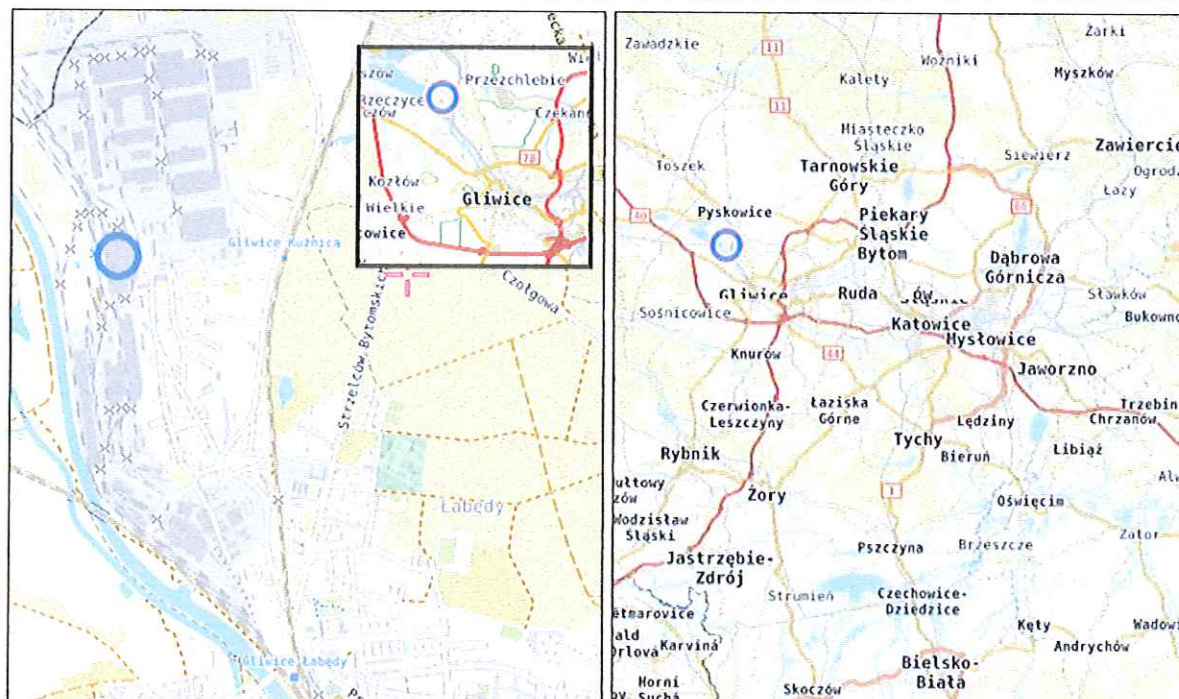


OPERAT SZACUNKOWY

z określenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego dz. ew. nr **3, 17/2** obręb Kuźnica przy ul. **Anny Jagiellonki 47** w **Gliwicach**, wraz z prawem własności budynków o funkcji przemysłowej, magazynowej i technologicznej, dzielnica Łabędy, powiat Gliwice M., województwo śląskie

Dla przedmiotowej nieruchomości są prowadzone księgi wieczyste nr **GL1G/00084766/6** 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: śląskie	Powiat m. Gliwice	Gmina m. Gliwice	Miejscowość Gliwice
Dzielnica: Łabędy	Ulica: Anny Jagiellonki	Nr budynku: 47	
Krótki opis lokalizacji	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 Górnej Śląska.		
Dostęp do nieruchomości	Nieruchomość posiada prawny dostęp do drogi publicznej - ul. Jagiellonki, wjazd na nieruchomość usytuowany jest na dz. ew. nr 17/2, bezpośrednio z dz. ew. nr 538 stanowiącej własność miasta Gliwice.		
Opis nieruchomości	Rodzaj nieruchomości	Prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynku	
	Powierzchnia użytkowa budynków [m ²]: 34 898 m²	Powierzchnia gruntu [m ²]: 115 524	
Oznaczenie nieruchomości	Forma władania	Prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynku	
	Nr KW	GL1G/00084766/6	
	Obręb/nr arkusz map/y	0029 Kuźnica	
	Nr działki/ek w ewidencji gruntów	3, 17/2	
	Przeznaczenie w studium	tereny przemysłu baz i składów	
Wartość nieruchomości	Wartość rynkowa aktualna	23 795 000 zł	
	Wartość odtworzeniowa	60 755 000 zł	
	Wartość wymuszonej sprzedaży	16 181 000 zł	
Płynność nieruchomości/okres ekspozycji na rynku	Mniejsza/18 miesięcy		
Dane dot. operatu:	Cel wyceny: dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności Metoda wyceny: zastosowano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej dochodu netto Wartość odtworzeniową określono w podejściu kosztowym, metodą odtworzeniową, techniką wskaźnikową.		
Data sporządzenia operatu:	02.02.2021 r.		
Imię i nazwisko autorów operatu, nr uprawnień podpis i pieczętka			

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1. Przedmiot wyceny	4
1.2. Zakres wyceny	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	4
3.1. Podstawa formalna	4
3.2. Podstawy materialno - prawne	4
3.3. Podstawy metodyczne wyceny	5
3.4. Źródła danych merytorycznych	5
4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY	5
5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY	6
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości.....	6
5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości	9
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM	19
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO.....	20
8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY	38
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ	41
9.1. Określenie wartości rynkowej części przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny	41
9.2. Określenie wartości dla sprzedaży wymuszonej.....	44
9.3. Określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości	45
9.3.1. Określenie wartości prawa użytkowania wieczystego gruntu	46
9.3.2. Określenie wartości odtworzeniowej zabudowy.....	49
10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM.....	50
11. KLAUZULE I OGRANICZENIA.....	51
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA	52
13. ZAŁĄCZNIKI	52

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Działka ew. nr 3, 17/2 o łącznej powierzchni 115 524 m² będące przedmiotem prawa użytkowania wieczystego gruntu, zabudowane są budynkami stanowiącymi przedmiot prawa odrębnej własności: budynek przemysłowy – hali stalowni z zapleczem administracyjnym o powierzchni użytkowej 31 000 m², budynek hali materiałów sypkich o powierzchni użytkowej 2 282 m², budynek pompowni wody o powierzchni użytkowej 1 337 m², budynek zbiornika awaryjnego chłodzenia krystalizatora o powierzchni użytkowej 90 m², budynek socjalny składowiska złomu i przerobu żużła o powierzchni użytkowej 98 m².

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/00084766/6 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;
- „Powszechne 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 Kucharskiej-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 standardu 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

- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 21.01.2021 r.
- Księgi wieczyste Nr GL1G/00084766/6 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 przemysłowych, 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/00084766/6** 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: 3, obręb: Kuźnica, ulica: Zawadzkiego

Sposób korzystania: tereny przemysłowe,

przyłączenie: /00044151/

2. Numer działki: 17/2, obręb: 0029, Kuźnica

Sposób korzystania: Ba - tereny przemysłowe,

Obszar całej nieruchomości : 11,5524 ha.

Budynki:

1. Budynek portierni o pow. 147,50 m²

2. Przedłużenie hali stalowni - hala stalowni o pow. 25.717,00 m²

3. Budynek kotłowni - wiata o pow. 68,70 m²

4. Magazyn materiałów sypkich - hala magazynu materiałów sypkich o pow. 2.500,00 m²

5. Budynek socjalny - oddział przerobu żużla o pow. 98,00 m²

Dział I – Sp Spis praw związanych z własnością

Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej: każdoczesnym właścicielom lub użytkownikom wieczystym działki nr 3 obręb Kuźnica, objętej niniejszą księgą wieczystą przysługuje nieograniczona w czasie służebność drogi-przechodu i przejazdu po działce nr 1 objętej kw nr GL1G/00069413/6 - w pasie o szerokości 10 metrów prowadzącym od granicy działki nr 1 z działką nr 14 obręb Kuźnica , objętej kw nr GL1G/00044151/0, biegnącym wzdłuż północno-zachodniej granicy działki nr 2 obręb kuźnica, następnie skręcającym w kierunku wschodnim do granicy z działką nr 3/przebieg służebności przedstawia załącznik nr 1 do aktu stanowiącego podstawę wpisu/

Księga powiązana (nieruchomość obciążona): GL1G/00069413/6

Prawo użytkowania wieczystego:

Okres użytkowania: 2089-12-05, Sposób korzystania: działki gruntu oddane w użytkowanie wieczyste i budynki stanowiące 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

Użytkownicy wieczystości:

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 każdorazowego 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

Wskazania innej nieruchomości (nieruchomość władnąca): GL1G/00069413/6, GL1G/00073043/2

Dział IV HIPOTEKI

4. Hipoteka umowna kaucyjna w kwocie 111 285 423,00 (sto jednaście milionów dwieście osiemdziesiąt pięć tysięcy czterysta dwadzieścia trzy) EUR.

Wierzytelność i stosunek prawny: zabezpieczenie spłaty wierzytelności pieniężnej banku wynikającej z par. 29.2 (parallel debt (covenant to pay the security agent)) umowy kredytów z dnia 12 lipca 2018 roku (zabezpieczonej wierzytelności), łącznie z odsetkami, kosztami, wydatkami oraz wszystkimi innymi dodatkowymi roszczeniami w zakresie dozwolonym przez prawo, zgodnie z treścią § 3 aktu notarialnego rep. A nr 1689/2018 z dnia 27 sierpnia 2018 roku, stanowiącego podstawę wpisu.

Księga współobciążona: GL1G/00121403/6, GL1G/00103076/2, GL1G/00084767/3

Inne informacje: niniejsza hipoteka umowna łączna współobciąża również nieruchomości objęte księgami wieczystymi numer:

- KR1P/00331269/7 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych,
- LU1I/00248556/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku V Wydział Ksiąg Wieczystych,
- LD1M/00107840/4, LD1M/00092885/2 prowadzone przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych,

- OP1O/00117990/4, OP1O/00112308/2 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Opolu VI Wydział Ksiąg Wieczystych,
- PO2P/00035922/4, PO2P/00158081/4, PO2P/00257742/0 prowadzone przez Sąd Rejonowy Poznań Stare Miasto w Poznaniu VI Wydział Ksiąg Wieczystych,
- KA1S/00030874/5, KA1S/00032262/6 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Sosnowcu VI Wydział Ksiąg Wieczystych,
- TR1T/00101810/5, TR1T/00123081/5 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Tarnowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych,
- PT1T/00034513/5 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim V Wydział Ksiąg Wieczystych,
- OL1O/00019863/6, OL1O/00045353/9 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych,
- TB1S/00045540/4, TB1S/00045533/2, TB1S/00047784/0, TB1S/00053829/3, TB1S/00057958/4, TB1S/00052870/8 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Stalowej Woli V Wydział Ksiąg Wieczystych,
- CZ1Z/00033483/1 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Zawierciu V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Wierzyciel hipoteczny: MBANK Spółka Akcyjna, Warszawa

- 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: G153

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]	
3	-	1,9291	Ba	1,9291	GL1G/00084766/6
17/2	-	9,6233	Ba	9,6233	GL1G/00084766/6

Łączna powierzchnia całej jednostki rejestrowej wynosi 11,5524 ha.

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

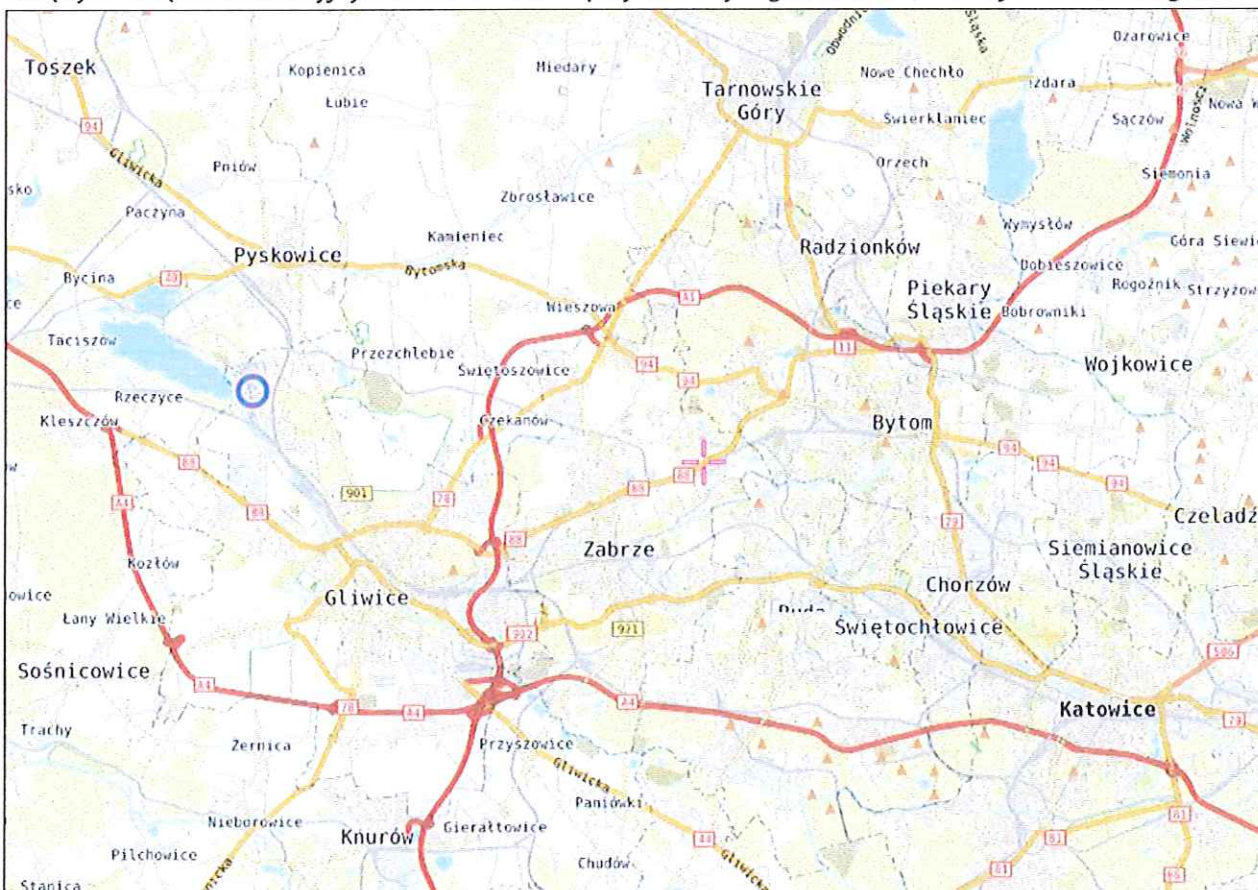
Umowa korzystania z majątku Huty

Dnia 18.08.2003 r. zawarto umowę między Huta Łabędy SA w Gliwicach, a Ferrostalem Łabędy Sp. z o.o. w Gliwicach zapewniającą korzystanie z majątku Huty, w tym: dróg dojazdowych, parkingów, chodników, oświetlenia zewnętrznego i innych obiektów ogólnego przeznaczenia. Na mocy aneksu z dnia 20.02.2010 r. za korzystanie z mienia i ochronę zakładu Ferrostal Łabędy płaci 12 756 zł miesięcznie. Umowa zawarta jest na czas nieokreślony, przysługuje okres wypowiedzenia umowy: 3 miesiące.

5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości

Lokalizacja i opis nieruchomości

Wyceniana nieruchomość stanowiąca dz. ewidencyjną nr 3, 17/2 położona jest w Gliwicach, dzielnica Łabędy w obrębie ewidencyjnym nr 0029 Kuźnica przy ul. Anny Jagiellonki 47 (dawniej A. Zawadzkiego).

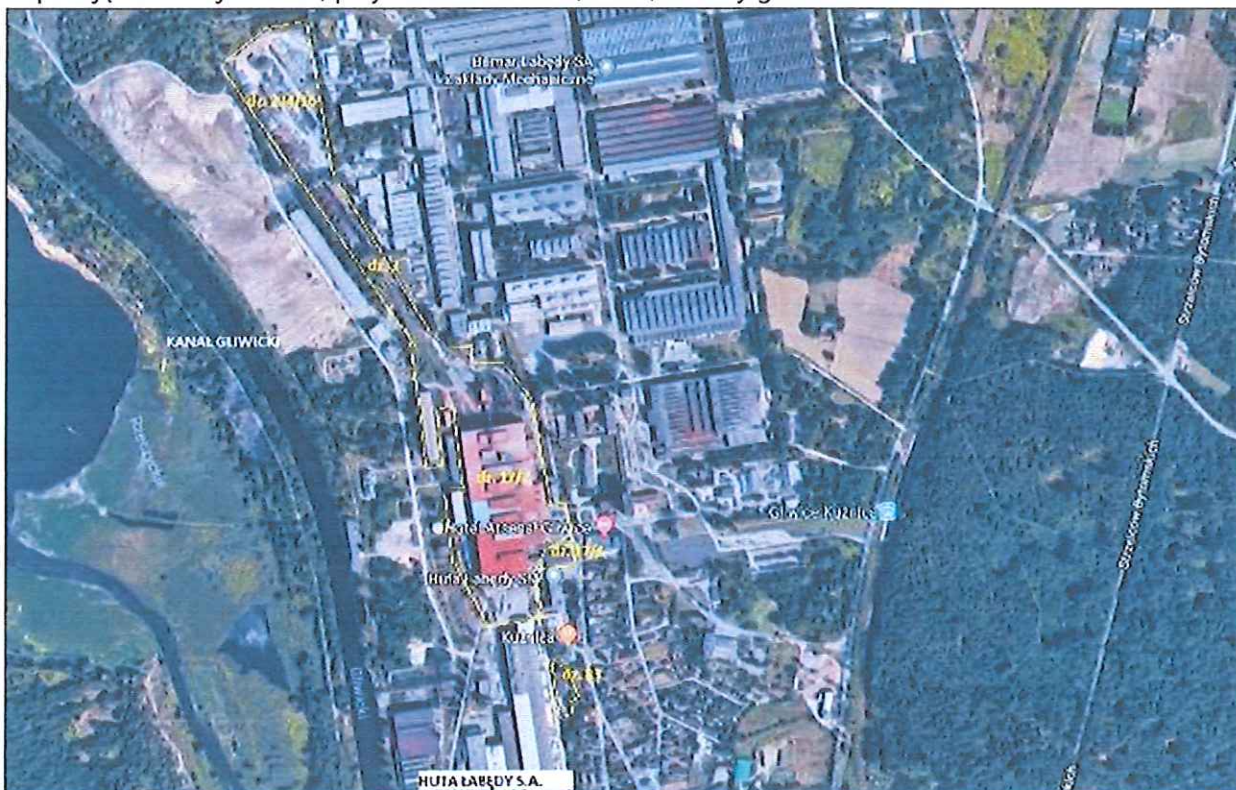


Źródło: <https://mapa.szukacz.pl/mapnik.html>

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 wojewódzką nr 901 Gliwice – Olesno wynosi 3 km, odległość 4 km do drogi krajowej nr 88 - stanowiącej obwodnicę Gliwic, łączącej 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>

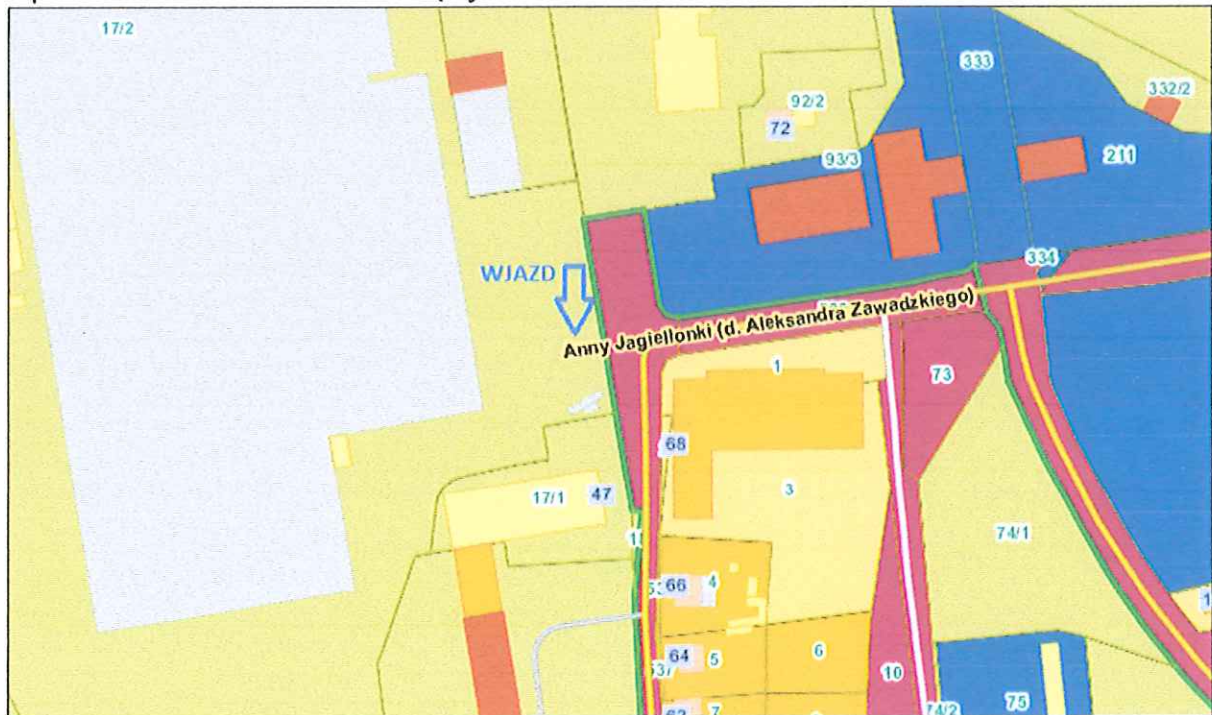
Opis nieruchomości

Przedmiotową nieruchomość stanowią działki o nr ew. 3, 17/2 o łącznej pow. 115 524 m². 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 17/2 o powierzchni 96 233 m² posiada kształt nieregularny, nieforemny. Teren płaski. Teren częściowo ogrodzony płotem z betonowych elementów prefabrykowanych, częściowo systemowym ogrodzeniem panelowym, ogrodzony jest cały kompleks budynków zakładowych Huty Łabędy. Działka zagospodarowana, zrealizowane są dojazdy do budynków i utwardzone kostką betonową na podkładzie betonowym, częściowo utwardzenie asfaltowe, 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 odbywa się od ulicy Niepodległości poprzez ulicę Anny Jagiellonki (drogi publiczne – własność miasta Gliwice). Wjazd na nieruchomość usytuowany jest na dz. ew. nr 17/2, bezpośrednio z dz. ew. nr 538 stanowiącej własność miasta Gliwice.



