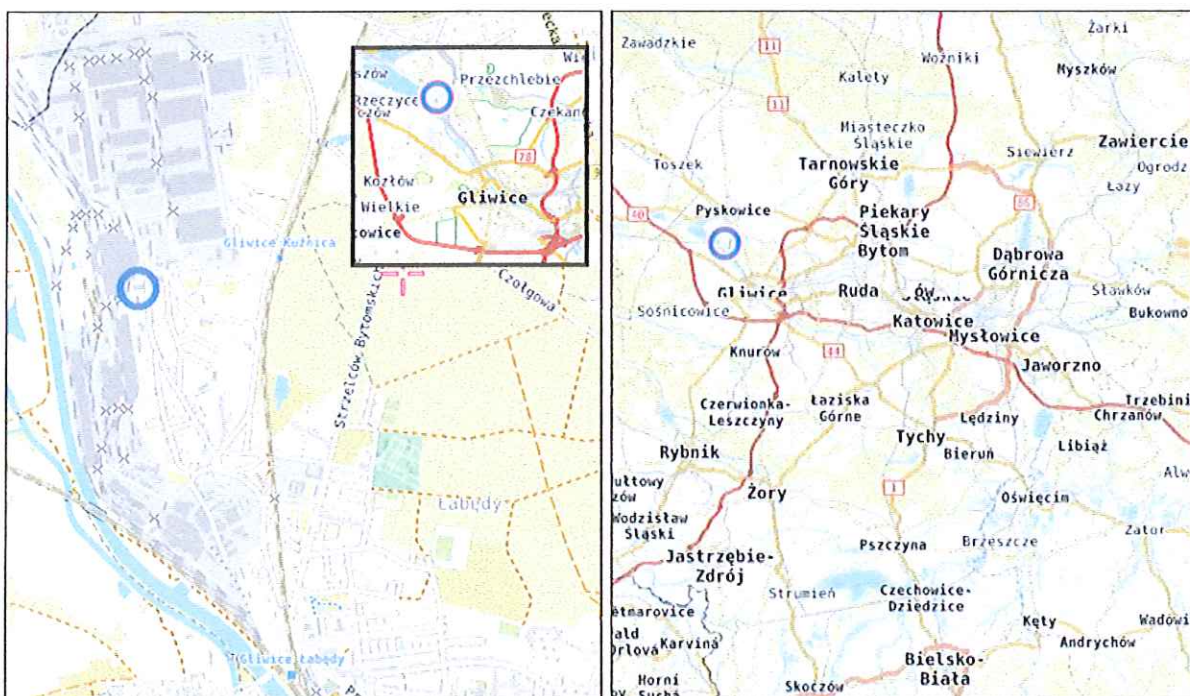


## OPERAT SZACUNKOWY

z określenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego dz. ew. nr **17/1** obręb Kuźnica przy ul. **Anny Jagiellonki 47** w **Gliwicach**, wraz z prawem własności budynku o funkcji biurowej I socjalnej, dzielnica Łabędy, powiat Gliwice M., województwo śląskie

Dla przedmiotowej nieruchomości jest prowadzona księga wieczysta nr **GL1G/00121403/6** przez VIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Gliwicach




Autor operatu:

Marcin Szajko upr. 6549  
Warszawa, 2 luty 2021 roku



## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości			
Województwo: <b>śląskie</b>	Powiat <b>m. Gliwice</b>	Gmina <b>m. Gliwice</b>	Miejscowość <b>Gliwice</b>
Dzielnica: <b>Łabędy</b>	Ulica: <b>Anny Jagiellonki</b>	Nr budynku: <b>47</b>	
<b>Krótki opis lokalizacji</b>	Nieruchomość usytuowana jest w północnej części miasta, w dzielnicy Łabędy, przy ulicy Anny Jagiellonki w północnej części dzielnicy utrzymanej w charakterze przemysłowym. Odległość do ul. Toszeckiej stanowiącej drogę wojewódzka nr 901 Gliwice – Olesno wynosi 3 km, odległość 4 km do drogi krajowej nr 88 - stanowiącą obwodnicę Gliwic, łącząca się z autostradą A4, z autostradą A1, prowadzącą do Bytomia i innych miast Górnego Śląska.		
<b>Dostęp do nieruchomości</b>	Dojazd do nieruchomości bezpośredni z ulicy Anny Jagiellonki (dz. ew. nr 538, droga publiczna – własność miasta Gliwice). Wjazd na część ogrodzoną nieruchomości realizowany jest poprzez dz. ew. nr 17/2 (należącej do tego samego właściciela).		
<b>Opis nieruchomości</b>	Rodzaj nieruchomości	Prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynku	
	Powierzchnia użytkowa budynków [m <sup>2</sup> ]: <b>3 025,09 m<sup>2</sup></b>	Powierzchnia gruntu [m <sup>2</sup> ]: <b>2 211</b>	
<b>Oznaczenie nieruchomości</b>	Forma władania	Prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynku	
	Nr KW	GL1G/00121403/6	
	Obręb/nr arkusz map/y	0029 Kuźnica	
	Nr działki/ek w ewidencji gruntów	17/1	
	Przeznaczenie w studium	tereny przemysłu baz i składów	
<b>Wartość nieruchomości</b>	Wartość rynkowa aktualna	<b>3 253 000 zł</b>	
	Wartość odtworzeniowa	<b>6 037 000 zł</b>	
	Wartość wymuszonej sprzedaży	<b>2 212 000 zł</b>	
<b>Płynność nieruchomości/okres ekspozycji na rynku</b>	Średnia/12 miesięcy		
<b>Dane dot. operatu:</b>	<b>Cel wyceny:</b> dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności <b>Metoda wyceny:</b> zastosowano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej dochodu netto Wartość odtworzeniową określono w podejściu kosztowym, metodą odtworzeniową, techniką wskaźnikową.		
<b>Data sporządzenia operatu:</b>	02.02.2021 r.		
<b>Imię i nazwisko autorów operatu, nr uprawnień podpis i pieczęćka</b>			



## SPIS TREŚCI

<b>1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....</b>	<b>4</b>
1.1. Przedmiot wyceny.....	4
1.2. Zakres wyceny .....	4
<b>2. CEL WYCENY .....</b>	<b>4</b>
<b>3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO .....</b>	<b>4</b>
3.1. Podstawa formalna.....	4
3.2. Podstawy materialno - prawne .....	4
3.3. Podstawy metodyczne wyceny .....	4
3.4. Źródła danych merytorycznych .....	5
<b>4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY .....</b>	<b>5</b>
<b>5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY .....</b>	<b>5</b>
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości.... <b>Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.</b>	
5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości .....	8
<b>6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM .....</b>	<b>13</b>
<b>7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO .....</b>	<b>14</b>
<b>8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY .....</b>	<b>23</b>
<b>9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ .....</b>	<b>27</b>
9.1. Określenie wartości rynkowej części przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny .....	27
9.2. Określenie wartości dla sprzedaży wymuszonej.....	29
9.3. Określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości .....	30
<b>10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM .....</b>	<b>35</b>
<b>11. KLAUZULE I OGRANICZENIA.....</b>	<b>35</b>
<b>12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA .....</b>	<b>36</b>
<b>13. ZAŁĄCZNIKI.....</b>	<b>36</b>

## 1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

---

### 1.1. Przedmiot wyceny

Działka ew. nr 17/1 o powierzchni 2 211 m<sup>2</sup> będąca przedmiotem prawa użytkowania wieczystego gruntu, zabudowana jest budynkiem stanowiącym przedmiot prawa odrębnej własności: budynek biurowo-socjalny o powierzchni użytkowej 3 025,09 m<sup>2</sup>.

Nieruchomość położona jest w Gliwicach, dzielnicy Łabędy, przy ul. Anny Jagiellonki 47, obręb ew. 0029 Kuźnica, województwo śląskie.

Dla przedmiotowej nieruchomości jest prowadzona księga wieczysta nr GL1G/00121403/6 przez VIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Gliwicach.

### 1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynku w stanie na dzień wyceny oraz określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości.

## 2. CEL WYCENY

---

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynku dla aktualnego sposobu użytkowania, dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.

## 3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

---

### 3.1. Podstawa formalna

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie Cognor SA z siedzibą w Poraju, ul. Zielona 26, 42-360 Poraj.

### 3.2. Podstawy materialno - prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z dnia 15 stycznia 2018 r. poz. 121)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2004 nr 207 poz. 2109);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2011 nr 165 poz. 985);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 121)
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. z 2013 r., poz. 707).



### 3.3. Podstawy metodyczne wyceny

- „Europejskie Standardy Wyceny”, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2009;
- „Powszechnie Krajowe Zasady Wyceny PKZW”;
- Jerzy Dydenko „Szacowanie nieruchomości”, Wyd. Dom Wydawniczy ABC, 2006 r.;
- Mirosław Żak „Wycena nieruchomości”, Wyd. C.H.Beck, luty 2012 r.;
- „Ryzyka banku w zakresie określenia wartości nieruchomości dla celów kredytowych w Polsce na tle trendów w Unii Europejskiej”. Praca zbiorowa pod Redakcją naukową prof. dr hab. Ewy Kuchar-skiej-Stasiak, Zeszyt Hipoteczny 23/2006, Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego, Warszawa 2006 rok.;
- „Zasady określenia wartości nieruchomości”, R. Cymerman, A. Hopfer, L. Kotlewski, Wydanie II, Educaterra, 2016 r.;
- M. Prystupa „Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu dochodowym”, Wyd. Druktur, 2008 r.;
- Obwieszczenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 września 2017 r. w sprawie standar-du zawodowego rzeczoznawców majątkowych nr 1 Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności (Dz. U Ministra Infrastruktury i Budownictwa, poz. 59 z 01.09.2017 r.)
- Raporty analizy rynku nieruchomości.

### 3.4. Źródła danych merytorycznych

- Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 21.01.2021 r.
- Księgi wieczyste Nr GL1G/00084766/6, GL1G/00121403/6, GL1G/00103076/2 prowadzone przez VIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Gliwicach
- Uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 10.12.2020 r.,
- Kopia mapy ewidencyjnej z dnia 10.12.2020 r.,
- Książki obiektów budowlanych, protokoły z kontroli stanu technicznego budynku, dokumentacja projektowa i techniczna dla obiektów budowlanych,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
- Informacje z agencji nieruchomości na temat stawek czynszowych za najem powierzchni przemy-słowych, magazynowych biurowo-socjalnych w Gliwicach i na rynku regionalnym.

## 4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY

---

- |   |                 |
|---|-----------------|
| 1. Data sporządzenia wyceny                           | - 02.02.2021 r. |
| 2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | - 02.02.2021 r. |

3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny - 21.01.2021 r.  
4. Data oględzin wycenianej nieruchomości - 21.01.2021 r.

## 5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

---

### 5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Stan prawny przedmiotu wyceny z dnia 2021-01-22 określono na podstawie następujących dokumentów:

- Księga Wieczysta nr **GL1G/00121403/6** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Gliwicach, VIII Wydział Ksiąg Wieczystych:

Typ księgi: grunt oddany w użytkowanie wieczyste i budynek stanowiący odrębną nieruchomość

#### **Dział I - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

*Działki ewidencyjne:*

Położenie (województwo, gmina, miejscowość): Śląskie, Gliwice M, Gliwice.

1. Numer działki: 17/1, obręb: 0029, Kuźnica, ulica: Anny Jagiellonki 47

Sposób korzystania: Bi - inne tereny zabudowane,

przyłączenie: GL1G/00084766 6, 0,2211 ha

Obszar całej nieruchomości : 0,2211 ha.

*Budynki:*

1. 109 - pozostałe budynki niemieszkalne, liczba kondygnacji: 3,0, odrębność: tak, adres: Anny Jagiellonki 47

#### **Dział I – Sp Spis praw związanych z własnością**

*Prawo użytkowania wieczystego:*

Okres użytkowania: 2089-12-05, Sposób korzystania: działka gruntu oddana w użytkowanie wieczyste i budynek stanowiący odrębną nieruchomość

#### **Dział II - WŁAŚCICIEL**

*Właściciele:*

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): 1, 1/1

Skarb Państwa - Prezydent Miasta Gliwice, Gliwice

Rola instytucji: organ reprezentujący Skarb Państwa

*Użytkownicy wieczysti:*

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): 1, 1/1

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Cognor Spółka Akcyjna, Poraj

#### **Dział III CIĘŻARY I OGRANICZENIA**



Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością: nieograniczona w czasie służebność jednokierunkowego przejazdu przez działkę nr 17 objętą niniejszą księgą wieczystą istniejącą drogą wewnętrzną, biegnącą od granicy działki nr 538 obręb Łabędy, w kierunku północnym wzdłuż wschodniej granicy działki nr 17 obręb Kuźnica skracającej łukiem w kierunku zachodnim do granicy z działką nr 14 obręb Kuźnica, pasem o szerokości 6 metrów i długości 572 metrów oraz istniejącą drogą wewnętrzną, biegnącą od północno-wschodniej granicy działki nr 14 obręb Kuźnica z działką nr 17 obręb Kuźnica, biegnącą w kierunku granicy działki nr 17 obręb Kuźnica z działką nr 538 obręb Łabędy pasem o szerokości 6 metrów i długości 93 metrów/przebieg służebności przedstawia załącznik nr 2 do aktu stanowiącego podstawę wpisu/ na rzecz kaźdoczesnego właściciela lub użytkownika wieczystego działki nr 1 obręb kuźnica objętej kw nr GL1G/00069413/6 oraz działki nr 2 obręb Kuźnica, objętej księgą wieczystą kw nr GL1G/00073043/2

#### **Dział IV HIPOTEKI**

W dziale IV widnieją wpisy hipotek ustanowionych na nieruchomości. Pełne badanie znajduje się w załączniku do operatu szacunkowego.

- wypis z rejestru gruntów prowadzony przez Urząd Miasta Gliwice, stan z dnia 10.12.2020 roku:

Województwo: śląskie

Powiat: m. Gliwice

Jednostka ewidencyjna: Gliwice

Obręb ewidencyjny: 246601\_1\_0029, Kuźnica

Nr jednostki rejestrowej: G174

Właściciel: Skarb Państwa – Prezydent Miasta Gliwice na prawach powiatu, udział 1/1

Użytkownik wieczysty: COGNOR SA., udział 1/1

**Tabela 1**

Nr działki	Położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek lub klasa		nr KW
			Rodzaj	Pow. [ha]	
17/1	ul. Anny Jagiellonki 47	0,2211	Ba	0,2211	GL1G/00121403/6

Zgodność wpisów KW i ewidencji gruntów: tak

Rzeczoznawcy majątkowemu nie udostępniono pozwolenia na użytkowanie budynków. Budynki zostały wybudowane w I połowie XX wieku, są wpisane i utrwalone w krajobrazie. W wycenie założono, że zostały one wybudowane zgodnie z prawem. Analiza posadowienia budynków wskazuje, że nie naruszają one granic działek

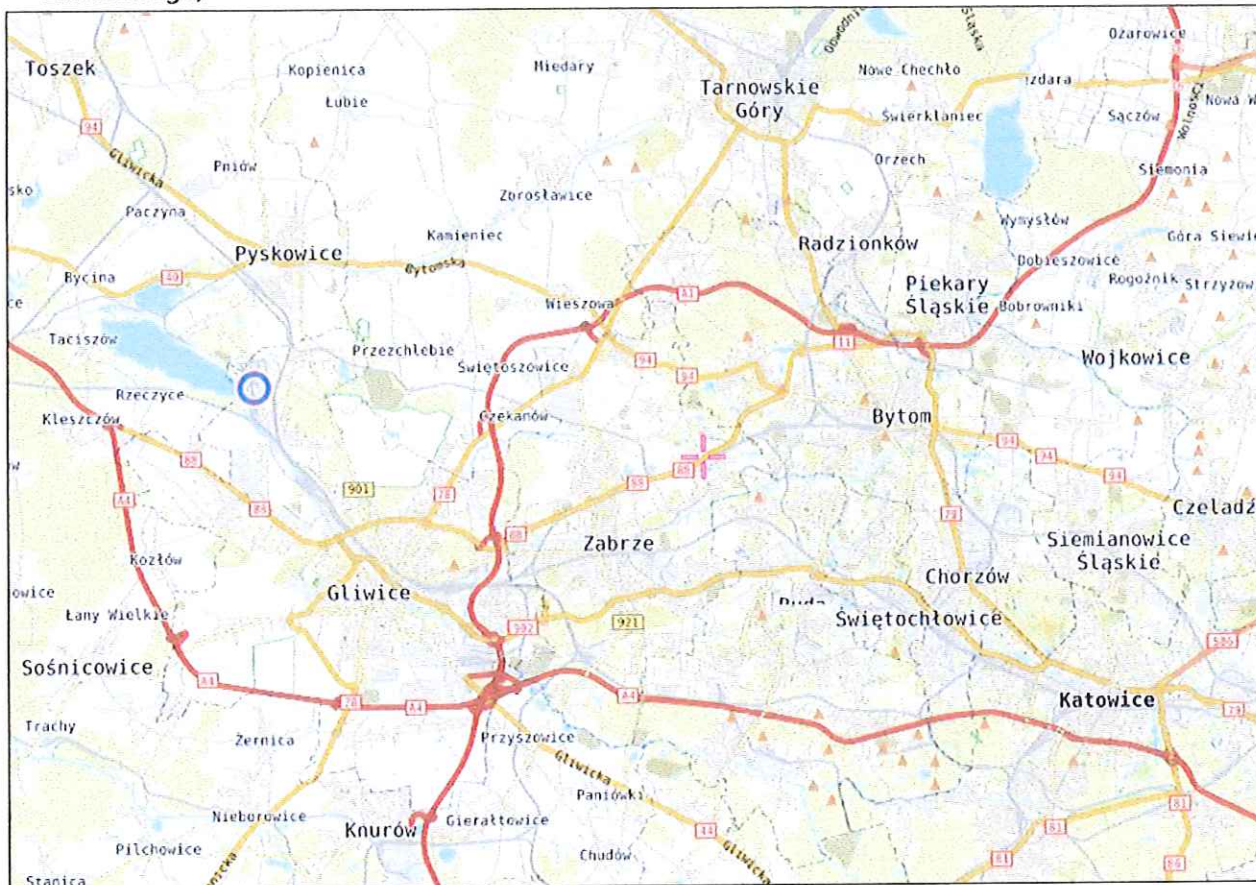
Na nieruchomości nie zawarto umów najmu.



