

Operat Szacunkowy

DATA WYCENY: 09/04/2025

DATA OPERATU: 08/05/2025



Nieruchomość gruntowa

Katowice, Trasa im. Nikodema i Józefa Renców 26, 28, 28A



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate
for a changing world

SPIS TREŚCI

1	PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES WYCENY ORAZ ZAŁOŻENIA SZCZEGÓLNE.....	3
2	PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	4
3	OPIS NIERUCHOMOŚCI.....	6
3.1	Lokalizacja i otoczenie	6
3.2	Zagospodarowanie terenu	7
4	STAN PRAWNY	8
5	PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	9
6	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	11
6.1	Makroekonomia	11
6.2	Rynek handlowy w Polsce (stan na koniec I kw. 2025 r.)	11
6.3	Rynek inwestycyjny (stan na koniec I kw. 2025 r.).....	16
6.4	Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych.....	21
6.5	Rynek dzierżawy gruntów na cele komercyjne	24
7	OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	26
7.1	Wybór podejścia, metody i techniki szacowania	26
7.2	Określenie wartości rynkowej gruntu jako niezabudowanego.....	27
7.3	Określenie stawki rynkowej czynszu dzierżawnego.....	29
8	ZESTAWIENIE OKREŚLONYCH WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	29
9	KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE.....	30

1 Przedmiot, cel i zakres wyceny oraz założenia szczególne

Przedmiot wyceny

Przedmiot wyceny stanowi część nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem stacji paliw, budynkiem pawilonu handlowego i budynkiem stacji kontroli pojazdów (Shell, Media Expert, stacja kontroli pojazdów), zlokalizowanej w Katowicach w dzielnicy Załęże przy Trasie im. Nikodema i Józefa Renców 26, 28 i 28A, objętej księgą wieczystą o numerze KA1K/00034001/6. Zgodnie z umową na wycenę powierzchnia alokowanego gruntu wynosi 7 500 mkw (dalej „Nieruchomość”).

Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje:

- prawo własności części dz. ew. nr 14/1 (w obrębie 0001) w Katowicach, z alokowaną powierzchnią 7 500 mkw.,
- określenie czynszu dzierżawnego dla przedmiotowego gruntu.

Cel wyceny

Niniejszy operat szacunkowy został wykonany dla celów wewnętrznych Zleceniodawcy związanych z negocjacjami dotyczącymi przedłużenia obecnie obowiązującej umowy dzierżawy. W związku z powyższym, nie ponosimy jakiegokolwiek odpowiedzialności za jego wykorzystanie do celów innych niż wskazany powyżej.

Założenia szczególne

Niniejszy operat szacunkowy został sporządzony przy poniższych Założeniach Szczególnych (założeniach, które nie są spełnione na dzień określania wartości, a mają istotny wpływ na poziom określonej wartości):

- w dacie wyceny część nieruchomości objęta zakresem wyceny jest niezabudowana (założenie przyjęte przy określeniu wartości rynkowej prawa własności gruntu oraz przy określeniu czynszu dzierżawnego);
- w dacie wyceny część nieruchomości objęta zakresem wyceny jest objęta umową dzierżawy na okres 30 lat (założenie przyjęte wyłącznie przy określeniu czynszu dzierżawnego).

Przyjęte Założenia Szczególne wynikają wprost z umowy ze Zleceniodawcą.

Rodzaj określonej wartości

W operacie szacunkowym określono wartość rynkową, która zgodnie z art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami jest definiowana jako „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”.

2 Podstawy opracowania operatu szacunkowego

Podstawy formalne wyceny

Podstawę formalną wyceny stanowi umowa zawarta pomiędzy DTŚ S.A. z siedzibą w Katowicach., a BNP Paribas Real Estate Poland sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Podstawy prawne i normy zawodowe

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1145, 1222, 1717).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 1832).
- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, w tym Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe (KSWP) oraz Noty interpretacyjne (NI).

Kompetencje rzeczoznawcy majątkowego

Niniejszy operat szacunkowy został przygotowany przez Arkadiusza Bieleckiego, Rzecznawcę Majątkowego (nr uprawnień 4070) i Marcina Musiała, Rzecznawcę Majątkowego (nr uprawnień 6157). BNP Paribas Real Estate Poland potwierdza, że rzeczoznawcy wykonujący przedmiotową wycenę posiadają niezbędną wiedzę, kwalifikacje i doświadczenie niezbędne do przygotowania profesjonalnej wyceny nieruchomości.

Brak konfliktu interesów

Oświadczamy, że na dzień sporządzenia niniejszego operatu szacunkowego nie zachodzą okoliczności, które uniemożliwiałyby wykonanie niezależnej wyceny.

Źródła danych merytorycznych

- Inspekcja Nieruchomości przeprowadzona w dniu 9 kwietnia 2025 r. przez rzeczoznawcę majątkowego Marcin Musiała (upr. zawodowe nr 6157).
- Zapisy księgi wieczystej nr KA1K/00034001/6 z dnia 10 kwietnia 2025 r.
- Wypis z rejestru gruntów z dnia 8 listopada 2022 r.
- Plan miejscowy - Uchwała Nr XLIV/997/22 Rady Miasta Katowice z dnia 3 marca 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Franza Waxmana w rejonie Trasy imienia Nikodema i Józefa Renców w Katowicach.

Daty istotne dla operatu szacunkowego

Data inspekcji nieruchomości:	9 kwietnia 2025 r.
Data, na którą określono i uwzględniono stan nieruchomości:	9 kwietnia 2025 r.
Data, na którą określono wartość nieruchomości:	9 kwietnia 2025 r.
Data sporządzenia operatu:	8 maja 2025 r.



Poufność i sposób wykorzystania wyceny

Operat szacunkowy stanowi dokument poufny. BNP Paribas Real Estate ponosi odpowiedzialność za przygotowaną wycenę nieruchomości oraz operat szacunkowy wyłącznie wobec stron, do których jest on adresowany i nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich za całość lub za jakąkolwiek część operatu szacunkowego.

Operat szacunkowy ani żadna jego część nie mogą być obecnie ani w przyszłości rozpowszechniane, powielane bądź publikowane w jakimkolwiek dokumencie jak również podawane do publicznej wiadomości, zamieszczane w prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody BNP Paribas Real Estate.

Podpisy rzeczoznawców majątkowych

Marcin Musiał
Rzecznik Majątkowy
(numer uprawnień 6157)

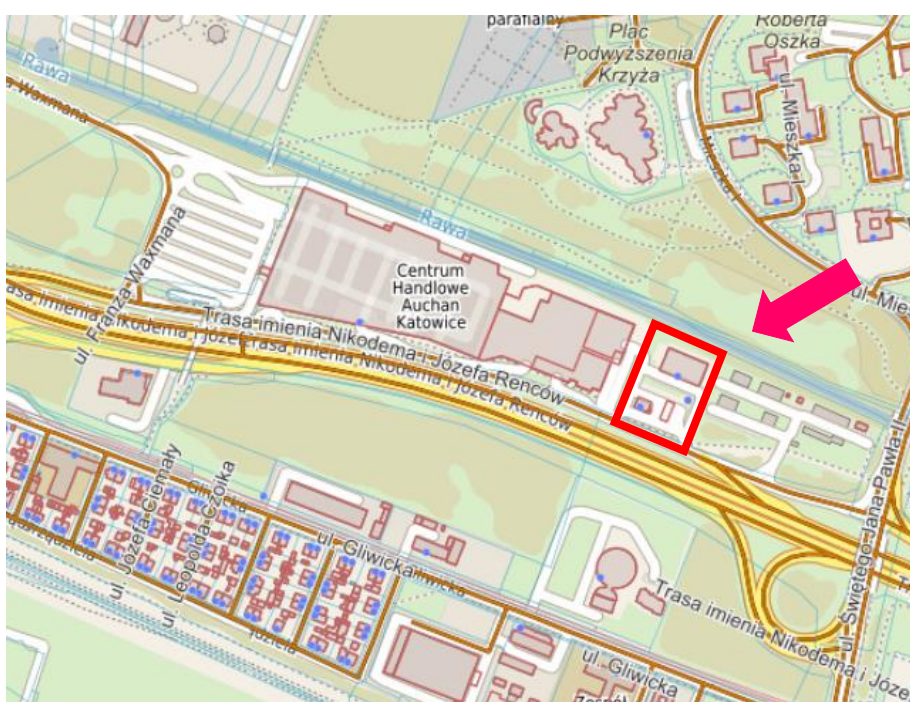
Arkadiusz Bielecki, MRICS
Rzecznik Majątkowy
(numer uprawnień 4070)
Dyrektor Działu Wycen

3 Opis nieruchomości

3.1 Lokalizacja i otoczenie

Lokalizacja szczegółowa

Nieruchomość zlokalizowana jest w północno-zachodniej części miasta, w dzielnicy Załęże, przy Trasie im. Nikodema i Józefa Renców 26, 28 i 28A, w rejonie ul. Franza Waxmana. Orientacyjny obszar wycenianej części nieruchomości oznaczono na poniższych mapach linią czerwoną.



Źródło: <https://polska.e-mapa.net/>

Otoczenie i sąsiedztwo

Nieruchomość położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie Drogowej Trasy Średnicowej w Katowicach w pobliżu granicy z Chorzowem. Wzdłuż północnej granicy Nieruchomości płynie rzeka Rawa. W niedalekiej odległości dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (Osiedle Tysiąclecia). Po drugiej stronie rzeki znajduje się oczyszczalnia ścieków Klimzowice. Wzdłuż DTŚ występuje zabudowa usługowa, handlowa i tereny niezabudowane.

Dojazd i dostęp

Wjazd na teren Nieruchomości odbywa się od strony południowej z Trasy im. Nikodema i Józefa Renców (DTŚ.), która jest jedną z głównych arterii komunikacyjnych konurbacji Śląskiej i umożliwia przejazd z Katowic do Gliwic.

Dojazd i dostęp

Wyceniana część nieruchomości ma dostęp do drogi publicznej – Trasa im. Nikodema i Józefa Renców.

3.2 Zagospodarowanie terenu

Zakres wyceny (opracowania) obejmuje część dz. ew. nr 14/1 oznaczoną na mapie poniżej na czerwono. Zagospodarowanie wycenianego terenu stanowią: stacja benzynowa (Shell), stacja kontroli pojazdów i budynek pawilonu handlowego (Media Expert). Kształt Nieruchomości jest zbliżony do prostokąta, teren jest płaski i nieogrodzony.



