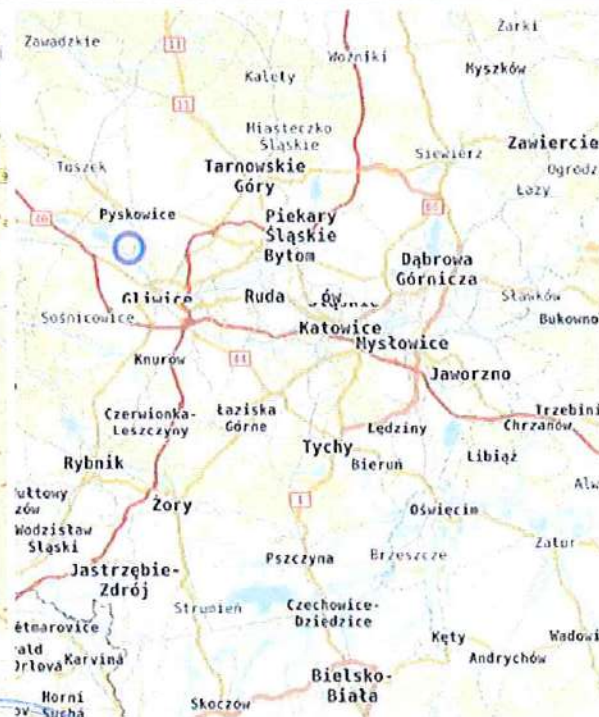


## OPERAT SZACUNKOWY

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, 28 marca 2022 roku



## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości			
Województwo: śląskie	Powiat m. Gliwice	Gmina m. Gliwice	Miejscowość Gliwice
Dzielnica: Łabędy	Ulica: <b>Anny Jagiellonki</b>	Nr budynku: <b>47</b>	
<b>Krótki opis lokalizacji</b>	Nieruchomość usytuowana jest w północnej części miasta, w dzielnicy Łabędy, przy ulicy Anny Jagiellonki w północnej części dzielnicy utrzymanej w charakterze przemysłowym. Odległość do ul. Toszeckiej stanowiącej drogę wojewódzka nr 901 Gliwice – Olesno wynosi 3 km, odległość 4 km do drogi krajowej nr 88 - stanowiącą obwodnicę Gliwic, łączącą się z autostradą A4, z autostradą A1, prowadzącą do Bytomia i innych miast Górnego Śląska.		
<b>Dostęp do nieruchomości</b>	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.		
<b>Opis nieruchomości</b>	Rodzaj nieruchomości	Prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynku	
	Powierzchnia użytkowa budynków: <b>34 933,65 m<sup>2</sup></b>	Powierzchnia gruntu <b>115 524 m<sup>2</sup></b>	
<b>Oznaczenie nieruchomości</b>	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	
<b>Wartość nieruchomości</b>	Wartość rynkowa aktualna	<b>24 087 000 zł</b>	
	Wartość odtworzeniowa	<b>67 293 000 zł</b>	
	Wartość wymuszonej sprzedaży	<b>16 379 000 zł</b>	
<b>Płynność nieruchomości/okres ekspozycji na rynku</b>	Mniejsza/18 miesięcy		
<b>Dane dot. operatu:</b>	<b>Cel wyceny:</b> dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności <b>Metoda wyceny:</b> zastosowano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej dochodu netto Wartość odtworzeniową określono w podejściu kosztowym, metodą odtworzeniową, techniką wskaźnikową.		
<b>Data sporządzenia operatu:</b>	28.03.2022 r.		
<b>Imię i nazwisko autorów operatu, nr uprawnień podpis i pieczęćka</b>			