## 5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości

### Lokalizacja i opis nieruchomości

Wyceniana nieruchomość stanowiąca dz. ewidencyjną nr 17/1 położona jest w Gliwicach, dzielnica Łabędy w obrębie ewidencyjnym nr 0029 Kuźnica przy ul. Anny Jagiellonki 47 (dawniej A. Zawadzkiego).



Źródło: <https://mapa.szukacz.pl/mapnik.html>

Nieruchomość usytuowana jest w północnej części miasta, w dzielnicy Łabędy, przy ulicy Anny Jagiellonki w północnej części dzielnicy utrzymanej w charakterze przemysłowym. Odległość do ul. Toszeckiej stanowiącej drogę wojewódzka nr 901 Gliwice – Olesno wynosi 3 km, odległość 4 km do drogi krajowej nr 88 - stanowiącą obwodnicę Gliwic, łącząca się z autostradą A4, z autostradą A1, prowadzącą do Bytomia i innych miast Górnego Śląska.

Punkty handlowo-usługowe, obiekty użyteczności publicznej w pośredniej odległości – od 1 km do 2 km. Odległość od ścisłego centrum miasta Gliwice wynosi ok. 9 km. Przystanki komunikacji miejskiej zlokalizowane są przy ul. Mechaników – pętla autobusowa Łabędy Huta, odległość od przedmiotu wyceny wynosi do 200 m. W odległości do 700 m znajduje się przystanek kolejowy PKP Gliwice Kuźnica.

Bezpośrednie sąsiedztwo stanowi zabudowa o charakterze przemysłowym, budynki hal przemysłowych wykorzystywane na działalność metalurgiczną: zakłady galwaniczne, zakłady mechaniczne, odlewnia staliwa, zakład produkcji form, zespoły budynków Huty Łabędy S.A. W bliskiej odległości znajdują się także tereny zabudowy mieszkaniowej o niskim standardzie, osiedla mieszkaniowe w odległości ok 2 km od przedmiotu wyceny. Przy głównych ulicach występuje funkcja usługowa i handlowa. W dzielnicy działają podmioty wspierające rozwój biznesu, przychodnia lekarska, hotel, obiekty gastronomiczne.





Źródło: <https://www.google.com/maps>

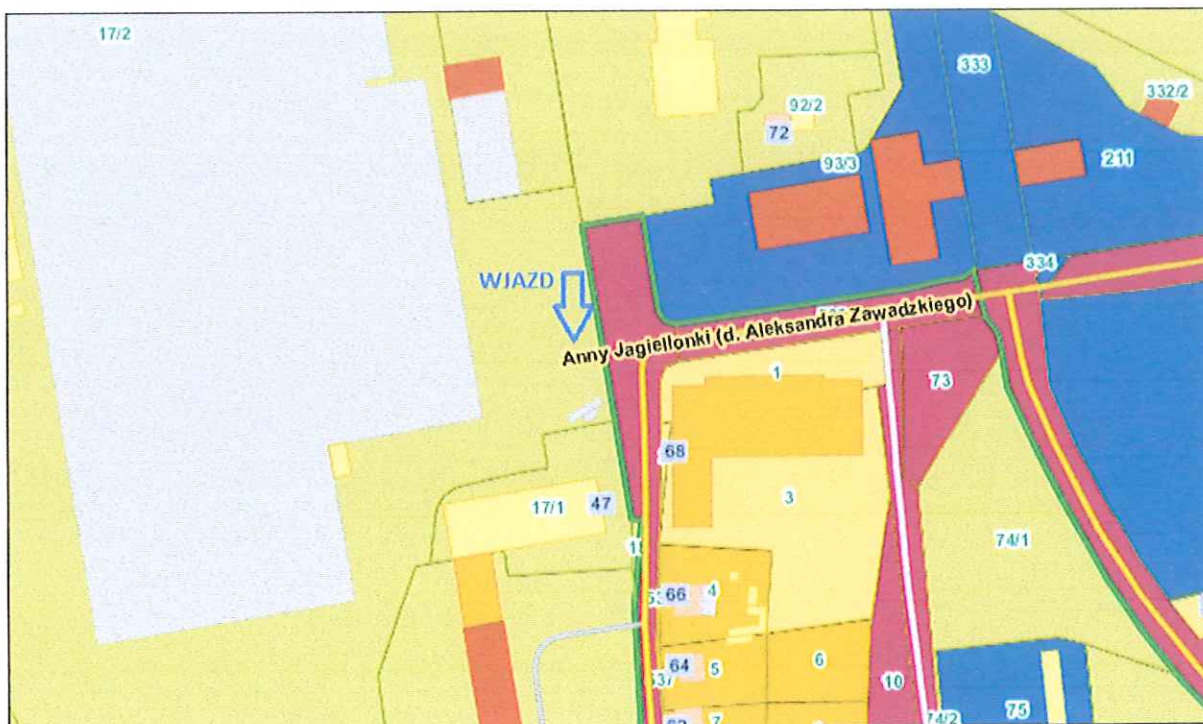
### Opis nieruchomości

Przedmiotową nieruchomość stanowi działka o nr ew. 17/1 o powierzchni 2 211 m<sup>2</sup>. Działki nr 3, 17/1, 17/2 z obrębu Kuźnica, miasto Gliwice oraz dz. ew. nr 234/16 z obrębu Dzierżno, gm. Pyskowice stanowią funkcjonalną całość, na której prowadzona jest działalność przemysłowa w branży hutniczej. Działka nr 17/1 o powierzchni 2 211 m<sup>2</sup> posiada kształt dość regularny, nieforemny. Teren płaski. Teren częściowo ogrodzony siatką stalową stanowiącą wschodni fragment ogrodzenia całego kompleksu budynków zakładowych Huty Łabędy. Działka zagospodarowana, zrealizowane są parkingi, dojazdy do budynków i utwardzone kostką betonową na podkładzie betonowym, teren oświetlony i uzbrojony w kanalizację deszczową. Część nieutwardzona porośnięta jest roślinnością trawiastą. Teren nieruchomości jest dozorowany - przy wjeździe na posiadłość znajduje się kontenerowa portiernia i waga.

### Dostęp do drogi publicznej

Dojazd do nieruchomości bezpośredni z ulicy Anny Jagiellonki (dz. ew. nr 538, droga publiczna – własność miasta Gliwice). Wjazd na część ogrodzoną nieruchomości realizowany jest poprzez dz. ew. nr 17/2 (należącej do tego samego właściciela).





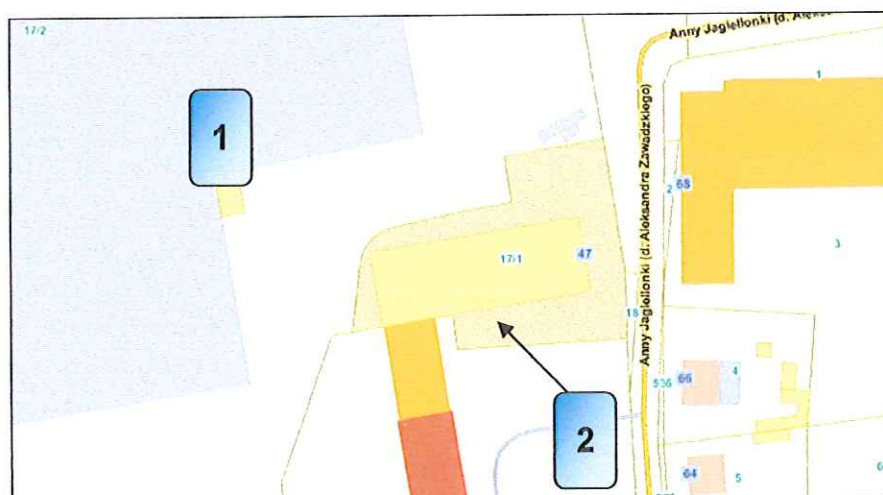
Źródło: <http://msip-mapa.um.gliwice.pl:9090/gpt4/?profile=1000>

Czynniki środowiskowe wpływające na nieruchomość są typowe dla obszaru miast śląskich.

Nieruchomość uzbrojona jest w:

- sieć wodociągową,
- sieć kanalizacyjną (sanitarną i deszczową)
- sieć elektryczną,
- sieć ciepłowniczą,
- sieć teletechniczną.

### Mapa ewidencji gruntów i budynków miasta Gliwice



Źródło: <http://msip-mapa.um.gliwice.pl:9090/gpt4/?profile=1000>

Na terenie nieruchomości znajdują się budynki oraz budowle

- 1 - hala stalowni (nie wchodzi w zakres opracowania)
- 2 - budynek biurowy



## Budynek biurowy z częścią socjalną

Budynek trzykondygnacyjny, podpiwniczony, wybudowany na planie prostokąta. Wzniesiony na przełomie lat 1954-1955 w technologii tradycyjnej murowanej. Część południowej ściany (od strony zachodniej) przylega do budynku zlokalizowanego na dz. ew. nr 14/4 nie wchodzącej w zakres wyceny. Przedmiotowy budynek połączony jest z hala stalowni łącznikiem nadziemnym wzniesionym w konstrukcji stalowej.

Budynek pełni funkcje biurowa oraz socjalną dla pracowników stalowni. Funkcjonalna część biurowa mieści się we wschodnim skrzydle budynku i jest ogólnodostępna. Część socjalna stanowiąca szatnie dla pracowników znajduje się w zachodniej części budynku, wejście od strony hali stalowni.



Widok budynku biurowo - socjalnego

Konstrukcja budynku:

- ławy i stopy fundamentowe żelbetowe,
- konstrukcja budynku murowana,
- ściany murowane z cegły ceramicznej,
- tynki zewnętrzne mineralne, ocieplone styropianem
- dach płaski w konstrukcji żelbetowej, kryty papą termozgrzewalną,
- schody wewnętrzne w konstrukcji żelbetowej,
- tynki wewnętrzne cementowo-wapienne i gipsowe, malowane farbami, w pomieszczeniach łazienek, kuchni itp. płytki ceramiczne
- podłogi w pomieszczeniach biurowych wykończone wykładziną dywanową lub wykładziną PCV, w pozostałych pomieszczeniach oraz ciągach komunikacyjnych płytki ceramiczne
- stolarka okienna PCV,
- stolarka drzwiowa: PCV i płytowa, drzwi wejściowe w profilu aluminiowym
- nad klatką schodową w biurowej części zamontowane są świetliki dachowe z mechanizmem sterującym,
- instalacje: elektryczna, wodno-kanalizacyjna, centralnego ogrzewania z własnej kotłowni (kocioł gazowy) oraz z sieci ciepłowniczej, węzeł cieplny do wykorzystywania ciepła odzyskowego, ciepła woda z systemu paneli solarnych, gazowa, teletechniczna, klimatyzacji w części biurowej, przeciwpożarowa, monitoring.

Rzeczoznawcy udostępniono Protokół Nr 3a/11/2020 z okresowej „rocznej” kontroli stanu technicznego budynku – kontrola przed sezonem zimowym, autor opracowania p. Tomasz Mrózek, data kontroli 26.11.2020 r.

Stan techniczny budynku określono jako dobry (elementy budynku są dobrze utrzymane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń), standard wykończenia w stanie na dzień wyceny określono jako dobry.

Powierzchnia użytkowa budynku została ustalona na podstawie rzutów kondygnacji z dnia 15.09.2017 r. wykonaną przez firmę GEOBET z Sosnowca.

Powierzchnia zabudowy budynku – 941,70 m<sup>2</sup>,

Powierzchnia użytkowa budynku – 3 025,09 m<sup>2</sup>,

kubatura – 37 440 m<sup>3</sup>

Tabela 2

<i>pomieszczenie</i>	<i>pow [m<sup>2</sup>]</i>	<i>pomieszczenie</i>	<i>pow [m<sup>2</sup>]</i>	<i>pomieszczenie</i>	<i>pow [m<sup>2</sup>]</i>	<i>pomieszczenie</i>	<i>pow [m<sup>2</sup>]</i>
<b>piwnica</b>		<b>parter</b>		<b>I piętro</b>		<b>II piętro</b>	
klatka schodowa	36,25	klatka schodowa	59,01	klatka schodowa	35,54	klatka schodowa	34,1
korytarz		korytarz	25,49	korytarz	23,36	korytarz	81,19
serwerownia	41,52	biuro	23,08	biuro	25,3	biuro	15,77
archiwum	42,54	przedsiónek biura	2,31	biuro	17,26	biuro	14,33
pomieszczenie	41,66	biuro	33,92	biuro	23,78	biuro	14,47
pomieszczenie	9,18	biuro	24,85	sala konferencyjna	34,29	biuro	23,03
archiwum	23,96	biuro	25,72	biuro	24,45	biuro	18,05
pomieszczenie	23,6	biuro	14,7	sekretariat	23	biuro	16,83
pomieszczenie	23,33	aneks kuchenny	6,43	biuro	25,2	biuro	17,55
przedsiónek	4,02	wc damskie	4,92	wc męskie	7,39	biuro	25,44
korytarz	22,33	pom. sprzątnia	2,58	wc damskie	4,83	biuro	24,68
przedsiónek	4,14	wc męskie	7,37	pom. sprzęt	2,43	biuro	18,53
pomieszczenie	10,27	portiernia	22,15	aneks kuchenny	5,3	biuro	12,65
pomieszczenie	5,78	szatnia m brudna	91,63	szatnia m brudna	77,39	biuro	13,14
pomieszczenie	6,77	szatnia m brudna	120,07	szatnia m brudna	133,19	biuro	12,52
pomieszczenie	22,5	szatnia dla firm	28,3	przedsiónek szatni	5,29	biuro	16,6
pomieszczenie	22,36	pomieszczenie	3,59	łazienka męska	84,63	serwerownia	3,67
pomieszczenie	21,9	łazienka męska	82,14	pomieszczenie	33,22	archiwum	22,81
pomieszczenie	21,86	pomieszczenie	13,68	pomieszczenie	4,03	archiwum	19,82
pomieszczenie	21,82	pomieszczenie	4,12	pom. sprzęt.	3,04	węzeł wc	17,66
pomieszczenie	21,82	przedsiónek szatni	4,4	wc męskie	13,25	aneks kuchenny	3,44
pomieszczenie	21,77	przedsiónek szatni	5,89	szluz	16,42	pom. sprzęt.	2,74
pomieszczenie	6,77	przedsiónek łazienki	4,28	klatka schodowa	42,2	klatka schodowa	35,26
pomieszczenie	5,9	hall i kl. schodowa	59,63	szatnia kobiet	49,8	szatnia męska	76,75
pomieszczenie	6,77	węzeł wc	24,01	wc kobiet	13,46	łazienka męska	41,94
pomieszczenie	5,9	pomieszczenie	12,19	szluz kobiet	9,34	pomieszczenie	4,39
filtr powietrza	8,15	pomieszczenie	33	przejście	7,84	pom. sanitarne	11,36
pom. techniczne	23,43	pomieszczenie	5,97	pom. specjalistów	16,12	biuro	15,56
kotłownia	50,65	pomieszczenie	23,89			sala konferencyjna	39,39
klatka schodowa	24,8					sekretariat	24,36
pom. techniczne	20,52					korytarz	14,38
magazyn wody	41,52					aneks kuchenny	11,53
magazyn wody	5,08					pom. sanitarne	11,54
magazyn wody	10,15					biuro	12,46
magazyn wody	25,91					biuro	24,49
magazyn wody	25,53					biuro	9,77



pom, techniczne	3,75					przedsionek	3,62
pom, techniczne	7,23					wc	4,55
						wc	2,61
razem pow. netto	721,44	razem pow. netto	769,32	razem pow. netto	761,35	razem pow. netto	772,98
razem kl. schodowe	61,05	razem kl. schodowe	118,64	razem kl. schodowe	77,74	razem kl. schodowe	69,36
razem pow. użytkowa	660,39	razem pow. użytkowa	650,68	razem pow. użytkowa	683,61	razem pow. użytkowa	703,62
do najmu	609,74	do najmu	650,68	do najmu	683,61	do najmu	703,62
		część biurowa	193,52		216,59		394,92
		część socjalna	457,16		467,02		308,7

Powierzchnia netto budynku (tj. klatkami schodowymi) – 3 025,09 m<sup>2</sup>,

Powierzchnia użytkowa budynku (tj. do podatku bez klatek schodowych) – 2 698,30 m<sup>2</sup>,

Powierzchnia budynku do najmu (tj. bez klatek schodowych, kotłowni, piwnic) – 2 647,65 m<sup>2</sup>,

- w tym powierzchnia biurowa do najmu – 805,03 m<sup>2</sup>,

- w tym powierzchnia socjalna do najmu – 1 232,88 m<sup>2</sup>.

- w tym powierzchnia piwnic do najmu – 609,74 m<sup>2</sup>.

Budynek zrealizowany został w latach 50-tych, w dużej mierze został zaprojektowany jako zaplecze socjalne dla pracowników huty. W obecnej formie układ funkcjonalny jest mało korzystny, około 60% powierzchni do najmu zajęta jest przez pomieszczenia socjalne: szatnie, prysznice itp.

## 6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Na podstawie informacji uzyskanych w Biurze Planowania Przestrzennego ustalono, że przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą Uchwała XIII/395/2007 Rady Miejskiej w Gliwicach z 20 grudnia 2007 roku w sprawie : miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla terenu obejmującego dzielnicę Łabędy.

Nieruchomość (dz. ew nr 17/1) położona jest na terenach oznaczonych symbolem: **1 PBS**

- tereny przemysłu baz i składów,
- koncentracja specjalizowanych funkcji przemysłowych i techniczno-produkcyjnych,
- nieuciążliwe działalności produkcyjno-wytwórcze i nieuciążliwe usługi, takie jak: działalność komercyjna techniczno-produkcyjna, usługowa oraz niezbędne składowanie i magazynowanie, biura, przedstawicielstwa i reprezentacje firm, centra techniczno-technologiczne,
- logistyka.

oraz na terenie oznaczonych symbolem: **8 KL**

- tereny komunikacji istniejącej i modernizowanej – ulice klasy lokalnej,





Źródło: <https://bip.gliwice.eu/pub/uchwaly/9875.pdf>

## 7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

**Gliwice** położone są w południowo-zachodniej Polsce, w zachodniej części województwa śląskiego, nad rzeką Kłodnicą. Liczą ponad 190 tys. mieszkańców, zajmują ok. 134,2 km<sup>2</sup> powierzchni. Jako jedno z czternastu miast wchodzi w skład Metropolii Silesia, największego organizmu wielkomiejskiego w tej części Europy.