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:

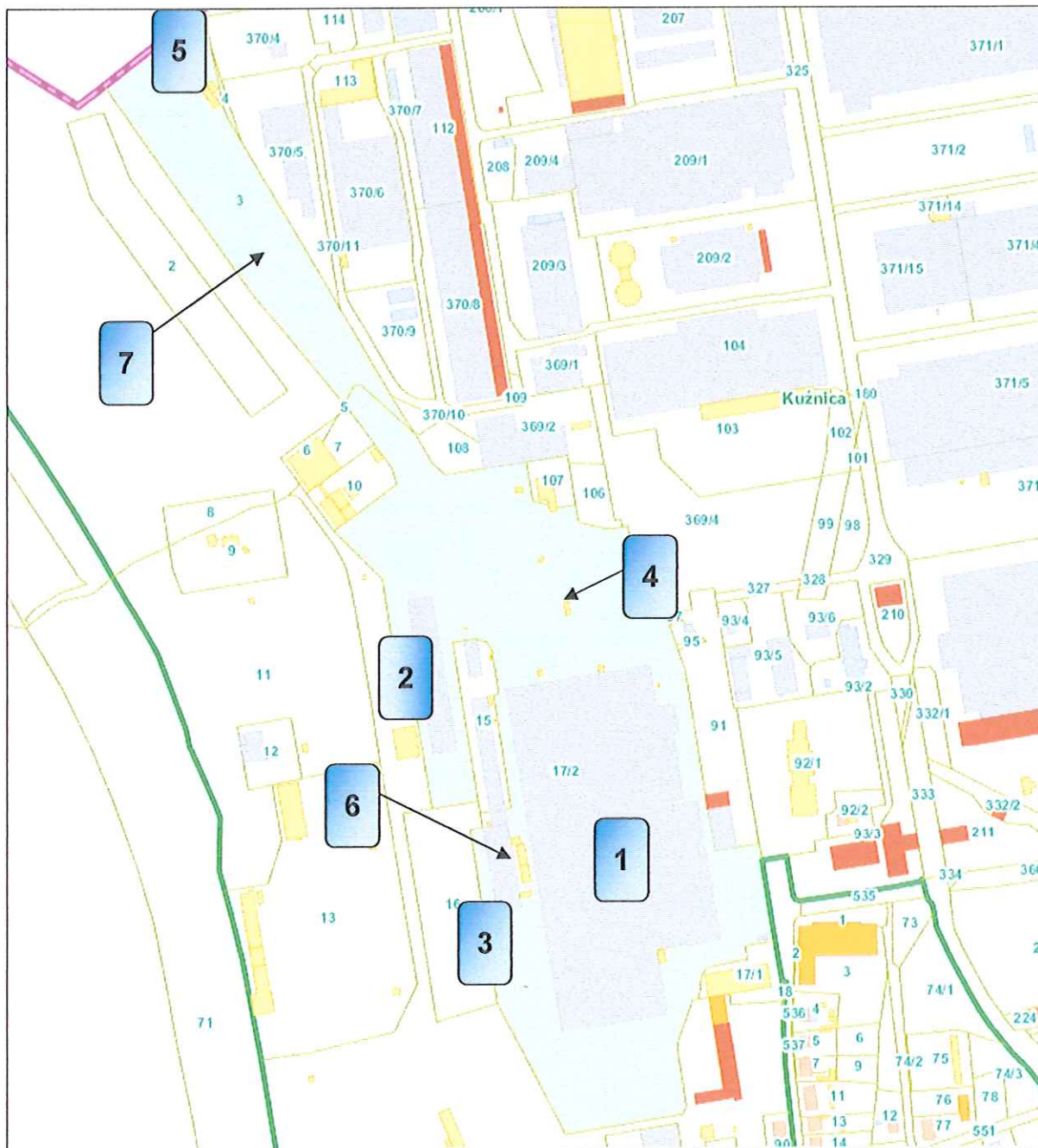
- sieć wodociągową,
- sieć kanalizacyjną (sanitarną i deszczową)
- sieć elektryczną,
- sieć ciepłowniczą,
- sieć teletechniczną.

Na nieruchomości znajdują się tory bocznic kolejowej zapewniające połączenie hali stalowni z estakadami składowiska złomu i przerobu żużla.

Na terenie nieruchomości znajdują się budynki oraz budowle

- 1 - hala stalowni
- 2 - hala materiałów sypkich
- 3 - budynek pompowni wody
- 4 – budynek odpylni
- 5 – budynek socjalny składowiska złomu i przerobu żużla
- 6 – zbiornik awaryjnego chłodzenia i murowany komin
- 7 - plac z estakada suwnicową

Mapa ewidencji gruntów i budynków miasta Gliwice



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

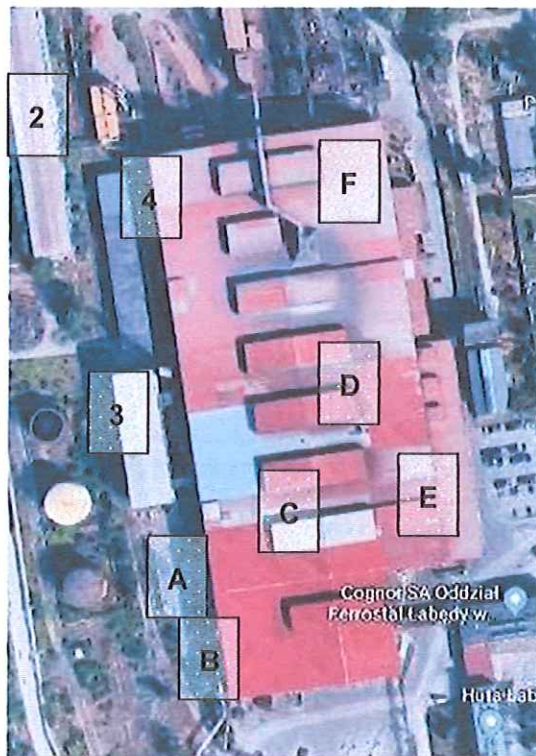
1 - Budynek hali stalowni

Budynek o zróżnicowanej bryle, w głównej części jednokondygnacyjny o wysokości sięgającej 23,4 metrów, killkubryłowy o charakterze typowym dla obiektów przemysłowych.

W części produkcyjnej składającej się z trzech segmentów jednokondygnacyjny, częściowo podpiwniczony, w części socjalno – biurowej trzykondygnacyjny, w części magazynowo-warsztatowej jednokondygnacyjny.

Budynek został wzniesiony w dwóch etapach, I etap w roku 1944, II etap w roku 1967. Hala martenowska stalowni jest czteronawowa, w każdej nawie prowadzona jest odrębna część procesu metalurgicznego

W części produkcyjnej składającej się z trzech segmentów jednokondygnacyjny, częściowo podpiwniczony, w części socjalno – biurowej trzykondygnacyjny, w części magazynowo-warsztatowej jednokondygnacyjny. Budynek został wzniesiony w dwóch etapach, I etap w roku 1944, II etap w roku 1967. Hala martenowska stalowni jest czteronawowa, w każdej nawie prowadzona jest odrębna część procesu metalurgicznego.



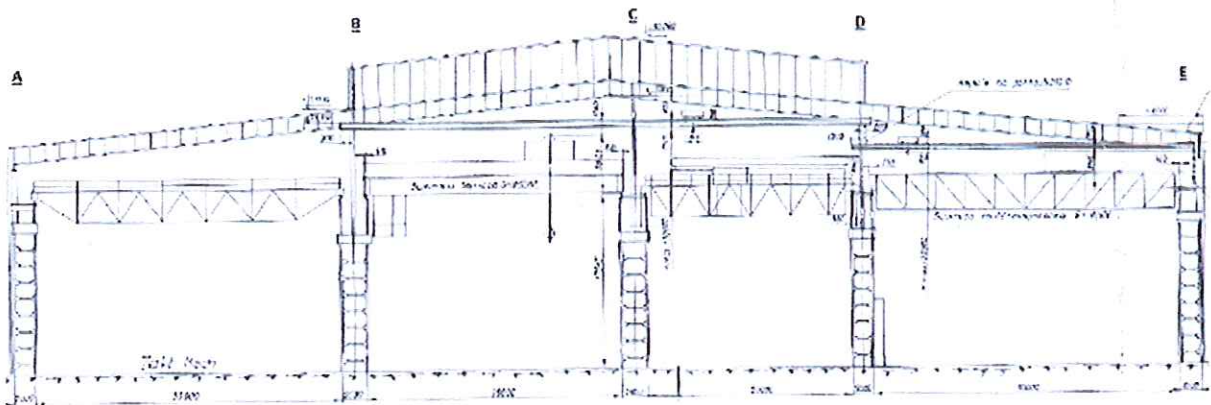
Część przemysłowa składa się z czterech hal. W nawie A (zlokalizowane od strony zachodniej) następuje przygotowanie złomu do wytopu, obróbki i odlewania stali, transport następuje za pomocą suwnic i koszy wsadowych. Nawą B i pełni także rolę pomocniczą, gdzie przygotowywane są dodatki stopowe i materiały żużłotwórcze do pieca łukowego i kadziowego. Mieszczą się tu także urządzenia gospodarki wodnej, maszyna COS i osadnik zgorzeliny. W nawie C prowadzona jest główna produkcja w elektrycznym piecu łukowym, piecu kadziowym i maszynie odlewania stali. Dodatkowo w tej nawie znajduje się stanowisko remontu pieca łukowego. Piec łukowy obudowany jest konstrukcją typu „Elephant house” wykonanej w konstrukcji stalowej. W nawie D mieści się chłodnia rusztowa, składowiska ekspedycji wlewków z maszyny COS oraz powierzchnia remontowa.

Sterowanie procesem metalurgicznym odbywa się z kabin sterowniczych, transport technologiczny za pomocą suwnic natorowych oraz wozów kolejowych.

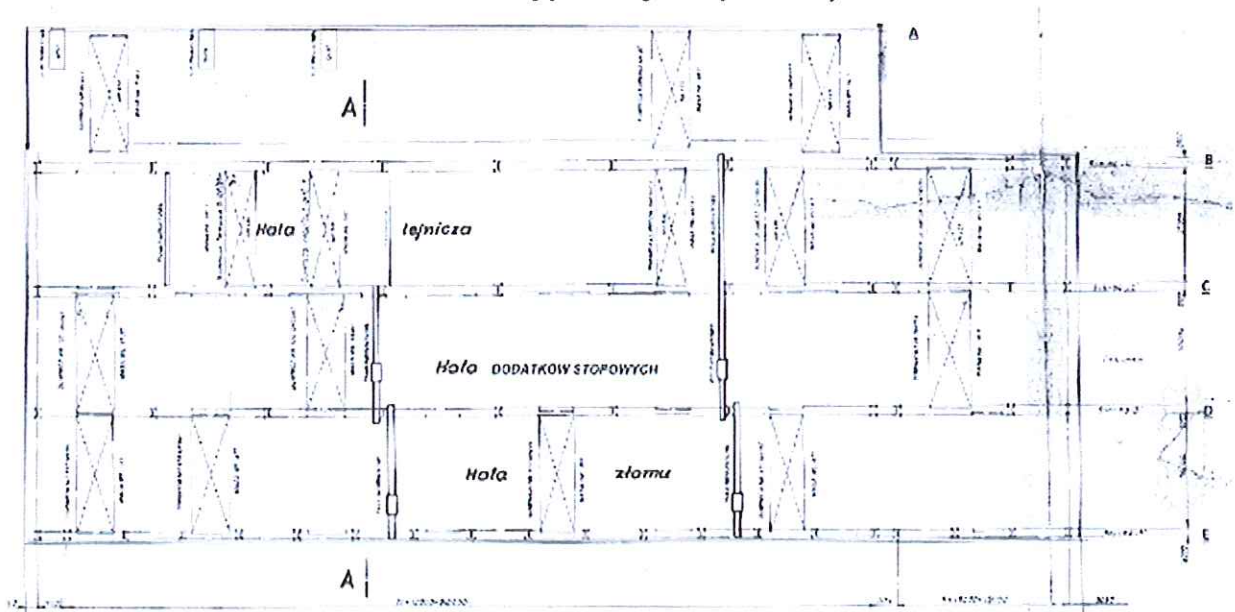
Opis funkcjonalny hal stalowni:

- hala pieca i pomocnicza do odbioru wlewków ciągłych (D), wyposażona jest w suwnice pomostowe o udźwigu 150 ton, umiejscowione na wysokości 17,5 m. Ta część połączona jest z systemem odpylania spalin znajdującym się poza budynkiem. Hala o długości ok. 220 m i szerokości 30 metrów między przęsłami. W hali znajdują się dwa tory z wjazdem od strony południowej oraz tor z wjazdem od strony północnej. W hali znajdują się po jednym torze z wjazdem od strony południowej od strony północnej.
- hala lejnicza (C), wyposażona jest w suwnice pomostowe o udźwigu 150 ton, umiejscowione na wysokości 17,5 m. Ta część połączona jest z systemem odpylania spalin znajdującym się poza budynkiem. Hala o długości 271,5 m i szerokości 30 metrów między przęsłami. W hali zlokalizowany jest piec łukowy.
- hala dodatków stopowych (B), wyposażona jest w 8 suwnic pomostowych o udźwigu w zakresie 20-50 ton, umiejscowionych na wysokości 17,5 m. Hala o długości 271,5 m i szerokości 30 metrów między przęsłami. W hali znajdują się po jednym torze z wjazdem od strony południowej od strony północnej.
- hala magazynu złomu (A), wyposażona jest w 7 suwnic pomostowych o udźwigu w zakresie 10-30 ton, umiejscowionych na wysokości 17,5 m. Hala o długości 271,5 m i szerokości 30 metrów między przęsłami. W hali znajdują się po jednym torze z wjazdem od strony południowej od strony północnej.

Przekrój pionowy hali



Przekrój poziomy hali (suwnice)



Źródło: materiały właściciela

Do hali stalowni przylega od strony południowo-wschodniej na długości około 110 metrów nawa warsztatu utrzymania ruchu (E), tj. miejsce przygotowania i napraw urządzeń technologicznych oraz część magazynowa (wysokość do 10 m).

Do hali stalowni przylega od strony wschodniej część administracyjno-socjalna (F), trzykondygnacyjna, w czym kondygnacja piwnic jest w dużej części niedostępna i stanowi fragment systemu bunkra podziemnego. Część budynku wzniesiona w technologii murowanej z cegły ceramicznej, stropy żelbetowe, schody wewnętrzne żelbetowe. Dach płaski kryty blachą trapezową. Kondygnacja piętra jest zajęta przez pomieszczenia biurowe w przeciętnym stanie i standardzie wykończenia (podłogi z wykładziny PCV, płytki ceramiczne, ściany z tynków cementowo-wapiennych malowanych, miejscami tapeta, stolarka drzwiowa pływiniowa i aluminiowa starego typu, stolarka okienna nowa PCV), kondygnacja parteru zajęta częściowo na pomieszczenia przewidziane do remontu, w stanie surowym zamkniętym.

Konstrukcja budynku:

- ławy i stopy fundamentowe żelbetowe,
- ściany zewnętrzne murowane z cegły ceramicznej,
- konstrukcja budynku oparta na słupach stalowych, kratowych z blaszakowymi belkami podsuwnicowymi,
- schody wewnętrzne i antresole stalowe i żelbetowe,
- elewacja zewnętrzna z cegły ceramicznej, częściowo kryta blachą
- konstrukcja dachu stalowa (belki i dźwigary stalowe),
- dach kryty blachą trapezową (dach nieocieplany),
- posadzki w większości betonowe, zatarte na ostro oraz betonowe przemysłowe (niepyłące),
- stolarka okienna stalowa w ścianach naw bocznych, w części socjalno-administracyjnej drewniana,
- stolarka drzwiowa oraz bramy wjazdowe stalowe, kilka bram segmentowych,
- doświetla dachowe w konstrukcji stalowej, szklane, zbrojone,

Instalacje w budynku:

- elektroenergetyczna (zasilanie 30 000 V),
- odgromowa,
- wodociągowa
- gazu ziemnego
- kanalizacyjna i deszczowa,
- wentylacji grawitacyjnej i mechanicznej,
- sprężonego powietrza,
- tlenowa, argonowa, azotowa
- system zabezpieczający kanały kablowe, transformatory.

Rzeczoznawcy udostępniono Protokół Nr 1/11/2020 z okresowej „rocznej” kontroli stanu technicznego budynku – kontrola przed sezonem zimowym, autor opracowania p. Tomasz Mrózek, data kontroli 26.11.2020 r.

W sezonie poprzedzającym zrealizowano wymianę kolejnej części oszklenia hali głównej ze szkła zbrojonego na plexi. Przeprowadzono wymianę kolejnej części pokrycia dachowego z blachy trapezowej.

Stan techniczny budynku określono jako średni, standard wykończenia w stanie na dzień wyceny określono jako przeciętny, typowy dla hal przemysłowych w branży „brudnej”. Gospodarka remontowa i naprawy elementów hali prowadzone są na bieżąco. Część administracyjna w dostatecznym stanie technicznym, podwyższonym zużyciu technicznym i funkcjonalnym. Kilka pomieszczeń o charakterze biurowym po remoncie i odnowieniu. Celowe jest przeprowadzenie prac odświeżeniowych w części socjalno – administracyjnej na parterze i I piętrze oraz wykończenie pomieszczeń parteru.

Powierzchnia użytkowa budynku została ustalona na podstawie Książki Obiektu Budowlanego.

Powierzchnia zabudowy budynku – 31 784 m²,
Powierzchnia użytkowa budynku – 31 000 m²,
kubatura – 140 000 m³.

2 - Hala materiałów sypkich

Budynek o prostej bryle zbliżonej do prostopadłościanu, na planie prostokąta, w zabudowie wolnostojącej, jednokondygnacyjny, o funkcji magazynowej.

Budynek został ukończony na przełomie lat 1979 i 1980, służył do gromadzenia i przekazywania topników i dodatków stopowych do poszczególnych pieców martenowskich. Od 1996 roku zmniejszyła się ilość produkcji, budynek w 1999 roku zmienił funkcje na magazyn.

Konstrukcja budynku:

- ławy i stopy fundamentowe żelbetowe,
- konstrukcja budynku na słupach stalowych,
- ściany obudowane elewacją z płyty trapezowej,
- ściana od strony wejściowej murowana z cegły ceramicznej,
- stolarka okienna stalowa, żaluzje stalowe zamykane
- dach dwuspadowy w konstrukcji stalowej, kryty blacha fałdową na płatwiach stalowych,
- posadzka betonowa zbrojona,
- schody wewnętrzne w stalowej konstrukcji,
- bramy wjazdowe stalowe, dwuskrzydłowe,
- w budynku znajduje się tor z wjazdem od strony południowej od strony północnej oraz suwnica bramowa

Instalacje: elektryczna, wodno-kanalizacyjna, wentylacji



Widok budynku HMS (hala materiałów sypkich)

Rzeczoznawcy udostępnił Protokół Nr 4/11/2020 z okresowej „rocznej” kontroli stanu technicznego budynku – kontrola przed sezonem zimowym, autor opracowania p. Tomasz Mrózek, data kontroli 26.11.2020 r.

W sezonie poprzedzającym zrealizowano wymianę uszkodzonego oszklenia, prowadzone są prace malarskie związane z konserwacją.

Stan techniczny budynku określono jako średni, standard wykończenia w stanie na dzień wyceny określono jako przeciętny,

Powierzchnia użytkowa budynku została ustalona na podstawie Książki Obiektu Budowlanego.

Powierzchnia zabudowy budynku – 2 466 m²,
Powierzchnia użytkowa budynku – 2 282 m²,
kubatura – 52 284 m³.

3 - Budynek pompowni wody

Budynek jednokondygnacyjny na planie prostokąta, wzniesiony w technologii mieszanej. Przylega północna ściana do budynku znajdującego się na działce sąsiedniej, nie objętej zakresem wyceny.

Został ukończony w roku 1944 jako hala generatorów gazu czadnicowego dla pieców martenowskich. Ponownie uruchomiony w roku 1951 jako obiekt oddziału terenowego Huty Pokój w Łabędach, później eksploatowany przez samodzielną Hutę Łabędy. W 1964 r. wraz z przejściem na spalanie w piecach martenowskich mazutu generatory gazu zlikwidowano, a halę używano jako magazyn magnezytu. W latach 1994-1995 halę przebudowano na pompownię nowej stalowni, zmodernizowano elewacje budynku, oraz zamontowano nowy dach z blachy trapezowej.



Widok budynku HMS (hala materiałów sypkich)

Konstrukcja budynku:

- ławy i stopy fundamentowe żelbetowe,
- konstrukcja budynku na słupach stalowych,
- ściany murowane z cegły ceramicznej,
- elewacja budynku z blachy trapezowej,
- stolarka okienna stalowa, drzwi i bramy stalowe
- dach dwuspadowy w konstrukcji stalowej na dźwigarach, kryty blacha fałdową na płatwiach stalowych, nieocieplany,
- posadzka betonowa gładka,
- schody wewnętrzne w stalowej konstrukcji,

Budynek posiada połączenie tunelem podziemnym z halą stalowni.

Rzeczoznawcy udostępnił Protokół Nr 5/11/2020 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, standard wykończenia w stanie na dzień wyceny określono jako dobry – typowy dla obiektów technologicznych,

Powierzchnia użytkowa budynku została ustalona na podstawie Książki Obiektu Budowlanego.

Powierzchnia zabudowy budynku – 1 553 m²,

Powierzchnia użytkowa budynku – 1 337 m²,

kubatura – 23 012 m³.

4 - Budynek odpylni

Budynek wybudowany w konstrukcji stalowej, obudowany blachą stalową. Dach kryty blachą trapezową. Budynek znajduje się w przeciętnym stanie technicznym. Gospodarka remontowa prowadzona w sposób doraźny.



Widok budynku odpylni

Powierzchnia użytkowa budynku została ustalona na podstawie Książki Obiektu Budowlanego.

Powierzchnia użytkowa budynku – 279 m²,

5 - Budynek socjalny składowiska złomu i przerobu żużla, rozdzielnia

Budynek dwukondygnacyjny, w części jednokondygnacyjny, wybudowany w konstrukcji murowanej, zabudowa wolnostojąca. W budynku użytkowany jest parter. Gospodarka remontowa prowadzona w sposób zaniedbały.



Widok budynku socjalny składowiska złomu i przerobu żużla

Budynek socjalny powstał w czasie wybudowania składowiska złomu, rozdzielnia w czasie rozbudowy składowiska złomu (1965-1967).