## SPIS TREŚCI

<b>1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....</b>	<b>4</b>
1.1. Przedmiot wyceny .....	4
1.2. Zakres wyceny.....	4
<b>2. CEL WYCENY .....</b>	<b>4</b>
<b>3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....</b>	<b>4</b>
3.1. Podstawa formalna .....	4
3.2. Podstawy materialno - prawne.....	4
3.3. Podstawy metodyczne wyceny.....	4
3.4. Źródła danych merytorycznych .....	5
<b>4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY.....</b>	<b>5</b>
<b>5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY .....</b>	<b>6</b>
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości .....	6
5.2. Opis stanu techniczno - użytkowego nieruchomości.....	9
<b>6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM .....</b>	<b>22</b>
<b>7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO .....</b>	<b>23</b>
<b>8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY .....</b>	<b>39</b>
<b>9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ .....</b>	<b>42</b>
9.1. Określenie wartości rynkowej części przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny .....	42
9.2. Określenie wartości dla sprzedaży wymuszonej.....	50
9.3. Określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości.....	51
9.3.1. Określenie wartości prawa użytkowania wieczystego gruntu .....	51
9.3.2. Określenie wartości odtworzeniowej zabudowy .....	55
<b>10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM .....</b>	<b>56</b>
<b>11. KLAUZULE I OGRANICZENIA.....</b>	<b>56</b>
<b>12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA .....</b>	<b>57</b>
<b>13. ZAŁĄCZNIKI .....</b>	<b>57</b>

## 1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

---

### 1.1. Przedmiot wyceny

Działka ew. nr 3, 17/2 o łącznej powierzchni 115 524 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, budynek hali materiałów sypkich o powierzchni użytkowej 2 282 m<sup>2</sup>, budynek pompowni wody o powierzchni użytkowej 1 337 m<sup>2</sup>, budynek kompensacji mocy o powierzchni użytkowej 126,65 m<sup>2</sup>, budynek zbiornika awaryjnego chłodzenia krystalizatora o powierzchni użytkowej 90 m<sup>2</sup>, budynek socjalny składowiska złomu i przerobu żużła o powierzchni użytkowej 98 m<sup>2</sup>.

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

Dla przedmiotowej nieruchomości jest prowadzona księga wieczysta nr GL1G/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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (t.j. Dz.U. z 2021 poz. 555)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 1509, 2459)
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 1177, 1978)

- Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dn. 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych.
- 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.).

### 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 22.02.2022 r.
- Księgi wieczyste Nr GL1G/00084766/6 prowadzone przez VIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Gliwicach
- Uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 03.03.2022 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, projekty, decyzje
- 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	- 28.03.2022 r.
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	- 28.03.2022 r.
3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny	- 22.02.2022 r.
4. Data oględzin wycenianej nieruchomości	- 22.02.2022 r.

## 5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

### 5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Stan prawny przedmiotu wyceny z dnia 2022-03-28 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 m<sup>2</sup>
2. Przedłużenie hali stalowni - hala stalowni o pow. 25.717,00 m<sup>2</sup>
3. Budynek kotłowni - wiata o pow. 68,70 m<sup>2</sup>
4. Magazyn materiałów sypkich - hala magazynu materiałów sypkich o pow. 2.500,00 m<sup>2</sup>
5. Budynek socjalny - oddział przerobu żuźla o pow. 98,00 m<sup>2</sup>

#### **Dział I - 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 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 władająca): GL1G/00069413/6, GL1G/00073043/2

**Dział IV HIPOTEKI**

5. Hipoteka umowna łączna w kwocie 250 000 000,00 (dwieście pięćdziesiąt milionów) zł  
Pełne badanie działu IV zrealizowano w załącznikach do operatu szacunkowego.

- wypis z rejestru gruntów prowadzony przez Urząd Miasta Gliwice, stan z dnia 03.03.2022 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

W dniu 13.05.2020 r. wydano Decyzję Nr 559/2020 zatwierdzającą projekt budowlany I udzielającą pozwolenia na budowę dla firmy COGNOR S.A. na budowę inwestycji obejmującej:

- instalację pieca elektrołukowego w hali stalowni elektrycznej,
- przebudowę pomieszczeń pieca elektrołukowego EAF,
- budowę budynku stacji kompensacji mocy biernej wraz z zewnętrznymi stanowiskami transformatora mocy I filtra 2-giej harmonicznej,
- rozbudowę układu drogowego,
- budowę instalacji odpylania z kominem, rozbudowę budynku elektrycznego odpylni,
- przebudowę I rozbudowę infrastruktury technicznej,