Akademicki charakter miasta to zasługa Politechniki Śląskiej, jednej z największych w Polsce uczelni technicznych, Gliwickiej Wyższej Szkoły Przedsiębiorczości oferującej kształcenie na kierunkach ekonomiczno-humanistycznych oraz Nauczycielskiego Kolegium Języków Obcych. W Gliwicach istnieją także placówki Polskiej Akademii Nauk: Instytut Inżynierii Chemicznej, Instytut Informatyki teoretycznej oraz Centrum Materiałów Polimerowych.

W Gliwicach znajduje się największa z czterech podstref Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Podstrefa gliwicka obejmuje tereny o łącznej powierzchni 981 ha, z czego na 378 ha na obszarze miasta. Swoje fabryki zlokalizowali tutaj przedstawiciele m.in. przemysłu motoryzacyjnego, chemicznego i logistyki. Dzięki staraniom władz samorządowych na terenie Gliwic zlokalizowano aż dwie autostrady - A1 i A4. Przecinają się na węźle "Gliwice-Sośnica", gdzie otwarto największe skrzyżowanie autostradowe w Polsce. Autostrady tworzą obwodnicowy pierścień wokół miasta ("jedyńka, czwórka" i tzw. "stara autostrada" czyli DK 88).

W południowej części Gliwic (2 km od centrum) znajduje się lotnisko sportowe, obsługujące lekkie samoloty pasażerskie, a w odległości 43 km od miasta leży Międzynarodowy Port Lotniczy Katowice.

**Dzielnica Łabędy**, na której znajduje się przedmiot wyceny, praktycznie od czasu jej włączenia do miasta w roku 1964 jest główną dzielnicą przemysłową Gliwic. Do końca lat osiemdziesiątych XX w. na terenie Łabęd miały siedzibę trzy spośród pięciu największych przedsiębiorstw działających w



tradycyjnych branżach (przemysł metalurgiczny i zbrojeniowy). Na terenie dzielnicy zlokalizowane było Pole „Łabędy” eksploatowane przez Kopalnię Węgla Kamiennego „Gliwice”. Te przedsiębiorstwa były głównymi pracodawcami dla mieszkańców dzielnicy oraz gmin sąsiadujących z miastem. W bezpośrednim sąsiedztwie Łabęd, do roku 1994 miały swoją siedzibę Państwowe Gospodarstwa Rolne – PGR Gliwice. Dzielnicę od reszty miasta odgradza rzeka Kłodnica, tory kolejowe, droga krajowa DK 88 oraz częściowo Kanał Gliwicki. Komunikacja drogowa z resztą miasta odbywa się poprzez ulicę Staromiejską oraz Toszecką. Obecnie w sąsiedztwie dzielnicy zlokalizowane są tereny podstrefy gliwickiej KSSE oraz hipermarket TESCO.

Na terenie dzielnicy Łabędy działają przedsiębiorstwa różnych branż i różnej wielkości, jednak wizerunek gospodarczy w dalszym ciągu jest zdominowany przez działające od lat przedsiębiorstwa branż tradycyjnych. Tworzą one największą liczbę miejsc pracy (około 5000). Na podstawie przeliczenia proporcji pracujących mieszkańców Gliwic do ludności ogółem, można ocenić, że na obszarze pracuje co najmniej 5700 osób. Można też na tej podstawie sformułować hipotezę, że ze względu na liczbę pracujących Obszar Rewitalizacji Łabędy w dalszym ciągu zachował tradycyjny charakter przemysłowy. Przedsiębiorstwo Remontu i Eksploatacji Domów PRIED sp z o.o. było jednym z ostatnich przedsiębiorstw państwowych, podporządkowanym wojewodzie śląskiemu, działających na terenie Obszaru. W 2003r. przekształcone zostało w spółkę z o.o. zarządzającą największym (ok. 70 tys m<sup>2</sup>), sprywatyzowanym zasobem mieszkaniowym w mieście. Jednoosobowe spółki skarbu państwa reprezentowane są przez dwa podmioty – ZM „Bumar Łabędy” S.A. oraz Hutę „Łabędy” S.A. W pozostałych firmach działających na Obszarze Rewitalizacji Skarb Państwa nie występuje bezpośrednio jako właściciel. Huta „Łabędy” S.A. posiada 2 wydziały produkcyjne: Wydział Walcowni i Wydział Strzemion. FERROSTAL Łabędy Sp. z o.o. to nowoczesna firma branży hutniczej, która powstała w 2003 roku na skutek połączenia funkcjonujących na rynku stalowym Elstal-Łabędy Spółka z o.o. (która rozpoczęła działalność w 1993 roku) oraz Ferropol Sp. z o.o., działającej od 1988 roku. Głównym udziałowcem firmy Ferrostal sp. z o.o. jest Złomrex S.A. z Poraja. 18 Obecnie Ferrostal Łabędy Sp. z o.o. obejmuje wydziały stalowni i walcowni prętów zbrojeniowych. Walcownia Ferrostal pozostaje nadal jedynym producentem w kraju prętów gorącowalcowanych o średnicy 8 mm. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Walcownia Metali Nieżelaznych powstała na bazie Wydziału Walcowni Taśm Walcowni Metali „Łabędy” S.A. w Gliwicach. Jako samodzielny podmiot rozpoczęła działalność gospodarczą 02.01.1998r. WMN Sp. z o.o. jest jednym z 3 głównych producentów wyrobów płaskich z miedzi i jej stopów na rynku krajowym. Ponadto od 01.01.2001 r. w związku z przejściem Odlewni Metali Nieżelaznych Sp. z o.o. oferta handlowa spółki została poszerzona o stopy odlewnicze z mosiądzów i brązów. Walcownia Metali ŁABĘDY S.A. zajmuje się produkcją metali nieżelaznych, produkcją wyrobów z metali nieżelaznych oraz działalnością handlową w kraju i zagranicą w powyższym zakresie. Jest głównym, a w zasadzie jedynym dostawcą węgla dla KGHM. Dostarcza również wyroby stalowe oraz świadczy usługi montażowe. Głównym udziałowcem jest KGHM Polska Miedź S.A. Nową firmą, prężnie rozwijającą się firmą jest przedsiębiorstwo budowlane ROBUD spółka z o.o. Firma działa od roku 1989 na rynku budowlanym.

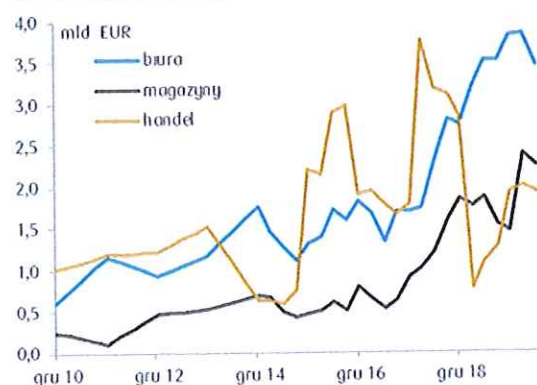
### **NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNE 2020 – Raport PKO Bank Polski, grudzień 2020**

W I połowie 2020 roku wolumen transakcyjny w porównaniu z 1h19 wykazał wzrost o 0,4 mld EUR (2,9 mld EUR w 1h20), rosnąc o 16,6% r/r. W wyniku epidemii po długoterminowym trendzie spadkowym stopy kapitalizacji na polskim rynku inwestycyjnym wykazują wzrost. Licząc r/r wzrost stóp kapitalizacji pojawił się na wielu rynkach, najbardziej widoczny jest w sektorze biurowym. Bardzo dobre wyniki za 1h20 są głównie wynikiem bardzo dobrego 1q20, w 2q20 obroty spadły o 33%, w kolejnych kwartałach oczekujemy dalszego osłabienia rynku.



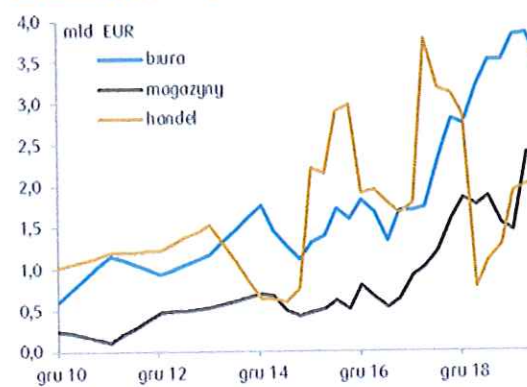
Obroty na polskim rynku wzrosły w ogólnie negatywnym otoczeniu rynku inwestycyjnego na świecie oraz w Europie, gdzie obroty osłabiły się w 1h20 o 9%. Bardzo dobry koniec 2019 oraz początek 2020 spowodował, że licząc 4q skum rekord na polskim rynku inwestycyjnym obrotów inwestycyjnych wypadł po 1q20, wynosząc 8,2 mld EUR. Podobnie jak w 1h19, wolumen struktury transakcyjnej w 1h20 skupiał się głównie w sektorze biurowym, dodatkowo w 1h20 silnym okazał się sektor magazynowy, który będzie motorem rynku przez najbliższe kwartały.

Wolumen transakcji inwestycyjnych z podziałem na sektory (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska

Wolumen transakcji inwestycyjnych z podziałem na sektory (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska

Krajowy rynek inwestycyjny w 1h20 ponownie pozostał zdominowany przez nabywców zagranicznych, tym razem zwłaszcza z regionu Europy Środkowej (Czechy i Węgry). W 2020 na polskim rynku rozwijał się również kapitał chiński. Długookresowy wpływ obecnego kryzysu gospodarczego wywołanego reakcją na epidemię Covid-19 na rynek inwestycyjny jest nadal trudny do oszacowania. Na przełomie 1 i 2q20 nastąpiło zamrożenie rynku, ale sytuacja szybko się znormalizowała. Niemniej jednak obroty jakie odnotujemy w 2020 będą zdecydowanie poniżej średniej z ostatnich lat.

W wyniku epidemii Covid-19 po długotrwałym trendzie spadkowym stopy kapitalizacji na polskim rynku inwestycyjnym wykazują wzrost. Licząc r/r wzrost stóp kapitalizacji pojawił się na wielu rynkach zwłaszcza w sektorze biurowym. Sektor magazynowy nadal wykazuje kompresję stóp kapitalizacji. Wartości hedoniczne opracowane przez CBRE w rejonie CEE spadły w ujęciu 1h20/2h19 o 4,2%, był to spadek szybszy od ogólnoeuropejskiego (bez UK) który wyniósł 2,7% lecz zdecydowanie lepszy niż w UK (spadek w 1h20 o 6,9%). Spadki widoczne były w sektorze handlowym (o 8,3%), obniżki w sektorach biurowym oraz magazynowym były dotychczas symboliczne (0,5%-1%).

Zgodnie z danymi podanymi przez RICS sentyment rynkowy na krajowym rynku inwestycyjnym w 2q20 spadł r/r o 41 pkt do poziomu -28 pkt, co jest najgorszym wynikiem od 11 lat. Tempo spadku było ostrzejsze, niż jakiegokolwiek widziane od 2009r. Nawet w przypadku scenariusza optymistycznego, zakładającego odbicie aktywności gospodarczej w kształcie V po opadnięciu drugiej fali epidemii obawiamy się, że wpływ Covid-19 na ceny nieruchomości może być długotrwały. Należy zważyć, że rynki nieruchomości mają tendencję do powolnych dostosowań cenowych, lecz szybkiej reakcji płynnościowej.

Kryzys Covid-19 prawdopodobnie dosyć głęboko wpłynie na strukturę popytu na powierzchnie. Rynek handlowy, który już wchodził w fazę osłabienia, zdecydowanie najbardziej negatywnie odczuje skutki Covid-19 co najmniej w krótkim okresie. W ostatnich miesiącach przyzwyczajenia konsumenckie silnie



przeobraziły się w kierunku e-commerce, wielu klientów nie wróci już do centrów handlowych w skali sprzed pandemii. Wiele transakcji na rynku handlowym zostanie opóźnionych, rynek będzie restartował z mniejszymi transakcjami obiektów typu „park handlowy”, inwestorzy oraz instytucje finansujące będą bacznie przyglądać się renegocjacom czynszowym oraz upustom czynszowym, jakie najemcy wynegocjowali w trakcie pierwszego zamknięcia. Ustalenie przejrzystych poziomów czynszów rynkowych może potrwać kilka kwartałów.

W przypadku nieruchomości biurowych kluczowym będzie rozpoznanie dynamiki pracy zdalnej przez potencjalnych inwestorów oraz ocena przyszłości najemców co-workingowych. Wiele transakcji zostanie zastopowanych zanim potencjał przyszłej absorpcji nie zostanie przetestowany oraz większa liczba umów najmu nie zostanie zawarta, co umożliwiłoby ocenę wartości czynszowych. Paradoksalnie epidemia Covid-19 może mieć większy długoterminowy wpływ na sektor biurowy niż handlowy. Zdecydowanie najmniej dotknięty przez Covid-19 będzie segment magazynowy; rynek najmu powierzchni magazynowych może w długim terminie okazać się beneficjentem zmian wywołanych przez epidemię. Wyniki za 1h20 oraz wstępne z 3q20 to zdecydowanie potwierdzają.

### Analiza cen transakcyjnych na rynku lokalnym

W celu określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości przeprowadzono badanie cen transakcyjnych dotyczących obiektów związanych z branżą obiektów biurowych z terenu aglomeracji śląskiej. Analizowany rynek rozszerzono o miasta aglomeracji śląskiej. Analiza zgromadzonych danych pozwala na wysnucie wniosku, iż sprzedaże wolnorynkowe zdarzają się sporadycznie, a jeśli już są zawierane dotyczą budynków o bardzo różnych parametrach techniczno - użytkowych.

Zgodnie z zaobserwowaną tendencją rynkową, nieruchomości zabudowane budynkami biurowymi (lub o podobnym przeznaczeniu) stanowiły przedmiot sprzedaży i ich ceny zawierały się w przedziale od 1100 zł/m<sup>2</sup> do 1500 zł m<sup>2</sup>. Dla budynków w średnim stanie tj. kilkudziesięcioletnich, w których gospodarka remontowa prowadzona jest prawidłowo ceny zawierały się w przedziale od 2000 zł/m<sup>2</sup> do nawet 2550 zł m<sup>2</sup> gdy budynek położony jest w obszarze o potencjale handlowo-usługowym. Ceny nieruchomości określonych jako dość nowych w standardowo dobrym standardzie wykończenia kształtują się na poziomie od 2500 zł/m<sup>2</sup> do 3000 zł/m<sup>2</sup>, a w przypadku najlepszych obiektów nawet powyżej 4000 zł/m<sup>2</sup>. Pułap cen zależy m.in. od czynników takich jak: lokalizacja ogólna i szczegółowa, stan techniczny budynku i jego standard wykończenia, powierzchnia użytkowa, a także od szeregu indywidualnych cech, które posiada każda nieruchomość.

W wyniku analizy rynku zgromadzono kilka transakcji, które przedstawiono w poniższej tabeli:

**Tabela 3**

Data transakcji	Miejscowość	Ulica	Cena transakcyjna netto w zł	Pow. użytkowa obliczeniowa	Pow. działki [m <sup>2</sup> ]	Cena jednostkowa netto w zł
23.09.2019	Katowice	Warszawska	4 530 000,00	-	680	-
07.02.2019	Zawiercie	Okólna	4 300 000,00	-	3 181	-
29.03.2019	Chorzów	Armii Krajowej	3 600 000,00	-	3 381	-
21.06.2019	Tarnowskie Góry	Równoległa	2 278 000,00	-	2 867	-
20.12.2019	Jaworzno	Martyniaków	2 231 055,93	-	27 508	-



27.09.2019	Lubliniec	Paderewskiego	2 160 000,00	-	3 616	-
27.06.2019	Wodzisław Śląski	Kubsza	2 109 000,00	-	1 946	-
27.09.2019	Lubliniec	Paderewskiego	2 061 000,00	-	3 616	
14.02.2019	Gliwice	-	1 935 000,00	605,85	2 178	2 229,32
28.02.2019	Radzionków	Nałkowskiej	1 799 061,64	807,00	3 960	1 981,86
20.03.2019	Będzin	Staszica	1 600 000,00	681,18	1 982	1 617,50
28.12.2018	Sosnowiec	Ostrogórska	1 350 000,00	2 204,00	8 302	1 203,34
19.06.2019	Dąbrowa Górnicza	Cieplaka	918 000,00	989,18	1 504	1 148,19
26.04.2019	Częstochowa	Wały Dwernickiego	2 802 000	2439	5170	1 148,00
27.08.2020	Katowice	Książęca	2 502 000,00	1166	2883	2 145,80
03.10.2019	Żywiec	Żeromskiego	510 000,00	200,00	496,00	3 445,65
31.05.2019	Łaziska Górne	Wyzwolenia	1 361 552,00	605,85	12 634	2 550,00
28.02.2019	Radzionków	Nałkowskiej	1 799 061,64	807,00	3 960	2 247,34
30.10.2018	Żory	Wygoda	1 600 000,00	757,91	1 669,00	2 229,32
28.12.2018	Sosnowiec	Ostrogórska	1 350 000,00	681,18	8 302	2 111,07

*Znaczące rozbieżności w ocenie obiektów stanowiących przedmiot odnotowanych na rynku transakcji spowodowały, iż wartość rynkowa przedmiotowego kompleksu nieruchomości nie może być oszacowana na bazie cen transakcyjnych. Dodatkowo charakter wycenianych nieruchomości przemawia za zasadnością zastosowania podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej dochodu netto. Zarówno funkcja obiektów, ich stan techniczny, a także standard wykończenia decydują o pełnej przydatności nieruchomości dla celu, dla którego są aktualnie i będą wykorzystywane (cel komercyjny) i tak byłaby ona postrzegana przez potencjalnego inwestora. Obiekt może być przedmiotem najmu.*

### **Stawki czynszów**

Brak wystarczającej ilości transakcji dotyczących podobnych obiektów a także charakter nieruchomości przeznaczonej ściśle na działalność biurową i socjalną sprawia, iż zgodnie z przepisami prawa oraz zasadami regulującymi wycenę nieruchomości, do wartości rynkowej należy dochodzić w oparciu o dochód możliwy do osiągnięcia z działalności prowadzonej na nieruchomości. Należy tu wyraźnie zaznaczyć, że działalność ta (w myśl zastosowanego podejścia dochodowego i metody inwestycyjnej) polega na wynajmie pomieszczeń budynków, a nie na prowadzeniu działalności operacyjnej w postaci świadczenia usług badawczych. Określenia stawek (netto) możliwych do osiągnięcia z wynajmu powierzchni dokonano na podstawie analizy dostępnych danych. Zaliczono do nich informacje uzyskane zarówno bezpośrednio od placówek szpitali, ale również dane pochodzące z przetargów na wynajem oraz ich wyników.