Budynek w części piętra opuszczony, na parterze pełni funkcje socjalna dla pracowników składowiska złomu. Standard niski, budynek kwalifikuje się do rozbiórki.

Powierzchnia użytkowa budynku została ustalona na podstawie Książki Obiektu Budowlanego.

Powierzchnia zabudowy budynku – 117 m²,

Powierzchnia użytkowa budynku – 98 m²,

kubatura – 702 m³.

6 - Zbiornik awaryjnego chłodzenia i murowany komin

Budynek jednokondygnacyjny wykonany w technologii żelbetowej. Budynek wcześniej funkcjonował jako piec martenowski nr 4 z kominem, który został skrócony do wysokości 35 metrów i przebudowany na wieżę zbiornika wody awaryjnego chłodzenia.

Powierzchnia użytkowa budynku została ustalona na podstawie Książki Obiektu Budowlanego.

Powierzchnia użytkowa budynku – 90 m²,

Pojemność – 900 m³.

7 - Plac z estakadą suwnicową

Na działce nr 3 w północnej części zlokalizowany jest plac z estakadą suwnicową o powierzchni około 7 000 m². Estakada powstała w dwóch etapach: I etap w roku 1950, II etap w roku 1967. Estakada znajduje się na dz. ew. nr 3 w obrębie Kuźnica oraz na dz. ew. nr 234/14 w obrębie Dzierżno (gm. Pyskowice).

W roku 1997 przeprowadzono rektyfikację jezdni podsuwnicowej obustronnie na całej długości. Wymieniono mocowania belek do słupów polegające na wykonaniu dodatkowych wsporników i konsoli oraz wymieniono śruby na nowe.

Fundamenty estakady stanowią stopy żelbetowe, elementy konstrukcyjne ze słupów stalowych. Estakada wyposażona jest w instalacje elektryczną i wodno-kanalizacyjną.



Widok estakady i składowiska złomu

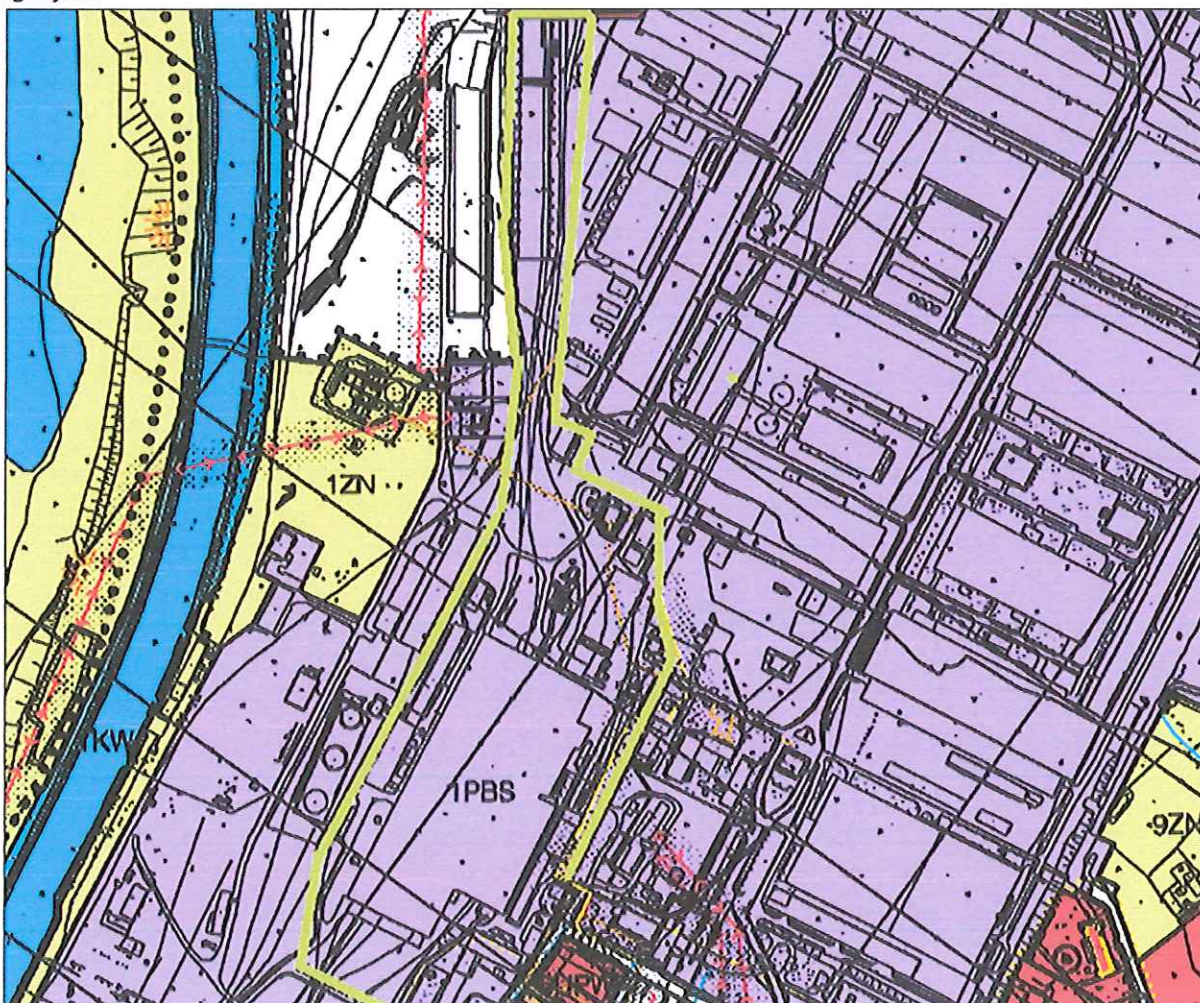
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM

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 3 i 17/2) 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.



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 km² 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 ("jedynka, 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 m²), 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 gorącowałcowanych 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

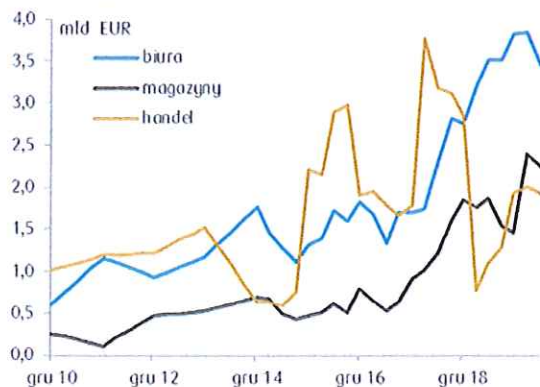
przejęciem Odlewni Metali Nieżelaznych Sp. z o.o. oferta handlowa spółki została poszerzona o stopy odlewnicze z mosiądźców i brązów. Walcownia Metali ŁABĘDY S.A. zajmuje się produkcją metali nieżelaznych, produkcją wyrobów z metali nieżelaznych oraz działalnością handlową w kraju i zagranicą w powyższym 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.

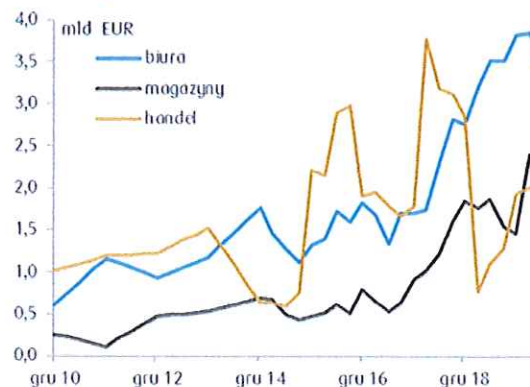
Obroty na polskim rynku wzrosły w ogólnie negatywnym otoczeniu rynku inwestycyjnego na świecie oraz w Europie, gdzie obroty osłabiły się w 1h20 o 9%. Bardzo dobry koniec 2019 oraz początek 2020 spowodował, że licząc 4q skum rekord na polskim rynku inwestycyjnym obrotów inwestycyjnych wypadł po 1q20, 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 renegotiacjom 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.

Rynek powierzchni przemysłowych i magazynowych w Polsce - III kw. 2020 – Raport BNP Paribas Real Estate Poland, 09.11.2020

W okresie lipiec – wrzesień zasoby istniejącej powierzchni przyrosły o 676 tys. m kw., a w całym 2020 r. aż o 1,7 mln m kw. Poziom zainteresowania najemców powierzchnią jest nawet wyższy niż w poprzednim roku, który był bardzo dobry pod tym względem. Popyt brutto w III kwartale osiągnął 1,3 mln m kw., a od początku roku ok. 3,7 mln m kw., tym samym o ponad 30% przewyższając wolumen powierzchni wynajętej w analogicznym okresie ubiegłego roku – wynika z raportu „At A Glance Rynek powierzchni przemysłowych i logistycznych w Polsce w III kwartale 2020 r.” opublikowanego przez BNP Paribas Real Estate Poland.

Na koniec września całkowita podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce przekroczyła o ok. 300 tys. m kw. pułap 20 mln m kw. powierzchni. Największa część istniejących zasobów - 4,8 mln m kw. nowoczesnej powierzchni magazynowej, co odpowiada 24% wolumenu krajowego, jest ulokowana w strefie Warszawa I i II. Dynamicznie rozwijają się także pozostałe wiodące regiony magazynowe, czyli Górny Śląsk, Polska Centralna, Poznań i Dolny Śląsk (Wrocław), które na koniec III kwartału 2020 r. wspólnie skupiały 55% istniejących zasobów (prawie 11,3 mln m kw.). Na lokalizacje rozwojowe, do grona których zaliczane są Kraków, Trójmiasto, Wschód (Białystok / Rzeszów / Lublin), Toruń / Bydgoszcz, Szczecin, Zachód i Opole,

obecnie przypada prawie 20% ogółu zasobów co stanowi ponad 3,9 mln m kw. powierzchni przemysłowo – logistycznej.

Sektor przemysłowo – logistyczny w Polsce od kilku lat przeżywa rozkwit. Rozwój dróg szybkiego ruchu włączył nasz kraj w korytarze logistyczne Europy Zachodniej, co bardzo podniosło atrakcyjność lokalizacji w Polsce. Nowoczesne powierzchnie magazynowe o wysokiej jakości, wciąż dobra dostępność terenów w atrakcyjnych cenach, wykwalifikowani pracownicy, niższe koszty pracy, wiele udogodnień oferowanych przez strefy ekonomiczne czy w końcu spory, lokalny rynek zbytu, to najważniejsze z szeregu atutów, które pozwalają Polsce z sukcesem konkurować o inwestycje produkcyjne, dystrybucyjne czy o przeżywający rozkwit w ostatnich latach segment e-commerce. Obserwujemy, że koronakryzys może jeszcze wzmocnić ten trend - mówi Igor Roguski, Dyrektor Działu Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych, Europa Środkowo - Wschodnia, BNP Paribas Real Estate Poland.

W ciągu całego 2020 r. na polski rynek magazynowy dostarczono ponad 1,7 mln m kw. nowej powierzchni, z czego 676 tys. m kw. w III kwartale. W okresie lipiec – wrzesień największy przyrost nowej podaży odnotowano w regionach Górnego Śląska (232 tys. m kw.) oraz Dolnego Śląska (110 tys. m kw.). W tej drugiej strefie oddano do użytkowania m.in. duży kompleks magazynowy Hillwood (53 tys. m kw.) w Oleśnicy, która zyskała na atrakcyjności dzięki otwarciu kilka lat temu drogi ekspresowej S8 pomiędzy Wrocławiem a Łodzią. Natomiast wpływ na wzrost atrakcyjności terenów na północ od Wrocławia miało ukończenie w 2019 r. trasy S5 do Poznania.

Od początku roku najwięcej nowej powierzchni oddano do użytkowania w regionie Warszawa II. Bieżący rok przyniósł również znaczący wzrost zasobów magazynowych w tzw. strefach rozwojowych, zwłaszcza w Trójmieście, regionie Zachód rozciągającym się pomiędzy granicą polsko – niemiecką a trasą ekspresową S3 oraz w duo-strefie Bydgoszcz / Toruń.

Chociaż ostatnie kilka lat przyniosło podwojenie wolumenu powierzchni magazynowej w Polsce, aktywność deweloperów na rynku wciąż jest relatywnie wysoka. Na koniec III kwartału w budowie pozostawało 1,53 mln m kw. nowoczesnej powierzchni magazynowej, nieznacznie mniej (o ok. 15%) niż w analogicznym okresie 2019 r. Najwięcej rozpoczętych inwestycji zarejestrowano na Górnym Śląsku (352 tys. m kw.) oraz w strefach Warszawa I i II (322 tys. m kw.), przy czym aż 240 tys. m kw. znajduje się w strefie Warszawa II. Znaczna część powierzchni magazynowej (ok. 585 tys. m kw.) realizowana jest obecnie w strefach rozwojowych, a zwłaszcza w regionach Zachód (np. kolejne duże centrum dystrybucyjne z segmentu e-commerce), Trójmiasto i Wschód (okolice Rzeszowa i Lublina).

Wskaźnik pustostanów zanotował wzrost w odniesieniu do poprzedniego kwartału i na koniec września wyniósł 8,5% (+1,5 p.p.). Najwięcej powierzchni niewynajętej pozostaje obecnie w strefie Warszawa I (14%) i na Górnym Śląsku (11%), najmniej natomiast w Szczecinie i Polsce Wschodniej (0,7%). Stawki czynszów w III kwartale pozostały na stabilnym poziomie.

Mimo trwającego globalnego kryzysu ekonomicznego, wartość popytu brutto (bez kontraktów krótkoterminowych - do 12 miesięcy) w ciągu trzech pierwszych kwartałów 2020 r. była najwyższym wynikiem w historii rynku magazynowo - przemysłowego w Polsce (3,7 mln m kw.), analizując wyniki analogicznych okresów minionych lat. Tylko w III kwartale całkowity wolumen transakcji wyniósł 1,3 mln m kw. Przy założeniu, że w ostatnim kwartale 2020 r. tempo wzrostu wartości popytu brutto nie zmaleje, możemy być świadkami pobicia rocznego rekordu wielkości najmu. Rośnie także wolumen umów krótkoterminowych (do 12 miesięcy), które w warunkach trwającej pandemii cieszą się sporym zainteresowaniem wśród najemców. Od początku roku ich wielkość wyniosła prawie 380 tys. m kw. W

strukturze popytu w III kw. 2020 r. dominowały zdecydowanie umowy na nowe powierzchnie, które stanowiły 64% popytu brutto. Na renegocjacje przypadło 33% całkowitego wolumenu najmu.

Fundamenty sektora przemysłowo – logistycznego w Polsce są stabilne, a obecna sytuacja na rynkach europejskich może okazać się dodatkowym bodźcem rozwojowym.

Ostatnie miesiące, naznaczone pandemią i koniecznością izolacji społecznej, przyspieszyły przeniesienia części aktywności zakupowej do kanału online. Rozwój segmentu e-commerce kreuje dodatkowe zapotrzebowanie na powierzchnie magazynowe. W sprawnej obsłudze zamówień sprzedaży internetowej kluczowe stają się centra dystrybucyjne usytuowane jak najbliżej odbiorcy końcowego („last mile logistics“). Polski rynek magazynowy może stać się również beneficjentem zmian rozważanych przez europejskie firmy produkcyjne w celu skrócenia i zabezpieczenia łańcuchów dostaw. W perspektywie długoterminowej, „nearshoring” i dywersyfikacja źródeł dostaw mogą jeszcze umocnić pozycję Polski jako ważnego ogniwa łańcucha logistycznego w Europie - mówi Robert Pawłowski, Zastępcy Dyrektora Działu Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych w BNP Paribas Real Estate Poland

Analiza cen transakcyjnych na rynku lokalnym

Przeoglądając akty notarialne transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych o funkcji magazynowo – produkcyjnej z dużym udziałem gruntu wykorzystywanego na place składowe, obiekty infrastruktury technicznej i z wyposażeniem w bocznice kolejową, zauważono, iż znaczna część aktów notarialnych jest niewystarczająco opisana, a w szczególności brak jest opisów parametrów charakteryzujących budynki, tj. pow. użytkowa, rok budowy, co uniemożliwia zastosowanie takich transakcji do procesu wyceny. W wyniku nieodnotowania wystarczającej liczby transakcji dotyczących obiektów podobnych do przedmiotu wyceny, obszar analizy rozszerzono o inne tereny z województw śląskiego o podobnej charakterystyce.

W wyniku przeprowadzonej analizy rynku lokalnego stwierdzono, iż z odnotowanych transakcji najbardziej popularnymi były nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami przemysłowymi i magazynowymi.

Na cenę sprzedaży nieruchomości znaczny wpływ ma lokalizacja. Na ocenę lokalizacji istotny wpływ ma możliwość dojazdu do nieruchomości, odległość do centrum miasta i sieci głównych dróg. Zbliżoną cechą nieruchomości jest otoczenie i sąsiedztwo, które w bezpośredni sposób wpływa na atrakcyjność nieruchomości w strefie zurbanizowanej, co oznacza, że za atrakcyjne otoczenie należy uznać sąsiedztwo terenów zagospodarowanych, czyli zabudowanych budynkami o podobnej funkcji lecz w dobrym stanie technicznym. Bliskość budynków komercyjnych powoduje, że teren kojarzony jest przez potencjalnych odbiorców usług ze strefą komercyjną. Sąsiedztwo terenów niezagospodarowanych lub zabudowanych budynkami w złym stanie technicznym, sprawia, że obszar nie jest już tak atrakcyjny, co bezpośrednio skutkuje niższym poziomem cen.

Poza cechami nieruchomości związanymi z położeniem nieruchomości na tle otoczenia, istotna jest również charakterystyka zabudowy. Budynki, w których istnieje możliwość podziału powierzchni dla kilku najemców oraz budynki, w których zapewniony jest wejście bezpośrednio z ulicy cieszą się większą popularnością niż budynki położone nie bezpośrednio przy ulicy. Istotne jest też rodzaj i jakość zabudowy na nieruchomości, możliwość jej wykorzystania i adaptacji do innych celów. Z uwagi na charakter analizy nieruchomości i obserwację stabilizacji cen transakcyjnych sprzedaży nieruchomości, zdecydowano się poszerzyć okres badania rynku do początku roku 2018. Informacyjnie zamieszczono transakcje wykraczające poza okres objęty analizą.

W toku określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości przeprowadzono badanie cen transakcyjnych dotyczących obiektów związanych z branżą obiektów komercyjnych z terenu aglomeracji śląskiej oraz sąsiedztwa. Analizowany rynek rozszerzono o miasta aglomeracji śląskiej. Analiza zgromadzonych danych pozwala na wysnucie wniosku, iż sprzedaże wolnorynkowe zdarzają się dość rzadko, a jeśli już są zawierane dotyczą budynków o bardzo różnych parametrach techniczno – użytkowych. W tabeli nr 3 zestawiono transakcje sprzedaży nieruchomościami zabudowanymi budynkami przemysłowymi wzniesionymi w latach 70-tych lub wcześniej, o dobrym i średnim stanie technicznym oraz przeciętnym stanie wykończenia, adekwatnym do prowadzenia działalności produkcyjnej w branżach metalurgicznej, hutniczej m.in. Ceny takich nieruchomości kształtują się na bardzo różnym poziomie od 1000 zł/m² do 1900 zł/m² który 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 6

Data transakcji	Miejscowość, ulica	Cena transakcyjna w zł	Pow. działki w m ²	Pow. zabudowy w m ²	Prawo do gruntu, typ budynku,
14.11.2019	Sosnowiec, Naftowa	8 612 800	33 773	5598	przemysłowa
31.03.2020	Pyskowice	8 400 000 1 852,55 zł/m²	17 107	p.u 4 534,29	produkcyjno-biurowy
05.12.2019	Zabrze, Magazynowa	8 260 000	30 476	-	magazynowo-produkcyjny, magazynowo-składowy, przemysłowa, produkcyjno-magazynowy, wiaty, magazynowo-biurowy
30.12.2019	Ustroń, Sportowa	6 765 000 1 893,05 zł/m²	8 874	p.u 3 573,60	hala produkcyjna
06.12.2019	Rybnik, Rudzka	6 250 000 1 196,58 zł/m²	15 700	p.u 5 223,20	handel, magazynowo-składowy, magazynowo-biurowy, bank
22.10.2019	Zawiercie, Piłsudskiego	5 600 000 1 032,41 zł/m²	37 274	p.u 5 424,21	przemysłowa
28.05.2019	Bielsko-Biała Strażacka	5 250 000	14 274	3769	produkcyjno-magazynowy, warsztatowy, magazynowo-biurowy,
21.11.2019	Gliwice, Gaudiego	4 620 000 2 101,05 zł/m²	6 472	p.u 2 198,90	hala produkcyjna, biurowiec niższej klasy, magazynowo-składowy
07.11.2018	Zawiercie Obrońców Poczty Gdańskiej	4 500 000 1 025,99 zł/m²	13 350	p.u 4 386,00	magazynowo-składowy
29.03.2019	Bielsko-Biała Dworkowa	4 150 000 806,05 zł/m²	5 852	p.u 5 148,56	zespół fabryczny
14.03.2019	Zebrzydowice Morcinka	3 500 000	6 459	-	produkcyjno-magazynowy
10.12.2018	Zabrze, 3 Maja	3 320 000 1 161,05 zł/m²	6 105	p.u 2 859,47	produkcyjno-magazynowy
06.03.2020	Katowice, Kosmiczna	3 300 000 1 818,60 zł/m²	16 555	p.u 1 814,58	magazynowo-składowy
24.04.2019	Mysłowice, Laryska	2 200 000 800,87 zł/m²	6 494	p.u 2 747,00	przemysłowa
24.06.2019	Łazy, Fabryczna	2 200 000 915,47 zł/m²	32 280	p.u 2 403,15	zespół fabryczny
2018-10-11	Gliwice, Sikorskiego	19 863 248	125630	p.u. 5169, 8,4, 34, 54, 1852	Wł, biurowy/admin., portiernia, przemysłowy, gospodarczy, warsztat

2018-12-10	Zabrze, 3 Maja	3 320 000 1 161,05 zł/m²	bd	p.u. 2859,47	UW, hala produkcyjna, hala magazynowa, lata 70-te XX w.
2018-10-04	Czeladź, Wiejska	5 000 000 1 820,03 zł/m²	bd	p.u. 2747,2	Wł, wielofunkcyjny, lata 60-te XX w.
2018-08-30	Jaworzno, Chopina	3 922 400 1 396,76 zł/m²	bd	p.u. 2808,22	Wł hala produkcyjna, biurowy/admin. Lata 90-te XX w.
2018-01-17	Tarnowskie Góry, Zagórska	3 127 845,41 506,09 zł/m²	bd	p.u. 6180,44	UW, hala produkcyjna, hala produkcyjna, przemysłowy, socjalny, lata 70-te XX w.
2018-06-21	Tarnowskie Góry, Zagórska	4 850 000 1 402,54 zł/m²	16361	p.u. 3 458	UW, hala produkcyjna, lata 70-te XX w.
2018-05-18	Katowice, Wschodnia Paderewskiego	9 500 000	8269	-	UW, przemysłowy
2018-04-25	Zabrze, Pyskowska	9 600 000	33904	-	UW,
2018-04-11	Katowice, Wita Stwosza	5 635 405	7294	-	UW, transportu i łączności, , inne, przemysłowy, biurowy/admin.
2018-03-13	Tarnowskie Góry, Hutnicza	3 951 509	4087	p.u. 3829	UW, przemysłowy
2018-02-01	Katowice, Reymonta	9 610 776	1668		UW, biurowy/admin., przemysłowy
2019-02-20	Olkusz	3 540 000 1 000,97 zł/m²	9693	p.u. 4350	hala produkcyjna, inne
2019-01-31	Piekary Śląskie, Czołgistów	2 550 000 1 276,56 zł/m²	5906	p.u. 2457	hala produkcyjna, socjalny, biurowy/admin., hala magazynowa, infrastruktury technicznej, hala magazynowa, hala produkcyjna
2018-10-04	Czeladź, Wiejska	5 000 000 1 820,03 zł/m²	9474	p.u. 2747,2	wielofunkcyjny
2018-10-04	Ustroń, Sportowa	725 000 1 632,07 zł/m²	2555	p.u. 444,22	przemysłowy, przemysłowy
2018-08-20	Sosnowiec, Ludmiła	7 400 000 1 472,14 zł/m²	12330	p.u. 5026,68	hala produkcyjna, hala produkcyjna, hala produkcyjna, hala produkcyjna, infrastruktury technicznej, wiata, portiernia
2019-03-22	Zabrze, 3 Maja	770 800 1 890,74 zł/m²	719	p.u. 407,76	hala produkcyjna, lata 50-te XX w. żelbetowa, dobry stan
2018-12-10	Zabrze, 3 Maja	3 320 000 1 161,05 zł/m²	6105	p.u. 2859,47	hala produkcyjna, lata 70-te XX w. żelbetowa, dobry stan

Charakter wycenianej nieruchomości przemawia za zasadnością zastosowania podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej dochodu netto. Zarówno funkcja obiektu, jego stan techniczny, a także standard wykończenia decydują o pełnej przydatności nieruchomości dla celu, dla którego jest aktualnie wykorzystywana (cel komercyjny) i tak byłaby ona postrzegana przez potencjalnego inwestora.