W istniejącej stalowni oraz na zewnątrz hali na terenie zakładu huty COGNOR S.A. Oddział Ferrostal Łabędy w Gliwicach, zlokalizowanego w rejonie ul. Anny Jagiellonki w Gliwicach (dz. 17/2, obręb Kuźnica)

*Proces budowlany jest w toku, zrealizowano część prac tj. m. in. budowę budynku stacji kompensacji mocy biernej wraz z zewnętrznymi stanowiskami transformatora mocy I filtra 2-giej harmonicznej, budowę instalacji odpylania z kominem, rozbudowę budynku elektrycznego odpylni. Ostateczne pozwolenie na użytkowanie zostanie zrealizowane po zakończeniu całości prac.*

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

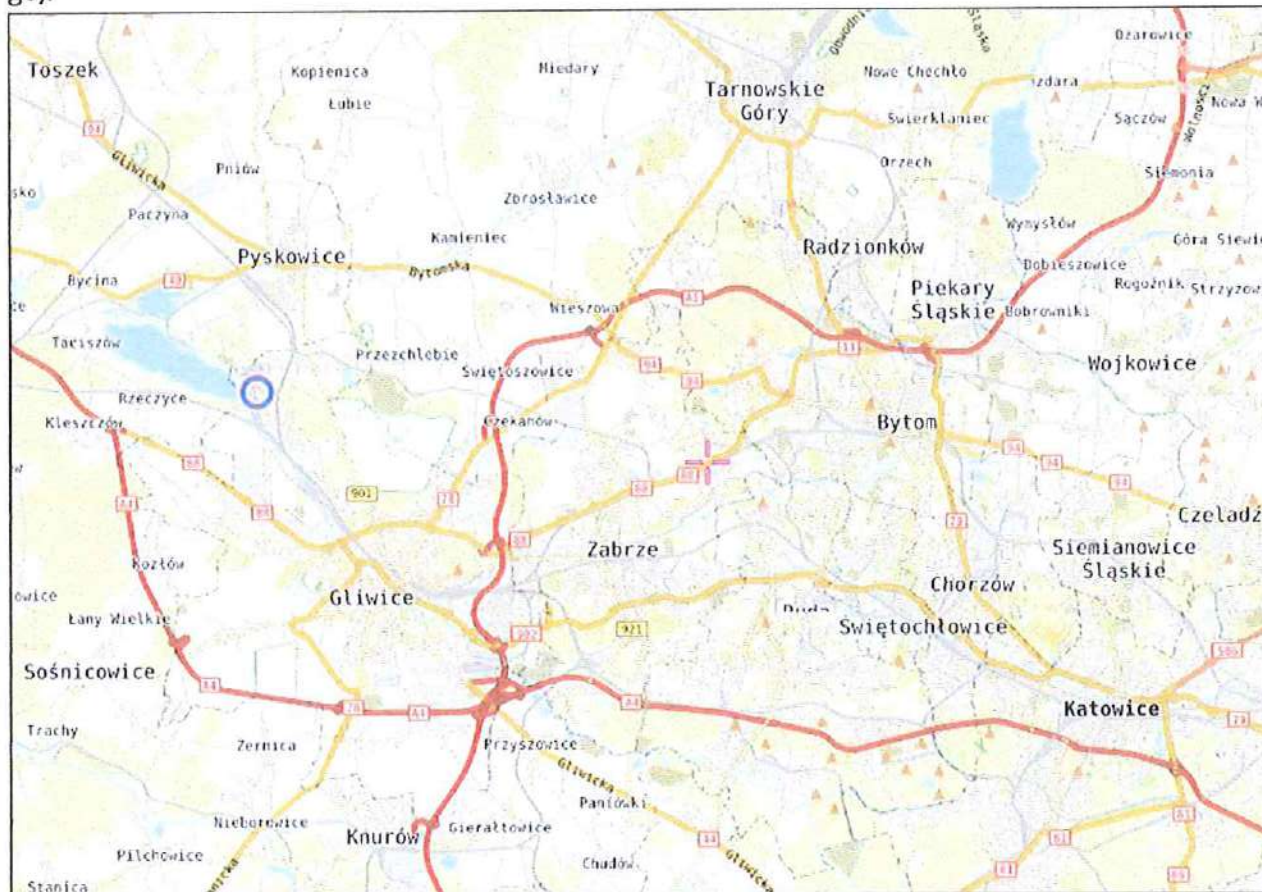
Dnia 18.08.2003 r. zawarto umowę między Hutą Łabędy SA w Gliwicach, a Ferrostalem Łabędy Sp. z o.o. w Gliwicach zapewniającą korzystanie z majątku Huty, w tym: dróg dojazdowych, parkingów, chodników, oświetlenia zewnętrznego i innych obiektów ogólnego przeznaczenia. Na mocy aneksu z dnia 20.02.2010 r. 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 - stanowiącą obwodnicę Gliwic, łączącą 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.