## Czynsze

Czynsze nieruchomości komercyjnych o charakterze biurowo - socjalnym w Gliwicach kształtują się na zróżnicowanym poziomie w zależności od takich czynników jak:

- stan techniczny i jakość wykończenia pomieszczeń
- położenie względem terenów rozwoju usług i handlu
- dogodność dojazdu
- ekspozycja obiektu
- ilość miejsc parkingowych
- wielkość powierzchni użytkowej

Najniższy poziom osiągają stawki najmu pomieszczeń większych położonych w budynkach starszych niezbyt dobrze wyeksponowanych od strony ulicy dojazdowej, z ograniczoną możliwością parkowania. Czym nowszy budynek, mniejsza powierzchnia wynajmowanej powierzchni, lepszy dojazd, możliwość parkowania i ekspozycja nieruchomości, tym stawka za wynajem jest wyższa. Najbardziej atrakcyjne nieruchomości charakteryzuje: wysoki standard użytkowy (wysoka jakość elementów wykończeniowych) oraz dogodne warunki pod względem dojazdu do głównych tras.

Przeprowadzając analizę poziomu stawek czynszów wynajmu powierzchni biurowych wzięto pod uwagę obszar Gliwic, miast sąsiednich aglomeracji górnośląskiej oraz województwa śląskiego. Badanie rynku jest utrudnione ze względu iż większość przedsiębiorców inwestuje w zakup gruntu i wznoszenie obiektów o charakterze i układzie funkcjonalnym przystosowanym pod własny rodzaj działalności gospodarczej.

Podstawowym źródłem informacji o czynszach najmu nieruchomości są umowy zawarte między właścicielem, a najemcą. Są to umowy cywilno prawne, bez konieczności stosowania formy aktu notarialnego. Trzeba mieć świadomość, że żaden podmiot nie jest zobligowany przedstawiać umów najmu, a wręcz przeciwnie – dane te są objęte szczególną ochroną. Rolą rzeczoznawcy jest aby do tych danych dotrzeć i dokonać analizy pod kątem ich wiarygodności. Jednym ze sposobów weryfikacji informacji o wysokości przeciętnych stawek czynszu jest między innymi wywiad środowiskowy, rozmowy z zarządcami oraz pośrednikami w obrocie nieruchomości.

Ponadto źródłem informacji o stawkach czynszu są oferty najmu mówiące o poziomie (biorąc pod uwagę margines negocjacji) średnich stawek dla danego rynku.

W ramach analizy lokalnego rynku w zakresie wynajmu powierzchni komercyjnych przeprowadzono wywiad z pracownikami kilku agencji nieruchomości oferujących usługi w zakresie sprzedaży i wynajmu wszystkich rodzajów nieruchomości przede wszystkim z terenu Gliwic i okolic, jak również przeprowadzono rozmowy z właścicielami nieruchomości komercyjnych na rynku lokalnym Gliwic i okolic przy zachowaniu poufności danych osobowych.

Poniżej przedstawiono przykładowe ceny najmu powierzchni komercyjnych na analizowanym terenie:

**Tabela 4**

Położenie	Ulica	Przedmiot umowy	Powierzchnia najmu w m <sup>2</sup>	Stawka czynszu najmu za 1m <sup>2</sup> zł netto
Zabrze	ul. Mikulczycka 15	pom.. biurowe	69,70	23,81

Zabrze	ul. Mikulczycka 15	pom. biurowe	17,30	23,80
Zabrze	ul. Mikulczycka 15	pom. biurowe	33,10	23,81
Zabrze	ul. Mikulczycka 15	pom. biurowe	16,90	23,81
Zabrze	ul. Matejki	pom. biurowe	129,31	17,76
Bytom	Chorzowska	lokal usługowy w stanie do kapit. remontu, piętro	32,96	10,00
Dąbrowa Górnicza	Roździeńskiego	biuro o niskim standardzie, 3 piętro	12 - 25	25,00
Sosnowiec	Braci Mieroszewskich	Biurowo- usługowe	311,00	40,19
Katowice	ul. Jesionowa	biura	125,08	52,04
Katowice	ul. Murckowska	biura	120,00	48,40
Katowice	ul. Grabowa	biura	92,08	41,04
Knurów		usługowo-handlowa	1500	42,00
Gliwice	ul. Kolej	Biuro w nieruchomości przemysłowej	609	32,00
Katowice	ul. Roździeńskiego 170	biura	195,22	24,00
Katowice	ul. Roździeńskiego 170	biura	71,13	35,00
Mysłowice	Plac Wolności	biurowiec (kamienica po remoncie)	1008	38,69
Gliwice	ul. Towarowa 11	pom. socjalne	70,00	11,80
Gliwice	ul. Towarowa 11	pom. biurowe	215,00	18,90
Gliwice	ul. Towarowa 11	pom. biur. w bud adm.-socjal nr inw. 0150	52,00	17,08
Gliwice	ul. Towarowa 11	pom. biurowe	27,00	20,00
Gliwice	ul. Towarowa 11	pom., biurowe (bud. admin..)	102,00	17,10
Gliwice	ul. Towarowa 11	magazyn (tlenownia)	120,00	10,30
Gliwice	ul. Chorzowska	hala magazynowa z witrynami	271,00	32,00
Bielsko Biała	ul. Montażowa	biuro w nieruchomości przemysłowej	255,00	15,00
Zawiercie	ul. Leśna	Biuro w nieruchomości przemysłowej	22,20	25,17
Siemianowice Śląskie	ul. Olimpijskie	biuro	724,07	37,32
Siemianowice Śląskie	ul. Olimpijskie	biuro	260,55	32,45
Rybnik	ul. Rymera	biuro w nieruchomości przemysłowej	186,00	37,47
Świętochłowice	ul. Brzozowa	biuro	121,44	33,05
Ruda Śląska	ul. Magdziorza	biuro (piętro)	85,83	24,00
Ruda Śląska	ul. Zajęcza	biuro (piętro)	844,40	22,77
Gliwice	ul. Góry Chełmskiej	biuro w obiekcie urzędu publicznego	504,41	20,00



W wyniku analizy można sformułować następujące wnioski: czynsze na rynku nieruchomości komercyjnych na terenie śląska sąsiednich zróżnicowane są w zależności od stanu technicznego i wyposażenia obiektów, lokalizacji względem węzłów komunikacyjnych, możliwości parkingowych i wielkości wynajmowanej powierzchni. Czynsze kształtują się w zakresie cenowym od 15 zł/m<sup>2</sup> dla powierzchni o charakterze socjalnym i dodatkowym poprzez 20 – 30 zł/m<sup>2</sup> dla typowych pomieszczeń biurowych w zabudowie z lat 50-70-tych. Można odnotować wyjątki tj. stawki ok. 40 zł/m<sup>2</sup> dla powierzchni biurowych powiązanych z powierzchniami handlowo-usługowymi.

Poniżej zamieszczono kilka przykładowych ofert wynajmu powierzchni biurowej z analizowanego obszaru konurbacji górnośląskiej:

Tabela 5

Lokal w budynku biurowym Powierzchnia: 77 m <sup>2</sup> Miesięczny czynsz najmu <b>23 zł/m<sup>2</sup></b>	Gliwice, Łabędy	www.nieruchomosci-online.pl
Lokal w budynku biurowym Powierzchnia: 314 m <sup>2</sup> Miesięczny czynsz najmu <b>25 zł/m<sup>2</sup></b>	Gliwice, Łabędy	www.nieruchomosci-online.pl
Lokal w budynku biurowym Powierzchnia: 21 - 55 m <sup>2</sup> Miesięczny czynsz najmu <b>34 zł/m<sup>2</sup></b>	Gliwice, Łabędy	www.nieruchomosci-online.pl
Lokal w budynku biurowym Powierzchnia: 120 m <sup>2</sup> Miesięczny czynsz najmu <b>35 zł/m<sup>2</sup></b>	Gliwice, Niepaszyce	www.nieruchomosci-online.pl

### Pustostany

Biorąc pod uwagę:

- raporty o rynku powierzchni komercyjnych w Gliwicach oraz innych miastach z aglomeracji śląskiej
- lokalizację wycenianej nieruchomości względem terenów przemysłowych, magazynowych przyjęto wskaźnik obłożenia na poziomie 75 - 90 %

Przeciętna długość zawieranych umów na rynku nieruchomości o charakterze dualnym o standardzie i atrybutach zbliżonych do przedmiotu wyceny kształtuje się na poziomie 5 lat.

Po wygaśnięciu umowy, przy obecnym poziomie popytu i podaży oraz biorąc pod uwagę przedstawione prognozy, następuje okres około 1-3 miesiące (w zależności od typu powierzchni), w czasie którego przy przeciętnym eksponowaniu nieruchomości na rynku i działaniach marketingowych dochodzi do pozyskania nowego najemcy na warunkach odpowiadających tendencjom rynkowym. Prowizja firmy za znalezienie nowego kontrahenta wynosi wówczas 1 miesięczny czynsz.

Informacje uzyskane od zarządców, dotyczące kosztów eksploatacji obiektów wskazują na fakt iż w większości przypadków koszty remontów i napraw bieżących (w tym utrzymanie pustostanów) oscylują wokół 5 % efektywnego dochodu operacyjnego brutto.

Na podstawie analizy kosztów pozostających po stronie właściciela nieruchomości wynajmowanej na cele biurowo - magazynowe ustalono, iż oprócz kosztów remontów i napraw bieżących (w tym utrzymania pustostanów), kosztami ponoszonymi przez właściciela nieruchomości są koszty podatku

od nieruchomości, koszty ubezpieczenia obiektu (ok. 0,5 – 1,0 promila wartości odtworzeniowej budynku).

Średni współczynnik powierzchni nie wynajętych utrzymuje się na poziomie 5-10% i nie wzrósł znacznie w następnych kwartałach. Należy podkreślić, że do niskiej wartości średnich współczynników powierzchni nie wynajętych mogła się przyczynić niechęć deweloperów do angażowania się w inwestycje w powierzchnie magazynowe o charakterze spekulacyjnym. Większość inwestorów odkłada rozpoczęcie etapu budowy do czasu podpisania umów z głównymi najemcami.

Po wygaśnięciu umowy, przy obecnym poziomie popytu i podaży oraz biorąc pod uwagę przedstawione prognozy, następuje okres około 1-4 miesiące (w zależności od typu powierzchni), w czasie którego przy przeciętnym eksponowaniu nieruchomości na rynku i działaniach marketingowych dochodzi do pozyskania nowego najemcy na warunkach odpowiadających tendencjom rynkowym. W toku wyceny analizie poddano również oferty najmu nieruchomości o zbliżonej lokalizacji oraz charakterze budynku.

### Rynek nieruchomości niezabudowanych

Jako rynek lokalny przyjęto segment nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę przemysłową, w tym przemysłowo-usługową (PU), przemysłową (P), przemysłowo-magazynowe i składowe (PM):

- usytuowanych w na terenie Gliwic oraz rynków równoległych tj. miasta konurbacji górnośląskiej;
- Okres szczegółowego badania transakcji na rynku lokalnym objął okres od początku 2016 roku do dnia wyceny.

Ceny gruntów przemysłowych uzależnione są głównie od lokalizacji, przeznaczenia i wielkości oraz dostępności terenów w danym rejonie. Na cenę działka ma wpływ również jej kształt oraz sieć transportowa - jakość drogi do niej prowadząca, bliskość linii kolejowych oraz działalność innych podmiotów z bliskiej branży w okolicy. Duże znaczenie ma istnienie planu zagospodarowania przestrzennego z przeznaczeniem na usługi, przemysł, produkcję lub działalność logistyczną. W przypadku braku planu miejscowego, na cenę wpływa również otoczenie nieruchomości które determinuje możliwość. Sąsiedztwo obiektów o charakterze przemysłowym lub usługowym pozwala na uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy.

Rynek lokalny nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu usług produkcyjnych na terenie miasta Gliwice i całej konurbacji jest rozwinięty. Od początku 2018 roku odnotowano kilkanaście transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu pod zabudowę komercyjną. Z analizy wynika iż najbardziej pożądaną lokalizację znajdują się w odległości do 2 km od drogi krajowej nr 88, oraz w okolicach węzła Sośnica tj. dzielnica Bojkowskie Pola, a sprzedawane są grunty o powierzchniach od ok. 10 000 m<sup>2</sup> do 50 000 m<sup>2</sup> w cenach od 150 zł/m<sup>2</sup> do 250 zł/m<sup>2</sup>. Lokalizacje te są przeznaczone do inwestycji w nowoczesne obiekty produkcyjne z dużym zapleczem magazynowym, przygotowane do funkcji logistycznej. Transakcje występujące w opisanej części miasta wykluczono z dalszej analizy.

Do określenia wartości rynkowej przedmiotowego gruntu w procesie wyceny przyjęto transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi, zaistniałe na wolnym rynku w najbardziej zbliżonym stanie do szacowanej nieruchomości.



Duży wpływ na ceny gruntów ma ich przeznaczenie – funkcja podstawowa, dominująca oraz ograniczenia wynikające z ustaleń planu miejscowego. Wpływ na ceny transakcyjne ma również kształt terenu, jego uzbrojenie i dostępność mediów, ponadto zagospodarowanie terenu, wielkość powierzchni gruntu.

Bazując na analizie rynku określono, iż ceny transakcyjne działek osiągają wartość w granicach ok. 45 - 115 zł/m<sup>2</sup>.

Ostatecznie do analizy porównawczej przyjęto kilka transakcji przedstawionych w poniższej tabeli. Szczegółowe informacje o cenach tych nieruchomości zawiera poniższa tabela.

Tabela 6

Data transakcji	Miejscowość	Ulica	Powierzchnia działki	Cena nieruchomości [zł]	Cena jednostkowa 1 m <sup>2</sup>
01.10.2020	Zabrze	Ballesyrema	51260	4 454 141.87	86.89
28.07.2020	Ruda Śląska	Zajęcza	10265	731 100	71.22
06.24.2019	Dąbrowa Górnicza	Idzikowskiego	212060	16 304 060	76.88
09.27.2018	Katowice	Roździeńska	10530	726 570	69.00
05.30.2019	Pyskowice	Poznańska	17546	808 000	46.05
06.24.2019	Dąbrowa Górnicza	Idzikowskiego	64582	4 843 660	75.00
06.05.2018	Dąbrowa Górnicza	Koksownicza	8435	524 066	62.13
05.02.2020	Ruda Śląska	Katowicka	18971	980 000	51.66
28.07.2020	Ruda Śląska	Zajęcza	10265	731 100	71.22
04.28.2020	Gliwice	Starogliwicka	9778	1 100 000	112.50
06.22.2018	Zabrze		14180	1 450 000	102.26
28.04.2020	Bieruń		19302	1 837 000	95.17
04.12.2019	Pyskowice	Poznańska	23086	1 154 300	50.00
01.22.2020	Chorzów	przy ulicy Kaliny	3003	240 240	80.00
05.10.2019	Zabrze	Kopalniana	7481	378 750	50.63
30.01.2020	Ruda Śląska	Szyb Artura	6871	666 666.67	97.03

Typowe nieruchomości gruntowe niezabudowane znajdujące się w pobliżu zakładów produkcyjnych, kopalń, hut, odlewni itp. związanych z przemysłem powstałym na Śląsku w XX wieku kształtują się na poziomie od ok. 25 zł/m<sup>2</sup> do ok. 100 zł/m<sup>2</sup>, a w najlepszych lokalizacjach nawet do 250 zł/m<sup>2</sup> (np. Katowice, Gliwice – obszary o potencjale przekształcenia funkcji). Cena zależy od stopni aktywizacji gospodarczej i przekształcenia i adaptacji dzielnicy do pełnienia funkcji produkcyjno-usługowej po transformacjach z lat 90-tych.

## 8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY

Na podstawie umowy zawartej z zamawiającym, przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej dla aktualnego sposobu użytkowania prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynków przemysłowych, budowli.

Wyceny dokonano wykorzystując:

- 1) do określenia wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej budynkiem biurowo - socjalnym za-

stosowano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej netto w stanie na dzień wyceny.

2) do określenia wartości odtworzeniowej nieruchomości zabudowanej budynkiem biurowo - socjalnym zastosowano podejście kosztowe, metodę odtworzeniową, technikę wskaźnikową. Wartość rynkową prawa do gruntu niezabudowanego zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

#### **Przesłanki wyboru metody i techniki**

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- o postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości;
- o cel wyceny;
- o wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym;
- o lokalizację i rodzaj nieruchomości;

#### **Charakterystyka zastosowanej metody wyceny**

Ponieważ przedmiotowa nieruchomość stanowi zabezpieczenie wierzytelności, zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) – wycena nieruchomości lub praw, na których zabezpieczono udzielone kredyty, powinna być przeprowadzona przez rzeczoznawcę na podstawie ich **wartości rynkowej**.

Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa - w celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób **optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości**. Taki sposób oznacza wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania. Przyjęty do wyceny sposób użytkowania musi być uzasadniony w operacie szacunkowym w taki sposób, aby umożliwił właściwą interpretację otrzymanego wyniku.

Przedmiotowa nieruchomość to obiekt o funkcji produkcyjnej i w taki sposób jest użytkowana od chwili powstania. Ustalono, że optymalnym a jednocześnie najbardziej prawdopodobnym sposobem użytkowania przedmiotowej nieruchomości, będzie funkcja biurowo - socjalna – a więc kontynuacja aktualnego sposobu użytkowania. W związku z powyższym, określono wartość rynkową praw do nieruchomości dla sposobu użytkowania jako obiekt komercyjny o funkcji biurowo - socjalnej.