Źródło: <https://polska.e-mapa.net/>

Dokumentacja fotograficzna



4 Stan prawny

Ewidencja gruntów

Nie otrzymaliśmy wypisu z rejestru gruntów.

Na potrzeby wyceny, w poniższej tabeli, przedstawione zostały ogólnodostępne dane ewidencyjne.

Położenie	Obręb i jednostka ewid.	Dz. ew.	Oznaczenie użytków i klas bonitacyjnych	Pow. [ha]	Własność	Księga wieczysta
Trasy im. Nikodema i Józefa Renców	Katowice, 0001	14/1	Bi – inne tereny zabudowane	7,0890 *)	DTŚ S.A.	KA1K/00034001/6

*) – Zakres wyceny obejmuje prawo własności części dz. ew. nr 14/1 (w obrębie 0001) w Katowicach, z alokowaną powierzchnią 7 500 mkw.

Księga wieczysta

Wyceniana część dz. ew. nr 14/1, stanowi część nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, XI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o nr KA1K/00034001/6.

Na podstawie badania zapisów elektronicznych księgi wieczystej z dnia 10 kwietnia 2025 r., ustalono następujący stan wpisów:

Księga wieczysta	KA1K/00034001/6
Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości	
Działki ewidencyjne	
Lokalizacja	woj. śląskie, m. Katowice
Nr działki	14/1
Obręb	0001, Śródmieście Załęże
Obszar	7,0890 ha
Sposób korzystania	Bi - inne tereny zabudowane
Dział I-SP – Spis praw związanych z własnością	
Brak wpisów	
Dział II - Własność	
Właściciel	DTŚ S.A.
Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia	
Brak wpisów	
Dział IV - Hipoteka	
Brak wpisów	

5 Przeznaczenie nieruchomości

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Dla obszaru, na którym znajduje się wyceniana Nieruchomość, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Franza Waxmana w rejonie Trasy imienia Nikodema i Józefa Renców w Katowicach (Uchwała Nr XLIV/997/22 Rady Miasta Katowice z dnia 3 marca 2022r.).

Wyceniana Nieruchomość znajduje się głównie w obszarze określonym symbolem:

- 2UC – tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 mkw.

Ponadto w części wyceniana Nieruchomość znajduje się w obszarze określonym symbolem:

- ZE – tereny zieleni (pas gruntu wzdłuż północnej granicy Nieruchomości);

Podstawowe ustalenia dla danego obszaru są przedstawione w poniższej tabeli.

2UC	
Przeznaczenie podstawowe:	a) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 mkw., b) zabudowa usługowa, z wyłączeniem usług oświaty.
Funkcje dopuszczalne:	a) stacje paliw wraz z zapleczem usługowo-handlowym, b) salony sprzedaży pojazdów wraz z zapleczem serwisowym, c) zieleni, d) infrastruktura techniczna, e) budowle hydrotechniczne,

	f) garaże wolnostojące wielopoziomowe, parkingi terenowe, garaże i parkingi wbudowane; g) usługi oświaty.
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:	10%
Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy	80%
Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:	1,5 (dot. kondygnacji naziemnych) 2,4
Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy:	0,05
Maksymalna wysokość zabudowy:	5 kondygnacji, 18 m

Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego



Źródło: Załącznik graficzny planu miejscowego.

6 Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości

6.1 Makroekonomia

Główne wskaźniki dla Polski*	2022	2023	2024	2025
Dynamika PKB (% r/r)	5,6	0,2	3,0	3,8
Konsumpcja gospodarstw domowych (% r/r)	5,4	-1,0	3,5	3,8
Inwestycje brutto (% r/r)	2,7	13,1	1,0	10,0
Inflacja CPI (% r/r)	14,3	11,6	3,7	4,2
Inflacja bazowa (% r/r)	9,1	10,2	4,3	3,5
Średnie wynagrodzenie w gospodarce narodowej (% r/r)	12,0	13,1	13,5	8,0
Stopa bezrobocia rejestrowanego (%)	5,4	5,2	5,2	5,2
Saldo sektora general government (% PKB)	-3,4	-5,1	-5,7	-5,5
Saldo na rachunku bieżącym (% PKB)	-2,4	1,6	0,0	-0,5
Stopa referencyjna NBP (% , koniec okresu)	6,75	5,75	5,75	4,00
EURPLN (koniec okresu)	4,69	4,34	4,25	4,35
USDPLN (koniec okresu)	4,38	3,94	4,10	4,35

* średnia z okresu, o ile nie podano inaczej; Źródło: GUS NBP, Eurostat, Bank BNP Paribas

6.2 Rynek handlowy w Polsce (stan na koniec I kw. 2025 r.)

Ogólnie

Ostatnie lata na rynku handlowym to czas ekspansji parków, w 2025 roku ten trend będzie kontynuowany. Inwestorzy eksplorują coraz mniejsze rynki i dopasowują się w ten sposób do potrzeb konsumentów, którzy oczekują wygody - zakupów blisko miejsca zamieszkania oraz możliwości łączenia kanałów sprzedaży stacjonarnej i online. Rynek dużych centrów handlowych jest obecnie nasycony. To obszar, w którym dominują renowacje, szczególnie w przypadku obiektów z lat 90.

Inwestorzy poszukują nowych rynków pod inwestycje w parki handlowe. Tego typu obiekty zaczynają pojawiać się w coraz mniejszych miejscowościach. Widzimy też duże zróżnicowanie pod względem formatów czy wielkości: od małych obiektów, na które składa się sklep spożywczy i drogeria, do parków o znacznej powierzchni i rozbudowanej ofercie, jak np. San Park Mysiadło. Choć inwestorzy selektywnie podejmują decyzje, to taki format z pewnością będzie dominował na polskim rynku handlowym także w 2025 r.

Na decyzje konsumentów o miejscu i formie zakupów ma wpływ przede wszystkim wygoda. Parki, zlokalizowane blisko domu, z dobrym dojazdem, o ofercie zaspokajającej codzienne potrzeby i z dostępem do sklepów prosto z parkingu wiodą prym. Potrzebę komfortowych zakupów świetnie spełnia także nurt omnichannel, który szybko rozwija się w Polsce, a pozwala dowolnie łączyć zakupy stacjonarne z e-commerce. Choć w kwestii kupowania online cały czas gonimy Europę – w naszym kraju jedynie 8 proc. wszystkich zakupów jest realizowanych przez internet, a np. w Wielkiej Brytanii już ponad jedna czwarta – to sektor szybko się rozwija. Konsumentom cenią możliwość zakupu online i zwrotu stacjonarnie w dowolnym sklepie, czy obejrzenia produktu na żywo w lokalu, a następnie zamówienia go po namyśle przez internet prosto pod drzwi.

Choć inwestycji w centra handlowe jest mniej, to pozostają one sektorem ze sporą aktywnością. Zwłaszcza te budowane na początku lat 90. ulegają zmianom, są remontowane czy rebrandingowane, dzięki czemu lepiej odpowiadają na aktualne potrzeby klientów. Np. centra butikowe mają coraz mniejszą szansę na rynku i zmieniają się w stronę obiektów „convenience”, wprowadzając nowy profil najemców, a więc takich jak Action czy Tedi. Te, których cykl życia już się skończył, jak Arkady Wrocławskie czy Malta są burzone, a na ich miejsce powstają budynki mieszkaniowe lub projekty mixed use. Jednak wiele spośród już istniejących centrów handlowych dzięki przemyślanym zmianom może z powodzeniem zyskać drugie życie.

Zasoby i nowa podaż

Polski rynek handlowy zakończył I kw. 2025 r. z zasobami na poziomie ponad 16,55 mln m kw. nowoczesnej powierzchni handlowej. Pomiędzy styczniem a końcem marca 2025 r. w całej Polsce oddano do użytkowania ok. 50 000 m kw. nowoczesnej powierzchni handlowej, przy czym nowa podaż obejmowała zarówno otwarcia nowych obiektów, jak i rozbudowy istniejących obiektów. Segment parków handlowych dominował w nowej podaży w tym okresie, stanowiąc ok. 70% dostarczonej nowoczesnej powierzchni handlowej. Największym parkiem handlowym ukończonym w ciągu trzech pierwszych miesięcy 2025 r. był M Park Mrągowo, o powierzchni 16 000 m kw., zrealizowany przez LCP Properties. W I kw. 2025 roku nie zarejestrowano nowej podaży w segmencie centrów handlowych.

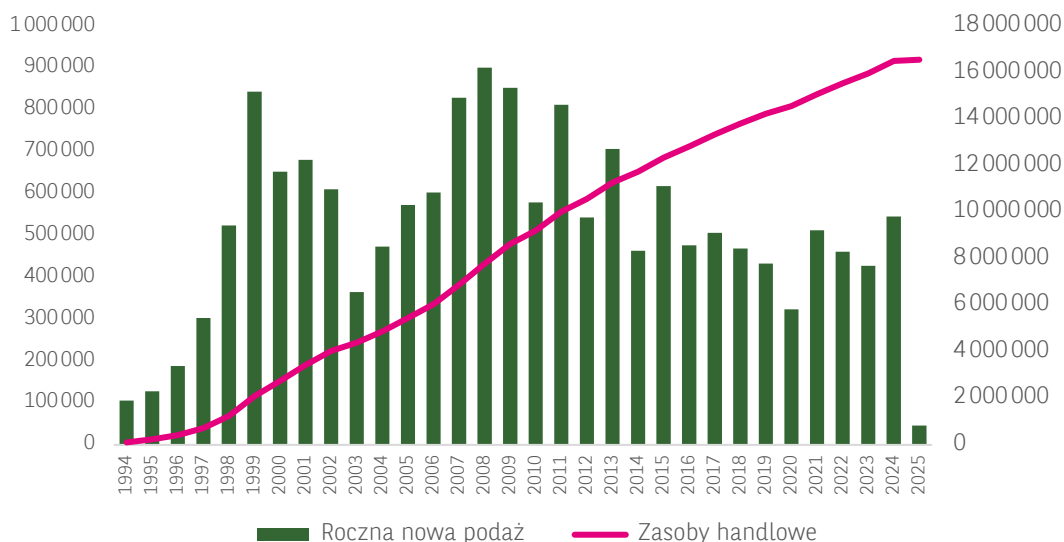
Nowa podaż (pow. najmu >= 5000 m kw.), I kw. 2025 r.