W celu dokładnej analizy obiektów produkcyjno – magazynowych z terenu województwa śląskiego dodatkowo przeanalizowano oferty sprzedaży nieruchomości o charakterze komercyjnym o powierzchni użytkowej obiektów powyżej 10000 m². Poniżej w tabeli przedstawiono odnotowane oferty sprzedaży z portalu otodom.pl:

Hala,biurowiec,bocznica kolejowa,parkingi

Hala/Magazyn na sprzedaż: Sosnowiec, śląskie -16 881 252 zł 12 000 m² 1 407 zł/m²

K&P Invest Nieruchomości

NOWA hala produkcyjno magazynowana na sprzedaż

Hala/Magazyn na sprzedaż: Częstochowa, śląskie - 27 500 000 zł 11 000 m² 2 500 zł/m²

JARTOM Real Estate

Kompleks budynków magazynowo-garażowy

Hala/Magazyn na sprzedaż: Tarnowskie Góry, tarnogórski, śląskie - 13 272 100 zł 5 000 m² 2 654 zł/m²

KRUK S.A.

Nieruchomość zabudowana budynki usługowo-magazynow

Hala/Magazyn na sprzedaż: Katowice, Piotrowice – Ochojec - 27 000 000 zł 8 086 m² 3 339 zł/m²

GK Farmacol

Działka 3,46ha zabudowana zespołem budynków14700m2

Hala/Magazyn na sprzedaż: Sosnowiec, Konstantynów - 11 000 000 zł 14 700 m² 748 zł/m²

PROFIT NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNE

Hala/Magazyn, 4 992 m², Katowice

Hala/Magazyn na sprzedaż: Katowice, śląskie - 11 340 000 zł 4 992 m² 2 272 zł/m²HomeAgent.

Czynsze

Czynsze nieruchomości komercyjnych o charakterze produkcyjnym oraz biurowo - socjalnym w rejonie aglomeracji górnośląskiej 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
- terenu wokół budynków, tj. placu manewrowego, możliwości dowozu towarów dużymi samochodami.

Najniższy poziom osiągają stawki najmu pomieszczeń większych położonych w budynkach starszych niezbyt dobrze wyekspozowanych 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 produkcyjno – magazynowych i biurowych wzięto pod uwagę obszar Gliwic oraz 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 po 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 6

Miasto	Ulica	Przedmiot umowy	Powierzchnia najmu w m ²	Stawka czynszu najmu za 1m ² zł netto
Tychy	ul. Turyńska	przemysłowo – magazynowy	4635	15,00
Chorzów	ul. Inwalidzka	hala magazynowa	1500	19,00
Jasienica	ul. Międzyrzecka	przemysłowo – magazynowy	2500	16,00
Rybnik	ul. Rymera	przemysłowo – magazynowy	2437	12,91
Racibórz	Plac Dworcowy	przemysłowo – magazynowy	1372	19,11
Gliwice	ul. Towarowa 11	pom. socjalne	70,00	11,80
Gliwice	ul. Towarowa 11	hala	850,00	10,87
Gliwice	ul. Towarowa 11	pom. biur. W bud adm.- socjal nr inw. 0150	52,00	17,08
Tychy	ul. Cielmicka/Towarowa	magazyn, konfekcjonowanie	365	13,69
Gliwice	ul. Towarowa 11	magazyn (budynek tlenowni)	50,00	12,42
Gliwice	ul. Towarowa 11	pom.. biurowe (bud . admin..)	102,00	17,10
Gliwice	ul. Towarowa 11	magazyn (tlenownia)	120,00	10,30
Bielsko Biała	ul. Cieszyńska	magazyn	184,00	14,50
Międzyrzecze Górne	ul. Międzyrzecka	hala magazynowa	190,00	21,05
Bielsko Biała	ul. Montażowa	biuro w nieruchomości przemysłowej	255,00	15,00
Jasienica	ul. Międzyrzecka	hala magazynowa	2500	16,00
Bielsko – Biała	ul. Wapienicka	przemysłowo – magazynowy	1106,40	12,88
Bielsko – Biała	Cieszyńska	hala	903,00	8,50
Rybnik	Podmiejska	hala	700,00	9,00
Bielsko – Biała	Montażowa	hala	1 068,00	9,00

Katowice	ul. Porcelanowa	hala produkcyjna, słaby standard	1 117	16,00
Zawiercie	teren huty	pow. produkcyjna	3 645	9,80
Zawiercie	teren huty	pow. warsztatowa	1 960	8,50
Gliwice	Towarowa	pow. produkcyjna	ok. 1000	8 – 10
Katowice	ul. Owsiana	pow. produkcyjna	ok. 2000	ok. 10
Katowice	ul. Zakopiańska	magazyn	789,10	11,10
Skawina	ul. Piłsudskiego (d Huta Aluminium)	hala magazynowa	1953	15,31
Goeszów	ul. Cieszyńska	hala	3403,79	14,50
Radzionków	ul. Objazdowa	magazyn	1624,60	14,80
Katowice	ul. Porcelanowa	hala produkcyjna, słaby standard	1117	16,00
Dąbrowa Górnicza	ul. Kryniczna	magazyn	330	18,18
Gliwice	Towarowa	pow. produkcyjna	ok. 1000	8 - 10
Katowice	ul. Owsiana	pow. produkcyjna	ok. 2000	ok. 10
Katowice	ul. Zakopiańska	magazyn	789,10	11,10
Brzeg	ul. Grobli	budynek produkcyjno – magazynowy	2052	10,00

Dodatkowo w procesie wyceny przeanalizowano rynek wynajmu placów utwardzonych. Ze względu na niewystarczającą liczbę dostępnych transakcji z obszaru województwa śląskiego obszar analizy rozszerzono o rynki równoległe z całego kraju. Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdzono, że stawki najmu za zewnętrzne utwardzone powierzchnie składowe kształtują się w przedziale od ok. 1,80 zł/m² do ok. 4,5 zł/m², powierzchnie nieutwardzone przeznaczone pod składowanie materiałów wynajmowane są na poziomie 1 zł/m². Poniżej przedstawiono odnotowane stawki za wynajem placów:

Tabela 7

Miasto	Ulica	Rodzaj powierzchni	Powierzchnia [m ²]	Stawka [zł/m ²]
Białogard	Kołobrzaska	plac utwardzony	3 267	2,25
Białystok	I Armii Wojska Polskiego	plac utwardzony	500	2,65
Białystok	1000-lecia PP	plac	600	3,53
Będzin	Kościuszki	plac	250	4,00
Brzeg	Grobli	skład, parking	300	2,00
Dąbrowa Górnicza	Koksownicza	plac	2111	2,64
Gliwice	Pszczynska	plac utwardzony	750	3,20

Gliwice	Pszczyńska	dzierżawa gruntu	1 600	3,00
Katowice	Bažantów	plac	1000	1,29
Kędzierzyn-Koźle	Główna	plac utwardzony (słaba jakość)	3 000	1,50
Kosakowo	Rumska	plac	10 019	3,00
Kosakowo	Rumska	plac	8 938	3,00
Kraków	Balicka	plac	1800	1,50
Kraków	Rzepichy	plac	2000	1,50
Kraków	Mrozowa	plac	40	5,00
Legnica	Kilińskiego	skład, parking	100	1,80
Lublin	Zawieprzycka	plac składowy	400	4,00
Mysłowice	Fabryczna	plac	1 000	2,50
Olsztyn	Sielska	plac parkingowy	1 080	3,39
Oława	3-go Maja	plac	300	2,20
Rzeszów	Armii Ludowej	parking	2 970	1,95
Sosnowiec	Wopistów	plac	3300	1,00
Strzelce Opolskie	Dziewkowicka	plac utwardzony tłuczniem	2 500	2,00
Świętochłowice	Metalowców	plac	1971,55	4,56
Tarnowskie Góry	Zagórska	plac	400	2,00
Ustroń	3 Maja	plac	646	4,00
Ustroń	Skłodowskiej	plac	300	2,00
Wrocław	Brodzka	plac utwardzony	5000	2,00
Wrocław	Brodzka	plac utwardzony	500	4,00
Wrocław	Tyska	plac	10498	2,91
Wrocław	Tyska	plac	12000	3,20
Wrocław	Szczecińska	plac	155	4,20
Wrocław	Szczecińska	plac	100	4,20
Wrocław	Szczecińska	wiata	100	8,00
Wrocław	Szczecińska	wiata	530	6,30
Zgierz		plac składowy	1 700	1,00
Zgierz	Śniechowskiego	plac utwardzony (płytkami betonowymi)	3 500	2,50

Poniżej zamieszczono kilka przykładowych ofert wynajmu powierzchni magazynowych i przemysłowych z analizowanego obszaru konurbacji górnośląskiej:



Gliwice, Łabędy
Pow.: 4 500 m²,
Cena: 69 000 PLN

nieruchomosci-online.pl

Wolnostojąca hala produkcyjno-magazynowa położona w okolicach Gliwic Łabędy około 10km- zakład produkcyjny - o powierzchni całkowitej obiektu około 4.500 m², powierzchnia użytkowa hali 3864 m², hala dwunawowa o wymiarach 105,0 x 36,8m (część produkcyjno-magazynowa składa się z dwóch hal przedzielone murem ogniotrwałym), hala ocieplona, czysta elewacja. Wysokość hali 7,20 m, gęste oświetlenie lamp na hali, alarm, rozproszanie elektryczne na hali - w budynku transformator o mocy 1MW. Nowe okna szczelne na hali - bardzo dobre doświetlenie dzienne. Hala posiada rampę rozładunkową i 3 doki załadunkowe, plus jedna dodatkowa brama- możliwość uzyskania większej możliwości rozładunku. Posadzka nie pylna - w niektórych miejscach uszkodzona. Hala OGRZEWANA jak również pomieszczenia biurowe i socjalne - ogrzewanie z PEC-u. Samodzielna portiernia przy wjeździe, brama wjazdowa zamykana plus nowoczesny szlaban. Hala murowana, ściany od środka w niektórych miejscach pomalowane lakierem (lamperia) do przemalowania. Swobodna aranżacja hali.

Powierzchnia socjalna na parterze około 400 m² - bezpośredni wejście do pomieszczeń z hali - prysznice, toalety szatnie - damskie i męskie osobno. Wejście do pomieszczeń socjalnych bezpośrednio z dziedzińca- cykl przebierania z pominięciem przejścia przez hale (na hale wchodzi pracownicy w strojach służbowych). Możliwość zmniejszenia powierzchni socjalnej na magazyny.

Powierzchnia biurowa na piętrze około 300m². Rozprowadzona infrastruktura teleinformatyczna, ogrzewanie, szczelne okna. Do biur osobne z zewnątrz wejście (nie przez hale) i wejście bezpośrednio na hale. Na korytarzu z pomieszczeń biurowych możliwość wybicia luxferów i wsadzenia okien aby uzyskać podglądu na hale.

Obiekt położony na działce zagospodarowanej, ogrodzonej o powierzchni około 1,2 ha, dodatkowo przed działką szeroki podjazd drogą asfaltowa i około 30 dodatkowych miejsc parkingowych. Na działce miejsca parkingowe - objazd dookoła hali. Z tyłu hali stoją wiaty które po usunięciu powiększą miejsca parkingowe - można je wykorzystać do zabezpieczenia rampy przed deszczem..

Czynsz najmu: 15 zł /m²



Dąbrowa Górnicza
Obrońców Poczty Gdańskiej
Pow.: 3 000 m²,
Cena: 35 000 PLN

www.morizon.pl

Do wynajęcia hala magazynowo-produkcyjna w Dąbrowie Górniczej.

Tereny przemysłowe, bezkolizyjny dojazd do trasy S1. Powierzchnia 3000m², hHala z rampą po obu stronach budynku, budynek wolnostojący. Rampa zadaszona, szer rampy ok 4,5m. Gotowa Pow. biurowa ok 300m² w dobrym stanie. Ponadto możliwość wynajmu dodatkowo w biurowcu pomieszczeń biurowych.

Hala murowana, ławy fundamentowe betonowe, posadzki betonowe. Hala bardzo dobrze doświetlona światłem dziennym - świetliki w suficie. Bramy 12 SZT, część z nich podnoszona elektrycznie.

Plac utwardzony o pow. 11.000m² - płyty betonowe, asfalt, parking i plac manewrowy.

Wymiary hali:

Szer ok 35m, wysokość ok 8m. Wysokość do konstrukcji ok 6,5m

Media: woda, prąd, siła , kanalizacja- duże przyłącze prądu

Teren monitorowany, ochrona 24 h, kontrola wjazdu i wyjazdu samochodów, na terenie dwie wagi samo-

chodowe. Stawka czynszowa za całą powierzchnię wraz z pow. biurową - 35000zł netto + vat + media wg liczników. Możliwość wynajmu powierzchni : 600mw, 560m2, 1700m2.

Czynsz najmu: 11,67 zł /m²



Sosnowiec

Pow.: 6 200 m²,
Cena: 80 600 PLN

prolokum.pl

Do wynajmu magazyn o powierzchni 6200 m2 wyposażony w 2 suwnice o udźwigu 16 ton oraz 1suwnicę 5 ton , sterowanie radiowe, aktualne odbiory UDT. Wysokość do główki szyny ok.8,5m, do konstrukcji ok. 11m. Hala położona na terenie ok 1 ha. Hala o konstrukcji murowanej. Posadzka betonowa w dobrym stanie. Hala posiada 2 bramy rozładunkowe z możliwością wjazdu TIR-a do hali o wymiarach szerokość ok. 4,1m i wysokości 4,75m. Hala doświetlona światłem dziennym poprzez świetliki. Magazyn nieogrzewany (możliwość ogrzewania). Dach z płyt betonowych pokryty papą. Dostępna waga samochodowa (udźwig) 60 ton. Media wszystkie dostępne ,możliwe duże przyłącze elektryczne do 1MW Duże place manewrowe dla TIR-ów.

Czynsz najmu: 10,64 zł /m²



Gliwice

Pow.: 1 232 m²,
Cena: 16 016 PLN

nieruchomosci-online.pl

Powierzchnia użytkowa: 1232,00 m2 (w tym powierzchnia magazynowa: 1032,00 m2, powierzchnia biurowa: 200,00 m2)

Dojazd dla TIR: tak Plac manewrowy: tak Parking TIR: tak

Standard: wysokość składowania: 10 m. Posadzka: betonowa..

Czynsz najmu: 13,00 zł /m²



1000-lecia, Olkusz

Pow.: 2 200 m²,
Cena: 26 400 PLN

nieruchomosci-online.pl

na wynajem hali zlokalizowaną w miejscowości Olkusz.

Do wynajęcia 2200 m2 hali.

Ogrzewanie- nagrzewnice wodne. Hala przystosowana typowo pod magazyn. Zaplecze socjalne, biuro.

Media: woda, prąd, kanalizacja, gaz. Hala monitorowana. Rampy załadunkowe, dwa doki. Wysokość hali wynosi 6 m. Bardzo dobra lokalizacja- w pobliżu DK94 (Kraków- Katowice).

Czynsz najmu: 11,82 zł /m2



Będzin
Pow.: 730 m²,
Cena: 11 000 PLN

www.morizon.pl

Magazyn do wynajęcia, socjal suwnica 730 m² Będzin

Do wynajęcia hala magazynowo produkcyjna o powierzchni ok. 710 m² wraz z pomieszczeniem biurowo socjalnym o powierzchni ok. 20 m².

Wjazd do hali możliwy z poziomu „0” przez jedną z 2 bram wjazdowych o wysokości ok. 4,20 m i szer. 3,70 m.

Hala wyposażona jest w suwnicę 3,2 t (możliwość podwyższenia udźwigu do 5t).

Teren obiektu jest oświetlony, chroniony i monitorowany 24 h na dobę.

Czynsz miesięczny: 15,00 zł netto/m²+ opłata za media (zgodnie ze wskazaniem liczników), do negocjacji
Doskonała lokalizacja – obiekt położony jest w Będzinie, w niewielkiej odległości od Drogowej Krajowej nr 94, co zapewnia bardzo dogodne połączenie z wieloma miastami aglomeracji śląskiej.

Czynsz najmu 15,07 zł/m²

Poniżej zamieszczono kilka przykładowych ofert wynajmu powierzchni placów składowych z analizowanego obszaru konurbacji górnośląskiej

Tabela 9



Będzin, Zagórska.
Do wynajęcia 1400 m² utwardzonego, ogrodzonego placu w Będzinie przy ul. Zagórskiej.
Czynsz: 2800 zł netto/mc
Cena: 2 zł/m²

www.olx.pl



Sosnowiec ul. Sokolska
Duży plac pod wynajem pod parking, skład materiałów itp. do wynajmu plac o pow. 3000mkw, utwardzony (plyty betonowe) z możliwością powiększenia.
Teren ogrodzony, monitorowany, wjazd przez zamkniętą bramę, powierzchnia placu na tyle duża że swobodnie obróci się auto typu TIR. Pow.: 3000 m²,
Cena: 2 zł/m²

www.gratka.pl



Sosnowiec, Dębowa Góra
Do wynajęcia dobrze usytuowany oraz wygodnie skomunikowany teren komercyjny o powierzchni 7 441 m² z dostępem do drogi publicznej. W otoczeniu zakłady usługowe, handlowe i przemysłowe. Na działce znajdują się dwa kontenery użytkowe 28,70 m²; 123,50 m² (6,15 x 4,66; 6,50 x 19,00). Bardzo dobrze nadająca się pod zabudowę magazynową, inwestycyjną, produkcyjną, handlową jak i usługową. Pow.: 7 441 m²,

www.otodom.pl

Cena: 1,89 zł/m²



Katowice, os. Paderewskiego
Plac składowy z suwnicą 5T. Plac ogrodzony. Teren zamknięty. Bezpieczny. Dozorowany. Bezkolizyjny dojazd dla TIR.. Pow.: od 1350 m²
Cena: 6 zł/m²

www.otodom.pl



Żory
Działka idealna pod teren składowy, magazynowy, plac manewrowy, firmę transportową. Teren ogrodzony, monitoring, ochrona obiektu. Na działce stoi budynek warsztatowo, socjalny o pow. około 170 m².
Pow.: od 6000 m²
Cena: 3 zł/m²

www.morizon.pl

Gliwice, Łabędy
Nieruchomość gruntowa niezabudowana. Ścisłe centrum Gliwic.
Teren położony na skrzyżowaniu ważnych polskich i europejskich szlaków komunikacyjnych:
- autostrady A4
- planowanej autostrady A1
- Drogowej Trasy Średnicowej.
W pobliżu centrum handlowe Forum.

nieruchomosci-online.pl

Cena: 4 zł/m²



Gliwice, część śródmiejska
Teren przemysłowy, działka bezpośrednio przy głównej ulicy, brak ograniczeń dla samochodów ciężarowych. Idealnie nadaje się pod parkowanie tirów, komis samochodowy lub składowanie materiałów - wjazd bezpośrednio z głównej ulicy. Istnieje możliwość postawienia kontenera, wynajęcia hali o powierzchni do 800m². Działka uzbrojona.

nieruchomosci-online.pl

Cena: 3 zł/m²



Dąbrowa Górnicza
Posiadam do wynajęcia teren przemysłowy nadający się pod bazę transportową o całkowitej powierzchni 30 tys m² w Dąbrowie Górniczej w województwie śląskim. Teren jest podzielony na dwie części. Wynajmujący ma możliwość wynajęcia jednej z części z osobnym wjazdem. Ogromnym plusem jest to, że na terenie znajduje się stacja transformatorowa. Baza jest położona nie opodal trasy S1 doskonały dojazd dla Tirów (nocleg) oraz możliwość magazynowania towarów. Teren monitorowany, oświetlony, zaplecze gospodarcze z dostępem do kuchni oraz WC. Możliwość przeładunku towarów.

www.olx.pl

Pow.: 30 000 m²,
Cena: 2 zł/m²

Biorąc pod uwagę:

- raporty o rynku powierzchni komercyjnych w Gliwicach oraz innych miastach z aglomeracji śląskiej
- lokalizację wycenianej nieruchomości względem terenów przemysłowych i magazynowych przyjęto wskaźnik obłożenia na poziomie 88,30 %

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 3-6 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 6-12 % efektywnego dochodu operacyjnego brutto.