Do obliczenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny zastosowano **podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej dochodu netto** tzn. wartość dochodową określono w oparciu o możliwy do uzyskania dochód wynajmu powierzchni. Stopę



kapitalizacji oszacowano w modelu addytywnym w oparciu o analizę transakcji na rynkach analogicznych oraz informacji o rentowności inwestycji, oczekiwaniach inwestorów i ryzyku inwestowania. Określona w podejściu dochodowym wartość rynkowa nieruchomości opiera się na założeniu, że wartość nieruchomości odpowiada wartości prawa do pobierania przyszłych dochodów. Pod pojęciem dochodu z nieruchomości rozumie się dochód, jaki można uzyskać z gruntu wraz z jego częściami składowymi. Tak więc wartość rynkowa określona w podejściu dochodowym obejmuje wartość praw do gruntu wraz z jego częściami składowymi. Stawki rynkowe za wynajem powierzchni komercyjnych przyjęto na podstawie analizy rynku lokalnego i informacji o stawkach ofertowych oraz stawkach z obowiązujących umów, przy uwzględnieniu indywidualnych cech nieruchomości wycenianej.

Decydując się na przyjęcie opisanej powyżej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości, jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym, a także zgodność z funkcją wyznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Proces szacowania polega na wykorzystaniu podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej netto, w wyniku którego otrzymano wartość rynkową całej nieruchomości.

Na podstawie analizy najbardziej efektywnego wykorzystania przyjęto poniższe założenia:

- nieruchomość wykorzystywana będzie **komercyjnie**, co przyniesie dochody z czynszu za wynajmowane pomieszczenia,

Zgodnie z procedurą szacowania nieruchomości w podejściu dochodowym przy wykorzystaniu metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej dochodu netto przeprowadzono następujące czynności:

- określenie powierzchni użytkowej lokalu użytkowego
- określenie poziomu pustostanów (wskaźnika obłożenia)
- obliczenie rocznego potencjalnego dochodu brutto nieruchomości (PDB)
- obliczenie rocznego efektywnego dochodu brutto nieruchomości (EDB) jako dochodu potencjalnego skorygowanego o wskaźnik obłożenia
- oszacowanie rocznych wydatków operacyjnych pozostających po stronie właściciela
- obliczenie rocznego Dochodu Operacyjnego Netto (DON)
- przeprowadzenie kalkulacji wartości rynkowej nieruchomości poprzez kapitalizację dochodu operacyjnego netto nieruchomości

Wartość rynkową gruntu, określono stosując **podejście porównawcze, metodę porównywania parami**. W tym celu, spośród kilku transakcji sprzedaży odnotowanych na wybranym rynku lokalnym w okresie badania, do dalszej analizy wybrano trzy, które najbardziej zbliżone były do nieruchomości przedmiotowej pod względem analizowanych cech rynkowych. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej (czyli porównywalnych ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość).

Decydując się na przyjęcie opisanej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości, jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym oraz ilość zawartych transakcji.

Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu ww. metody szacowania:

- Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.
- Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- Przyjęcie cech rynkowych charakterystycznych dla nieruchomości i określenie ich wag procentowych.
- Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- Wybór do porównań 3 nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, wraz z podaniem ich opisu i charakterystyki.
- Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się z cechami każdej z wybranych nieruchomości.
- Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi.
- Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek.
- Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach

Wartość **odtworzeniową** przedmiotowej nieruchomości określono, stosując **podejście kosztowe, metodę odtworzeniową, technikę wskaźnikową**.

Wartość odtworzeniowa określa się dla nieruchomości, które ze względu na obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego, a także jeżeli wymagają tego przepisy szczególne.

Wartość odtworzeniową nieruchomości jest równa kosztom jej odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia.

Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości stosuje się podejście kosztowe. Określa się oddzielnie wartość gruntu i oddzielnie wartość jego części składowych. Za wartość gruntu przyjmuje się koszty, jakie należałoby ponieść na zakup gruntu o takich samych cechach. Za wartość części składowych gruntu przyjmuje się kwotę równą kosztom ich odtworzenia pomniejszoną o wartość zużycia tych części składowych. Przez zużycie rozumie się utratę wartości szacowanej nieruchomości wynikłą z jej zużycia technicznego (fizycznego) i funkcjonalnego (użytkowego).

Przy metodzie kosztów odtworzenia określa się, ile wyniosłyby koszty odtworzenia części składowych gruntu przy zastosowaniu tej samej technologii i materiałów, których użyto do wzniesienia lub powstania tych części składowych.



Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Podstawowym Nr 1 - KSWP 1 - wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

## 9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

W procesie wyceny przeanalizowano:

- Dostępne informacje dotyczące obowiązujących umów najmu powierzchni produkcyjnych, magazynowych i biurowych na lokalnym rynku.
- Oferty najmu powierzchni użytkowych złożone u lokalnych pośredników i w agencjach ogólnokrajowych bazujących na portalach internetowych.
- Przeciętny czas trwania umowy określono na 5 lat.

Stawki czynszu przyjęto:

- dla części biurowej w wysokości 25,00 m<sup>2</sup> mając na uwadze dobry standard pomieszczeń w budynku;
- dla części socjalnej w wysokości 18,00 zł/m<sup>2</sup>, mając na uwadze dobry standard pomieszczeń oraz możliwości adaptacji rezerwy niewykorzystywanej części na funkcję biurową,

### 9.1. Określenie wartości rynkowej części przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny

#### **Obliczenie Efektywnego Dochodu Brutto (EDB) dla nieruchomości**

Na podstawie przyjętych stawek czynszów oszacowano potencjalny roczny dochód brutto dla nieruchomości:

**Tabela 7**

Funkcja	Powierzchnia	Stawka czynszu	PDB/mies.	PDB/rok
część biurowa	805,03	25,00	20 125,75 zł	241 509,00 zł
część socjalna	1232,88	18,00	22 191,84 zł	266 302,08 zł
	<b>2037,91</b>		<b>42 317,59</b>	<b>507 811,08</b>

Przyjmując określony na podstawie analizy rynku wskaźnik obłożenia określono Efektywny roczny Dochód Brutto.

#### **Obliczenie efektywnego dochodu brutto (EDB/rok)**

**Tabela 8**

Funkcja	Powierzchnia	Stawka czynszu	PDB/mies.	PDB/rok	Wskaźnik obłożenia	EDB / rok
część biurowa	805,03	25,00	20 125,75 zł	241 509,00 zł	90,0%	217358,10
część socjalna	1232,88	18,00	22 191,84 zł	266 302,08 zł	80,0%	213041,66
	<b>2037,91</b>		<b>42 317,59</b>	<b>507 811,08</b>		<b>430 399,76</b>

**Oszacowanie stopy kapitalizacji**

Na podstawie analizy informacji o rentowności inwestycji, oczekiwaniach inwestorów i ryzyku inwestowania w nieruchomości podobne oszacowano stopę kapitalizacji w modelu addytywnym.

**Tabela 9**

Oprocentowanie długoterminowych obligacji skarbowych	Stopa inflacji uwzględniona w oprocentowaniu obligacji	Stopa realna	Ryzyko dotyczące inwestowania w przedmiot wyceny w kontekście rynku nieruchomości podobnych	Ryzyko wynikające z porównania przedmiotu wyceny do najatrakcyjniejszych nieruchomości na rynku
1,70 %	2,4 %	-0,68 %	6,2 %	4,5 %
<b>Stopa kapitalizacji</b>				<b>10,02 %</b>
<b>Stopa kapitalizacji przyjęta do obliczeń</b>				<b>10,02 %</b>

Wysokość oprocentowania długoterminowych obligacji skarbowych ustalono na podstawie Listu Emisyjnego nr 99/2020 Ministra Finansów z dnia 21 grudnia 2020 r. w sprawie emisji emerytalnych dziesięcioletnich oszczędnościowych obligacji skarbowych oferowanych w sieci sprzedaży detalicznej. Stopa procentowa w pierwszym okresie odsetkowym wynosi 1,70 % w skali roku w pierwszym roku odsetkowym.

Przyjęta stopa kapitalizacji w wysokości 10,02 % odzwierciedla aktualną sytuację na rynku, jak również indywidualne cechy nieruchomości. Określona stopa kapitalizacji ustalona została na poziomie właściwym i jednocześnie bezpiecznym, biorąc pod uwagę cechy nieruchomości. Zauważyć należy, iż przedmiotowa nieruchomość położona jest w dość atrakcyjnej części miasta w otoczeniu zabudowy o charakterze przemysłowym i aktywnym gospodarczo.

**Oszacowanie wydatków operacyjnych pozostających po stronie właściciela i związanych z nieruchomością****Tabela 10**

<b>Zestawienie kosztów związanych z eksploatacją nieruchomości (pozostających po stronie właściciela)</b>			
<b>Wyszczególnienie</b>			
<b>Podatek od nieruchomości:</b>			
	pow. w mkw	stawka w zł/mkw	
grunt	2211,00	0,86	1 901,46 zł
budynki	2698,30	23,90	64 489,37 zł
<b>Razem podatki</b>			<b>66 390,83 zł</b>
<b>Oplata za użytkowanie wieczyste gruntu (3% wartości gruntu)*</b>			<b>6 768,98 zł</b>
<b>Ubezpieczenie</b>			<b>1 200,00 zł</b>
<b>Koszty zarządu (2% EDB)</b>			<b>8 608,00 zł</b>
<b>Remonty bieżące, konserwacje, utrzymanie pustostanów, koszty zarządu (5 % edb)</b>			<b>21 519,99 zł</b>
<b>SUMA</b>			<b>104 487,79 zł</b>

\*Oplata za użytkowanie wieczyste została określona przy wykorzystaniu wzoru:



$$O_{u.w.} = W_{Gp.w.} * S_{u.w.}, \text{ gdzie:}$$

$O_{u.w.}$  – wartość opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu,

$W_{Gp.w.}$  – wartość prawa własności gruntu – przyjęto na podstawie obliczeń z załącznika do operatu szacunkowego nr 13.6.

Dla działki ewid nr 17/1 o powierzchni 2 211 m<sup>2</sup>, określono cenę jednostkową prawa własności dla gruntu niezabudowanego na poziomie 102,05 zł/m<sup>2</sup>, wartość gruntu – 225 633 zł

$S_{u.w.}$  – stawka rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste.

$$O_{u.w.} = 225\ 633\ \text{zł} \times 0,03 = 6\ 532,18\ \text{zł}$$

Na podstawie analizy rynku lokalnego, analizy kosztów związanych z eksploatacją nieruchomości, informacji od zarządców nieruchomości, a także Urzędu Miasta Gliwice (stawki podatkowe) określono wydatki operacyjne związane z utrzymaniem nieruchomości na poziomie 104 487,79 zł rocznie.

### Oszacowanie wartości rynkowej części prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynków w podejściu dochodowym w stanie na dzień wyceny

W oparciu o analizę rynku i przyjęte powyżej założenia dokonano szacowania wartości rynkowej nieruchomości w podejściu dochodowym przy użyciu metody inwestycyjnej i techniki kapitalizacji prostej dochodu netto generowanego przez nieruchomość w skali roku.

Tabela 11

EDB / rok	430 399,76 zł
Wydatki operacyjne	104 487,79 zł
Dochód Operacyjny Netto (DON)	325 911,97 zł
Stopa kapitalizacji	10,02%
Wartość rynkowa	3 252 614,51 zł

**Po zaokrągleniu przyjęto wartość: WN = 3 253 000 zł**

Słownie: trzy miliony dwieście pięćdziesiąt trzy tysiące złotych.

## 9.2. Określenie wartości dla sprzedaży wymuszonej

Oprócz wyceny według wartości rynkowej operat, na żądanie kredytodawcy, może zawierać także wycenę według wartości rynkowej przy sprzedaży wymuszonej, jeżeli spodziewana jest licytacja nieruchomości. Możliwość zaciągnięcia kredytu pod tzw. zabezpieczenie hipoteczne stanowi jedną z najważniejszych zalet nieruchomości jako lokaty kapitału. Jednak kredyt daje kredytodawcy przywilej roszczenia w przypadku niewypełnienia warunków spłaty długu, a dla banku możliwość odzyskania zainwestowanych środków finansowych ma istotne znaczenie. W tym wypadku może to nastąpić na etapie tzw. „szybkiej sprzedaży nieruchomości”. Związane jest to z ryzykiem płynności, co oznacza łatwość likwidacji inwestycji. Uzyskana w takich warunkach cena sprzedaży nieruchomości może być porównywalna z „wartością likwidacyjną”, a jej wysokość będzie uzależniona przede wszystkim od atrakcyjności nieruchomości oraz czynników ekonomicznych na rynku.

Wartość nieruchomości przy sprzedaży wymuszonej może kształtować się na poziomie drugiej licytacji komorniczej w wysokości 2/3 wartości oszacowania.

Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Sprzedaż winna nastąpić możliwie szybko, aby nie pogłębiać strat kredytodawcy. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców.

Wartość wymuszoną wyznaczono na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:  
 $WW = WR \times wa \times wc$  gdzie:

WR - wartość rynkowa,

wa - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

wc - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Są to cechy „drugoplanowe”, możliwe do wychwycenia dla klienta bardzo zainteresowanego kupnem. Cechy takie posiada każda nieruchomość. To takie właśnie specyficzne cechy nieruchomości powodują, że nabywca spośród kilku podobnych wybiera właśnie tą nieruchomość. Często jest to spowodowane indywidualnymi preferencjami potencjalnego nabywcy. Przedmiotowa nieruchomość charakteryzuje się dużą powierzchnią użytkową budynku, z czego ponad 60% zajmują pomieszczenia socjalne. Przy uwzględnieniu powyższych cech przedmiotowej nieruchomości określono współczynnik atrakcyjności na poziomie 85%.

Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku. Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami o funkcji komercyjnej jest rynkiem średnio aktywnym. Przy średniej podaży nieruchomości na rynku lokalnym i przy relatywnie malejącym poziomie cen ofertowych, współczynnik zachęty cenowej dla przedmiotowej nieruchomości określono na poziomie 85%.

Dla nieruchomości szacowanej przyjmuję współczynniki:

wa = 0,85 (15% obniżenia wartości), wc = 0,85 (15% obniżenia wartości).

$$W_w = 3\,253\,000 \text{ zł} \times 0,80 \times 0,85 = 2\,212\,040 \text{ zł}$$

**Przyjęto: 2 212 000 zł**

*Słownie: dwa miliony dwieście dwanaście tysięcy złotych*



### 9.3. Określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości

Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości stosuje się podejście kosztowe. Określa się oddzielnie wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu i oddzielnie wartość jego części składowych.

Wartość odtworzeniową nieruchomości określono jako sumę:

- „kosztu odtworzenia” gruntu nieruchomości (wartości rynkowej gruntu nieruchomości)
- wartości odtworzeniowej budynków.

#### 9.3.1. Określenie wartości prawa użytkowania wieczystego gruntu

Do określenia prawa użytkowania wieczystego gruntu niezabudowanego zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, szczegółowych informacji od agencji obrotu nieruchomościami oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych na rynku lokalnym. Wyodrębniono następujące atrybuty mające zasadniczy wpływ na zróżnicowanie cen 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu:

- Lokalizacja ogólna
- Sąsiedztwo i otoczenie
- Rodzaj prawa do gruntu
- Kształt i możliwości zagospodarowania
- Wielkość działki

**Cechy te mają następujące charakterystyki**

**Tabela 12**

L.p.	Rodzaj cechy	Ocena wpływu cechy na cenę jednostkową	Charakterystyka
1.	Lokalizacja ogólna	Korzystna	Nieruchomości położone na terenie zurbanizowanym, w niedalekiej odległości od obszarów koncentracji przemysłu, produkcji, aktywności gospodarczej. W niedalekiej przebiegają główne arterie komunikacyjne. Lokalizacja sprzyja prowadzeniu dużych projektów inwestycyjnych. W sąsiedztwie funkcjonują dominanty przemysłowe (tj. duże zakłady produkcyjne bądź przemysłowe o bogatych tradycjach)
		Średnio korzystna	Nieruchomości położone na terenach zurbanizowanych, w pośredniej odległości do obszarów koncentracji przemysłu, w pośredniej odległości od dróg krajowych. Tereny o charakterze przemysłowym, brak dominanta przemysłowego w sąsiedztwie.
		Niekorzystna	Nieruchomości położone na terenie umiarkowanie zurbanizowanym, o słabszym dostępie komunikacyjnym. Otoczenie nie jest kojarzone z działalnością przemysłową ani aktywizacją gospodarczą. Tereny pokopalniane predystynowane do zmiany funkcji. Głównie trasy w oddaleniu.
2.	Możliwości inwestycyjne	Korzystna	Na działce nie występują żadne ograniczenia w zagospodarowaniu np. w kształcie działki i ukształtowaniu bądź wynikające z sąsiedztwa. Brak utrudnień w zagospodarowaniu. Warunki fizjograficzne oraz uwarunkowania planistyczne umożliwiają pełne wykorzystanie terenu. Przeznaczenie produkcyjno-usługowe.
		Średnio korzystna	Warunki fizjograficzne (kształt działki nieregularny) oraz uwarunkowania planistyczne uniemożliwiają pełne wykorzystanie terenu. Występują pewne ograniczenia w realizacji projektów inwestycyjnych. Przeznaczenie

			produkcyjne, składy, magazyny.
		Niekorzystna	Działka o dużych utrudnieniach w zagospodarowaniu i ewentualnej zabudowie, wynikających z sąsiedztwa, kształtu działki lub uwarunkowań planistycznych. Teren o mniejszej przydatności do realizacji projektów inwestycyjnych. Przeznaczenie produkcyjne, składy, magazyny.
3.	Rodzaj prawa do gruntu	Korzystna	Prawo własności gruntu.
		Średnio korzystna	Prawo własności gruntu części gruntu, prawo użytkowania wieczystego do pozostałej części gruntu
		Niekorzystna	Prawo użytkowania wieczystego gruntu.
4.	Dojazd do nieruchomości	Korzystna	Dojazd bezpośredni z drogi publicznej, dobra widoczność
		Średnio Korzystna	Dojazd bezpośredni z drogi publicznej, średnia lub przeciętna widoczność
		Niekorzystna	Dojazd skomplikowany, poprzez służebności, drogami wewnętrznymi. Ryzyko braku zapewnionego dostępu do drogi publicznej
5.	Powierzchnia działki	Korzystna	Poniżej 15 000 m <sup>2</sup>
		Średnio korzystna	Od 15 000 m <sup>2</sup> do 50 000 m <sup>2</sup>
		Niekorzystna	Powyżej 50 000 m <sup>2</sup>

Wagi cech rynkowych odniesiono do założenia, że wartość rynkowa nieruchomości  $W_x$  znajdzie się pomiędzy  $C_{min}$  a  $C_{max}$ . W zbiorze transakcji dotyczących podobnych nieruchomości określono:

cenę maksymalną  $C_{max} = 112,50 \text{ zł/m}^2$

cenę minimalną  $C_{min} = 46,05 \text{ zł/m}^2$

$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 112,50 \text{ zł/m}^2 - 46,05 \text{ zł/m}^2 = 66,45 \text{ zł/m}^2$

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono następujące wagi cech.