Projekt	Typ	Lokalizacja	Deweloper/Inwestor	Pow. najmu (m kw.)
M Park Mrągowo	p	Mrągowo, Olsztyńska 15	LCP Properties	16 000
Leroy Merlin	RW	Tarnobrzeg, Sienkiewicza 159C	Leroy Merlin	8000
OTO Park Żagań	P	Żagań, Armii Krajowej 16	Genesis Property	6000
M Park Brzeziny	P	Brzeziny, Okrzei 14	LCP Properties	5800
Aniołów Park rozbudowa	P	Częstochowa, Drogowców 43	DOR Group	2700

SC –centrum handlowe, P –park handlowy, RW-wolnostojący obiekt handlowy, Mix-mix use

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland, stan na koniec I kw. 2025 r.

Zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej i nowa podaż (m kw. pow. najmu) 1994 – I kw. 2025



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland, stan na koniec I kw. 2025 r.

Zdecydowana większość nowoczesnej powierzchni handlowej w Polsce zlokalizowana jest w segmencie tradycyjnych centrów handlowych (63% istniejących zasobów handlowych w Polsce), a następnie w segmencie wolnostojących obiektów handlowych, tj. hipermarketów, sklepów DIY, cash & carry, home & deco, AGD i sportowych (19% istniejących zasobów handlowych w Polsce). Ostatnie miejsce na podium zajmują parki handlowe/centra convenience, których popularność w Polsce rośnie z kwartału na kwartał i które stanowią obecnie 17% istniejącej powierzchni handlowej. W ostatnich latach parki handlowe wyraźnie zyskują na popularności wśród konsumentów, zarówno mieszkańców dużych, jak i mniejszych miast. W zależności od profilu konsumenta i wypracowanych przez niego nawyków zakupowych, parki handlowe stanowią lokalne uzupełnienie lub alternatywę dla wielkopowierzchniowych zakupów w centrach handlowych i sklepach internetowych. Okazały się one bardziej odporne na negatywne skutki pandemii Covid-19 niż centra i inne formaty handlowe.

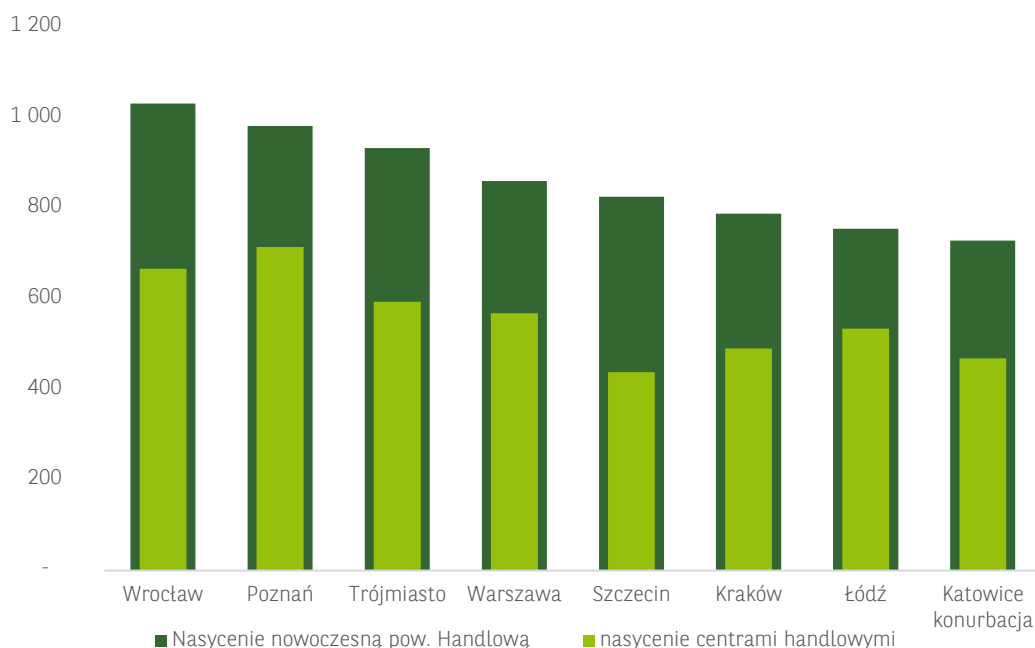
Podział nowoczesnej powierzchni handlowej na formaty

Format handlowy	Pow. najmu (m kw.)	Udział
Centrum sprzedaży	237 800	1%
Park handlowy	2 801 700	17%
Wolnostojące obiekty handlowe	3 125 000	19%
Centrum handlowe	10 390 800	63%
Suma	16 555 300	100%

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland, stan na koniec I kw. 2025 r.

Od dłuższego czasu najwyższy poziom nasycenia nowoczesną powierzchnią handlową obserwowany jest niezmiennie w aglomeracji wrocławskiej i poznańskiej - odpowiednio 1030 m kw./1000 mieszkańców i 981 m kw./1000 mieszkańców, a najniższy w konurbacji katowickiej i aglomeracji łódzkiej (odpowiednio 728 m kw. i 754 m kw./1000 mieszkańców).

Poziom nasycenia nowoczesną powierzchnią handlową i centrami handlowymi w ośmiu największych aglomeracjach (m kw. pow. najmu / 1000 mieszkańców)



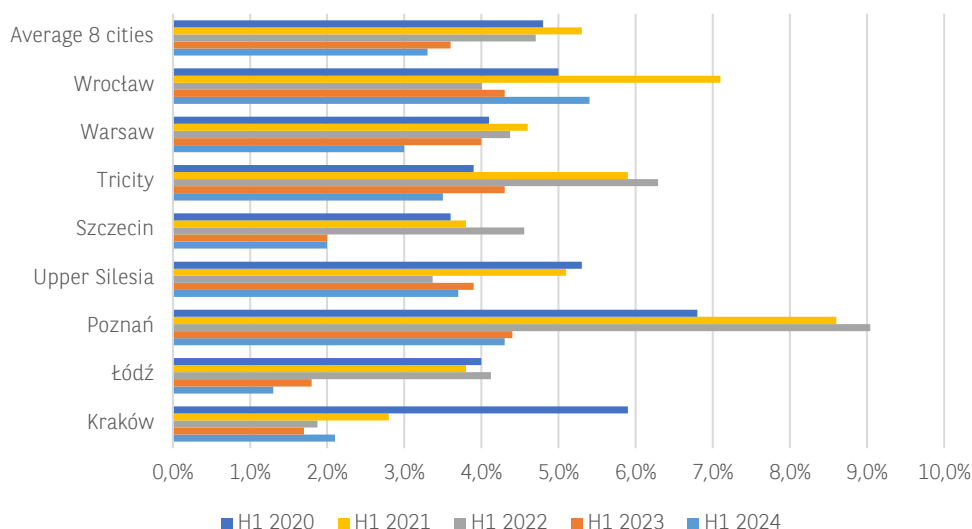
Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland, stan na koniec I kw. 2025 r.

Wskaźnik pustostanów

Średni wskaźnik pustostanów w największych miastach Polski spadł o 0,3 p.p. rok do roku i wyniósł 3,3% na koniec I półrocza 2024 r., co może wskazywać na ożywienie sektora handlowego w Polsce. Spadek wskaźnika pustostanów dotyczył aż sześciu z ośmiu największych miast, wzrost wskaźnika dotyczył dwóch rynków, a na jednym rynku handlowym nie odnotowano zmiany wskaźnika pustostanów.

Najniższy wskaźnik pustostanów na rynku nieruchomości handlowych w Polsce na koniec I poł. 2024 r. odnotowano w Łodzi, gdzie niewynajęte było jedynie 1,3% powierzchni (spadek z 1,8% w 2023 r.). Druga najniższa wartość została zarejestrowana na rynku szczecińskim, gdzie wskaźnik pustostanów wyniósł 2,0%, co oznacza, że pozostał na tym samym poziomie co rok wcześniej. Na trzecim miejscu znalazł się Kraków, gdzie wskaźnik pustostanów wyniósł 2,1% (wzrost z 1,7% w 2023 r.). Z kolei najwyższy wskaźnik pustostanów odnotowano we Wrocławiu, gdzie wyniósł 5,4% (wzrost o 1,1 p.p. r/r) oraz w Poznaniu, gdzie osiągnął poziom 4,3% (spadek z 4,4% w 2023 r.).

Wskaźnik pustostanów w głównych aglomeracjach I poł. 2021 r. – I poł. 2024 r.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland, stan na koniec I poł. 2024 r., na podstawie danych zebranych przez RRF

Nowoczesne obiekty handlowe w budowie

Na koniec I kw. 2025 r. w budowie pozostawało ponad 365 200 m kw. powierzchni handlowej, z czego około 73% powierzchni w segmencie parków handlowych. Około 279 500 m kw. powierzchni będącej w budowie (ok. 77%) w Polsce na koniec I kw. 2025 r. stanowiły nowe projekty, pozostałe prawie 86 000 m kw. obejmowało zarówno rozbudowy istniejących obiektów, jak i zmiany formatu handlowego (np. przebudowa obiektów pozostawionych przez Tesco na parki handlowe, DIY itp.). Na koniec marca 2025 r. centra handlowe stanowiły niespełna 10% powierzchni handlowej będącej w budowie, na którą składała się budowa jednego nowego centrum handlowego Brama Jury o powierzchni 14 500 m kw., realizowanego przez MMG w Zawierciu oraz cztery centra handlowe w trakcie rozbudowy. Największym projektem w budowie na koniec I kwartału 2025 roku był Designer Outlet Kraków, którego otwarcie zaplanowano na II kw. 2025 roku.

Największe obiekty handlowe w budowie, z planowaną datą otwarcia 2025-2026 r.

Projekt	Typ	Lokalizacja	Deweloper	Planowana data otwarcia	Pow. najmu (m kw.)
Designer Outlet Kraków	FO	Kraków	KG Group	II kw. 2025	21 000
Pasaż Ciechanowski	P	Ciechanów	Refield	III kw. 2025	20 000
OTO park Siemianowice Śl.	P	Siemianowice Śl.	Acteeum/Falcon	II kw. 2026	18 000

SC –centrum handlowe, P –park handlowy, RW-wolnostojący obiekt handlowy, Mix-mix use

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland; stan na koniec I kw. 2025 r.