Na podstawie analizy kosztów pozostających po stronie właściciela nieruchomości wynajmowanej na cele przemysłowe i 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 2-6 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 pożądane lokalizacje 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 m² do 50 000 m² w cenach od 150 zł/m² do 250 zł/m². 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/m².

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

Tabela 10

Data transakcji	Miejscowość	Ulica	Powierzchnia działki	Cena nieruchomości [zł]	Cena jednostkowa 1 m ²
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/m² do ok. 100 zł/m², a w najlepszych lokalizacjach nawet do 250 zł/m² (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 budynku produkcyjnego z zapleczem socjalno - biurowym.

Wyceny dokonano wykorzystując:

- 1) do określenia wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej budynkiem produkcyjnym z zapleczem socjalno - biurowym zastosowano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej netto w stanie na dzień wyceny.
- 2) do określenia wartości odtworzeniowej nieruchomości zabudowanej budynkiem produkcyjnym z zapleczem socjalno - biurowym 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) – Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny KSWS 3 – wycena nieruchomości lub praw, na których zabezpieczono udzielone kredyty, powinna być przeprowadzona przez rzeczoznawcę na podstawie ich **wartości rynkowej**.

Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Podstawowym Nr 1 (KSWP 1) – 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 umożliwiał 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 produkcyjna z zapleczem socjalno biurowym – a więc kontynuacja aktualnego sposobu użytkowania. W związku z powyższym, określono wartość rynkową praw do nieruchomości dla sposobu użytkowania jako obiekt komercyjny o funkcji produkcyjnej.

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:

- o 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:

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

Przeciętny czas trwania umowy określono na 5 lat.

Stawki czynszu przyjęto:

- dla hali stalowni o powierzchni użytkowej 31 000 m² w wysokości 11,50 m²;
- dla hali materiałów sypkich – magazynowej wysokiej w wysokości 10,00 zł/m²,
- dla budynku socjalnego składowiska złomu i przerobu żużla w wysokości 7,00 zł/m²,
- dla estakady składowiska złomu (plac składowy wyposażony w estakady i suwnice) w wysokości 3,00 zł/m²,

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 11

Funkcja	Powierzchnia	Stawka czynszu	PDB/mies.	PDB/rok
Hala stalowni	31000,00	11,50	356 500,00 zł	4 278 000,00 zł
Hala materiałów sypkich	2282,00	10,00	22 820,00 zł	273 840,00 zł
Pompownia wody	1337	0,00	- zł	- zł
Zbiornik awaryjnego chłodzenia krystalizatora	90	0,00	- zł	- zł
Budynek socjalny	98	7,00	686,00 zł	8 232,00 zł
Plac i estakada składowiska złomu	7000	3,00	21 000,00 zł	252 000,00 zł
	34 807		401 006,00 zł	4 812 072,00 zł

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

Obliczenie efektywnego dochodu brutto (EDB/rok)

Tabela 12

Funkcja	Powierzchnia	Stawka czynszu	PDB/mies.	PDB/rok	Wskaźnik obłożenia	EDB / rok
Hala stalowni	31000,00	11,50	356 500,00 zł	4 278 000,00 zł	88,5%	3786030,00 zł
Hala materiałów sypkich	2282,00	10,00	22 820,00 zł	273 840,00 zł	88,5%	242348,40 zł
Budynek socjalny	98	7,00	686,00 zł	8 232,00 zł	88,5%	7285,32 zł
Plac i estakada składowiska złomu	7000	3,00	21 000,00 zł	252 000,00 zł	88,5%	223 020,00 zł
	34 807		401 006,00 zł	4 812 072,00 zł		4 249 059,58 zł

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 13

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 %
Stopa kapitalizacji				10,02 %
Stopa kapitalizacji przyjęta do obliczeń				10,02 %

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 14

Zestawienie kosztów związanych z eksploatacją nieruchomości (pozostających po stronie właściciela)			
Wyszczególnienie			
Podatek od nieruchomości:			
	pow. w mkw	stawka w zł/mkw	
grunt	151902,00	0,86	130 635,72 zł
budynki	34807,00	23,90	831 887,30 zł
budowle	12 329 376,00 zł	2%	246 587,52 zł
Razem podatki			1 209 110,54 zł
Opłata za korzystanie z dróg wewnętrznych huty (tj. 9 844,44 zł/mc) (przyjęto proporcjonalnie z powierzchni gruntu do wszystkich działek objętych umową)			118 133,29 zł
Opłata za użytkowanie wieczyste gruntu (3% wartości gruntu)*			266 680,02 zł
Ubezpieczenie			25 000,00 zł
Remonty bieżące, konserwacje, utrzymanie pustostanów, koszty zarządu (6 % edb)			255 521,02 zł
SUMA			1 874 444,87 zł

*Opłata 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 17/2 o powierzchni 96 233 m², określono cenę jednostkową prawa własności dla gruntu niezabudowanego na poziomie 78,89 zł/m², wartość gruntu – 7 591 821,37 zł

Dla działki ewid nr 3 o powierzchni 19 291 m², określono cenę jednostkową prawa własności dla gruntu niezabudowanego na poziomie 67,26 zł/m², wartość gruntu – 1 297 512,66 zł

Łącznie prawo własności grunty niezabudowanego dz. ew. 17/2 i 3 wynosi 8 889 334,03 zł

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

$$O_{u.w.} = 8\,889\,334,03 \text{ zł} \times 0,03 = 266\,680,02 \text{ zł}$$

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 1 874 444,87 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 15

EDB / rok	4 258 683,72 zł
Wydatki operacyjne	1 874 444,87 zł
Dochód Operacyjny Netto (DON)	2 384 238,85 zł
Stopa kapitalizacji	10,02%
Wartość rynkowa	23 794 798,90 zł

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: WN = 23 795 000 zł

Słownie: dwadzieścia trzy miliony siedemset dziewięćdziesiąt pięć tysięcy 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: $WW = WR \times w_a \times w_c$ gdzie:

WR - wartość rynkowa,
w_a - współczynnik ogólnej atrakcyjności,
w_c - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Są to cechy „drugoplanowe”, możliwe do wychycenia dla klienta bardzo zainteresowanego kupnem. Cechy takie posiada każda nieruchomość. To takie właśnie specyficzne cechy nieruchomości powodują, że nabywca spośród kilku podobnych wybiera właśnie tę nieruchomość. Często jest to spowodowane indywidualnymi preferencjami potencjalnego nabywcy. Przedmiotowy kompleks nieruchomości charakteryzuje się bardzo dużą powierzchnią gruntu oraz dużą powierzchnią użytkową budynków. Przy uwzględnieniu powyższych cech przedmiotowej nieruchomości określono współczynnik atrakcyjności na poziomie 80%.

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:

$w_a = 0,80$ (20% obniżenia wartości), $w_c = 0,85$ (15% obniżenia wartości).

$$W_w = 23\,795\,000 \text{ zł} \times 0,80 \times 0,85 = 16\,180\,600 \text{ zł}$$

Przyjęto: 16 181 000 zł

Słownie: szesnaście milionów sto osiemdziesiąt jeden 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 nieruchomości 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 m² powierzchni gruntu:

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

Cechy te mają następujące charakterystyki

Tabela 16

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	Dojazd bezpośredni z drogi publicznej, średnia lub przeciętna widocz-

		Korzystna	ność
		Niekorzystna	Dojazd skomplikowany, poprzez służebności, drogami wewnętrznymi. Ryzyko braku zapewnionego dostępu do drogi publicznej
5.	Powierzchnia działki	Korzystna	Poniżej 15 000 m ²
		Średnio korzystna	Od 15 000 m ² do 50 000 m ²
		Niekorzystna	Powyżej 50 000 m ²

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 17

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
Razem		100	66,45

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 18

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 ²]	51 260	10 265	212 060
Cena 1 m ² 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 m² stanowiącej niezabudowany grunt (pierwsza umownie wydzielona część) w stanie na dzień wyceny

Tabela 19

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Adres nieruchomości	Gliwice, Zawadzkiego	Zabrze	Ruda Śląska	Dąbrowa Górnicza
Data transakcji		2020/01/10	2020-07-28	2019/06/24
Powierzchnia działki [m ²]	96 233	51 260	10 265	212 060
Cena 1 m ² p.u.		86.89 zł	71.22 zł	76.88 zł
Lokalizacja ogólna	korzystna	korzystna	średnio korzystna	korzystna
		0.00 zł	6.64 zł	0.00 zł
Możliwości inwestycyjne	średnio korzystne	korzystne	średnio korzystne	średnio korzystne
		-9.97 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	średnio korzystny	korzystny	średnio korzystny	niekorzystny
		-6.64 zł	0.00 zł	6.64 zł
Wielkość działki	niekorzystna	niekorzystna	korzystna	b. niekorzystna
		0.00 zł	-9.97 zł	4.98 zł
SUMA POPRAWEK		-26.58 zł	-3.32 zł	1.66 zł
CENA 1 m ² SKORYG.		60.31 zł	67.90 zł	78.55 zł
CENA ŚREDNIA 1 m ² powierzchni gruntu		68,92 zł		

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu (pierwsza umownie wydzielona część) wynosi:

$$W_{UW1} = 68,92 \text{ zł/m}^2 \times 96\,233 \text{ m}^2 = 6\,632\,378,36 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość: $W_{UW1} = 6\,632\,000 \text{ zł}$

Słownie: sześć milionów sześćset trzydzieści dwa tysiące złotych

Tabela obliczeń wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego 1 m² stanowiącej niezabudowany grunt (druga umownie wydzielona część) w stanie na dzień wyceny

Tabela 20

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Adres nieruchomości	Gliwice, dz. ew. 3	Zabrze	Ruda Śląska	Dąbrowa Górnicza
Data transakcji		2020/01/10	2020-07-28	2019/06/24
Powierzchnia działki [m ²]	19 291	51 260	10 265	212 060
Cena 1 m ² p.u.		86.89 zł	71.22 zł	76.88 zł
Lokalizacja ogólna	korzystna	korzystna	średnio korzystna	korzystna
		0.00 zł	6.64 zł	0.00 zł
Możliwości inwestycyjne	niekorzystne	korzystne	średnio korzystne	średnio korzystne
		-19.93 zł	-9.97 zł	-9.97 zł
Rodzaj prawa do gruntu	niekorzystny	korzystny	niekorzystny	korzystny
		-9.97 zł	0.00 zł	-9.97 zł
Dojazd do nieruchomości	niekorzystny	korzystny	średnio korzystny	niekorzystny
		-13.29 zł	-6.64 zł	0.00 zł
Wielkość działki	średnio korzystna	niekorzystna	korzystna	b. niekorzystna
		4.98 zł	-4.98 zł	9.97 zł
SUMA POPRAWEK		-38.21 zł	-14.95 zł	-9.97 zł
CENA 1 m ² SKORYG.		48.69 zł	56.27 zł	66.92 zł
CENA ŚREDNIA 1 m ² powierzchni gruntu		57,29 zł		

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu (pierwsza umownie wydzielona część) wynosi:

$$W_{UW2} = 57,29 \text{ zł/m}^2 \times 19\,291 \text{ m}^2 = 1\,105\,181,39 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość: $W_{UW2} = 1\,105\,000 \text{ zł}$

Słownie: jeden milion sto pięć tysięcy 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.

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

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 21

Ozn. obiektu	Obiekt	Ilość jed. [m ²]	Cena jed. [zł]	Współczynnik dopasowania	Wartość [zł]	Zużycie	Wartość ze zużyciem [zł]	
stalownia	BCOI.3.083	31000,00	2493,22	0,66	51 011 281,20	40%	30 606 768,72	
hala hms	BCOI.3.087	2282,00	1546,52	1,20	4 234 990,37	35%	2 752 743,74	
bud. pompowni	BCOI.3.049	23012 m ³	351,05	1,00	8 078 362,60	30%	5 654 853,82	
bud. odpylni	BCOI.3.074	279,00	793,84	1,00	221 481,36	35%	143 962,88	
budowle i urządzenia	przyjęto z deklaracji na podatek od nieruchomości na 2018 rok, szczegóły w załączniku do operatu szacunkowego							12 329 376,00
Dokumentacja i nadzór*							500 000,00	
Roboty dodatkowe nieprzewidziane w projekcie (2%)*							1 029 754,10	
łącznie budynki i budowle							53 017 459,27	
Wartość rynkowa prawa UW gruntu							7 737 559,75	
- działka 17/2		96233	68,92				6 428 364,40	
- działka 3		19291	57,29				1 036 505,43	
łącna wartość odtworzeniowa nieruchomości							60 755 019,02	

łącnie wartość odtworzeniowa przedmiotu wyceny wynosi:

WOD = 60 755 019,02 zł

Przyjęto wartość: 60 755 000 zł

Słownie: sześćdziesiąt milionów siedemset pięćdziesiąt pięć 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 (23 795 000 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 odpowiada 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 produkcji i magazynowania w branży hutniczej lub podobnych.

Wartości w odniesieniu do 1 m² powierzchni budynków wynoszą w stanie na dzień wyceny, około 683,62 zł. Określona wartość nieruchomości kształtuje się na pułapie cen jednostkowych poniżej średniej spośród występujących na regionalnym rynku i zawiera się pomiędzy ceną minimalną a maksymalną. Lokalizacja oraz układ funkcjonalny i wielkość powierzchni użytkowej budynków stwarzają dobre warunki do prowadzenia działalności gospodarczej. Przedmiotowa nieruchomość to duży zakład produkcyjny. Powierzchnie budynków, ich wysokości i długości oraz charakter poszczególnych powierzchni dają możliwość prowadzenia różnorodnej produkcji oraz instalację dowolnej linii produkcyjnej. Fakt tak dużej powierzchni budynków oraz ich ilości sprawiają, że jest ona dość specyficzna na rynku, a przede wszystkim rzadko występująca. Wobec tego podaż tego typu nieruchomości jest niewielka, a popyt na nieruchomości komercyjne specjalistyczne szczególnie na terenie województwa śląskiego ciągle wzrasta. Współczynnik obłożenia 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 równie dużych obiektów.

Wartość odtworzeniową budynków i budowli oraz wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu w stanie na dzień wyceny określono na poziomie 60 755 000 zł.

Wartość nieruchomości dla potrzeb sprzedaży wymuszonej w stanie na dzień wyceny wynosi 16 181 000 zł

11. KLAUZULE 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 przesądzając 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 udostępniono 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 odtworzeniowej nieruchomości.

11.10. Powierzchnie użytkową określono na podstawie danych dostępnych od właściciela.

12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA

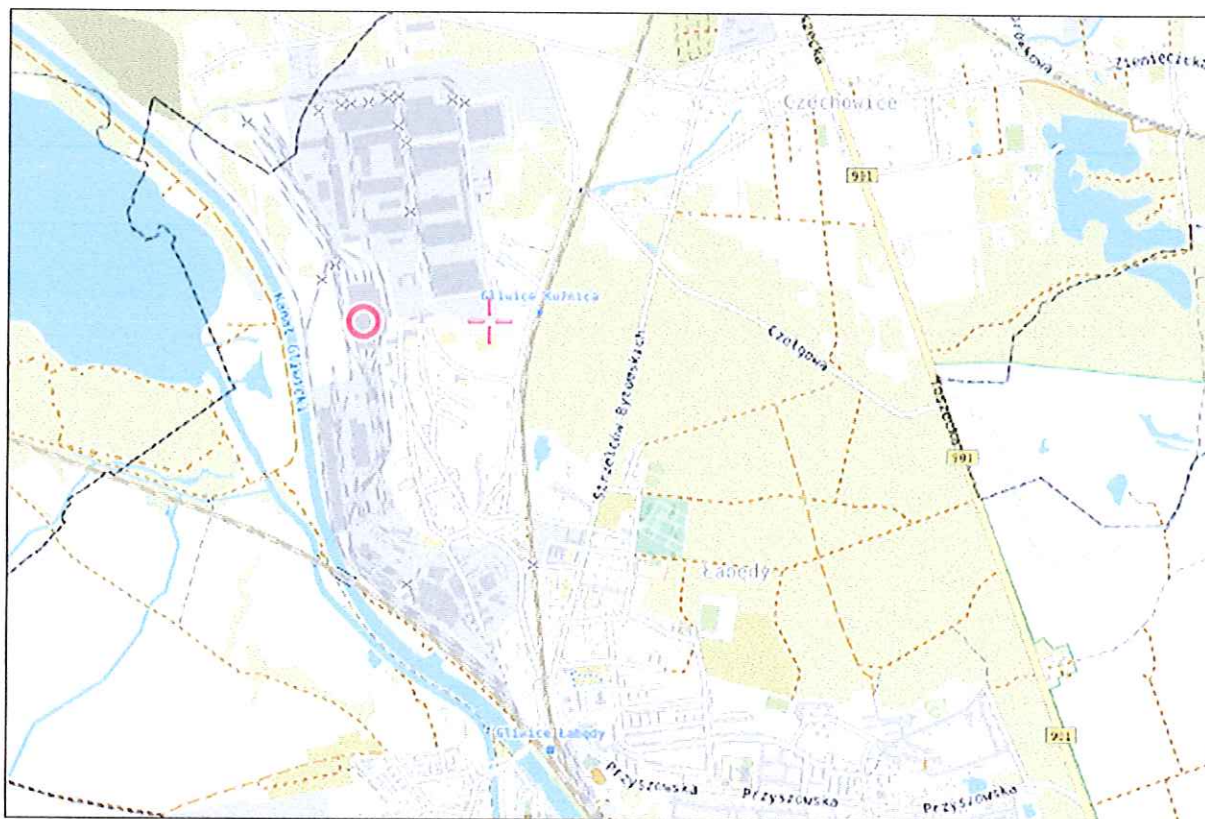


13. ZAŁĄCZNIKI

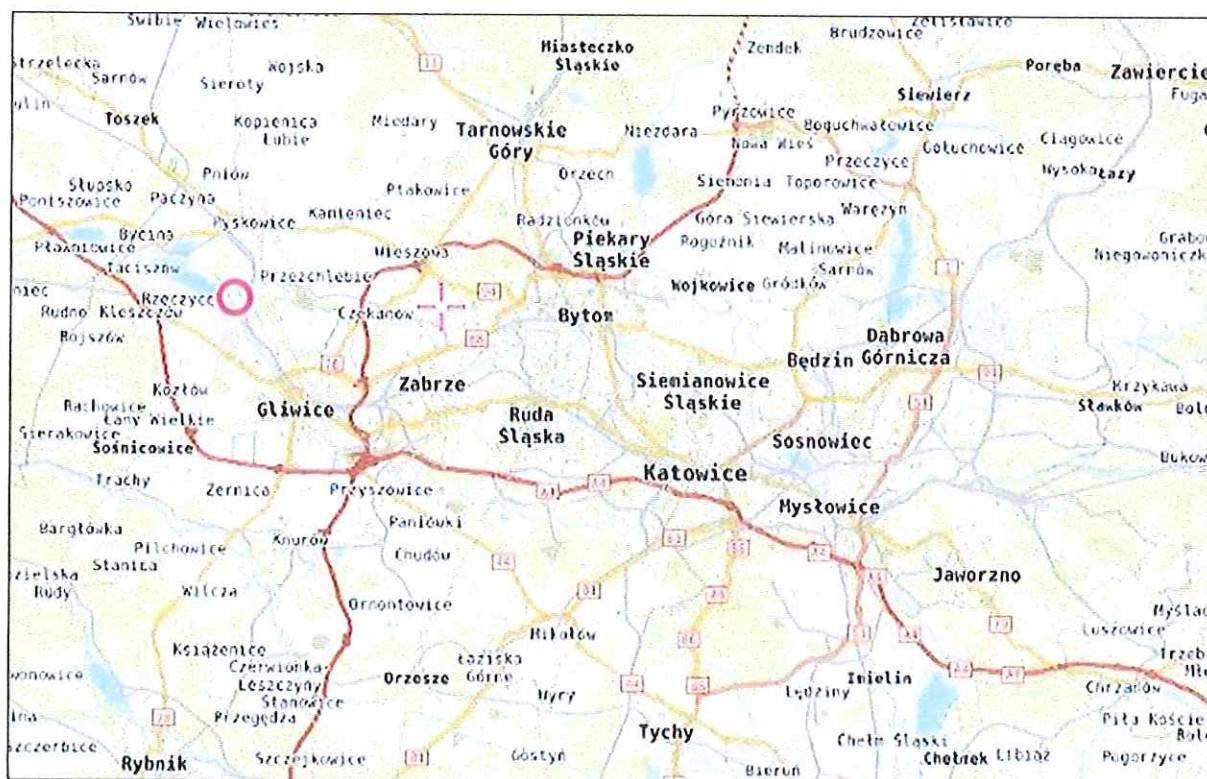
- 13.1. Mapa lokalizacyjna
- 13.2. Dokumentacja fotograficzna
- 13.3. Protokół z badania księgi wieczystej
- 13.4. Kopie dokumentów
- 13.5. Obszary ryzyka związane z nieruchomością
- 13.6. Obliczenie prawa własności gruntu
- 13.7. Polisa OC
- 13.8. Oświadczenie rzeczoznawcy dot. wykonania operatu szacunkowego dla nieruchomości

Załącznik 13.1.

Mapa lokalizacyjna nieruchomości



Lokalizacja szczegółowa nieruchomości



Lokalizacja nieruchomości na tle regionalnym

Załącznik 13.2.