Tabela 13

L.p.	CECHA RYNKOWA	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/ m2]
1	Lokalizacja ogólna	20	13.29
2	Możliwości inwestycyjne	30	19.93
3	Rodzaj prawa do gruntu	15	9.97
4	Dojazd do nieruchomości	20	13.29
5	Wielkość działki	15	9.97
<b>Razem</b>		<b>100</b>	<b>66,45</b>

Ze zbioru transakcji nieruchomości podobnych, do dalszych obliczeń wyselekcjonowano 3 najbardziej zbliżone do przedmiotu wyceny pod względem przeanalizowanych cech rynkowych wpływających na zróżnicowanie cen jednostkowych, które przedstawiono poniżej.



Tabela 14

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
	A	B	C
Adres nieruchomości	Zabrze	Ruda Śląska	Dąbrowa Górnicza
Data transakcji	2020/01/10	2020-07-28	2019/06/24
Powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]	51 260	10 265	212 060
Cena 1 m <sup>2</sup> p.u.	86.89 zł	71.22 zł	76.88 zł
Lokalizacja ogólna	korzystna	średnio korzystna	korzystna
Możliwości inwestycyjne	korzystne	średnio korzystne	średnio korzystne
Rodzaj prawa do gruntu	korzystny	niekorzystny	korzystny
Dojazd do nieruchomości	korzystny	średnio korzystny	niekorzystny
Wielkość działki	niekorzystna	korzystna	b. niekorzystna

W celu określenia prawa użytkowania wieczystego gruntu niezabudowanego stanowiącego dz. ew. nr 17/2 i 3, dokonano osobnego określenia wartości działek ewidencyjnych.

**Tabela obliczeń wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego 1 m<sup>2</sup> stanowiącej niezabudowany grunt (pierwsza umownie wydzielona część) w stanie na dzień wyceny**

Tabela 15

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Adres nieruchomości	Gliwice, Jagiellonki dz. ew. 17/1	Gliwice	Chorzów	Ruda Śląska
Data transakcji		2020-04-28	2020-01-22	2020-01-30
Powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]	2 211	9 778	3 003	6 871
Cena 1 m <sup>2</sup> p.u.		112,50 zł	80,00 zł	97,03 zł
Lokalizacja ogólna	korzystna	korzystna	korzystna	średnio korzystna
		0,00 zł	0,00 zł	6,64 zł
Możliwości inwestycyjne	średnio korzystne	średnio korzystne	średnio korzystne	średnio korzystne
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Rodzaj prawa do gruntu	niekorzystny	korzystny	niekorzystny	korzystny
		-9,97 zł	0,00 zł	-9,97 zł
Dojazd do nieruchomości	korzystny	korzystny	korzystny	korzystny
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Wielkość działki	korzystna	korzystna	korzystna	korzystna
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
SUMA POPRAWEK		-9,97 zł	0,00 zł	-3,32 zł
CENA 1 m <sup>2</sup> SKORYG.		102,53 zł	80,00 zł	93,70 zł
CENA ŚREDNIA 1 m <sup>2</sup> powierzchni gruntu		92,08 zł		

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu wynosi:

$$W_{UW1} = 92,08 \text{ zł/m}^2 \times 2 211 \text{ m}^2 = 203 588,89 \text{ zł}$$

**Przyjęto wartość:  $W_{UW} = 204 000 \text{ zł}$**

Słownie: dwieście cztery tysiące złotych

### 9.3.2. Określenie wartości odtworzeniowej zabudowy

Koszt odtworzenia określono przy użyciu techniki wskaźnikowej. Koszty odtworzenia określa się jako iloczyn ceny wskaźnikowej oraz liczby jednostek odniesienia, dla których ta cena została ustalona. Tak określoną wartość powiększa się o przeciętną wartość działki.

$$K_{ODB} = P_u * C_j * (1 - Z)$$

$K_{ODB}$  - koszt odtworzenia

$P_u$  - powierzchnia użytkowa budynku

$C_j$  - cena jednostkowa

$Z$  - zużycie techniczne

Na podstawie analizy rynku lokalnego można przyjąć, iż stawki roboczogodziny, wskaźniki kosztów zakupu, kosztów pośrednich, zysku oraz ceny najmu sprzętu i ceny materiałów budowlanych odpowiadają publikacjom użytym do szacowania zawartym w cenniku robót i obiektów inwestycyjnych wydawnictwa Bistyp Consulting II kwartał 2020 r.

Porównano stawki roboczogodziny w robotach ogólnobudowlanych, wskaźniki kosztów zakupu, kosztów pośrednich, zysku oraz ceny najmu sprzętu przyjmowane przez lokalne przedsiębiorstwa budowlane. Porównano również ceny materiałów budowlanych w miejscowych hurtowniach.

#### Koszt odtworzenia budynków i budowli

Tabela 16

Ozn. obiektu	Obiekt	Ilość jed. [m <sup>2</sup> ]	Cena jed. [zł]	Współczynnik dopasowania	Wartość [zł]	Zużycie	Wartość ze zużyciem [zł]
budynek biurowo-socjalny	BCOI.1.005	3025,09	2928,40	0,80	7 086 938,84	20%	5 669 551,08
Dokumentacja i nadzór*							50 000,00
Roboty dodatkowe nieprzewidziane w projekcie (2%)*							113 391,02
<b>łącznie budynki i budowle</b>							<b>5 832 942,10</b>
Wartość rynkowa prawa UW gruntu							<b>203 588,88</b>
- działka 17/1		2211	98,48				203 588,88
<b>łączna wartość odtworzeniowa nieruchomości</b>							<b>6 036 530,98</b>

**łącznie wartość odtworzeniowa przedmiotu wyceny wynosi:**

$$W_{OD} = 6\,036\,530,98 \text{ zł}$$

**Przyjęto wartość: 6 037 000 zł**

*Słownie: pięć milionów sto piętnaście tysięcy złotych.*



## 10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Określona w podejściu dochodowym wartość rynkowa nieruchomości o charakterze przemysłowym w stanie na dzień wyceny (3 253 000 zł) jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania. Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania i uwzględnia wszystkie cechy nieruchomości wpływające na wartość, lokalizację, stan techniczno-funkcjonalny, sąsiedztwo.

Do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości przeanalizowano lokalny rynek nieruchomości komercyjnych z terenu województwa śląskiego. Okres analizy od 2018 roku do dnia wyceny, poszerzono także o lata wcześniejsze. Określona wartość rynkowa określona w podejściu dochodowym odpowiada cenom jakie zostały osiągnięte za podobne obiekty. Określona stawka najmu odpowiadają stawkom najmu, które są osiągnięte na rynku lokalnym. Odnosząc się do wycenianej nieruchomości oraz ogólnego rynku nieruchomości w Gliwicach należy stwierdzić, że przedmiot wyceny jest średnio atrakcyjny na rynku, stwarza możliwości prowadzenia działalności w zakresie biurowo-socjalnym, tj. obsługi administracyjnej dla sąsiadujących obiektów przemysłowych.

Wartości w odniesieniu do 1 m<sup>2</sup> powierzchni budynku wynosi w stanie na dzień wyceny, około 1 596,05 zł (bez uwzględnienia piwnic). Określona wartość nieruchomości kształtuje się na pułapie cen jednostkowych poniżej średniej spośród występujących na regionalnym rynku i zawiera się pomiędzy ceną minimalną a maksymalną. Współczynnik obciążenia jest na dość bezpiecznym poziomie mając na uwadze rozwój lokalnego rynku oraz położenie przedmiotu wyceny na tle województwa śląskiego oraz odległości od dużych szlaków komunikacyjnych. Wartości nieruchomości zostały zweryfikowane z ofertami sprzedaży również dużych obiektów.

Wartość odtworzeniową budynków i budowli oraz wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu w stanie na dzień wyceny określono na poziomie 6 037 000 zł.

Wartość nieruchomości dla potrzeb sprzedaży wymuszonej w stanie na dzień wyceny wynosi 2 212 000 zł

## 11. KLAZULE I OGRANICZENIA

- 11.1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych w granicach zakreślonych stanem faktycznym i prawnym szacowanej nieruchomości oraz stanem rynku nieruchomości w dacie wyceny.
- 11.2. Określenia wartości rynkowej nieruchomości dokonano wg stanu i w poziomie cen aktualnym na dzień wyceny.
- 11.3. Określona wartość nie uwzględnia podatków i opłat oraz obciążenia hipoteką.
- 11.4. Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2. Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- 11.5. Rzeczoznawca określając wartość rynkową założył, że ocena ryzyka kredytodawcy oraz zdolności kredytowej kredytobiorcy podlegać będzie analizie i ocenie przez strony umowy kredytowej.

Analiza operatu szacunkowego należy do kredytodawcy i stanowi materiał pomocniczy, nie przesądając o przyznaniu kredytu bądź jego wysokości.

- 11.6. Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za zmianę przeznaczenia nieruchomości wynikającą ze zmiany koncepcji wykorzystania jej przez właściciela lub z uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego i jego przyszłych zapisów.
- 11.7. Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.
- 11.8. Założono, że rzeczoznawcy udostępniło wszelkie dostępne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.
- 11.9. Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynku w stanie na dzień wyceny oraz określenie wartości odtworzonej nieruchomości.
- 11.10. Powierzchnie użytkową określono na podstawie danych dostępnych od właściciela.

## 12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA

---



## 13. ZAŁĄCZNIKI

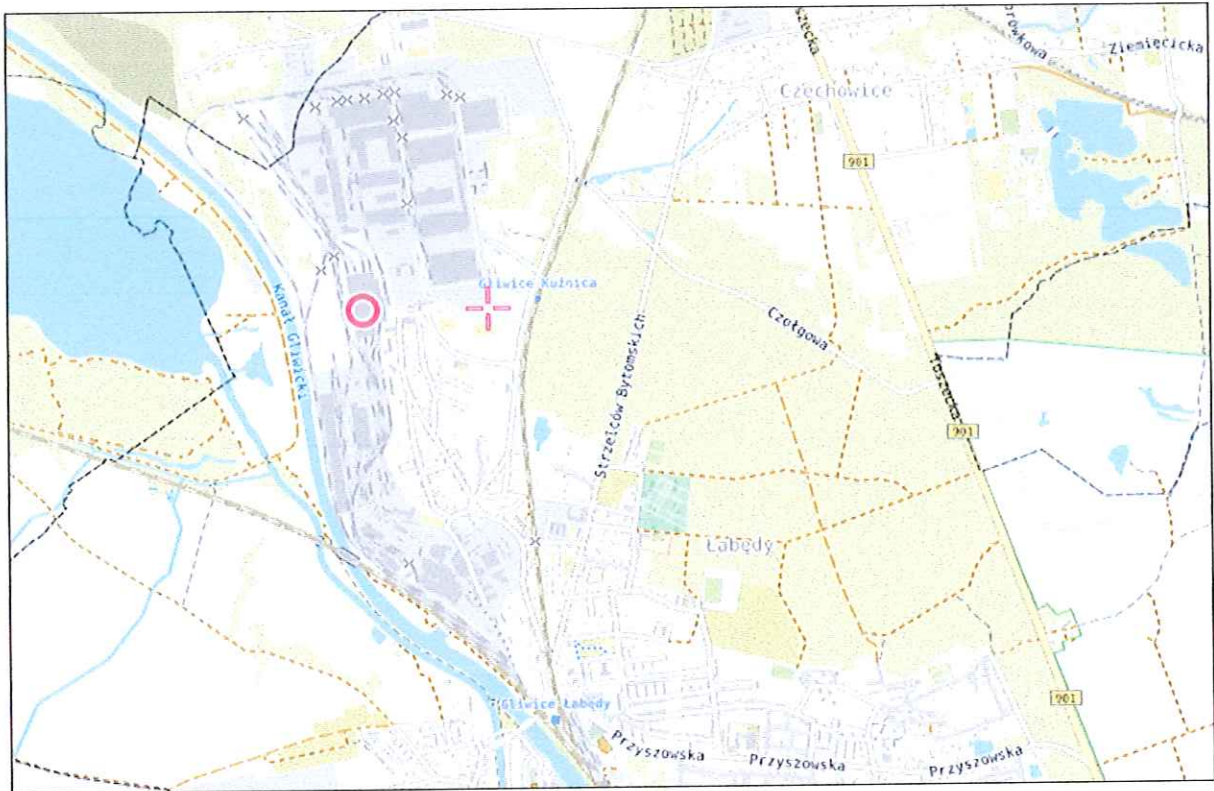
---

- 13.1. Mapa lokalizacyjna
- 13.2. Dokumentacja fotograficzna
- 13.3. Protokół z badania księgi wieczystej
- 13.4. Kopie dokumentów
- 13.5. Obszary ryzyka związane z nieruchomością
- 13.6. Obliczenie prawa własności gruntu
- 13.7. Polisa OC
- 13.8



Załącznik 13.1.

Mapa lokalizacyjna nieruchomości



Lokalizacja szczegółowa nieruchomości



Lokalizacja nieruchomości na tle aglomeracji śląskiej



Załącznik 13.2.

Dokumentacja fotograficzna

Widok budynku biurowo-socjalnego z zewnątrz



Widok budynku biurowo-socjalnego wewnątrz – część biurowa





**Dokumentacja fotograficzna**

**Widok budynku biurowo-socjalnego wewnątrz – część biurowa (cd)**



**Widok budynku biurowo-socjalnego wewnątrz – część technologiczna**



Dokumentacja fotograficzna

Widok budynku biurowo-socjalnego wewnątrz – część socjalna





Dokumentacja fotograficzna

Widok zagospodarowania terenu, drogi dojazdowej, sąsiedztwa i otoczenia



**Załącznik 13.3.**

**Protokół z badania ksiąg wieczystych**

**PROTOKÓŁ**

Stan prawny przedmiotu wyceny z dnia 2021-01-22 określono na podstawie następujących dokumentów:

- Księga Wieczysta nr **GL1G/00121403/6** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Gliwicach, VIII Wydział Ksiąg Wieczystych:

Typ księgi: grunt oddany w użytkowanie wieczyste i budynek stanowiący odrębną nieruchomość

**Dział I - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

*Działki ewidencyjne:*

Położenie (województwo, gmina, miejscowość): Śląskie, Gliwice M, Gliwice.

1. Numer działki: 17/1, obręb: 0029, Kuźnica, ulica: Anny Jagiellonki 47

Sposób korzystania: Bi - inne tereny zabudowane,

przyłączenie: GL1G/00084766 6, 0,2211 ha

Obszar całej nieruchomości : 0,2211 ha.

*Budynki:*

2. 109 - pozostałe budynki niemieszkalne, liczba kondygnacji: 3,0, odrębność: tak, adres: Anny Jagiellonki 47

**Dział I – Sp Spis praw związanych z własnością**

*Prawo użytkowania wieczystego:*

Okres użytkowania: 2089-12-05, Sposób korzystania: działka gruntu oddana w użytkowanie wieczyste i budynek stanowiący odrębną nieruchomość

**Dział II - WŁAŚCICIEL**

*Właściciele:*

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): 1, 1/1

Skarb Państwa - Prezydent Miasta Gliwice, Gliwice

Rola instytucji: organ reprezentujący Skarb Państwa

*Użytkownicy wieczysti:*

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): 1, 1/1

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Cognor Spółka Akcyjna,

Poraj



### **Dział III CIĘŻARY I OGRANICZENIA**

Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością: nieograniczona w czasie służebność jednokierunkowego przejazdu przez działkę nr 17 objętą niniejszą księgą wieczystą istniejącą drogą wewnętrzną, biegnącą od granicy działki nr 538 obręb Łabędy, w kierunku północnym wzdłuż wschodniej granicy działki nr 17 obręb Kuźnica skracającej łukiem w kierunku zachodnim do granicy z działką nr 14 obręb Kuźnica, pasem o szerokości 6 metrów i długości 572 metrów oraz istniejącą drogą wewnętrzną, biegnącą od północno-wschodniej granicy działki nr 14 obręb Kuźnica z działką nr 17 obręb Kuźnica, biegnącą w kierunku granicy działki nr 17 obręb Kuźnica z działką nr 538 obręb Łabędy pasem o szerokości 6 metrów i długości 93 metrów/przebieg służebności przedstawia załącznik nr 2 do aktu stanowiącego podstawę wpisu/ na rzecz kaźdoczesnego właściciela lub użytkownika wieczystego działki nr 1 obręb kuźnica objętej kw nr GL1G/00069413/6 oraz działki nr 2 obręb Kuźnica, objętej księgą wieczystą kw nr GL1G/00073043/2

### **Dział IV HIPOTEKI**

W dziale IV widnieją wpisy hipotek ustanowionych na nieruchomości. Pełne badanie znajduje się w załączniku do operatu szacunkowego.



## Załącznik 13.4.

## Kopie dokumentów

## Wypis z rejestru gruntów

Nr kancelaryjny: GE.6621.3499.2020

Województwo: śląskie

Powiat: m. Gliwice

Jednostka ewidencyjna: 246601\_1, Gliwice

Obręb ewidencyjny: 246601\_1.0029, Kuźnica

Prezydent Miasta  
Gliwice

(nazwa organu wydającego dokument)

## WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 10-12-2020 13:40:19

Nr jednostki rejestrowej: G174

Osoby: 2

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	SKARB PAŃSTWA-PREZYDENT MIASTA GLIWICE
1/1 użytkowanie wieczyste	COGNOR SA siedziba: ul. Zielona 26, 42-360 Poraj

Działki ewidencyjne: 1

Arkusze	Nr działki	Adres / Położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
				Użytek	Pow. [ha]	
-	17/1	ul. Anny Jagiellonki 47	0.2211	Bi	0.2211	GL1G/00121403/6
Identyfikator: 246601_1.0029.17/1; Rejon statystyczny: 268240;						
Razem powierzchnia działek [ha]:			0.2211	ha		
Słownie:			dwa tysiące dwieście jedenaście metrów kwadratowych			

## Oznaczenia użytków i klas

Bi - Inne tereny zabudowane

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 1014 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 40b ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 725 z późniejszymi zmianami). Wysokość stawek podstawowych określona została w tabeli nr 11 załącznika do ww. ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne.

**DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY  
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ**

Jacek Sobelski  
(podpisano elektronicznie)  
10-12-2020

(podpisano elektronicznie)  
z up. Prezydenta Miasta  
Kierownik Referatu Ewidencji Gruntów  
Jacek Sobelski  
10-12-2020

(sporządził: data i podpis)

(pieczęć urzędowa)

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ  
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)



## Wypis z kartoteki lokali

Nr kancelaryjny: GE.6621.3499.2020

Prezydent Miasta  
Gliwice

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: śląskie

Powiat: m. Gliwice

Jednostka ewidencyjna: 246601\_1, Gliwice

Obręb ewidencyjny: 246601\_1.0029, Kuźnica

## WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

sporządzono dnia: 10-12-2020 13:50:56

Pozycja kartoteki budynków: 246601\_1.0029.G174

Jednostka rejestrowa gruntów: G174

Budynki: 1

Nr ewidencyjny	243		Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m <sup>2</sup> ]	939
Identyfikator	246601_1.0029.243_BUD		Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m <sup>2</sup> ]	-
Status	wybudowany		Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m <sup>2</sup> ]	-
Działka	246601_1.0029.17/1		Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m <sup>2</sup> ]	-
Adres lub położenie	ul. Anny Jagiellonki 47		Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m <sup>2</sup> ]	-
Rodzaj wg KST	pozostałe budynki niemieszkalne		Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m <sup>2</sup> ]	-
Klasa wg PKOB	pozostałe budynki niemieszkalne		Inne funkcje:	-
Główna funkcja	-		Łączna liczba izb w budynku:	-
Konstr. ścian zewn.	mur	Rok zakończenia budowy	2009	Liczba ujawnionych lokali samodzielnych:
Kondygn. nad. / pod.	3/-	Wiek zakończenia budowy	-	0
		Rok zakończenia przebudowy	-	Stan użytkowania:
		Wiek zakończenia przebudowy	-	Data oddania do użytkowania:
				Data rozbiórki:
				Przyczyna rozbiórki:
				Stopień pewności ustalenia daty zakończ. budowy:
				Stopień pewności ustalenia daty zakończ. przebudowy:
				Zakres przebudowy:
Jednostka rejestrowa: B68				
Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatą: - Budynek gotowy na szybki internet: -				
Liczba mieszkań: -				
Uwagi: -				

nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (tj. Dz.U. z 2018 r., poz. 1044 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 40b ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (tj. Dz.U. z 2019 r., poz. 725 z późniejszymi zmianami). Wysokość stawek podstawowych określona została w tabeli nr 11 załącznika do ww. ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne.

**DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY  
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ**

Jacek Sobelski  
(podpisano elektronicznie)  
2020-12-10

(podpisano elektronicznie)  
z up. Prezydenta Miasta  
Kierownik Referatu Ewidencji Gruntów  
Jacek Sobelski  
2020-12-10

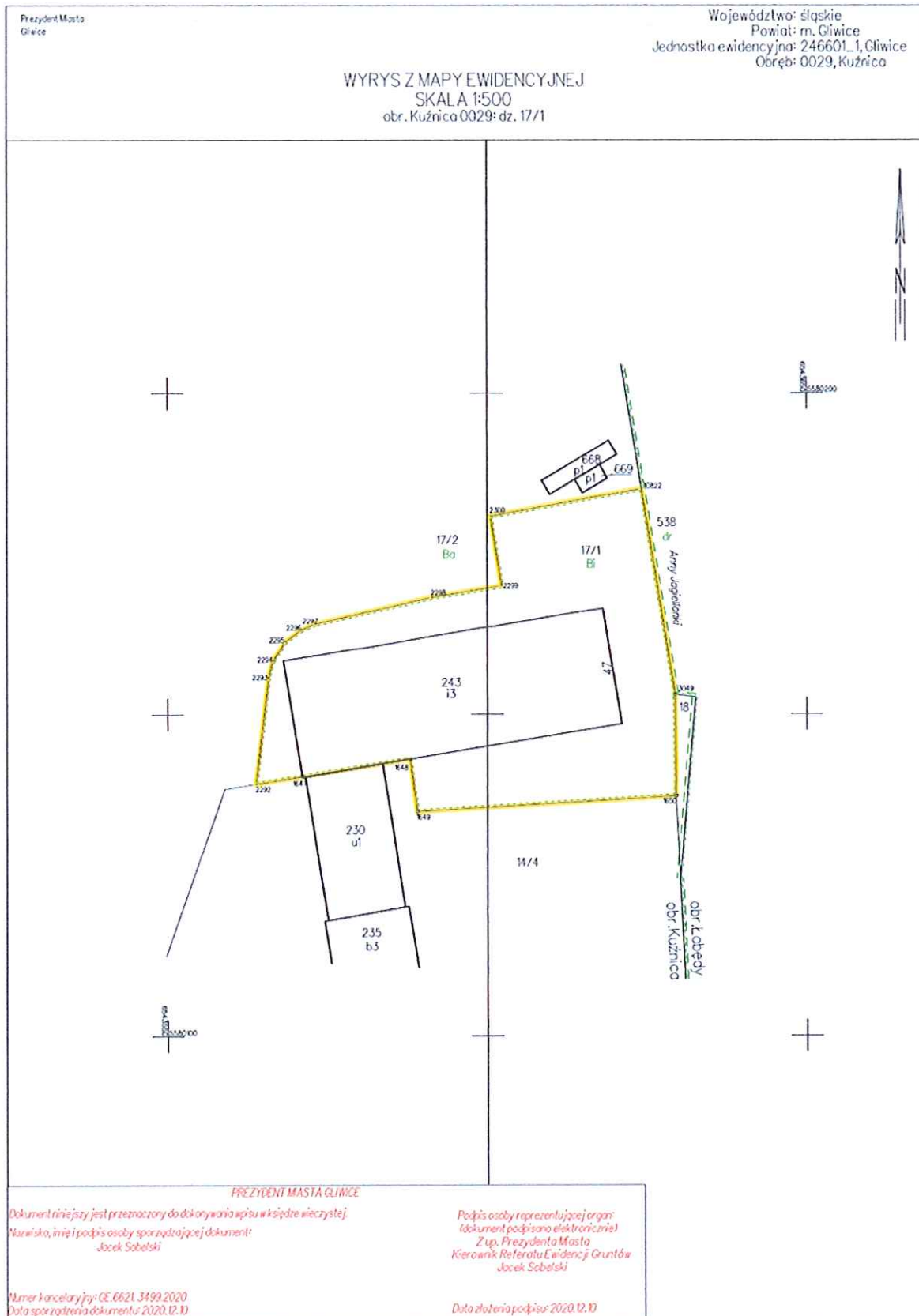
(sporządził: data i podpis)

(pieczęć urzędowa)