Czynsze typu prime

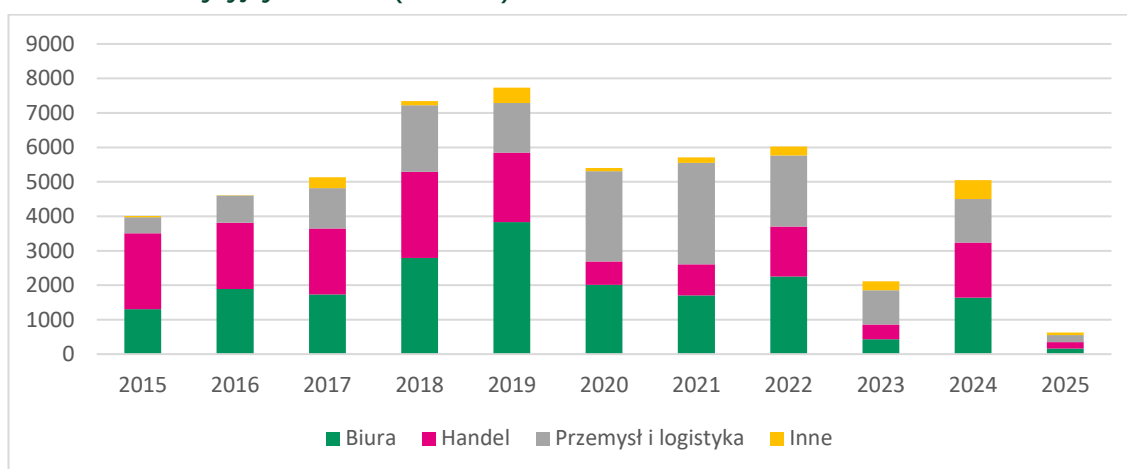
Czynsze bazowe w najlepszych centrach handlowych utrzymują się na stabilnym poziomie 100-130 EUR za m kw. miesięcznie w Warszawie i 40-60 EUR za m kw. miesięcznie w innych głównych miastach Polski. Czynsze bazowe w parkach handlowych wynoszą średnio 9-12 EUR za m kw. miesięcznie.

6.3 Rynek inwestycyjny (stan na koniec I kw. 2025 r.)

Podsumowanie

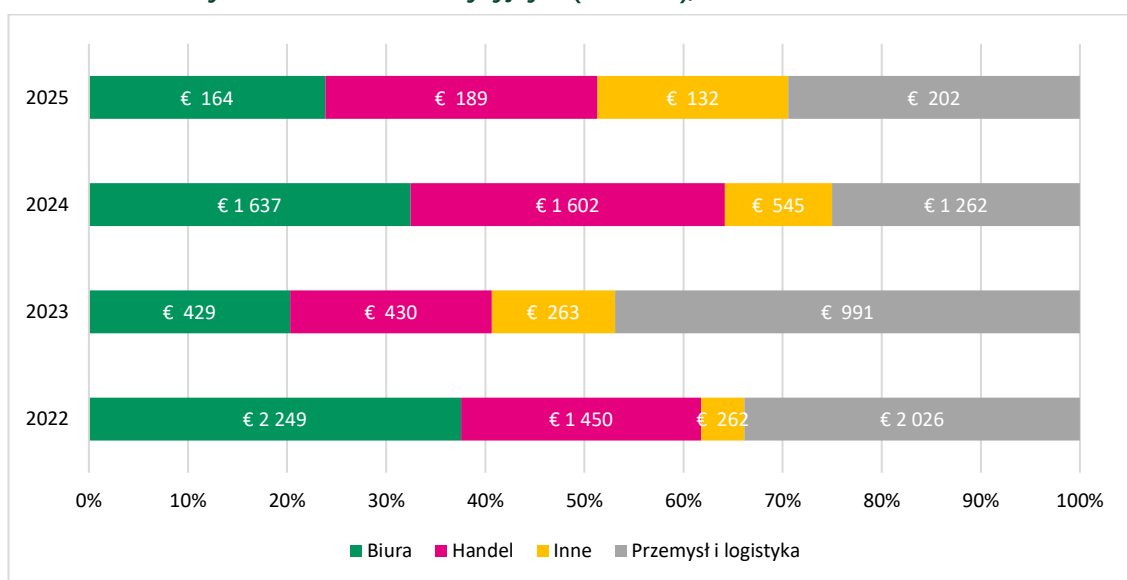
W pierwszym kwartale 2025 r. całkowita wartość transakcji wyniosła łącznie ponad 686 milionów EUR. Jest to wynik lepszy o 64% w porównaniu z analogicznym okresem 2024 r. (418 milionów EUR). Zgodnie z prognozami, inwestorzy wracają na rynek, kontynuując trend z poprzedniego roku. Pozytywne prognozy makroekonomiczne dla Polski, w porównaniu ze średnią europejską oraz planowane na najbliższe lata inwestycje związane z wydatkowaniem środków z Krajowego Planu Odbudowy, budują pozytywny obraz rynku inwestycyjnego w kolejnych kwartałach.

Wolumen inwestycyjny w Polsce (mln EUR) 2015 – I kw. 2025 r.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland, stan na koniec I kw. 2025 r.

Podział na sektory w wolumenie inwestycyjnym (mln EUR), 2019 – I kw. 2025 r.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland, stan na koniec I kw. 2025 r.

Sektor przemysłowy

Aktywa przemysłowe, z udziałem w wysokości 29,5% w całkowitym wolumenie inwestycyjnym, były najbardziej aktywnym sektorem w I kwartale 2025 r. Sektor ten osiągnął wolumen 202 milionów EUR, co oznacza wzrost o niemal 47% względem analogicznego okresu w roku 2024. Na pięć zarejestrowanych transakcji, aż trzy transakcje o łącznej wartości 136 mln EUR (67% wartości wszystkich transakcji nieruchomości przemysłowych w analizowanym okresie) dotyczyły obiektów zlokalizowanych w Trójmieście i okolicach. Dwie pozostałe transakcje odbyły się w Mazowszu – w Warszawie (HAVI Logistics Warsaw) oraz Grodzisku Mazowieckim (P3 Grodzisk Park).

Największą transakcją na rynku magazynowym była sprzedaż Panattoni Park Tricity South II w Pruszcze Gdańskim. Park logistyczny o łącznej powierzchni najmu 78 500 m kw. został nabyty przez Clarion za cenę 59,3 mln EUR (755 EUR/mkw.). Stopa kapitalizacji wyniosła 6,75%.

Stopy kapitalizacji odnotowane w I kw. 2025 r. w sektorze przemysłowym wahały się między ok. 6,5% a 7,5%. Wartości kapitałowe wahały się od 755 EUR do 1 016 EUR za mkw. GLA, ze średnią na poziomie około 840 EUR/mkw.

Wybrane transakcje inwestycyjne na rynku magazynowym w I kw. 2025 r.

Miasto	Aktywa	Pow. najmu (mkw.)	Kupujący	Stopa kapitalizacji (%)	Cena (mln EUR)	Cena (EUR /mkw.)
Pruszcz Gdański	Panattoni Park Tricity South II	78 500	Clarion	6,75%	59,30	755
Grodzisk Mazowiecki	P3 Grodzisk Park	69 400	Prologis	6,75%	53,00	764
Gdańsk	Panattoni Park Tricity East V	50 000	Fortress REIT	6,75%	41,30	826
Gdańsk	Panattoni Park Tricity East II	42 300	Hillwood	7,50%	35,60	842
Warszawa	HAVI Logistics Warsaw	12 800	FLE	<6,50%	13,00	1 016

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland, dane na koniec Q1 2025 r.

Sektor handlowy

Sektor handlowy uplasował się w I kwartale 2025 r. na drugim miejscu z wolumenem transakcji w wysokości 189 milionów EUR. Kwota ta odpowiadała za 27,5% wartości wszystkich transakcji na rynku nieruchomości komercyjnych w analizowanym okresie. Widoczny jest znaczący wzrost względem I kwartału 2024 roku, w którym transakcje obiektami handlowymi osiągnęły łącznie poziom zaledwie 62 milionów EUR. Wzrost o ponad 200% rok do roku, a także przyrost w strukturze całkowitego wolumenu transakcji o prawie 13 p.p. pozwalają wnioskować, że rok 2025 rozpoczął się dla tego segmentu rynku bardzo pozytywnie.

Dwie transakcje portfelowe odpowiadały za blisko 30% wartości wszystkich transakcji handlowego w badanym okresie. Wśród sprzedanych aktywów dominowały parki handlowe, jednak nadal obserwowany jest wzrost zainteresowania większymi obiektami handlowymi.

Stopy kapitalizacji odnotowane w I kw. 2025 r. w sektorze handlowym wahały się w przedziale pomiędzy 7,25% a 11,50%, ale należy podkreślić, że większość transakcji odnotowano poza Warszawą lub największymi miastami regionalnymi. Wartości kapitałowe wahały się od 593 EUR do 2 907 EUR za mkw. powierzchni GLA, z wartością średnią na poziomie 1 311 EUR/mkw.

Największym sprzedanym pojedynczym aktywem był Power Park Olsztyn. Park handlowy o łącznej powierzchni najmu został nabyty przez BIG Shopping Centers za cenę jednostkową 1 015 EUR/mkw. przy stopie kapitalizacji 7,75%.

Wybrane transakcje inwestycyjne na rynku handlowym w I kw. 2025 r.