Dokumentacja fotograficzna

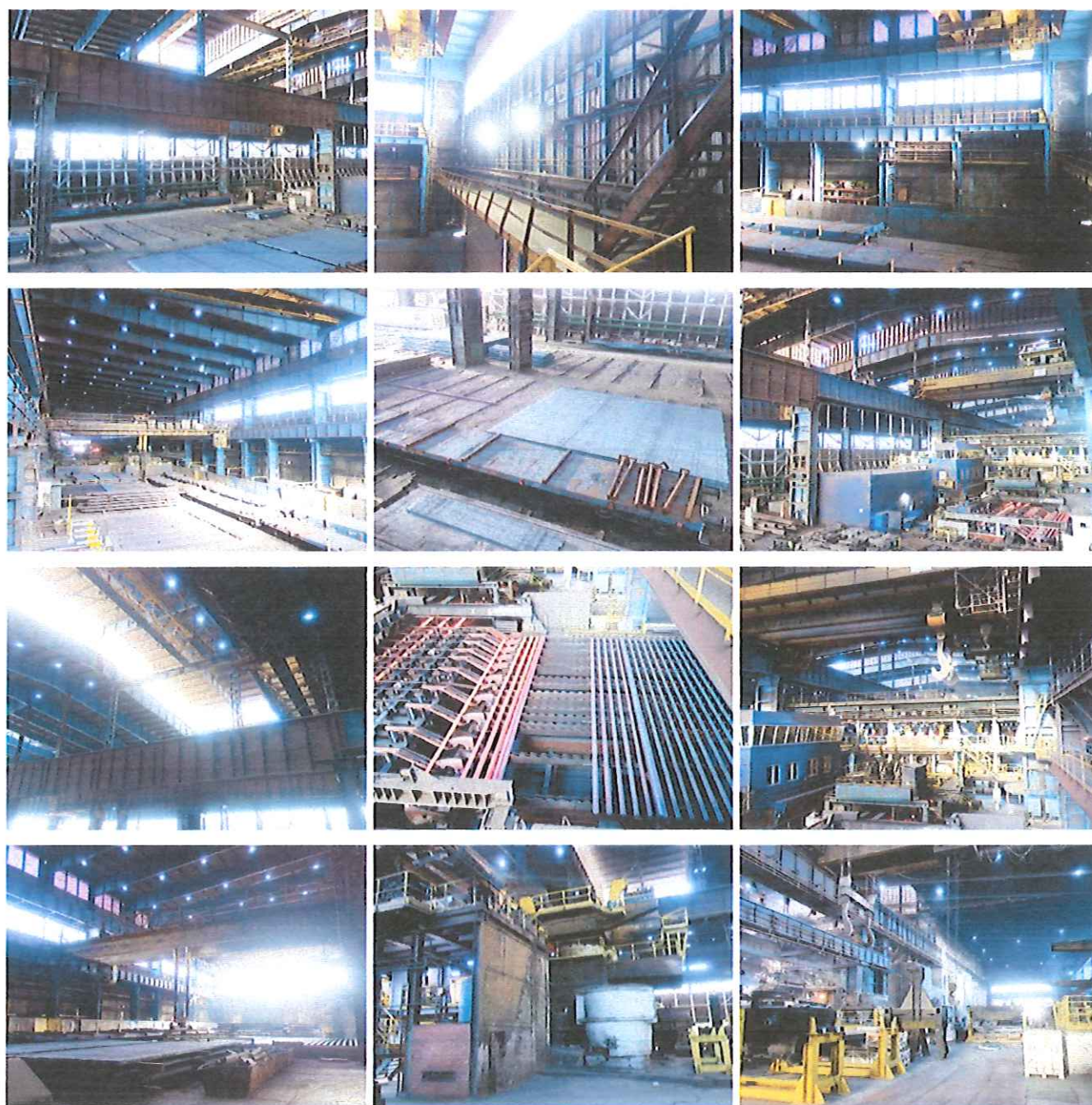
Widok budynku stalowni z zewnątrz



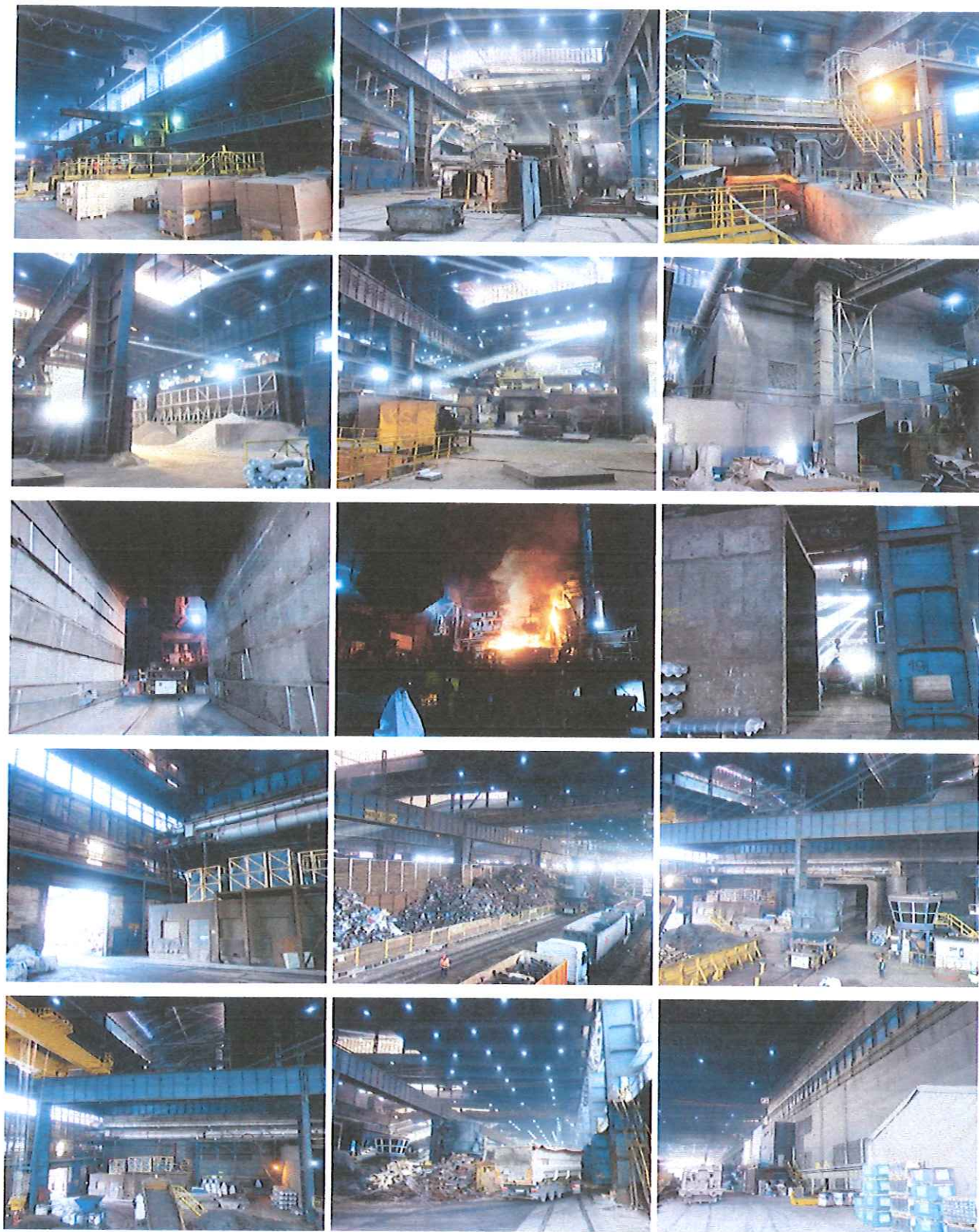
Widok budynku stalowni z zewnątrz (cd)



Widok budynku – hala stalowni wewnątrz



Widok budynku - hala stalowni wewnątrz (cd)



Widok budynku - hala stalowni wewnątrz (cd)



Widok budynku stalowni – część biurowo administracyjna wewnątrz



Dokumentacja fotograficzna

Widok budynku hali HMS

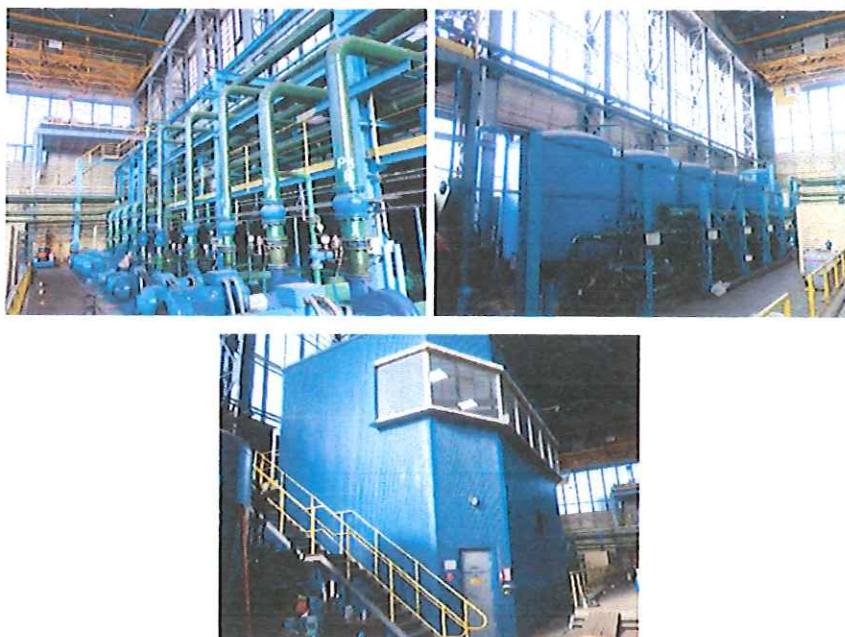


Widok budynku pompowni



Dokumentacja fotograficzna

Widok budynku pompowni (cd)



Widok zagospodarowania nieruchomości – dz. ew. 17/2



Dokumentacja fotograficzna

Widok zagospodarowania nieruchomości – dz. ew. 17/2 (cd)



Widok zagospodarowania nieruchomości – dz. ew. 3



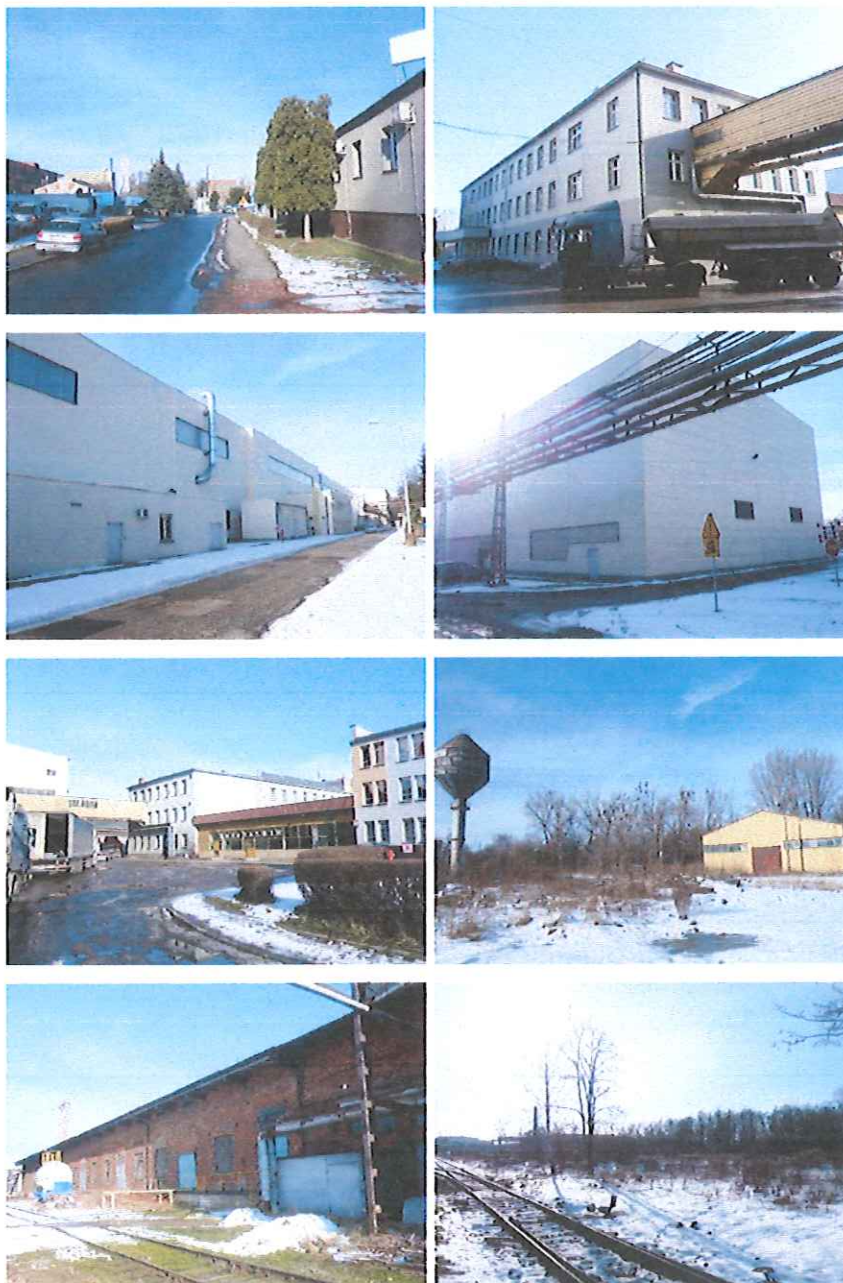
Dokumentacja fotograficzna

Widok zagospodarowania nieruchomości – dz. ew. 3, budynek socjalny





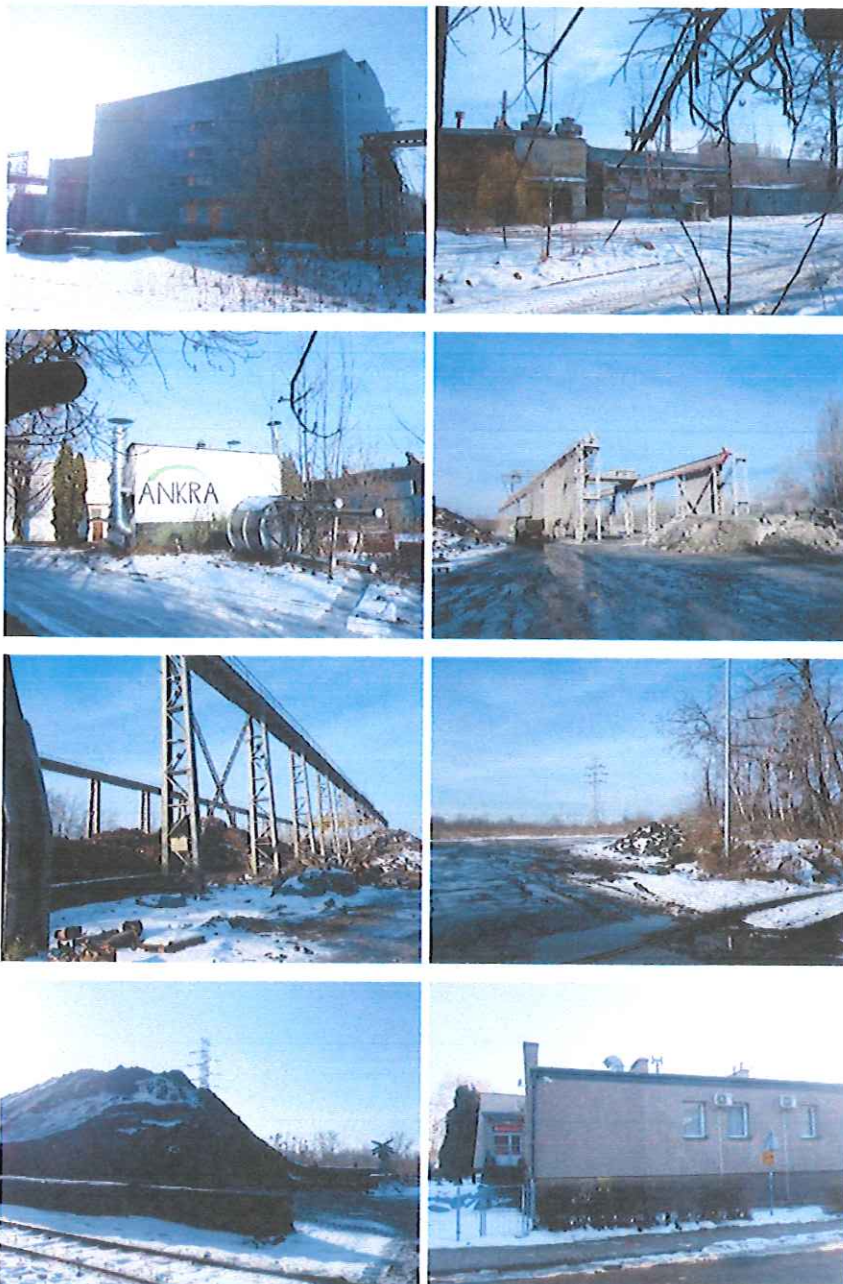
Widok sąsiedztwa, otoczenia i drogi dojazdowej do przedmiotu wyceny





Dokumentacja fotograficzna

Widok sąsiedztwa, otoczenia i drogi dojazdowej do przedmiotu wyceny (cd)





PROTOKÓŁ

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

- Księga Wieczysta nr **GL1G/00084766/6** 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: 3, obręb: Kuźnica, ulica: Zawadzkiego

Sposób korzystania: tereny przemysłowe,

przyłączenie: /00044151/

2. Numer działki: 17/2, obręb: 0029, Kuźnica

Sposób korzystania: Ba - tereny przemysłowe,

Obszar całej nieruchomości : 11,5524 ha.

Budynki:

6. Budynek portierni o pow. 147,50 m²

7. Przedłużenie hali stalowni - hala stalowni o pow. 25.717,00 m²

8. Budynek kotłowni - wiata o pow. 68,70 m²

9. Magazyn materiałów sypkich - hala magazynu materiałów sypkich o pow. 2.500,00 m²

10. Budynek socjalny - oddział przerobu żużla o pow. 98,00 m²

Dział I – Sp Spis praw związanych z własnością

Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej: każdorazowym właścicielom lub użytkownikom wieczystym działki nr 3 obręb Kuźnica, objętej niniejszą księgą wieczystą przysługuje nieograniczona w czasie służebność drogi-przechodu i przejazdu po działce nr 1 objętej kw nr GL1G/00069413/6 - w pasie o szerokości 10 metrów prowadzącym od granicy działki nr 1 z działką nr 14 obręb Kuźnica , objętej kw nr GL1G/00044151/0, biegnącym wzdłuż północno-zachodniej granicy działki nr 2 obręb kuźnica, następnie skręcającym w kierunku wschodnim do granicy z działką nr 3/przebieg służebności przedstawia załącznik nr 1 do aktu stanowiącego podstawę wpisu/

Księga powiązana (nieruchomość obciążona): GL1G/00069413/6

Prawo użytkowania wieczystego:

Okres użytkowania: 2089-12-05, Sposób korzystania: działki gruntu oddane w użytkowanie wieczyste i budynki stanowiące 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

Użytkownicy wieczystości:

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 każdego z właścicieli lub użytkowników 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

Wskazania innej nieruchomości (nieruchomość władnąca): GL1G/00069413/6, GL1G/00073043/2

Dział IV HIPOTEKI

4. Hipoteka umowna kaucyjna w kwocie 111 285 423,00 (sto jednaście milionów dwieście osiemdziesiąt pięć tysięcy czterysta dwadzieścia trzy) EUR.

Wierzytelność i stosunek prawny: zabezpieczenie spłaty wierzytelności pieniężnej banku wynikającej z par. 29.2 (parallel debt (covenant to pay the security agent)) umowy kredytów z dnia 12 lipca 2018 roku (zabezpieczonej wierzytelności), łącznie z odsetkami, kosztami, wydatkami oraz wszystkimi innymi dodatkowymi roszczeniami w zakresie dozwolonym przez prawo, zgodnie z treścią § 3 aktu notarialnego rep. A nr 1689/2018 z dnia 27 sierpnia 2018 roku, stanowiącego podstawę wpisu.

Księga współobciążona: GL1G/00121403/6, GL1G/00103076/2, GL1G/00084767/3

Inne informacje: niniejsza hipoteka umowna łączna współobciąża również nieruchomości objęte księgami wieczystymi numer:

- KR1P/00331269/7 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych,

- LU1I/00248556/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku V Wydział Ksiąg Wieczystych,

- LD1M/00107840/4, LD1M/00092885/2 prowadzone przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych,
- OP1O/00117990/4, OP1O/00112308/2 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Opolu VI Wydział Ksiąg Wieczystych,
- PO2P/00035922/4, PO2P/00158081/4, PO2P/00257742/0 prowadzone przez Sąd Rejonowy Poznań Stare-Miasto w Poznaniu VI Wydział Ksiąg Wieczystych,
- KA1S/00030874/5, KA1S/00032262/6 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Sosnowcu VI Wydział Ksiąg Wieczystych,
- TR1T/00101810/5, TR1T/00123081/5 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Tarnowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych,
- PT1T/00034513/5 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim V Wydział Ksiąg Wieczystych,
- OL1O/00019863/6, OL1O/00045353/9 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych,
- TB1S/00045540/4, TB1S/00045533/2, TB1S/00047784/0, TB1S/00053829/3, TB1S/00057958/4, TB1S/00052870/8 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Stalowej Woli V Wydział Ksiąg Wieczystych,
- CZ1Z/00033483/1 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Zawierciu V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Wierzyciel hipoteczny: MBANK Spółka Akcyjna, Warszawa



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 13:36:27

Nr jednostki rejestrowej: G153

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: 2

Arkusz	Nr działki	Adres / Położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
				Użytek	Pow. [ha]	
-	3		1.9291	Ba	1.9291	GL1G/00084766/6
Identyfikator: 246601_1.0029.3; Rejon statystyczny: 268240.						
-	17/2		9.6233	Ba	9.6233	GL1G/00084766/6
Identyfikator: 246601_1.0029.17/2; Rejon statystyczny: 268240.						
Razem powierzchnia działek [ha]:			11.5524	ha		
Słownie:			jedenaście hektarów pięć tysięcy pięćset dwadzieścia cztery metry kwadratowe			

Oznaczenia użytków i klas

Ba - Tereny przemysłowe

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)
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 budynków

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 13:46:19

Pozycja kartoteki budynków: 246601_1.0029.G153

Jednostka rejestrowa gruntów: G153

Budynki: 24

Nr ewidencyjny	5		Powierzchnia zabudowy (z mapy) [m ²]: 116
Identyfikator	246601_1.0029.5_BUD		Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m ²]: -
Status	wybudowany		Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m ²]: -
Działka	246601_1.0029.3		Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
Adres lub położenie	-		Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: -
Rodzaj wg KST	pozostałe budynki niemieszkalne		Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Klasa wg PKOB	pozostałe budynki niemieszkalne		Inne funkcje: -
Główna funkcja	-		Łączna liczba izb w budynku: -
Konstr. ścian zewn.	mur	Rok zakończenia budowy Wiek zakończenia budowy	Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0
Kondygn. nad./pod.	1/-	Rok zakończenia przebudowy Wiek zakończenia przebudowy	Stan użytkowania: -
Jednostka rejestrowa: B1			Data oddania do użytkowania: -
Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatą: - Budynek gotowy na szybki internet: -			
Liczba mieszkań: -			
Uwagi: -			

Nr ewidencyjny	6		Powierzchnia zabudowy (z mapy) [m ²]: 47
Identyfikator	246601_1.0029.6_BUD		Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m ²]: -
Status	wybudowany		Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m ²]: -
Działka	246601_1.0029.3		Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
Adres lub położenie	-		Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: -
Rodzaj wg KST	pozostałe budynki niemieszkalne		Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Klasa wg PKOB	pozostałe budynki niemieszkalne		Inne funkcje: -
Główna funkcja	-		Łączna liczba izb w budynku: -
Konstr. ścian zewn.	mur	Rok zakończenia budowy Wiek zakończenia budowy	Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0
Kondygn. nad./pod.	1/-	Rok zakończenia przebudowy Wiek zakończenia przebudowy	Stan użytkowania: -
Jednostka rejestrowa: B1			Data oddania do użytkowania: -
Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatą: - Budynek gotowy na szybki internet: -			
Liczba mieszkań: -			
Uwagi: -			

