceniana)	Wartości wsp.
1	Położenie	30	0,20 – 0,40	korzystne	0,33
2	Dost. komunik.	20	0,14 – 0,26	przeciętna	0,20
3	Uzbrojenie	20	0,14 – 0,26	częściowe	0,20
4	Stan zagospodarowania	15	0,10 – 0,19	częściowe	0,15
5	Powierzchnia nieruch.	15	0,10 – 0,19	duża	0,19
	Razem	100	0,68 – 1,30		1,07

K - współczynnik korekcyjny (0.90 - 1.10): 1

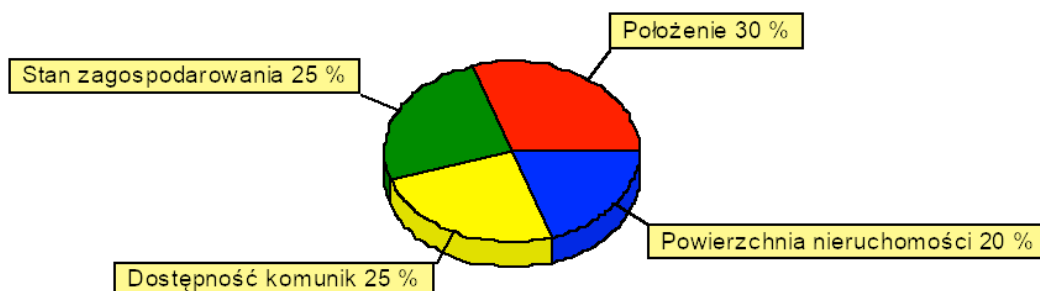
Wartość rynkowa 1 m² wynosi: **36,97 zł**

Słownie: **trzydzieści sześć złotych 97/100**

2018 -10 - 31	Piekary Śląskie ul.Wentylacyjna (grunt rolny)
---------------	---



Przyjęte cechy rynkowe



L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres wsp. korygujących	Wartość cechy (nier. wyceniana)	Wartości wsp.
1	Położenie	30	0,12 – 0,59	średnio korzystne	0,29
2	Dost. komunik.	25	0,10 – 0,49	zła	0,10
4	Stan zagospodarowania	25	0,10 – 0,49	brak	0,10
5	Powierzchnia nieruch.	20	0,08 – 0,39	średnia	0,39
	Razem	100	0,68 – 1,97		0,88

K - współczynnik korekcyjny (0.90 - 1.10): 1

Wartość rynkowa 1 m² wynosi: **4,32 zł**

Słownie: **cztery złote 32/100**