Miasto	Aktywa	Pow. najmu (mkw.)	Kupujący	Stopa kapitalizacji (%)	Cena (mln EUR)	Cena (EUR /mkw.)
Sosnowiec, Ruda Śląska, Rybnik	Portfel 3 centrów handlowych: Sosnowiec Plaza, Ruda Śląska Plaza, Rybnik Plaza	46 000	Focus Estate Fund	10%+	32,20	700
Garwolin, Ruda Śląska	Portfolio: Aura Park (Garwolin, Ruda Śląska)	14 650	TERG	b.d.	23,50	1 600
Bielsko-Biała	Comfy Park Bielik	17 000	Newgate Investment	7,25%	22,00	1 294
Kielce	Pasaż Świętokrzyski	17 052	Investor prywatny	10%+	18,00	1 056
Świdnica	Galeria Świdnicka	15 500	Investor prywatny	10%+	16,00	1 032
Warszawa	Salon Meblowy Kler	3 200	Muzeum Narodowe	b.d.	9,30	2 907
Radom	Rock Park Radom (M Park Radom 2)	3 400	LCP Properties	7,50%	5,00	1 471
Racibórz	Galeria Młyńska	2 800	Investor prywatny	11,50%	3,00	1 071
Malbork	E.Leclerc Malbork	3 500	Investor prywatny	b.d.	2,50	714
Olsztyn	Power Park Olsztyn	33 000	BIG Shopping Centers	7,75%	33,50	1 015
Piła	Park Handlowy Piła	15 493	Newgate Investment	b.d.	15,49	1 000
Nowy Konik	Park Handlowy Nowy Konik	2 600	Centerscape Investments	b.d.	5,20	2 000
Dębe Wielkie	Biedronka Dębe Wielkie	1 000	Centerscape Investments	b.d.	1,90	1 900
Gubin	Intermarche Gubin (RWU)	1 685	Investor prywatny	b.d.	1,00	593

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland, dane na koniec Q1 2025 r.; b.d. – brak danych

Sektor biurowy

W pierwszym kwartale 2025 r. na rynku biurowym zarejestrowano transakcje o łącznej wartości około 164 mln EUR, co jest wynikiem o ponad połowę lepszym od danych z analogicznego kwartału 2024 r., kiedy wolumen inwestycji wyniósł mniej niż 107 mln EUR. Wzrost ten był jednak względnie proporcjonalny do przyrostów notowanych dla całego rynku inwestycyjnego - udział sektora biurowego w całkowitym wolumenie transakcji nieznacznie spadł (z 25,5% w I kw. 2024 r. do 23,8% w I kw. 2025r., spadek o 1,7 p.p.). Rynek warszawski odpowiadał za prawie 60% wartości transakcji w sektorze biurowym.

Największą pojedynczą transakcją w obrębie sektora biurowego było nabycie przez Uniqa Real Estate warszawskiego biurowca Wronia 31 za łączną kwotę 69 mln EUR. Transakcja ta odpowiadała za około 40% całkowitego wolumenu w obrębie sektora biurowego w analizowanym okresie oraz odbyła się przy najwyższej cenie jednostkowej w wysokości 4 153 EUR i najniższej stopie kapitalizacji (6,50%).

Stopy kapitalizacji odnotowane w I kw. 2025 r. w sektorze biurowym wahały się między 6,5% a 10,5%. Wartości kapitałowe mieściły się w przedziale od 612 EUR do 4 153 EUR za mkw. powierzchni GLA, z wartością średnią na poziomie 1 547 EUR/mkw.

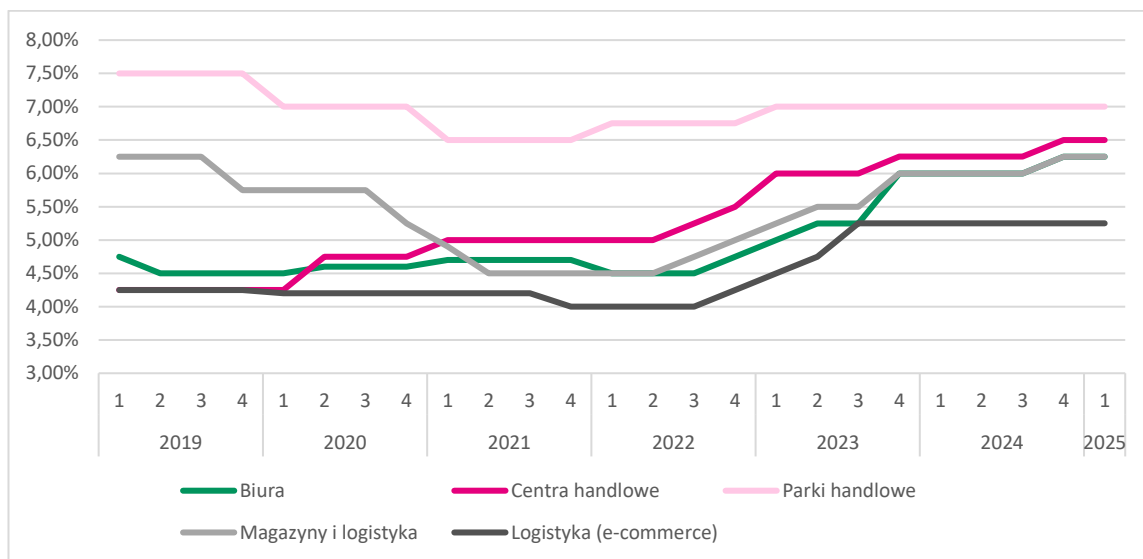
Wybrane transakcje inwestycyjne na rynku biurowym w I kw. 2025 r.

Miasto	Aktywa	Pow. najmu (mkw.)	Kupujący	Stopa kapitalizacji (%)	Cena (mln EUR)	Cena (EUR /mkw.)
Warszawa	Wronia 31	16 614	Uniqa Real Estate	6,50%	69,00	4 153
Szczecin	Piastów Office Center	21 000	JV Investika & BUD Holdings	10,50%	28,00	1 333
Warszawa	Bitwy Warszawskiej BC	20 072	PZPN	10%+	21,00	1 046
Wrocław	Sky Tower (office part)	8 400	b.d.	b.d.	12,56	1 495
Gdańsk	Format Gdańsk (20% shares)	3 300	Greenstone	8,25%	7,70	2 333
Gdańsk	Office Kokoszki	3 075	Esotiq & Henderson SA	b.d.	6,90	2 244
Warszawa	Mazovia Plaza	4 500	<i>private individual</i>	10%+	6,00	1 333
Katowice	Citi Handlowy	7 600	Fortress Invest	b.d.	4,65	612
Kraków	NOKIA office	5 000	<i>private individual</i>	b.d.	4,50	900
Katowice	Moniuszki 7	2 885	b.d.	b.d.	1,98	685
Tarnów	Tarnów Bartla 3	1 590	b.d.	10,00%	1,40	878

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland, dane na koniec Q1 2025 r.; b.d. – brak danych

W I kw. 2025 r. stopy kapitalizacji netto dla najlepszych aktywów w Polsce pozostały bez zmian.

Stopy kapitalizacji w podziale na sektory, 2019 – I kw. 2025 r.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland, stan na koniec I kw. 2025 r.

Wybrane transakcje inwestycyjne na rynku powierzchni handlowych w latach 2023-2024

Miasto/strefa	Aktywa	Kw.	Pow. (m kw.)	Kupujący	Szacunkowa st. zwrotu (%)	Szacunkowa cena (w mln EUR)	Cena za m kw. GLA (EUR)
2024							
Katowice	Silesia City Center	4	88 400	NEPI Rockcastle	7,48%	405,00	4581
Wrocław	Magnolia Park	4	100 000	NEPI Rockcastle	6,7%	373,00	3730
Toruń	50% Toruń Plaza	4	21 850	Grupa IIC	b.d.	43,70	2000
Portfolio	Żabka Portfolio (123 lokalizacji)	3	b.d.	WP Carey	7,5%	28,00	b.d.
Starachowice	Centrum Galardia	3	17 960	Saller Polbau	ok. 9%	22,00	1225
Wiele miast	DL Invest (Retail Portfolio 11%)	3	b.d.	Castleview	b.d.	20,08	b.d.
Warszawa	Centrum Ursynów (50% udziałów)	2	45 300	Unibal Rodamco	b.d.	36,90	1600
Lublin, Elbląg	49% udziałów w CPI Portfolio (Vulcanion)	2	57 600	Sona Asset Management	b.d.	48,00	833
Warszawa, Wrocław, Szczecin, Łódź, Toruń, Bydgoszcz	Cromwell portfolio (2024)	2	219 800	Star Capital Finance	10%+	285,00	1297
Nowy Sącz	Galeria Sandecja	1	17 647	Focus Estate Fund	9,5%	9,50	538
Przeworsk	Rock Park Przeworsk (Aura Park Przeworsk)	1	6800	ME Invest (TERG SA)	7,5%	9,70	1426
Częstochowa	Aniołów Park	1	18 000	Terg	ok. 8%	25,00	1389

2023							
Ciechocinek	Retail Park Ciechocinek	4	2000	Nieznany	b.d.	2,80	1400
Warszawa	Rosola Park	4	2500	Nieznany	b.d.	5,00	2000
Tarnów	Tarnovia	4	16 988	Poufny	ponad 10%	12,50	736
Gdańsk	Park Handlowy Matarnia	3	55 500	Frey	7,1%	102,60	1849
Puławy, Kalisz, Główno, Świdnica, Przemyśl	PKO TFI Portfolio (Puławy, Kalisz, Główno, Świdnica, Przemyśl)	3	35 782	Lords LB	ok. 8%	56,00	1565
Gorzów Wlkp.	Galeria Askana	3	18 000	POLPROP 4 Sp. z o.o.	ok. 10%	15,00	833
Jelenia Góra	Tesco	2	20 415	Poufny	b.d.	8,00	392
Wiele miast	3W portfolio (Warszawa Staniewicka, Warszawa Puławska, Czeladź)	2	18 200	Leadcrest Capital Partners	7,25%	20,00	1099
Płock	Castorama Płock	2	11 000	New Gate Investment	6,50%	12,86	1169
Szczecin	Atrium Molo Szczecin	1	27 500	Poufny	8,00%	46,30	1684
Gliwice	Europa Centralna	1	71 000	MITISKA REIM	8,75%	32,00	451
Warszawa	Multikino Ursynów	1	7918	GH Development	b.d.	24,89	3144

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland, stan na koniec IV kw. 2024 r., b.d.=brak danych

6.4 Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych

W celu określenia wartości rynkowej gruntu jako niezabudowanego, dokonano analizy rynku lokalnego na terenie konurbacji Górnośląskiej oraz województwa śląskiego. Z uwagi na ograniczoną liczbę transakcji nieruchomościami podobnymi w ciągu ostatnich dwóch lat od daty wyceny rozszerzono analizę na rok 2022 i 2021. Odrzucono nieruchomości zbywane na zasadach nierynkowych oraz te, których cena w istotny sposób odbiegała od średniej ceny notowanej na rynku gruntów o podobnym przeznaczeniu.

W wyniku przeprowadzonej analizy zgromadzono 25 transakcji nieruchomościami podobnymi stanowiącymi przedmiot prawa własności oraz użytkowania wieczystego. Wyselekcjonowane transakcje wraz z podstawowymi danymi na temat zbywanych nieruchomości zawiera poniższa tabela.