Nr ewidencyjny	71		Powierzchnia zabudowy (z mapy) [m ²]: 2499
Identyfikator	246601_1.0029.71_BUD		Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m ²]: -
Status	wybudowany		Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m ²]: -
Działka	246601_1.0029.17/2		Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
Adres lub położenie	-		Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: -
Rodzaj wg KST	budynki przemysłowe		Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Klasa wg PKOB	budynki przemysłowe		Inne funkcje: -
Główna funkcja	-		Łączna liczba izb w budynku: -
Jednostka rejestrowa: B1			Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0
Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatą: - Budynek gotowy na szybki internet: -			
Liczba mieszkań: -			
Uwagi: -			

Naśladownictwo i reprodukcja WZBRONIONE

Nr kancelaryjny: GE.6621.3499.2020

Konstr. ścian zewn.	mur	Rok zakończenia budowy Wiek zakończenia budowy	- -	Stopień pewności ustalenia daty zakończ. budowy: - Stopień pewności ustalenia daty zakończ. przebudowy: - Zakres przebudowy: -
Kondygn. nad. / pod.	1/-	Rok zakończenia przebudowy Wiek zakończenia przebudowy	- -	
Jednostka rejestrowa: B1				
Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatł: - Budynek gotowy na szybki internet: -				
Liczba mieszkań: -				
Uwagi: -				
Nr ewidencyjny	99	Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m ²]: 1316		
Identyfikator	246601_1.0029.99_BUD	Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m ²]: -		
Status	wybudowany	Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m ²]: -		
Działka	246601_1.0029.15, 246601_1.0029.17/2	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -		
Adres lub położenie		Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: -		
Rodzaj wg KST		Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -		
Klasa wg PKOB	budynki przemysłowe	Inne funkcje: -		
Główna funkcja	budynki przemysłowe	Łączna liczba izb w budynku: -		
Konstr. ścian zewn.	mur	Rok zakończenia budowy Wiek zakończenia budowy	- -	Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0
Kondygn. nad. / pod.	1/-	Rok zakończenia przebudowy Wiek zakończenia przebudowy	- -	Stan użytkowania: -
Jednostka rejestrowa: B3				
Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatł: - Budynek gotowy na szybki internet: -				
Liczba mieszkań: -				
Uwagi: -				
Nr ewidencyjny	102	Powierzchnia zabudowy (z mapy) [m ²]: 11		
Identyfikator	246601_1.0029.102_BUD	Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m ²]: -		
Status	wybudowany			
Działka	246601_1.0029.17/2			
Adres lub położenie		Inne funkcje: -		
Rodzaj wg KST	pozostałe budynki niemieszkalne	Łączna liczba izb w budynku: -		
Klasa wg PKOB	pozostałe budynki niemieszkalne	Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0		
Główna funkcja	-	Stan użytkowania: -		
Konstr. ścian zewn.	mur	Rok zakończenia budowy Wiek zakończenia budowy	- -	Data oddania do użytkowania: -
Kondygn. nad. / pod.	1/-	Rok zakończenia przebudowy Wiek zakończenia przebudowy	- -	Data rozbiórki: -
Jednostka rejestrowa: B1				
Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatł: - Budynek gotowy na szybki internet: -				
Liczba mieszkań: -				
Uwagi: -				
Nr ewidencyjny	108	Powierzchnia zabudowy (z mapy) [m ²]: 1376		
Identyfikator	246601_1.0029.108_BUD	Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m ²]: -		
Status	wybudowany	Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m ²]: -		
Działka	246601_1.0029.17/2	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -		
Adres lub położenie		Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: -		
Rodzaj wg KST	budynki przemysłowe	Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -		
Klasa wg PKOB	budynki przemysłowe	Inne funkcje: -		
Główna funkcja	-	Łączna liczba izb w budynku: -		
Konstr. ścian zewn.	mur	Rok zakończenia budowy Wiek zakończenia budowy	- -	Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0
Kondygn. nad. / pod.	1/-	Rok zakończenia przebudowy Wiek zakończenia przebudowy	- -	Stan użytkowania: -
Jednostka rejestrowa: B1				
Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatł: - Budynek gotowy na szybki internet: -				
Liczba mieszkań: -				
Uwagi: -				

Naśladownictwo i reprodukcja WZBRONIONE

Nr kancelaryjny: GE.6621.3499.2020

Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatą: - Budynek gotowy na szybki internet: -				
Liczba mieszkań: -				
Uwagi: -				
Nr ewidencyjny	118		Powierzchnia zabudowy (z mapy) [m ²]: 43	
Identyfikator	246601_1.0029.118_BUD		Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m ²]: -	
Status	wybudowany		Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m ²]: -	
Działka	246601_1.0029.17/2		Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -	
Adres lub położenie	-		Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: -	
Rodzaj wg KST	pozostałe budynki niemieszkalne		Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -	
Klasa wg PKOB	pozostałe budynki niemieszkalne		Inne funkcje: -	
Główna funkcja	-		Łączna liczba izb w budynku: -	
Konstr. ścian zewn.	mur	Rok zakończenia budowy Wiek zakończenia budowy	-	Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0
Kondygn. nad. / pod.	II-	Rok zakończenia przebudowy Wiek zakończenia przebudowy	-	Stan użytkowania: -
Data oddania do użytkowania: -				
Data rozbiórki: -				
Przyczyna rozbiórki: -				
Stopień pewności ustalenia daty zakończ. budowy: -				
Stopień pewności ustalenia daty zakończ. przebudowy: -				
Zakres przebudowy: -				
Jednostka rejestrowa: B1				
Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatą: - Budynek gotowy na szybki internet: -				
Liczba mieszkań: -				
Uwagi: -				
Nr ewidencyjny	120		Powierzchnia zabudowy (z mapy) [m ²]: 110	
Identyfikator	246601_1.0029.120_BUD		Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m ²]: -	
Status	wybudowany		Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m ²]: -	
Działka	246601_1.0029.17/2		Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -	
Adres lub położenie	-		Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: -	
Rodzaj wg KST	pozostałe budynki niemieszkalne		Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -	
Klasa wg PKOB	pozostałe budynki niemieszkalne		Inne funkcje: -	
Główna funkcja	-		Łączna liczba izb w budynku: -	
Konstr. ścian zewn.	mur	Rok zakończenia budowy Wiek zakończenia budowy	-	Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0
Kondygn. nad. / pod.	II-	Rok zakończenia przebudowy Wiek zakończenia przebudowy	-	Stan użytkowania: -
Data oddania do użytkowania: -				
Data rozbiórki: -				
Przyczyna rozbiórki: -				
Stopień pewności ustalenia daty zakończ. budowy: -				
Stopień pewności ustalenia daty zakończ. przebudowy: -				
Zakres przebudowy: -				
Jednostka rejestrowa: B1				
Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatą: - Budynek gotowy na szybki internet: -				
Liczba mieszkań: -				
Uwagi: -				
Nr ewidencyjny	122		Powierzchnia zabudowy (z mapy) [m ²]: 95	
Identyfikator	246601_1.0029.122_BUD		Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m ²]: -	
Status	wybudowany		Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m ²]: -	
Działka	246601_1.0029.17/2		Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -	
Adres lub położenie	-		Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: -	
Rodzaj wg KST	pozostałe budynki niemieszkalne		Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -	
Klasa wg PKOB	pozostałe budynki niemieszkalne		Inne funkcje: -	
Główna funkcja	-		Łączna liczba izb w budynku: -	
Konstr. ścian zewn.	mur	Rok zakończenia budowy Wiek zakończenia budowy	-	Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0
Kondygn. nad. / pod.	II-	Rok zakończenia przebudowy Wiek zakończenia przebudowy	-	Stan użytkowania: -
Data oddania do użytkowania: -				
Data rozbiórki: -				
Przyczyna rozbiórki: -				
Stopień pewności ustalenia daty zakończ. budowy: -				
Stopień pewności ustalenia daty zakończ. przebudowy: -				
Zakres przebudowy: -				
Jednostka rejestrowa: B1				
Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatą: - Budynek gotowy na szybki internet: -				
Liczba mieszkań: -				
Uwagi: -				
Nr ewidencyjny	125		Powierzchnia zabudowy (z mapy) [m ²]: 30	

Naśladownictwo i reprodukcja WZBRONIONE

Nr kancelaryjny: GE.6621.3499.2020

Identyfikator	246601_1.0029.125_BUD			Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m ²]: -
Status	wybudowany			Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m ²]: -
Działka	246601_1.0029.17/2			Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
Adres lub położenie	-			Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: -
Rodzaj wg KST	pozostałe budynki niemieszkalne			Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Klasa wg PKOB	pozostałe budynki niemieszkalne			Inne funkcje: -
Główna funkcja	-			Łączna liczba izb w budynku: -
Konstr. ścian zewn.	mur	Rok zakończenia budowy	-	Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0
Kondygn. nad. / pod.	1/-	Wiek zakończenia budowy	-	Stan użytkowania: -
		Rok zakończenia przebudowy	-	Data oddania do użytkowania: -
		Wiek zakończenia przebudowy	-	Data rozbioru: -
			-	Przyczyna rozbioru: -
Jednostka rejestrowa: B1				
Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatł: - Budynek gotowy na szybki internet: -				
Liczba mieszkań: -				
Uwagi: portiernia				

Nr ewidencyjny	127			Powierzchnia zabudowy (z mapy) [m ²]: 38
Identyfikator	246601_1.0029.127_BUD			Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m ²]: -
Status	wybudowany			Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m ²]: -
Działka	246601_1.0029.17/2			Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
Adres lub położenie	-			Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: -
Rodzaj wg KST	pozostałe budynki niemieszkalne			Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Klasa wg PKOB	pozostałe budynki niemieszkalne			Inne funkcje: -
Główna funkcja	-			Łączna liczba izb w budynku: -
Konstr. ścian zewn.	mur	Rok zakończenia budowy	-	Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0
Kondygn. nad. / pod.	1/-	Wiek zakończenia budowy	-	Stan użytkowania: -
		Rok zakończenia przebudowy	-	Data oddania do użytkowania: -
		Wiek zakończenia przebudowy	-	Data rozbioru: -
			-	Przyczyna rozbioru: -
Jednostka rejestrowa: B1				
Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatł: - Budynek gotowy na szybki internet: -				
Liczba mieszkań: -				
Uwagi: -				

Nr ewidencyjny	140			Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m ²]: 18
Identyfikator	246601_1.0029.140_BUD			Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m ²]: -
Status	wybudowany			Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m ²]: -
Działka	246601_1.0029.17/2			Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
Adres lub położenie	-			Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: -
Rodzaj wg KST	pozostałe budynki niemieszkalne			Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Klasa wg PKOB	pozostałe budynki niemieszkalne			Inne funkcje: -
Główna funkcja	-			Łączna liczba izb w budynku: -
Konstr. ścian zewn.	mur	Rok zakończenia budowy	-	Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0
Kondygn. nad. / pod.	1/-	Wiek zakończenia budowy	-	Stan użytkowania: -
		Rok zakończenia przebudowy	-	Data oddania do użytkowania: -
		Wiek zakończenia przebudowy	-	Data rozbioru: -
			-	Przyczyna rozbioru: -
Jednostka rejestrowa: B1				
Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatł: - Budynek gotowy na szybki internet: -				
Liczba mieszkań: -				
Uwagi: blaszak				

Nr ewidencyjny	142			Powierzchnia zabudowy (z mapy) [m ²]: 295
Identyfikator	246601_1.0029.142_BUD			Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m ²]: -
Status	wybudowany			Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m ²]: -
Działka	246601_1.0029.17/2, 246601_1.0029.107			Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
Adres lub położenie	-			Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: -
				Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
				Inne funkcje: -

Naśladownictwo i reprodukcja WZBRONIONE

Nr kancelaryjny: GE.6621.3499.2020

Rodzaj wg KST	pozostałe budynki niemieszkalne			Łączna liczba izb w budynku: -
Klasa wg PKOB	pozostałe budynki niemieszkalne			Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0
Główna funkcja	-			Stan użytkowania: - Data oddania do użytkowania: - Data rozbiórki: - Przyczyna rozbiórki: -
Konstr. ścian zewn.	mur	Rok zakończenia budowy	-	Stopień pewności ustalenia daty zakończ. budowy: -
		Wiek zakończenia budowy	-	Stopień pewności ustalenia daty zakończ. przebudowy: -
Kondygn. nad. / pod.	II-	Rok zakończenia przebudowy	-	Zakres przebudowy: -
		Wiek zakończenia przebudowy	-	
Jednostka rejestrowa: B32				
Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatą: - Budynek gotowy na szybki internet: -				
Liczba mieszkań: -				
Uwagi: -				

Nr ewidencyjny	157			Powierzchnia zabudowy (z mapy) [m ²]: 48
Identyfikator	246601_1.0029.157_BUD			Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m ²]: -
Status	wybudowany			Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m ²]: -
Działka	246601_1.0029.17/2			Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
				Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: -
				Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Adres lub położenie	-			Inne funkcje: -
Rodzaj wg KST	pozostałe budynki niemieszkalne			Łączna liczba izb w budynku: -
Klasa wg PKOB	pozostałe budynki niemieszkalne			Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0
Główna funkcja	-			Stan użytkowania: - Data oddania do użytkowania: - Data rozbiórki: - Przyczyna rozbiórki: -
Konstr. ścian zewn.	mur	Rok zakończenia budowy	-	Stopień pewności ustalenia daty zakończ. budowy: -
		Wiek zakończenia budowy	-	Stopień pewności ustalenia daty zakończ. przebudowy: -
Kondygn. nad. / pod.	II-	Rok zakończenia przebudowy	-	Zakres przebudowy: -
		Wiek zakończenia przebudowy	-	
Jednostka rejestrowa: B1				
Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatą: - Budynek gotowy na szybki internet: -				
Liczba mieszkań: -				
Uwagi: białasak				

Nr ewidencyjny	173			Powierzchnia zabudowy (z mapy) [m ²]: 29
Identyfikator	246601_1.0029.173_BUD			Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m ²]: -
Status	wybudowany			Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m ²]: -
Działka	246601_1.0029.17/2			Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
				Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: -
				Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Adres lub położenie	-			Inne funkcje: -
Rodzaj wg KST	pozostałe budynki niemieszkalne			Łączna liczba izb w budynku: -
Klasa wg PKOB	pozostałe budynki niemieszkalne			Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0
Główna funkcja	-			Stan użytkowania: - Data oddania do użytkowania: - Data rozbiórki: - Przyczyna rozbiórki: -
Konstr. ścian zewn.	mur	Rok zakończenia budowy	-	Stopień pewności ustalenia daty zakończ. budowy: -
		Wiek zakończenia budowy	-	Stopień pewności ustalenia daty zakończ. przebudowy: -
Kondygn. nad. / pod.	II-	Rok zakończenia przebudowy	-	Zakres przebudowy: -
		Wiek zakończenia przebudowy	-	
Jednostka rejestrowa: B1				
Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatą: - Budynek gotowy na szybki internet: -				
Liczba mieszkań: -				
Uwagi: -				

Nr ewidencyjny	192			Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m ²]: 33370
Identyfikator	246601_1.0029.192_BUD			Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m ²]: -
Status	wybudowany			Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m ²]: -
Działka	246601_1.0029.17/2			Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
				Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: -
				Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Adres lub położenie	-			Inne funkcje: -
Rodzaj wg KST	budynki przemysłowe			Łączna liczba izb w budynku: -
Klasa wg PKOB	budynki przemysłowe			Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0
Główna funkcja	budynek przeznaczony na produkcję			Stan użytkowania: - Data oddania do użytkowania: - Data rozbiórki: - Przyczyna rozbiórki: -
Konstr. ścian zewn.	mur	Rok zakończenia budowy	-	Stopień pewności ustalenia daty zakończ. budowy: -

Naśladownictwo i reprodukcja WZBRONIONE

Nr kancelaryjny: GE.6621.3499.2020

		Wiek zakończenia budowy	-	Stopień pewności ustalenia daty zakończ. przebudowy: - Zakres przebudowy: -
Kondygn. nad. / pod.	2/0	Rok zakończenia przebudowy Wiek zakończenia przebudowy	- -	
Jednostka rejestrowa: B1				
Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatą: - Budynek gotowy na szybki internet: -				
Liczba mieszkań: -				
Uwagi: -				
Nr ewidencyjny	201	Powierzchnia zabudowy (z mapy) [m ²]: 61 Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m ²]: - Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -		
Identyfikator	246601_1.0029.201_BUD			
Status	wybudowany			
Działka	246601_1.0029.17/2			
Adres lub położenie	-	Inne funkcje: - Łączna liczba izb w budynku: - Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0 Stan użytkowania: - Data oddania do użytkowania: - Data rozbioru: - Przyczyna rozbioru: -		
Rodzaj wg KST	pozostałe budynki niemieszkalne			
Klasa wg PKOB	pozostałe budynki niemieszkalne			
Główna funkcja	-			
Konstr. ścian zewn.	mur	Rok zakończenia budowy Wiek zakończenia budowy	- -	Stopień pewności ustalenia daty zakończ. budowy: - Stopień pewności ustalenia daty zakończ. przebudowy: - Zakres przebudowy: -
Kondygn. nad. / pod.	1/-	Rok zakończenia przebudowy Wiek zakończenia przebudowy	- -	
Jednostka rejestrowa: B1				
Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatą: - Budynek gotowy na szybki internet: -				
Liczba mieszkań: -				
Uwagi: -				
Nr ewidencyjny	202	Powierzchnia zabudowy (z mapy) [m ²]: 4 Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m ²]: - Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -		
Identyfikator	246601_1.0029.202_BUD			
Status	wybudowany			
Działka	246601_1.0029.17/2			
Adres lub położenie	-	Inne funkcje: - Łączna liczba izb w budynku: - Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0 Stan użytkowania: - Data oddania do użytkowania: - Data rozbioru: - Przyczyna rozbioru: -		
Rodzaj wg KST	pozostałe budynki niemieszkalne			
Klasa wg PKOB	pozostałe budynki niemieszkalne			
Główna funkcja	-			
Konstr. ścian zewn.	mur	Rok zakończenia budowy Wiek zakończenia budowy	- -	Stopień pewności ustalenia daty zakończ. budowy: - Stopień pewności ustalenia daty zakończ. przebudowy: - Zakres przebudowy: -
Kondygn. nad. / pod.	1/-	Rok zakończenia przebudowy Wiek zakończenia przebudowy	- -	
Jednostka rejestrowa: B1				
Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatą: - Budynek gotowy na szybki internet: -				
Liczba mieszkań: -				
Uwagi: -				
Nr ewidencyjny	232	Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m ²]: 204 Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m ²]: - Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -		
Identyfikator	246601_1.0029.232_BUD			
Status	wybudowany			
Działka	246601_1.0029.17/2, 246601_1.0029.91			
Adres lub położenie	-	Inne funkcje: - Łączna liczba izb w budynku: - Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0 Stan użytkowania: - Data oddania do użytkowania: - Data rozbioru: - Przyczyna rozbioru: -		
Rodzaj wg KST	budynki biurowe			
Klasa wg PKOB	budynki biurowe			
Główna funkcja	-			
Konstr. ścian zewn.	mur	Rok zakończenia budowy Wiek zakończenia budowy	1984 -	Stopień pewności ustalenia daty zakończ. budowy: - Stopień pewności ustalenia daty zakończ. przebudowy: - Zakres przebudowy: -
Kondygn. nad. / pod.	3/-	Rok zakończenia przebudowy Wiek zakończenia przebudowy	- -	
Jednostka rejestrowa: B16				
Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatą: - Budynek gotowy na szybki internet: -				

Naśladownictwo i reprodukcja WZBRONIONE

Nr kancelaryjny: GE.6621.3499.2020

Liczba mieszkań: -			
Uwagi: Nr inwentarzowy: 1418-256; budynek socjalno-usługowy lokom.; stropy i ściany działowe: murowane; konstrukcja nośna: murowana; konstrukcja i pokrycie dachu: betonowa, kryta papą.			
Nr ewidencyjny	664	Powierzchnia zabudowy (z mapy) [m ²]: 6	
Identyfikator	246601_1.0029.664_BUD	Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m ²]: -	
Status	wybudowany	Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m ²]: -	
Działka	246601_1.0029.17/2	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -	
Adres lub położenie		Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: -	
Rodzaj wg KST		Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -	
Klasa wg PKOB		Inne funkcje: -	
Główna funkcja		Łączna liczba izb w budynku: -	
Konstr. ścian zewn.		Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0	
Rok zakończenia budowy		Stan użytkowania: -	
Wiek zakończenia budowy		Data oddania do użytkowania: -	
Kondygn. nad. / pod.		Data rozbiórki: -	
1/-		Przyczyna rozbiórki: -	
Rok zakończenia przebudowy		Stopień pewności ustalenia daty zakończ. budowy: -	
Wiek zakończenia przebudowy		Stopień pewności ustalenia daty zakończ. przebudowy: -	
		Zakres przebudowy: -	
Jednostka rejestrowa: B1			
Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatą: - Budynek gotowy na szybki internet: -			
Liczba mieszkań: -			
Uwagi: -			
Nr ewidencyjny	666	Powierzchnia zabudowy (z mapy) [m ²]: 19	
Identyfikator	246601_1.0029.666_BUD	Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m ²]: -	
Status	wybudowany	Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m ²]: -	
Działka	246601_1.0029.17/2	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -	
Adres lub położenie		Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: -	
Rodzaj wg KST		Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -	
Klasa wg PKOB		Inne funkcje: -	
Główna funkcja		Łączna liczba izb w budynku: -	
Konstr. ścian zewn.		Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0	
Rok zakończenia budowy		Stan użytkowania: -	
Wiek zakończenia budowy		Data oddania do użytkowania: -	
Kondygn. nad. / pod.		Data rozbiórki: -	
1/-		Przyczyna rozbiórki: -	
Rok zakończenia przebudowy		Stopień pewności ustalenia daty zakończ. budowy: -	
Wiek zakończenia przebudowy		Stopień pewności ustalenia daty zakończ. przebudowy: -	
		Zakres przebudowy: -	
Jednostka rejestrowa: B1			
Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatą: - Budynek gotowy na szybki internet: -			
Liczba mieszkań: -			
Uwagi: -			
Nr ewidencyjny	668	Powierzchnia zabudowy (z mapy) [m ²]: 31	
Identyfikator	246601_1.0029.668_BUD	Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m ²]: -	
Status	wybudowany	Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m ²]: -	
Działka	246601_1.0029.17/2	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -	
Adres lub położenie		Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: -	
Rodzaj wg KST		Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -	
Klasa wg PKOB		Inne funkcje: -	
Główna funkcja		Łączna liczba izb w budynku: -	
Konstr. ścian zewn.		Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0	
Rok zakończenia budowy		Stan użytkowania: -	
Wiek zakończenia budowy		Data oddania do użytkowania: -	
Kondygn. nad. / pod.		Data rozbiórki: -	
1/-		Przyczyna rozbiórki: -	
Rok zakończenia przebudowy		Stopień pewności ustalenia daty zakończ. budowy: -	
Wiek zakończenia przebudowy		Stopień pewności ustalenia daty zakończ. przebudowy: -	
		Zakres przebudowy: -	
Jednostka rejestrowa: B1			
Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatą: - Budynek gotowy na szybki internet: -			
Liczba mieszkań: -			
Uwagi: -			
Nr ewidencyjny	669	Powierzchnia zabudowy (z mapy) [m ²]: 11	
Identyfikator	246601_1.0029.669_BUD	Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m ²]: -	