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)  
data i podpis

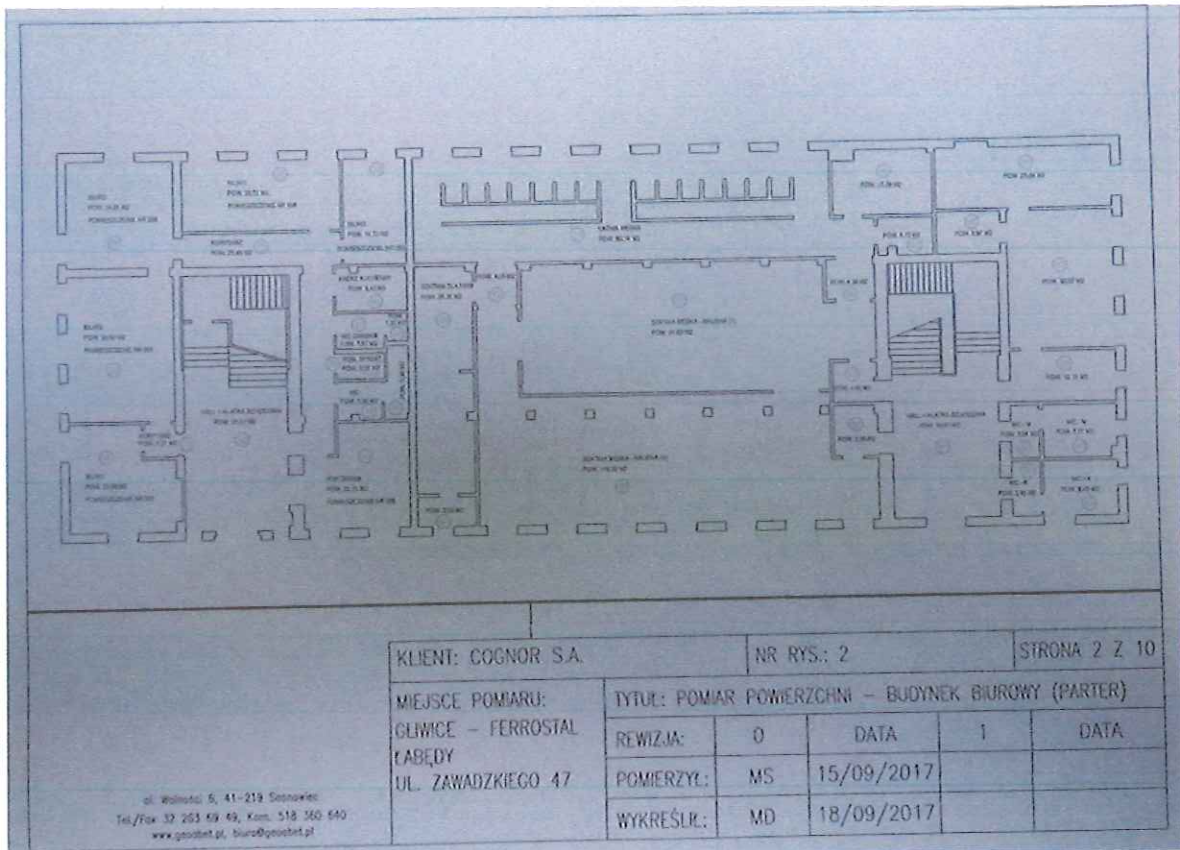
Naśladowictwo i reprodukcja WZBRONIONE

### Wyrys z mapy ewidencyjnej

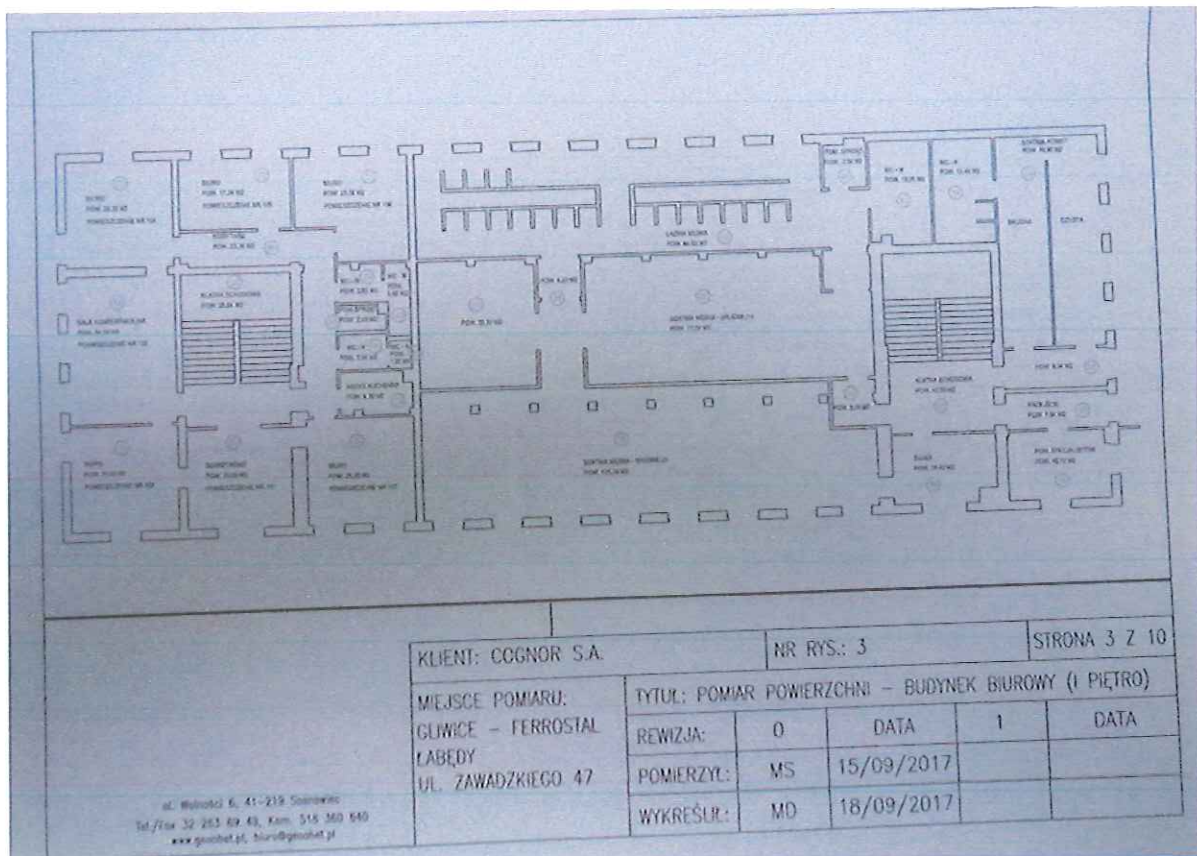




**Rzuty kondygnacji - parter**

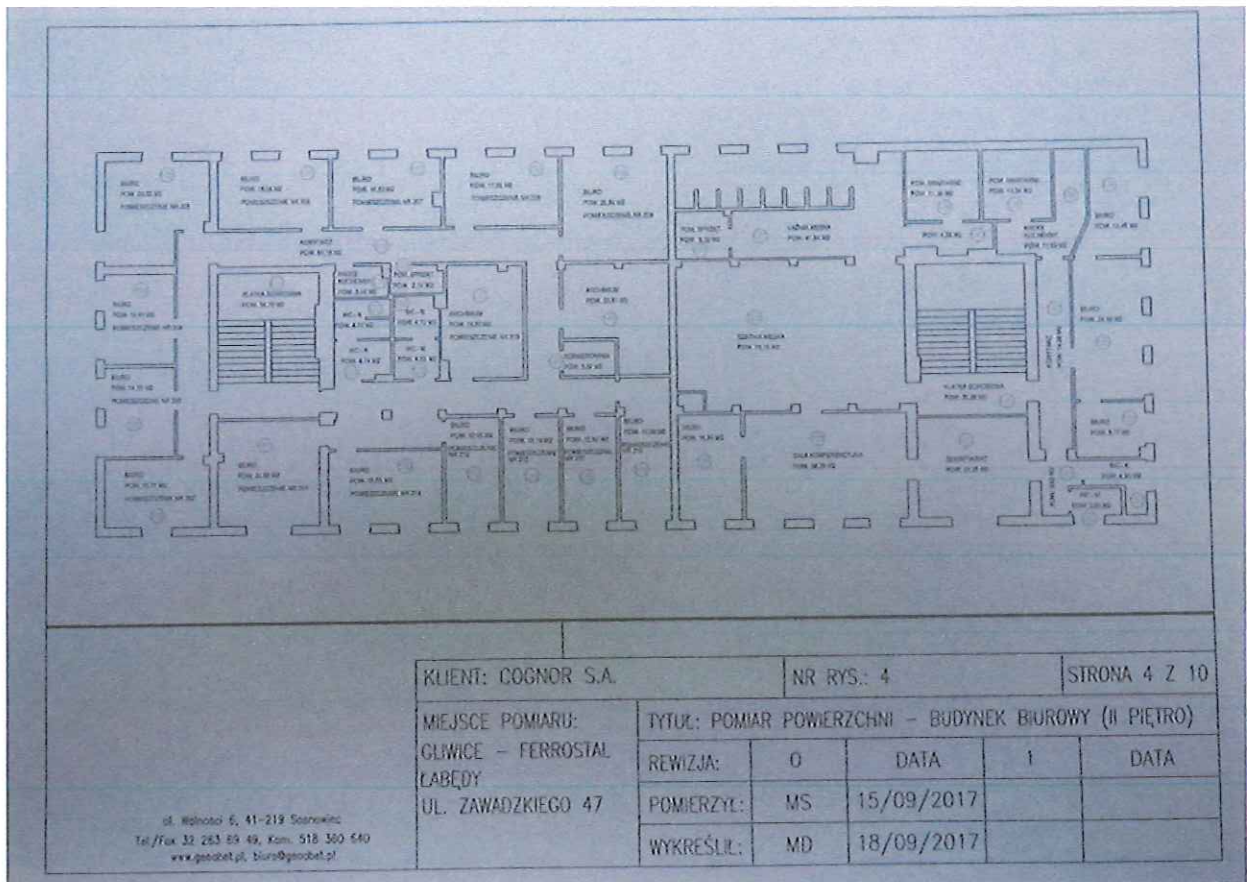


**Rzuty kondygnacji – I piętro**

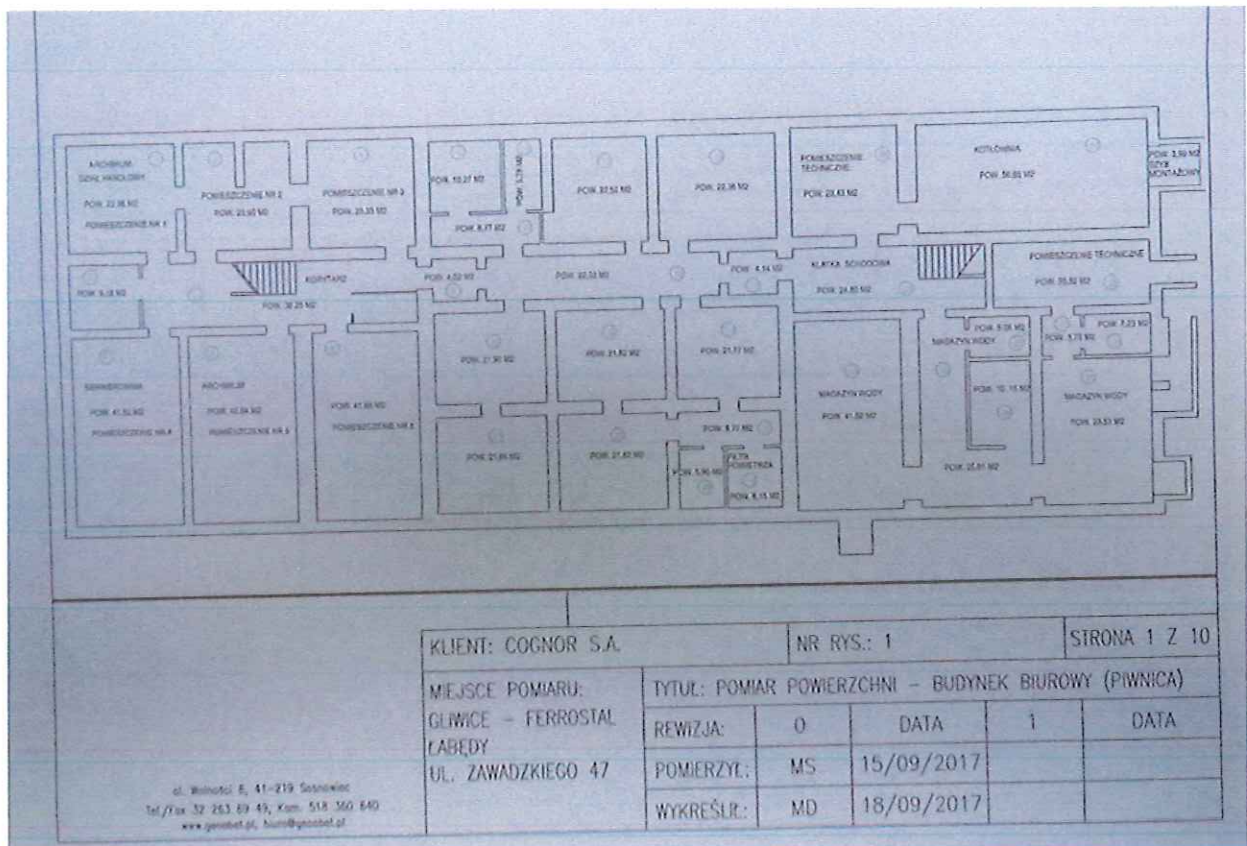




### Rzuty kondygnacji – II piętro



### Rzuty kondygnacji - piwnica





## Załącznik 13.5.

## Obszary ryzyka związanego z nieruchomością

**OBSZARY RYZYKA ZWIĄZANE Z WYCENIĄ NIERUCHOMOŚCIĄ**

– p. 4.3 Standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności”

Ryzyko związane z zabezpieczeniem wierzytelności banku na nieruchomości występuje zawsze, a na jego ogólny poziom składa się kilka elementów:

- ✓ ryzyko błędu szacunku przy określaniu wartości nieruchomości,
- ✓ ryzyko zmiany wartości nieruchomości w przyszłości na skutek czynników nie dających się przewidzieć w momencie określania wartości nieruchomości,
- ✓ ryzyko płynności rozumiane jako trudność sprzedaży nieruchomości za określoną cenę w standardowym czasie.

Zgodnie ze standardem - **Standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych nr 1 „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności”** rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek, na podstawie dostępnych źródeł informacji i znajomości rynku, wskazać obszary ryzyka związanego z nieruchomością, jako przedmiotem zabezpieczenia, w tym z przewidywanymi zmianami na danym rynku nieruchomości oraz ryzykiem związanym z oceną danej nieruchomości przez inwestorów wraz z ogólną opinią na temat wpływu powyższego na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości. Uwzględniając wymogi stawiane rzeczoznawcy majątkowemu przy sporządzaniu operatu szacunkowego, należy ujawnić poznane w trakcie szacowania nieruchomości okoliczności ograniczające jej przydatność dla zabezpieczenia wierzytelności.

**Ryzyko związane z nieuregulowanym stanem prawnym**

Na podstawie dostępnej dokumentacji o stanie prawnym przedmiotowej nieruchomości rzeczoznawca majątkowy stwierdził, że nieruchomość posiada uregulowany stan prawny.

**Ryzyko związane z zapisami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego/decyzji o warunkach zabudowy**

Na dzień wyceny na danym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenach produkcyjnych.

**Ryzyko związane ze złym stanem technicznym nieruchomości**

Na podstawie informacji uzyskanych podczas wizji lokalnej rzeczoznawca majątkowy nie wnosi zastrzeżeń, że stan techniczny części biurowo – socjalnej budynku uniemożliwia jego dalszego funkcjonowania. Obiekt jest wykończony w dobrym i średnim standardzie.

### **Ryzyko związane z brakiem dostępu do drogi publicznej**

Dojazd do nieruchomości bezpośredni z ulicy Anny Jagiellonki (dz. ew. nr 538, droga publiczna – własność miasta Gliwice). Wjazd na część ogrodzoną nieruchomości realizowany jest poprzez dz. ew. nr 17/2 (należącej do tego samego właściciela).

### **Ryzyko związane z płynnością nieruchomości**

Rynek nieruchomości o charakterze komercyjnym nie jest rynkiem typowym. Trudno znaleźć nieruchomości sprzedane podobne do przedmiotowej. Na przyjętym rynku lokalnym nie odnotowano transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości podobnych, szczególnie o zbliżonych powierzchniach budynków.

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny charakteryzuje się średnią płynnością. Czas ekspozycji na rynku wynosi od 12 miesięcy wzwyż z uwagi na stan techniczny budynku. Przedmiotowa nieruchomość należy do grupy nieruchomości, na które jest przeciętny popyt.

### **Ryzyko wywłaszczenia nieruchomości**

Na podstawie dostępnych źródeł informacji rzeczoznawca majątkowy nie stwierdził istnienia jakichkolwiek przesłanek związanych z istnieniem ryzyka wywłaszczenia przedmiotowej nieruchomości na podstawie przepisów Ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

### **Ryzyko związane z sektorem rynku nieruchomości**

Dla rynku komercyjnego brak jest podstaw do jednoznacznego określenia przewidywanych kierunków zmian.

Nieruchomość należy do grupy nieruchomości o średnim poziomie ryzyka. Ryzyko obejmuje głównie stan i rozwój gospodarki, dostępność kredytów, popyt konsumpcyjny, nastroje konsumentów, wzrost gospodarczy, czynniki makroekonomiczne.

### **Ocena przydatności nieruchomości jako zabezpieczenie wierzytelności**

Na podstawie przeprowadzonej analizy ryzyk stwierdza się, że nieruchomość jest przydatna jako zabezpieczenie wierzytelności kredytodawcy.





## Załącznik 13.6.

Tabela obliczeń wartości rynkowej prawa własności 1 m<sup>2</sup> gruntu stanowiącej niezabudowany grunt – dz. ew. nr 17/2, w stanie na dzień wyceny

Tabela obliczeń wartości rynkowej prawa własności 1 m<sup>2</sup> stanowiącej niezabudowany grunt (pierwsza umownie wydzielona część) w stanie na dzień wyceny

Tabela 17

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Adres nieruchomości	<b>Gliwice, Jagiellonki dz. ew. 17/1</b>	<b>Gliwice</b>	<b>Chorzów</b>	<b>Ruda Śląska</b>
Data transakcji		2020-04-28	2020-01-22	2020-01-30
Powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]	<b>2 211</b>	9 778	3 003	6 871
Cena 1 m <sup>2</sup> p.u.		112,50 zł	80,00 zł	97,03 zł
Lokalizacja ogólna	<b>korzystna</b>	<b>korzystna</b>	<b>korzystna</b>	<b>średnio korzystna</b>
		0,00 zł	0,00 zł	6,64 zł
Możliwości inwestycyjne	<b>średnio korzystne</b>	<b>średnio korzystne</b>	<b>średnio korzystne</b>	<b>średnio korzystne</b>
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Rodzaj prawa do gruntu	<b>korzystny</b>	<b>korzystny</b>	<b>niekorzystny</b>	<b>korzystny</b>
		0,00 zł	9,97 zł	0,00 zł
Dojazd do nieruchomości	<b>korzystny</b>	<b>korzystny</b>	<b>korzystny</b>	<b>korzystny</b>
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Wielkość działki	<b>korzystna</b>	<b>korzystna</b>	<b>korzystna</b>	<b>korzystna</b>
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
SUMA POPRAWEK		<b>0,00 zł</b>	<b>9,97 zł</b>	<b>6,64 zł</b>
CENA 1 m <sup>2</sup> SKORYG.		<b>112,50 zł</b>	<b>89,97 zł</b>	<b>103,67 zł</b>
CENA ŚREDNIA 1 m <sup>2</sup> powierzchni gruntu		<b>102,05 zł</b>		

Wartość rynkowa prawa własności gruntu wynosi:

$$W_{UW1} = 102,05 \text{ zł/m}^2 \times 2\,211 \text{ m}^2 = 225\,632,55 \text{ zł}$$

**Przyjęto wartość:  $W_{UW} = 226\,000 \text{ zł}$**

Słownie: dwieście dwadzieścia sześć tysięcy złotych

Polisa ubezpieczeniowa Rzeczoznawcy Majątkowego



**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ**  
NR 1033704955

Niniejszy dokument jest potwierdzeniem zakresu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej od dnia 16.01.2021 r.

<b>1</b>	<b>Okres ubezpieczenia:</b> od 12.01.2021 r. do 11.01.2022 r.	
<b>2</b>	<b>Ubezpieczający:</b> WYCENA NIERUCHOMOŚCI "ESTAYE VALUE" MARCIN SZAJKO Adres siedziby: OSOWSKA 86 m. 6, 04-351 WARSZAWA E-mail: marcin_szajko@o2.pl	REGON: 360930055 Telefon: +48531685862
<b>3</b>	<b>Ubezpieczony:</b> WYCENA NIERUCHOMOŚCI "ESTAYE VALUE" MARCIN SZAJKO Adres siedziby: OSOWSKA 86 m. 6, 04-351 WARSZAWA E-mail: marcin_szajko@o2.pl	REGON: 360930055 Telefon: +48531685862
<b>4</b>	<b>Zakres ubezpieczenia obowiązkowego</b> Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	<b>Suma gwarancyjna</b> Na jedno zdarzenie: 25 000 EUR Na wszystkie zdarzenia: 25 000 EUR
	Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta. <b>Postanowienia dodatkowe</b> Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych	
<b>5</b>	<b>Składka łączna: 154,48 PLN</b> Kwota w PLN: 154,48 Termin płatności: 22.01.2021	<b>6</b> Numer rachunku bankowego do zapłaty składki: 12 1240 6960 3014 0110 1493 0737 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1033704955
<b>7</b>	<b>Warunki ubezpieczenia</b> 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Komisji Finansów z dnia 26.01.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.	
<b>8</b>	<b>Postanowienia dodatkowe</b> Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych 1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. 2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu	wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone odłącznie i niezależnie.
<b>9</b>	<b>Oświadczenia</b> 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dobrotę zawiadający informację o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia otrzymałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zwaną w dalszej części moją dostarczoną informacją o Administratorze danych osobowych. 4. <input type="checkbox"/> <b>Wzbrań zgodę na przetwarzanie</b> od PZU SA, PZU Żywiec SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, POKAO SA, Alor Bank SA informację marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/IVRS). 5. <input type="checkbox"/> <b>Wzbrań zgodę na przetwarzanie</b> od PZU SA, PZU Żywiec SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, POKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (numerona telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 6. <input type="checkbox"/> <b>Wzbrań zgodę na przetwarzanie</b> moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie. 7. <input type="checkbox"/> <b>Wzbrań zgodę na udostępnienie</b> przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Żywiec SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, POKAO SA, Alor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie z wykorzystaniem do celów profilowania lub podobnych w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawiania odpowiedniej oferty. 8. <input type="checkbox"/> <b>Wzbrań zgodę na przetwarzanie</b> informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentów zawierających informacje o produkcie, a także informacji o Moich danych w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z umową lub	zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/IVRS lub e-mail, na wskazany przez siebie numer telefonu lub adres mailowy. Wzrostem znanych podanych przez mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się aktualizować moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 9. W zakresie, w jakim podstawa przetwarzania moich danych osobowych jest zgodą, ma Państwo prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.  * <input type="checkbox"/> W polu oznacza zgodę Pełne nazwy spółek: PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Żywiec SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Żywiec Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Żywiec Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 21, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstytucyjna 13, 02-676 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstytucyjna 13, 02-676 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; POKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alor Bank SA - Alor Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 30D, 02-232 Warszawa; TUW PLUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polisa Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.

1033704955/pz:100000313169676/BE20 PIN: 9862

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 576-025-10-49, kapitał zakładowy: 66 352 300 zł wpłacony w całości, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)  
OSROCVAV5G12 0120210115.1224/pz:100000313169676

1/2





**Postanowienia dodatkowe lub odmienne**

- Postanowienia dodatkowe do obowiązującego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.
- Reklamacje, skargi lub zażalenia składa się w kabinie Jednostki PZU SA obsługującej klienta.
  - Reklamacja, skarga lub zażalenie może być złożona w formie:
    - pisemnej – osobie lub przesyłą pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisać na adres: PZU SA ul. Postępu 16A, 07-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
    - ustnej – telefonicznie na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
    - elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
  - PZU SA rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
  - W szczególne skłopotliwych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU SA przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
    - wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
    - wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
    - określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
  - Odpowiedź PZU SA na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła, w postaci pisemnej lub za pomocą swojego własnego narzędzia informacyjnego, z tym, że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek osoby, która złożyła tę reklamację, skargę lub zażalenie.
  - Osoba fizyczna, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie ma prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
    - nieuzupełnienia rozszereż w trybie rozpatrywania reklamacji;
    - niewykonalenia czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
  - Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez Jednostki organizacyjne PZU SA, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
  - Reklamacje uwzględniane są w odwołaniu do rozpatrywania reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzecznik Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji

- ubezpieczeń.
- PZU SA przewiduje możliwość prawnego rozwiązywania sporów.
- Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: [www.rf.gov.pl](http://www.rf.gov.pl).
- Ubezpieczycielowi, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługują prawa zaliczenia się o pomoc do Najwyższych i Powiatowych Rzeczników Konsumentów.
- W przypadku umowy zawartej za pośrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy telematycznego systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 527/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za dane dla Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU SA to: reklamacje@pzu.pl
- Językiem stosowanym przez PZU SA w relacjach z konsumentem jest język polski.
- PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

**Postanowienia dodatkowe do umowy lub ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisy**

- Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia i umowy ubezpieczenia obowiązkowego wypowiedza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu:
 

Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: [www.rf.gov.pl](http://www.rf.gov.pl).
- W umowie ubezpieczenia zawartej na oszty techniki Ubezpieczający zobowiązany jest do zgłoszenia Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na pełnią lub za zgodą Ubezpieczonemu na innym twój własny wniosek. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU podlegaj był do zgłoszenia Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Praktycznie OWU na twój własny wniosek, wysłana przed objęciem ochrony ubezpieczeniowej. Na zgłoszenie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

Potwierdzam dane kontaktowe  
 WYCIENA NIERUCHOMOŚCI "ESTATE VALUE" MARCIN SZAKO  
 E-mail: marcin\_szako@o2.pl  
 Telefon: +48531655662

Data wystawienia dokumentu: 15.01.2021 r.  
 Data zawarcia umowy: 08.01.2021 r.

Oświadczam, że niniejsza umowa ubezpieczenia spełnia moje wymagania i potrzeby przy uwzględnieniu wysokości składki jaką jestem skłonny zapłacić. Zatem ją w całości moja osoba fizyczna akceptuję.

*Marcin Szako*  
 Peccz i podpis ubezpieczającego

WYCIENA NIERUCHOMOŚCI "ESTATE VALUE" MARCIN SZAKO  
 Ubezpieczający

*Marcin Szako*  
 Peccz i podpis ubezpieczającego do polisy



AGENCJA UBEZPIECZENIOWA  
 Ewa Kopeć  
 ul. Powstańców Śląskich 70A, 01-381 Warszawa  
 tel. (22) 665 56 45, tel./fax (22) 646 04 07  
 tel. 602 336 716

Peccz i podpis przedstawiciela PZU SA

☎ 801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl  
 w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)

1033704955/pc:100000313169676/BE20 PIN: 9862

☎ 801 102 102 pzu.pl



## Załącznik 13.8.

### Oświadczenie rzeczoznawcy dot. wykonania operatu szacunkowego dla nieruchomości:

**Adres: Gliwice ul. Anny Jagiellonki 47 dz. ew. nr 17/1 obręb Kuźnica**  
**Nr KW: GL1G/00121403/6**

Niniejszym oświadczam, że:

1. nie uczestniczę i nie uczestniczyłem w obsłudze lub w procesie decyzji kredytowych lub w procesie ubezpieczania dot. przedmiotu wyceny,
2. wynik wyceny nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny nie rodzi u mnie rzeczywistego lub możliwego konfliktu interesów, ani nie spowoduje w przyszłości takiego konfliktu względem interesów właścicieli, współwłaścicieli, użytkowników wieczystych lub współużytkowników wieczystych nieruchomości, kupujących przedmiot wyceny, posiadaczy zależnych lub innych osób posiadających jakikolwiek tytuł prawny lub faktyczny do przedmiotu wyceny, ani nie spowoduje w przyszłości takiego konfliktu,
3. nie jestem właścicielem, współwłaścicielem, użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym nieruchomości oraz nie posiadam żadnego innego tytułu prawnego lub faktycznego do nieruchomości lub jej części,
4. zarówno ze sprzedającym jak i kupującym przedmiot wyceny nie wiąże mnie stosunek pokrewieństwa, powinowactwa, przysposobienia, opieki lub kurateli i nie wiążą mnie z tymi osobami jakiegokolwiek relacje, w tym w szczególności o charakterze zawodowym, gospodarczym lub osobistym.

Jednocześnie oświadczam, iż oświadczenia i zapewnienia, o których mowa w pkt. 1- 3 dot. również moich krewnych i powinowatych do II stopnia i osób związanych ze mną z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli.



.....  
Podpis