Ponadto, w związku ze znacznym wzrostem cen gruntów o podobnym przeznaczeniu do przedmiotowej nieruchomości, w szczególności w 2020 r i 2021 r. przeprowadzono badanie trendu zmian cen na tym segmencie. W związku z powyższym, dokonano aktualizacji zgromadzonych cen transakcyjnych na datę wyceny H1 2021 – 10%; H2 2021 – 5%).



Nr	Data transakcji	Adres	Cena netto (PLN)	Korekta za upływ czasu (PLN)	Cena netto po korekcie	Pow. gruntu (m2)	PLN/m2 gruntu	Tytuł prawny	Przeznaczenie
1	17.01.2025	Częstochowa, Botaniczna	3 500 000	0%	3 500 000	4 032	868	Ownership / Własność	MPZP: brak, PnB dla budynku handlowo-usługowego
2	05.11.2024	Dąbrowa Górnicza	360 000	0%	360 000	355	1 014	Ownership / Własność	MPZP: 01UC - usługi w tym handel o pow. sprzed. Powyżej 2000m2, salony sprzedaży parkingi wielopoziomowe
3	19.08.2024	Bielsko-Biała, Partyzantów 21	28 252 401	0%	28 252 401	25 417	1 112	RPU / UW	MPZP: brak, Studium, po dacie transakcji wydano PnB na rozbiórkę bud. budowli, w trakcie rozpatrywania nowy wniosek o PnB-nadbudowa budynków dawnego zakładu fabryki BEFAMA oraz zmiana sposobu użytkowania na bud.usługowe o funkcji biurowej oraz bud. mieszkaniowych wielorodzinnych
4	31.07.2024	Tychy, Oświęcimska	2 600 000	0%	2 600 000	3 366	772	Ownership / Własność	MPZP: U4 - zabudowa usługowa
5	10.06.2024	Gliwice, Nowaka Jeziorańskiego	1 250 000	0%	1 250 000	2 179	574	Ownership / Własność	MPZP: 3U - usługi
6	06.06.2024	Dąbrowa Górnicza, Kolejowa	1 514 000	0%	1 514 000	2 325	651	Ownership / Własność	MPZP: 2UM - tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej
7	30.04.2024	Gliwice, Pszczyńska	10 674 797	0%	10 674 797	22 759	469	Ownership / Własność	MPZP: 01UCP - zabudowa usługowa w tym obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m2
8	23.04.2024	Siemianowice Śląskie, Wrocławskie	3 400 000	0%	3 400 000	9 628	353	RPU / UW	MPZP - U-P, PT, oraz KDD, Brak PnB w dacie transakcji, dwie działki we własności (40% łącznej powierzchni)
9	22.04.2024	Dąbrowa Górnicza, 3 Maja	880 000	0%	880 000	2 249	391	Ownership / Własność	MPZP - UPc usługi publiczne, część pod zieleni urządzoną (17% łącznej powierzchni). Brak PnB w dacie transakcji
10	28.02.2024	Tychy, Armii Krajowej	2 232 950	0%	2 232 950	2 627	850	Ownership / Własność	MPZP - U - usługi, część działki pod SZ- zieleni. Brak PnB.
11	29.01.2024	Częstochowa, Boh. Monte Cassino	6 826 500	0%	6 826 500	7 339	930	Ownership / Własność	MPZP - 6UC - zab. usług i handlu, parking), przeznaczenie dopuszczalne mieszkania z wyłączeniem najniższych nadziemnych kondygnacji, Brak PnB
12	30.01.2024	Katowice, Jankego	8 970 000	0%	8 970 000	14 490	619	Ownership / Własność	PZP - 7U - zabudowa usługowa, PnB obiektu zamieszkania zbiorowego
13	06.12.2023	Dąbrowa Górnicza, Stanisława Moniuszki	5 500 000	0%	5 500 000	10 010	549	Ownership / Własność	MPZP - brak, Brak PnB w dacie transakcji
14	06.06.2023	Żory, Aleja Zjednoczonej Europy	3 075 000	0%	3 075 000	3 229	952	Ownership / Własność	MPZP - B78U, Brak PnB w dacie transakcji
15	25.04.2023	Zawiercie, Wojska Polskiego	8 953 705	0%	8 953 705	21 245	421	Ownership / Własność	MPZP - 4UC, PnB - kompleks handlowo-usługowy, infrastruktura techniczna, zjazdy, drogi, parkingi, instalacje, pylon, po dacie transakcji wydane kolejne PnB dla TERG S.A. - budynek usługowo - gastronomiczny, zagospodarowanie terenu, wiatła śmietnikowa, pylon reklamowy, mała architektura, zewnętrzne instalacje
16	09.02.2023	Sosnowiec, ul. Zuzanny (woj. śląskie)	2 950 144	0%	2 950 144	11 008	268	Ownership / Własność	Mpzp: V59 UC - tereny usług: handlu (w tym o pow. sprzedaży powyżej 2.000m2), gastronomii, administracji, kultury, rozrywki, sportu. Brak PnB.
17	20.01.2023	Katowice, ul. Parkowa 1 (woj. śląskie)	10 150 000	0%	10 150 000	8 335	1 218	Ownership / Własność	Mpzp: 6U - zabudowa usługowa użyteczności publicznej. Brak PnB.
18	27.12.2022	Katowice, ul. Tadeusza Kościuszki (woj. śląskie)	14 206 760	0%	14 206 760	28 414	500	Ownership / Własność	Mpzp: Brak. PnB na budowę obiektu handlowo-usługowego.
19	28.07.2022	Czeladź, ul. Wiejska (woj. śląskie)	3 100 000	0%	3 100 000	11 108	279	Ownership / Własność	Mpzp: 6U/UC - zabudowa usługowa, obiekty handlowe o pow. sprzedaży powyżej 2.000m2, zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa. Brak PnB.
20	28.06.2022	Katowice, ul. Tadeusza Kościuszki 247 (woj. śląskie)	13 950 000	0%	13 950 000	19 284	723	Ownership / Własność	Mpzp: Brak. PnB na budowę obiektu handlowo-usługowego.
21	11.04.2022	Mikołów, ul. Gliwicka 34 (woj. śląskie)	3 131 168	0%	3 131 168	7 599	412	Ownership / Własność	Mpzp: 10U - zabudowa usługowa, usługi handlu. Brak PnB.
22	19.11.2021	Ruda Śląska, ul. Edmunda Kokota / Ignacego	28 310 730	5%	29 726 267	134 813	221	Ownership / Własność	Mpzp: 4UC - obiekty handlowe o pow. sprzedaży powyżej 2.000m2, zabudowa usługowa, usługi transportu. Brak PnB.
23	06.08.2021	Chorzów, ul. Nomiarki (woj. śląskie)	2 379 000	5%	2 497 950	2 536	985	Ownership / Własność	Mpzp: 42UKS1 - tereny zabudowy usługowej i komunikacji samochodowej (stacja paliw, salon samochodowy); 42KDD1 - drogi (25%). Brak PnB.
24	02.06.2021	Tychy, ul. Towarowa 2E, (woj. śląskie)	6 628 954	10%	7 291 849	14 387	507	Ownership / Własność	Mpzp: 1UC - zabudowa usługowa, w tym obiekty handlowe o pow. sprzedaży powyżej 2.000m2. PnB: Brak.
25	08.04.2021	Chorzów, ul. Nomiarki 15 (woj. śląskie)	2 700 000	10%	2 970 000	3 804	781	Ownership / Własność	Mpzp: 42U2 - tereny zabudowy usługowej oraz rzemiosła. PnB na budowę restauracji Mc Donald's.
ΔC Różnica między Max i Min			27 950 730		29 366 267	134 458	997		
Max			28 310 730		29 726 267	134 813	1 218		
Min			360 000		360 000	355	221		
Średnia			7 019 844		7 118 540	14 901	657		

W analizowanym okresie na rynku lokalnym zanotowano kilka transakcji gruntami inwestycyjnymi przeznaczonymi na cele usługowo-handlowe, w tym przeznaczone pod obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 mkw. W analizowanym zbiorze przedmiotem obrotu były grunty o powierzchni od ok. 355 do ok. 134 800 mkw. (średnio ok. 15 500 mkw.). Ceny transakcyjne wahały się w granicach od ok. 220 do ok. 1 220 PLN w przeliczeniu na mkw. gruntu. Średnia cena transakcyjna była równa 650 PLN w przeliczeniu na mkw. gruntu.

Najwyższa cena transakcyjna (1 218 PLN/mkw. gruntu) dotyczyła nieruchomości gruntowej o powierzchni 8 335 mkw. zlokalizowanej w Katowicach przy ul. Parkowej 1. Transakcja miała miejsce w 01.2023 r.

Najniższa cena transakcyjna (221 PLN/mkw.) dotyczyła nieruchomości gruntowej o powierzchni 134 813 mkw. zlokalizowanej w Rudzie Śląskiej przy ul. E. Kokota, w sąsiedztwie wjazdu na autostradę A4. Transakcja miała miejsce w 11.2021 r.

Do bezpośrednich porównań oraz określania wartości rynkowej gruntu wybrano nieruchomości najbardziej podobne pod względem cech rynkowych do przedmiotu wyceny (tabela poniżej).

Nr transakcji	Data	Adres	Cena netto (PLN)	Cena netto po korekcie (PLN)	Pow. gruntu (m ²)	Intensywność zabudowy	PLN/m ² gruntu	Tytuł prawny	Przeznaczenie	Komentarz
12	30.01.2024	Katowice, Jankego	8 970 000	8 970 000	14 490	1,00	619	Ownership / Własność	PZP - 7U - zabudowa usługowa, PnB obiektu zamieszkania zbiorowego	intensywność zab. Max 1,0, wysokość max 20m, brak położenia bezpośrednio przy głównej ulicy miasta, bezpośrednie sąsiedztwo stanowi park handlowy E.Leclerc
4	31.07.2024	Tychy, Oświęcimska	2 600 000	2 600 000	3 366	1,80	772	Ownership / Własność	MPZP: U4 - zabudowa usługowa	w sąsiedztwie centrum handlowe i stacja paliw, intensywność zabudowy max 1,8, widoczność dobra z DK 44
14	06.06.2023	Zory, Aleja Zjednoczonej Europy	3 075 000	3 075 000	3 229	2,00	952	Ownership / Własność	MPZP - B7BU, Brak PnB w dacie transakcji	działka o kształcie korzystnym do zabudowy, dobraw widoczność, bezpośrednio przy dużej ulicy, intensywność zabudowy max 2,0, położenie przy jednej z głównych ulic miasta
10	28.02.2024	Tychy, Armii Krajowej	2 232 950	2 232 950	2 627	1,20	850	Ownership / Własność	MPZP - U - usługi, część działki pod SZ- zieleń. Brak PnB.	intensywność zab. Max 1,2, wysokość max 10m, dobra widoczność z głównych ulic miasta
ΔC Różnica między Max i Min			6 737 050	6 737 050	11 863	1,00	333			
Max			8 970 000	8 970 000	14 490	2,00	952			
Min			2 232 950	2 232 950	2 627	1,00	619			
Średnia			4 219 488	4 219 488	5 928	1,50	798			

Analiza rynku pozwoliła na ustalenie cech nieruchomości mających wpływ na osiągnięte ceny przy ich sprzedaży oraz gradację i wpływ procentowy tych cech. W toku analizy stwierdzono, iż cechami wpływającymi na zróżnicowanie cen na rynku lokalnym są: lokalizacja ogólna, lokalizacja szczegółowa, powierzchnia oraz kształt i status planistyczny.