Nastawnictwo i reprodukcja WZBRONIONE

Nr kancelaryjny: GE.6621.3499.2020

Status	wybudowany		Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Działka	246601_1.0029.17/2		
Adres lub położenie	-		Inne funkcje: - Łączna liczba izb w budynku: - Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0
Rodzaj wg KST	budynki przemysłowe		Stan użytkowania: - Data oddania do użytkowania: - Data rozbiórki: - Przyczyna rozbiórki: -
Klasa wg PKOB	budynki przemysłowe		
Główna funkcja	-		
Konstr. ścian zewn.	mur	Rok zakończenia budowy Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty zakończ. budowy: - Stopień pewności ustalenia daty zakończ. przebudowy: - Zakres przebudowy: -
Kondygn. nad. / pod.	II-	Rok zakończenia przebudowy Wiek zakończenia przebudowy	
Jednostka rejestrowa: B1			
Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatg: - Budynek gotowy na szybki internet: -			
Liczba mieszkań: -			
Uwagi: -			

Nr ewidencyjny	717		Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m ²]: 12 Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m ²]: - Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Identyfikator	246601_1.0029.717_BUD		
Status	wybudowany		
Działka	246601_1.0029.17/2		
Adres lub położenie	-		Inne funkcje: - Łączna liczba izb w budynku: - Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0
Rodzaj wg KST	pozostałe budynki niemieszkalne		Stan użytkowania: - Data oddania do użytkowania: - Data rozbiórki: - Przyczyna rozbiórki: -
Klasa wg PKOB	pozostałe budynki niemieszkalne		
Główna funkcja	budynek nie określony innym atrybutem FSB		
Konstr. ścian zewn.	mur	Rok zakończenia budowy Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty zakończ. budowy: - Stopień pewności ustalenia daty zakończ. przebudowy: - Zakres przebudowy: -
Kondygn. nad. / pod.	1/0	Rok zakończenia przebudowy Wiek zakończenia przebudowy	
Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatg: - 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 (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 1044 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 40b ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1999 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)
2020-12-10

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

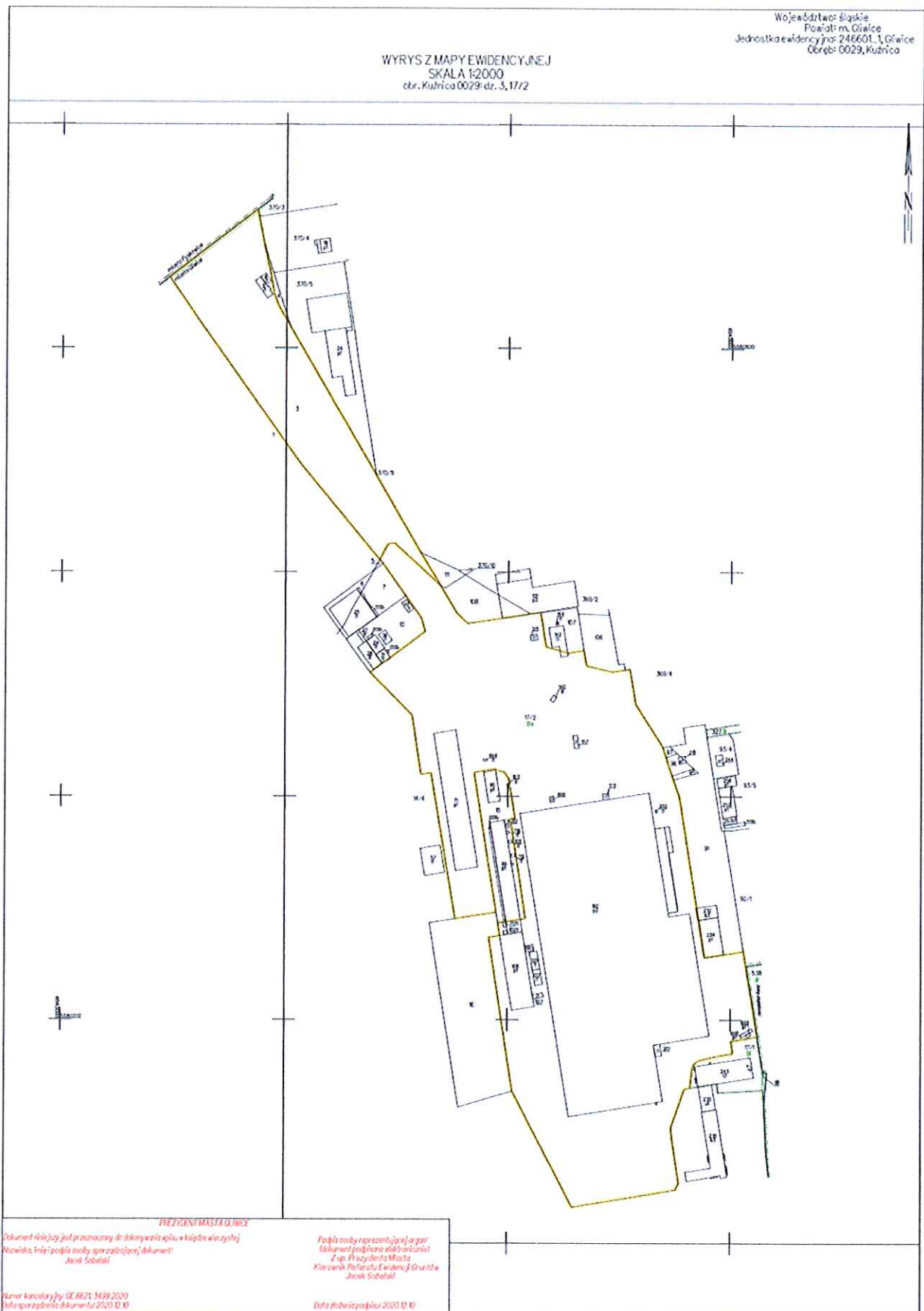
(sporządził: data i podpis)

(pieczęć urzędowa)

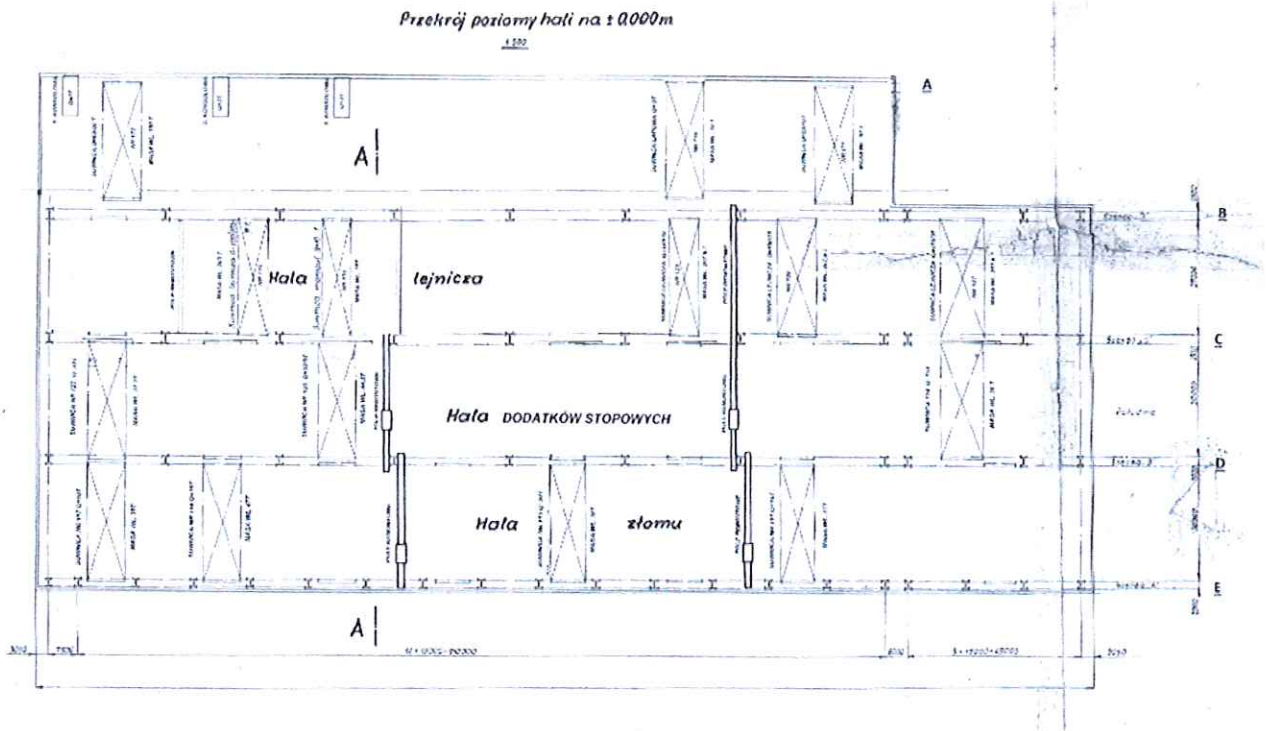
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)
data i podpis

Naśladownictwo i reprodukcja WZBRONIONE

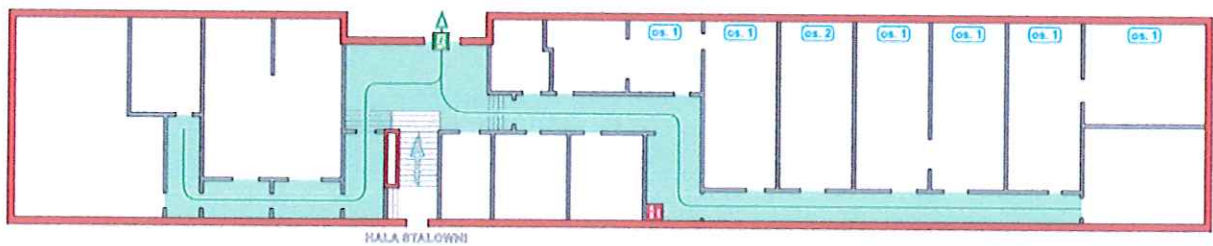
Kopia mapy ewidencyjnej



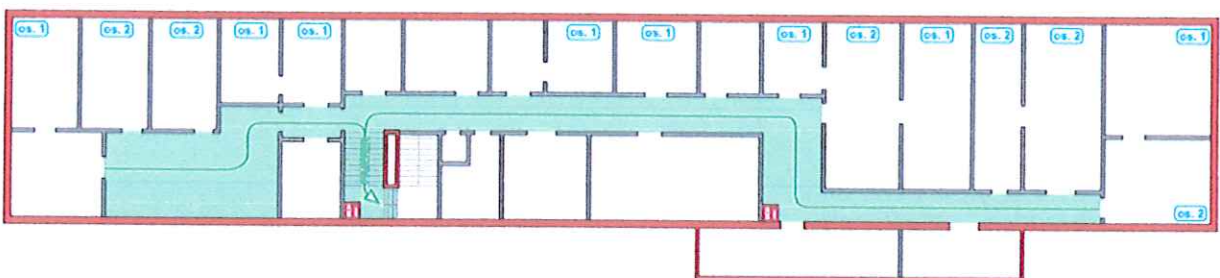
Schemat budynku stalowni



Część administracyjna - parter



Część administracyjna - I piętro



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: tereny przemysłu baz i składów, koncentracja specjalizowanych funkcji przemysłowych i techniczno-produkcyjnych

Ryzyko związane ze złym stanem technicznym nieruchomości

Na podstawie informacji uzyskanych podczas wizji lokalnej rzeczoznawca majątkowy wnosi zastrzeżenia, że stan techniczny budynków uniemożliwiał ich dalsze funkcjonowanie przy zachowaniu prawidłowej gospodarki remontowej.

Obiekty są wykończony w dostatecznym bądź średnim standardzie. Typowe wykończenie dla obiektów przemysłowych z branży hutniczej.

Ryzyko związane z brakiem dostępu do drogi publicznej

Dojazd do nieruchomości odbywa się od ulicy Niepodległości poprzez ulicę Anny Jagiellonki (drogi publiczne – własność miasta Gliwice). Wjazd na nieruchomość usytuowany jest na dz. ew. nr 17/2, bezpośrednio z dz. ew. nr 538 stanowiącej własność miasta Gliwice.

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 odnotowano kilka transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości podobnych.

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny charakteryzuje się małą płynnością. Czas ekspozycji na rynku wynosi od 18 miesięcy wzwyż z uwagi na stan techniczny budynku. Przedmiotowa nieruchomość należy do grupy nieruchomości, na które jest ograniczony 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 podwyższonym poziomie ryzyka. Ryzyko obejmuje głównie stan i rozwój gospodarki, dostępność kredytów, popyt konsumpcyjny, nastroje konsumencie, 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 m² gruntu stanowiącej niezabudowany grunt (pierwsza umownie wydzielona część) – dz. ew. nr 17/2, w stanie na dzień wyceny

Tabela 19

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Adres nieruchomości	Gliwice, Zawadzkiego	Zabrze	Ruda Śląska	Dąbrowa Górnicza
Data transakcji		2020/01/10	2020-07-28	2019/06/24
Powierzchnia działki [m ²]	96 233	51 260	10 265	212 060
Cena 1 m ² p.u.		86.89 zł	71.22 zł	76.88 zł
Lokalizacja ogólna	korzystna	korzystna	średnio korzystna	korzystna
		0.00 zł	6.64 zł	0.00 zł
Możliwości inwestycyjne	średnio korzystne	korzystne	średnio korzystne	średnio korzystne
		-9.97 zł	0.00 zł	0.00 zł
Rodzaj prawa do gruntu	korzystny	korzystny	niekorzystny	korzystny
		0.00 zł	9.97 zł	0.00 zł
Dojazd do nieruchomości	średnio korzystny	korzystny	średnio korzystny	niekorzystny
		-6.64 zł	0.00 zł	6.64 zł
Wielkość działki	niekorzystna	niekorzystna	korzystna	b. niekorzystna
		0.00 zł	-9.97 zł	4.98 zł
SUMA POPRAWEK		-16.61 zł	6.64 zł	11.63 zł
CENA 1 m ² SKORYG.		70.28 zł	77.87 zł	88.51 zł
CENA ŚREDNIA 1 m ² powierzchni gruntu		78,89 zł		

Wartość rynkowa prawa własności gruntu (pierwsza umownie wydzielona część) wynosi:

$$W_{G1} = 78,99 \text{ zł/m}^2 \times 96\,233 \text{ m}^2 = 7\,591\,821,37 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość: $W_{G1} = 7\,592\,000 \text{ zł}$

Słownie: siedem milionów pięćset dziewięćdziesiąt dwa tysiące złotych

Tabela obliczeń wartości rynkowej własności 1 m² gruntu stanowiącego niezabudowany grunt (druga umownie wydzielona część) – dz. ew. nr 3, w stanie na dzień wyceny

Tabela 20

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Adres nieruchomości	Gliwice, dz. ew. 3	Zabrze	Ruda Śląska	Dąbrowa Górnicza
Data transakcji		2020-01-10	2020-07-28	2019-06-24
Powierzchnia działki [m ²]	19291,00	51260,00	10265,00	212060,00
Cena 1 m ² p.u.		86,89 zł	71,22 zł	76,88 zł
Lokalizacja ogólna	korzystna	korzystna	średnio korzystna	korzystna
		0,00 zł	6,64 zł	0,00 zł
Możliwości inwestycyjne	niekorzystne	korzystne	średnio korzystne	średnio korzystne
		-19,93 zł	-9,97 zł	-9,97 zł
Rodzaj prawa do gruntu	korzystny	korzystny	niekorzystny	korzystny
		0,00 zł	9,97 zł	0,00 zł
Dojazd do nieruchomości	niekorzystny	korzystny	średnio korzystny	niekorzystny
		-13,29 zł	-6,64 zł	0,00 zł
Wielkość działki	średnio korzystna	niekorzystna	korzystna	b. niekorzystna
		4,98 zł	-4,98 zł	9,97 zł
SUMA POPRAWEK		-28,24 zł	-4,98 zł	0,00 zł
CENA 1 m ² SKORYG.		58,65 zł	66,24 zł	76,88 zł
CENA ŚREDNIA 1 m ² powierzchni gruntu		67,26 zł		

Wartość rynkowa prawa własności gruntu (druga umownie wydzielona część) wynosi:

$$W_{G2} = 67,26 \text{ zł/m}^2 \times 19\,291 \text{ m}^2 = 1\,297\,512,66 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość: $W_{G2} = 1\,298\,000 \text{ zł}$

Słownie: jeden milion dwieście dziewięćdziesiąt osiem tysięcy złotych

Załącznik 13.7.

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.

1. Okres ubezpieczenia od 12.01.2021 r. do 11.01.2022 r.

2. Ubezpieczający: WYCENA NIERUCHOMOŚCI "ESTATE VALUE" MARCIN SZAJKO
 Adres siedziby: OSOWSKA 86 m. 6, 04-351 WARSZAWA REGON: 360930065
 E-mail: marcin_szajko@o2.pl Telefon: +4853165562

3. Ubezpieczony: WYCENA NIERUCHOMOŚCI "ESTATE VALUE" MARCIN SZAJKO
 Adres siedziby: OSOWSKA 86 m. 6, 04-351 WARSZAWA REGON: 360930065
 E-mail: marcin_szajko@o2.pl Telefon: +4853165562

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

	Suma gwarancyjna	
	Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	25 000 EUR	25 000 EUR

4. Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.

Postanowienia dodatkowe
 Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych

Składka łączna: 154,48 PLN

	Jednorazowo
Kwota w PLN	154,48
Termin płatności	22.01.2021

6. Numer rachunku bankowego do zapłaty składki
 12 1240 6900 3014 0110 1493 0737
 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1033704955

Warunki ubezpieczenia

1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:
 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.01.2015 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 Funduszu Biorze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

Postanowienia dodatkowe

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 stłody wyrządzone szkodą materialną.

Oświadczenia

1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informacje, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
 3. Oświadczam, że otrzymałem/am informacje o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
 4. EŁ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, LINK TU SA, FENAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/RMS).
 5. EŁ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, LINK TU SA, FENAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (bezpłatna telefoniczna, komunikacji głosowej IVR).
 6. EŁ * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będą posiadać ubezpieczenia w tej firmie.
 7. EŁ * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, LINK TU SA, FENAO SA, Alor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zawierające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawiania odpowiedniej oferty.
 8. EŁ * Wyrażam zgodę na przesłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z umową niniejszą lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/RMS lub e-mail, na wskazany przez mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualnić moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
 9. W zakresie, w jakim podajemy przetwarzania PZU/Pana danych osobowych jest zgodna, na PZU/Pan zgodę jej wycofała. 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 dokonane poprzednio podane zgody przed jej wycofaniem.

* EŁ w polu oznacza zgodę

Poleć naszyspółkę

PZU SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powiatowe Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 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, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstytucyjna 13, 02-673 Warszawa; LINK TU SA - Linki Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; FENAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Czerwona 53/57, 00-950 Warszawa; Alor Bank SA - Alor Bank Spółka Akcyjna, ul. Kopuśkańska 38D, 02-232 Warszawa; LINK PZU - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych PZU Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.

1033704955/pc:100000313169676/BE20 PIN: 9862

Powiatowy Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, p.u.f. i.v.f. i.v.f. i.v.f. 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)
 OSNOCCA/15G12 01/20210115.1724/00050.07-169114545.3/FI/EJ/pc:100000313169676

1/2



Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.

1. Reklamacja, skarga lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie może być złożona w formie:
 - 1) pisemnej – osobistą albo przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład piśmie na adres: PZU SA ul. Postępu 16A, 01-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - 2) ustnej – telefonicznie na przykład dowożąc pod numer telefonu 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
 - 3) elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. 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.
4. W szczególności skomplikowanych 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 informacje, w której:
 - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - 2) wskazuje osobę, której musi zostać udzielone dla rozpatrzenia sprawy;
 - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU SA na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą swojego kwatera nośnika informacji, z tym, że odpowiedź można dostarczyć postacią elektroniczną wyłącznie na wniosek osoby, która złożyła tę reklamację, skargę lub zażalenie.
6. Osoba fizyczna, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie, przysługujące jej prawo wniesienia do Rzeczniczo Finansowego wniosku dotyczyającego:
 - 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU SA, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje ulegające są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniczo Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji

- ubezpieczeń.
9. PZU SA przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzeczniczo Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczycielowi, Ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługują prawo zwrócenia się o pomoc do Rzecznika i Powiatowych Rzeczników Konsumentów.
12. W przypadku umowy zawieszanej za pośrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z posiadzonego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy elektronicznego systemu rozpatrywania sporów (platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 52/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU SA to: reklamacje@pzu.pl.
13. Językiem stosowanym przez PZU SA w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umów/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polką

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienia dodatkowe w brzmieniu:

Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzeczniczo Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest do przeliczenia Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na pełnię lub za zgodą Ubezpieczonemu na innym twym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być dołączone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na twym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonemu. Na ządanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

Potwierdzam dane kontaktowe
 WYCENA NIERUCHOMOŚCI "ESTATE VALUE" MARCIN SZAJKO
 E-mail: marcin_szajko@o2.pl
 Telefon: +48531655862

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. Założeniem jej w związku z tym jest moja decyzja.

Marcin Szajko
 Pieczęć i podpis ubezpieczającego

WYCENA NIERUCHOMOŚCI "ESTATE VALUE" MARCIN SZAJKO
 Ubezpieczający

Marcin Szajko
 Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

STARSZA SPECJALISTA
 ds. UBEZPIECZEŃ
 Monika Wójcikowska

AGENCJA UBEZPIECZENIOWA
 Ewa Kopceć
 ul. Powstańców Śląskich 30a, 01-381 Warszawa
 tel. (22) 605 80 45, pol/fax (22) 605 94 07
 tel. 802 330 710

Pieczęć 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 3, 17/2 obręb Kuźnica
Nr KW: GL1G/00084766/6**

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