W celu oszacowania wartości rynkowej gruntu, na podstawie analizy zarejestrowanych transakcji nieruchomościami najbardziej podobnymi oraz preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości, ustalono cechy rynkowe, które mają wpływ na ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę usługowo-handlową na rynku lokalnym, a także wpływ procentowy tych cech i ich gradację.

Cechy	Waga cechy	Ocena	Opis
Lokalizacja ogólna	25%	1	Katowice
		2	Tychy, Zory
Intensywność zabudowy	10%	1	1,5 i powyżej
		2	poniżej 1,5
Powierzchnia	15%	1	do 3.000 m2
		2	3.000-8.000 m2
		3	8.000-13.000
		4	powyżej 13.000 m2
Kształt i ograniczenia zabudowy	15%	1	Kształt regularny, brak ograniczeń zabudowy
		2	część działki po zieleni
		3	Kształt nieregularny, przebieg gazociągu, część działek nie sąsiaduje ze sobą
Status planistyczny	15%	1	PnB
		2	MPZP
Widoczność i położenie szczegółowe	20%	1	przy drodze krajowej lub osiedlach mieszkaniowych
		2	położenie nie bezpośrednio przy głównych drogach
Ocena: 1 = najlepsza		100%	

6.5 Rynek dzierżawy gruntów na cele komercyjne

Rynek dzierżawy gruntów na cele budowlane (realizacji obiektów komercyjnych) jest w Polsce bardzo słabo rozwinięty. Dominującą formą posiadania nieruchomości jest własność lub użytkowanie wieczyste, w przeciwieństwie do innych krajów europejskich np. Wielka Brytania czy Francja. W Polsce dominująca liczba dzierżawy gruntów na cele komercyjne to lata 1990-2000, kiedy to spółki Skarbu Państwa posiadające zazwyczaj bardzo korzystnie zlokalizowane grunty przy braku możliwości ich sprzedaży, wynikającej chociażby ze względów formalnych/prawnych decydowały się na umowy typu dzierżawy, które były atrakcyjne dla podmiotów zagranicznych najczęściej z sektora handlowego nie tylko z uwagi na lokalizację ale także przyzwyczajenie do tego tytułu prawnego z rodzimych rynków.

Na małą dostępność danych o stawkach czynszowych dla czynszów dzierżawnych w przypadku gruntów komercyjnych wpływa także okres na jaki zawierana jest dzierżawa (często 30 lat). A zatem umowy tego typu są renegocjowane i ustalane parametry czynszowe raz na 30 lat, a więc kilkukrotnie rzadziej niż ma to miejsce w przypadku czynszów najmu, gdzie umowy zawierane są na okresy 5-10 lat.

W tabeli poniżej przedstawiono kilka przykładów czynszów rynkowych dzierżawy gruntu na cele komercyjne:

Miasto	Cel dzierżawy	Okres umowy	Pow. (m kw.)	Czynsz dzierżawny PLN/mkw miesięcznie
Wrocław (obrzeża miasta)	Dzierżawa gruntu pod restaurację typu „fast food”	10 lat od 2022	2 285	10,7
Warszawa	Dzierżawa gruntu pod obiekt handlowy	ponad 30 lat	powyżej 2ha	7,5
Miejscowość nadmorska	Dzierżawa gruntu pod restaurację typu „fast food”	2,5 roku od 27.08.2020	2 969	3,9
Gdańsk	Dzierżawa gruntu pod restaurację typu „fast food”	30 lat od 2012	2 360	3,81 EUR



Miasto	Cel dzierżawy	Okres umowy	Pow. (m kw.)	Czynsz dzierżawny PLN/mkw miesięcznie
Warszawa	Dzierżawa gruntu pod restaurację typu „fast food”	30 lat od 1994	2 000	32,9

Źródło: BNP Paribas Real Estate Polska

W tabeli poniżej przedstawiono kilka przykładów czynszów rynkowych dzierżawy gruntu pod stacje paliw:

Miasto	Cel dzierżawy	Okres umowy	Pow. (m kw.)	Czynsz dzierżawny PLN/mkw miesięcznie
Warszawa	Dzierżawa gruntu pod stację benzynową	10 lat + 5 lat od 2025	1.500	9,27 EUR + TO rent
Wrocław (obrzeża miasta)	Dzierżawa gruntu pod stację benzynową	15 lat od 2022	3 008	12,4
Lublin	Dzierżawa gruntu pod stację benzynową	10 lat od 2020	2 150	5,05 EUR
Warszawa	Dzierżawa gruntu pod stację benzynową	10 lat od 2020	2 250	5,79 EUR
Wrocław	Dzierżawa gruntu pod stację benzynową	10 lat od 2020	1 684	4,83 EUR
Opole	Dzierżawa gruntu pod stację benzynową	20 lat od 2012	1 181	1,78 EUR
Radom	Dzierżawa gruntu pod stację benzynową	21 lat od 2003	800	11,3
Warszawa (obrzeża miasta)	Dzierżawa gruntu pod stację benzynową	30 lat od 1995	2 303	1,35 EUR
Mysłowice	Dzierżawa gruntu pod stację benzynową	20 lat od 2012	964	5,0
Otwock	Dzierżawa gruntu pod stację benzynową	20 lat od 2015	1 456	6,0
Warszawa	Dzierżawa gruntu pod stację benzynową	20 lat od 2015	1 140	14,0
Legionowo	Dzierżawa gruntu pod stację benzynową	25 lat od 2015	1 069	9,0

Źródło: BNP Paribas Real Estate Polska

7 Określenie wartości nieruchomości

7.1 Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Określenie wartości rynkowej gruntu (podejście porównawcze)

Wartość rynkową gruntu jako niezabudowanego oszacowano przy zastosowaniu **podejścia porównawczego, metody porównywania parami**.

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 te ceny, zwłaszcza na ich różnicowanie.

Przy stosowaniu metody porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

Dla określenia wartości nieruchomości za jednostkę porównawczą przyjęto 1 mkw. powierzchni gruntu.

Korekty wartości jednostkowych cen sprzedaży nieruchomości porównawczych przeprowadzono w oparciu o wagi cech odzwierciedlające preferencje nabywców nieruchomości, które ustalono na podstawie analizy transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych na rynku lokalnym oraz rynkach równoległych.

Określenie czynszu dzierżawnego

Z uwagi na słaby rozwój rynku dzierżawy gruntów w Polsce oraz wynikającą z powyższego bardzo ograniczoną dostępność danych porównawczych (stawek czynszu dzierżawnego), wynikającą z uwarunkowań rynkowych, o czym była mowa powyżej, określenia rynkowej wysokości czynszu dzierżawnego dokonano w sposób pośredni tj. na podstawie rynkowej wartości gruntu oraz stóp kapitalizacji.

Przy określaniu czynszu dzierżawnego w tej metodzie wychodzi się z założenia, że podmiot, który oddaje nieruchomość w najem/dzierżawę oraz podmiot, który bierze nieruchomość w najem szacują możliwy do zaakceptowania czynsz najmu/dzierżawy na podstawie kosztów odtworzenia nieruchomości (grunt+nakłady) oraz stóp zwrotu na rynku nieruchomości. W praktyce, z bardzo podobną sytuacją mamy do czynienia w przypadku transakcji sale-and lease back dotyczących mniej typowych (tj. dostosowanych do wymagań konkretnego właściciela/najemcy nieruchomości).

W konsekwencji wysokość czynszu dzierżawnego/najmu powinna odpowiadać iloczynowi kosztów odtworzenia nieruchomości i stóp kapitalizacji (zwrotu) właściwym dla danego rodzaju aktywa. W konsekwencji mamy do czynienia z sytuacją, że stopa zwrotu z gruntu jest taka sama jak stopa zwrotu z budynku i do określenia czynszu dzierżawnego jako % wartości gruntu winny być zastosowany % odpowiadający stopie kapitalizacji dla danego rodzaju aktywa, które może być realizowane na tym gruncie. Wartość/cena nabycia gruntu stanowi część budżetu kosztów realizacji tj. odtworzenia nieruchomości.

Dla przykładu podobna metodologia jest stosowana w niemieckich modelach wycen dla wartości bankowo-hipotecnej (MLV) – rozdziału czynszu rynkowego na czynsz związany z gruntem oraz

czynsz związany z budynkiem dokonuje się na podstawie wartości rynkowej gruntu oraz stopy kapitalizacji stosowanej w wycenie (w ten sposób oblicza się wartość rynkową czynszu dzierżawnego dla gruntu; pozostały czynsz alokowany jest do budynku). Podobny sposób określony czynszu dzierżawnego został zaproponowany swego czasu w literaturze polskiej (Andrzej Trybusz – Wartościowy Wymiar Dzierżawy Wieloletniej Terenów Zurbanizowanych, 1993).

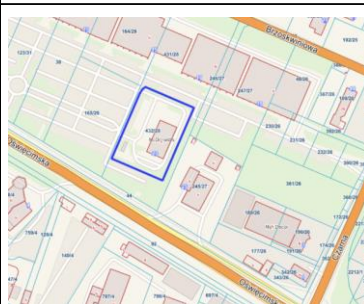
7.2 Określenie wartości rynkowej gruntu jako niezabudowanego

Zgodnie ze zleceniem oszacowano wartość rynkową gruntu (prawa własności) bez uwzględnienia istniejących naniesień (Założenie Szczególne).

W poniższych tabelach przedstawiono wybrane transakcje, które posłużyły do bezpośrednich porównań oraz określenia wartości rynkowej gruntu jako niezabudowanego.

Do porównań wybrano nieruchomości o zbliżonym przeznaczeniu (uwzględniając aktualny sposób użytkowania przedmiotowej nieruchomości) – położone na terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego lub posiadające wydane warunki zabudowy.

Nr	Adres	Pow. gruntu (m2)	PLN/m2 gruntu	Ocena cech							
12	Katowice, Jankego	14 490	619			Lokalizacja ogólna	Intensywność zabudowy	Powierzchnia	Kształt i ograniczenia zabudowy	Status planistyczny	Widoczność i położenie szczególne
	intensywność zab. Max 1,0, wysokość max 20m, brak położenia bezpośrednio przy głównej ulicy miasta, bezpośrednie sąsiedztwo stanowi park handlowy E.Leclerc					1	2	4	3	1	2

Nr	Adres	Pow. gruntu (m2)	PLN/m2 gruntu	Ocena cech							
4	Tychy, Oświęcimska	3 366	772			Lokalizacja ogólna	Intensywność zabudowy	Powierzchnia	Kształt i ograniczenia zabudowy	Status planistyczny	Widoczność i położenie szczególne
	w sąsiedztwie centrum handlowe i stacja paliw, intensywność zabudowy max 1,8, widoczność dobra z DK 44					2	1	2	1	2	1

Nr		Adres	Pow. gruntu (m2)	PLN/m2 gruntu	Ocena cech							
14	Żory, Aleja Zjednoczonej Europy		3 229	952			Lokalizacja ogólna	Intensywność zabudowy	Powierzchnia	Kształt i ograniczenia zabudowy	Status planistyczny	Widoczność i położenie szczegółowe
	działka o kształcie korzystnym do zabudowy, dobraw widoczność, bezpośrednio przy dużej ulicy, intensywność zabudowy max 2,0, położenie przy jednej z głównych ulic miasta		2	1			2	1	2	1		

Nr	Adres	Pow. gruntu (m2)	PLN/m2 gruntu	Ocena cech							
10	Tychy, Armii Krajowej	2 627	850			Lokalizacja ogólna	Intensywność zabudowy	Powierzchnia	Kształt i ograniczenia zabudowy	Status planistyczny	Widoczność i położenie szczegółowe
	intensywność zab. Max 1,2, wysokość max 10m, dobra widoczność z głównych ulic miasta			2	2	1	2	2	1		

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości przy założeniu szczególnym, że nieruchomość jest niezabudowana oraz nieobjęta umową dzierżawy została obliczona jako średnia ze skorygowanych cen transakcyjnych dla nieruchomości najbardziej podobnych.

	Przedmiot wyceny	12	4	14	10
Data transakcji		30.01.2024	31.07.2024	06.06.2023	28.02.2024
Lokalizacja	Katowice, Trasa Nikodema i Józefa Renców 26, 28, 28A (woj. śląskie)	Katowice, Jankego	Tychy, Oświęcimska	Zory, Aleja Zjednoczonej Europy	Tychy, Armii Krajowej
Tytuł prawny	Ownership / Własność	Ownership / Własność	Ownership / Własność	Ownership / Własność	Ownership / Własność
Powierzchnia (m ²)	7 500	14 490	3 366	3 229	2 627
Intensywność zabudowy	1,50	1,00	1,80	2,00	1,20
PLN/m ² gruntu	Δ 333	619	772	952	850

Poprawki ze względu na:	Waga cechy	Korekta PLN/m ²	Przedmiot wyceny	12	4	14	10
			Ocena PLN/m ²	Ocena PLN/m ²	Ocena PLN/m ²	Ocena PLN/m ²	Ocena PLN/m ²
PLN/m ² gruntu				619	772	952	850
Lokalizacja ogólna	25%	83	1 62	1 -	2 83	2 83	2 83
Intensywność zabudowy	10%	33	1 17	2 33	1 -	1 -	2 33
Powierzchnia	15%	50	2 4	4 33	2 -	2 -	1 17
Kształt i ograniczenia zabudowy	15%	50	1 19	3 50	1 -	1 -	2 25
Status planistyczny	15%	50	1 37	1 -	2 50	2 50	2 50
Widoczność i położenie szczegółowe	20%	67	1 17	2 67	1 -	1 -	1 -
Skorygowana cena	100%	333	955	802	906	1 086	1 025

	PLN	EUR	Komentarz
Średnia wartość (m ²)	955		
Powierzchnia (m ²)	7 500		
Wartość rynkowa	7 159 963	1 616 354	
Wartość rynkowa (zaokrąg.)	7 160 000	1 620 000	Zaokrąglenie do: 4
Wartość 1m ² pow. gruntu	955	216	

7.3 Określenie stawki rynkowej czynszu dzierżawnego

Jak wspomniano powyżej, przy braku danych rynkowych dotyczących stawek dzierżawnych czynszu za podobne grunty, wysokość rynkowej stawki czynszu dzierżawnego określono na podstawie określonej wartości gruntu oraz wymaganej rocznej stopy zwrotu na rynku nieruchomości użytkowanych w ten sam sposób tj. zabudowanych obiektami wielkopowierzchniowymi.

Jak wspomniano w sekcji analizy rynku powyżej, stopy kapitalizacji dla tego rodzaju aktywów kształtują się na poziomie 6,5-7,5%, przyjęto środkową wartość przedziału z uwagi na fakt, że jesteśmy obecnie w okresie stabilizacji tj. ostatecznie 7%. Natomiast powyższa stopa kapitalizacji jest stopą dla nieruchomości objętych umowami najmu (zazwyczaj na okres 7 letni lub dłuższy). W przypadku określania wartości czynszu dzierżawnego dla gruntu niezabudowanego należy uwzględnić perspektywę nieruchomości niewynajętej, gdzie nie ma premii za długoletnią umowę najmu (niższa stopa kapitalizacji) tylko perspektywę nabywcy/dewelopera realizującego projekt i ryzyko komercjalizacji, posługującego się kategorią development yield (zwrot na kosztach realizacji inwestycji, w tym na gruncie poprzez uzyskiwane dochody czynszowe), który to development yield jest wyższy o około 1,5% od stopy kapitalizacji dla projektów inwestycyjnych.

Uwzględniając zatem wartość rynkową gruntu 955 PLN/mkw oraz roczną stopę zwrotu 7,0 % plus korekta 1,5% otrzymujemy rynkową wartość czynszu dzierżawnego:

$955 \text{ PLN/mkw} \times (7,0 \% + 1,5\%) / 12 \text{ mcy} = 6,76 \text{ PLN/mkw miesięcznie}$

Uwzględniając fakt, że rynek czynszów dzierżawy jest bardzo mało płynny oraz pośredni sposób określenia wysokości stawki czynszu dzierżawnego, jako przedział rynkowy należy uznać +/-10% od wartości określonej powyżej tj. 6,10 - 7,40 PLN/mkw miesięcznie.

Stawka powyższa określona została przy założeniu, że dzierżawca ponosi dodatkowo wszelkie koszty związane z posiadaniem gruntu (podatki od nieruchomości i ewentualnie inne), a określona powyżej stawka czynszowa stanowi czysty dochód netto właściciela gruntu.

8 Zestawienie określonych wartości nieruchomości

W tabeli poniżej przedstawiamy wartość rynkową określoną w operacie szacunkowym zgodnie z założeniami i komentarzami przedstawionymi w treści opracowania.

Rodzaj wartości	Określona wartość rynkowa
Wartość rynkowa Nieruchomości (przy założeniu, że jest ona niezabudowana)	7 160 000 (955 PLN/mkw. powierzchni gruntu)
Stawka rynkowa czynszu dzierżawnego	6,1 – 7,4 PLN/mkw. gruntu miesięcznie

9 Klauzule i ustalenia dodatkowe

1. Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa, standardami zawodowymi oraz etyką zawodową, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości.
2. Niniejszy operat nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści publikacji.
3. Operat szacunkowy nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w operacie. Stosownie do art. 156 ust. 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu, niż cel, dla którego został sporządzony.
4. Stosownie do art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami operat szacunkowy może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany umówień prawnych lub istotne zmiany innych czynników wpływających na wartość.
5. Wycena opiera się na inspekcji nieruchomości oraz informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zleceniodawcę. Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji terenowej, ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych. Przedstawione dokumenty i zawarty w nich stan prawny i techniczny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego badania.
6. Zakres inspekcji oraz oceny stanu techniczno-użytkowego budynków, budowli i urządzeń, a także czynności w tym zakresie, nie stanowią ekspertyzy technicznej.
7. Operat szacunkowy nie stanowi analizy prawnej, stan prawny został zbadany jedynie dla potrzeb wyceny. Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły informacje oraz dokumenty udostępnione przez Zleceniodawcę. Zakłada się, że autorowi zgłoszono wszystkie znane okoliczności mogące mieć wpływ na oszacowanie wartości nieruchomości.
8. Wyklucza się odpowiedzialność wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu niż został on sporządzony.
9. Nasza wycena oparta jest na informacjach dostępnych w dniu wyceny przedmiotowej nieruchomości.
10. Odpowiedzialność Rzeczoznawcy z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania jego zobowiązań oraz jego odpowiedzialność pozaumowna ograniczona jest do szkód wyrządzonych umyślnie. W każdym przypadku BNP Paribas Real Estate Poland ponosi odpowiedzialność jedynie za szkody rzeczywiste, z wyłączeniem utraconych korzyści (lucrum cessans) oraz szkód następnych (straty wtórne). Powyższe znajduje zastosowanie zarówno do szkód spowodowanych przez BNP Paribas Real Estate Poland, jak i szkód spowodowanych przez osoby trzecie, za które BNP Paribas Real Estate Poland ponosi odpowiedzialność zgodnie z obowiązującym prawem lub postanowieniami umowy na sporządzenie operatu szacunkowego. Całkowita odpowiedzialność wynikająca z niniejszej wyceny lub związana z nią, bez względu na to, czy wynika ona z naruszenia postanowień umowy na sporządzenie operatu szacunkowego czy też jest odpowiedzialnością wynikającą z przepisów prawa lub z jakiegokolwiek innego powodu, jest ograniczona do wysokości wynagrodzenia.