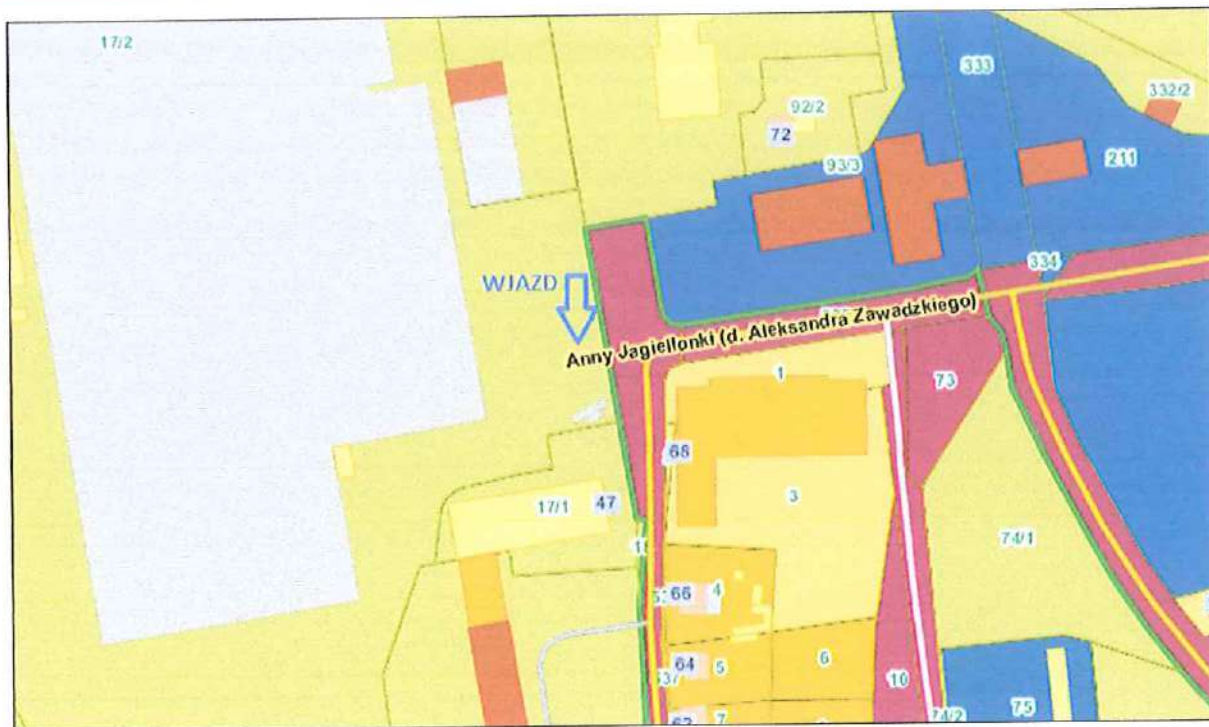
Źródło: <https://www.google.com/maps>

### Opis nieruchomości

Przedmiotową nieruchomość stanowią działki o nr ew. 3, 17/2 o łącznej pow. 115 524 m<sup>2</sup>. Działki nr 3, 17/1, 17/2 z obrębu Kuźnica, miasto Gliwice oraz dz. ew. nr 234/16 z obrębu Dzierżno, gm. Pyskowice stanowią funkcjonalną całość, na której prowadzona jest działalność przemysłowa w branży hutniczej. Działka nr 17/2 o powierzchni 96 233 m<sup>2</sup> 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:

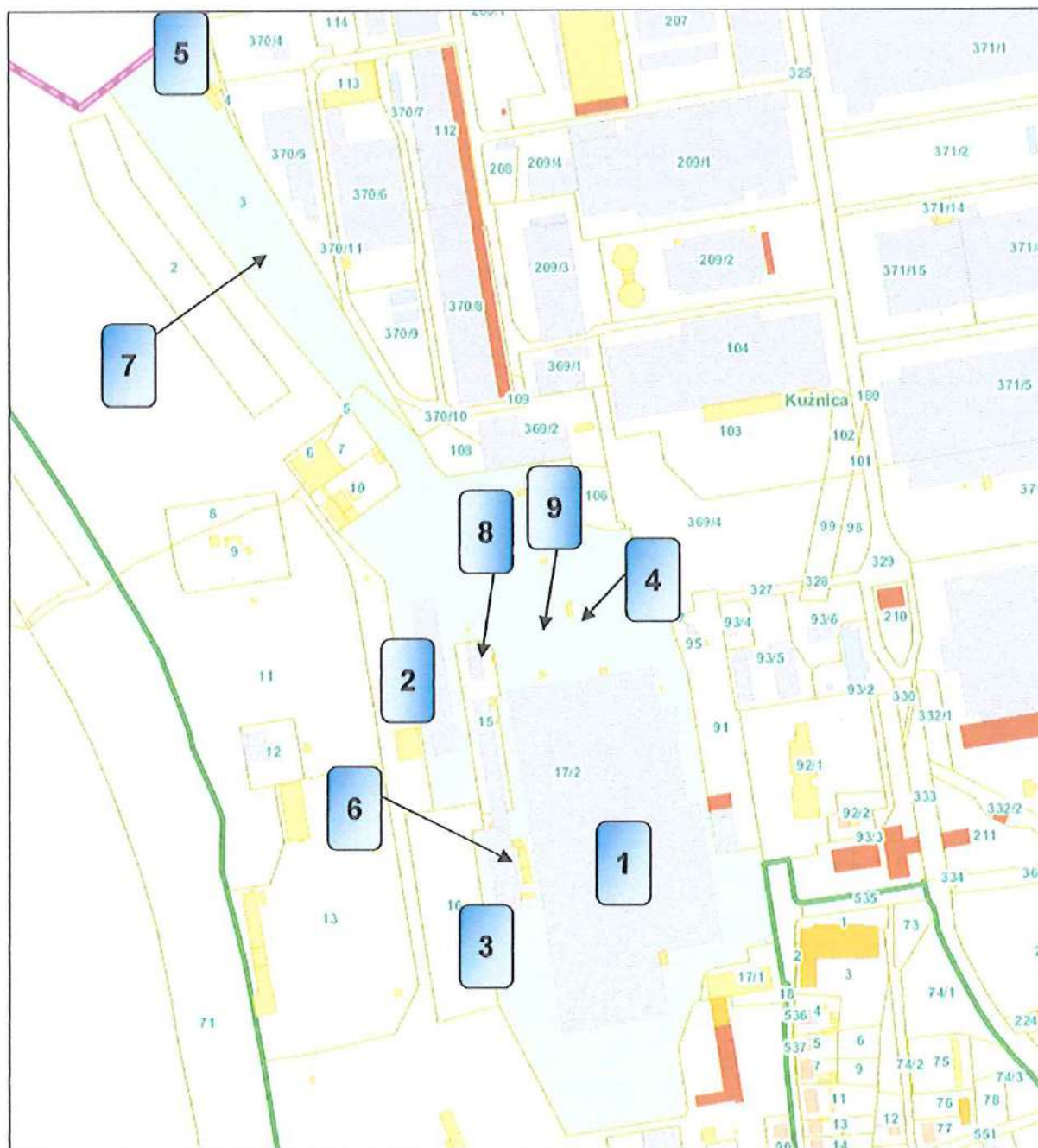
- sieć wodociągową,
- sieć kanalizacyjną (sanitarną i deszczową)
- sieć elektryczną,
- sieć ciepłowniczą,
- sieć teletechniczną.

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
- 8 - budynek kompensacji mocy
- 9 - budynek nowej odpylni

## Mapa ewidencji gruntów i budynków miasta Gliwice



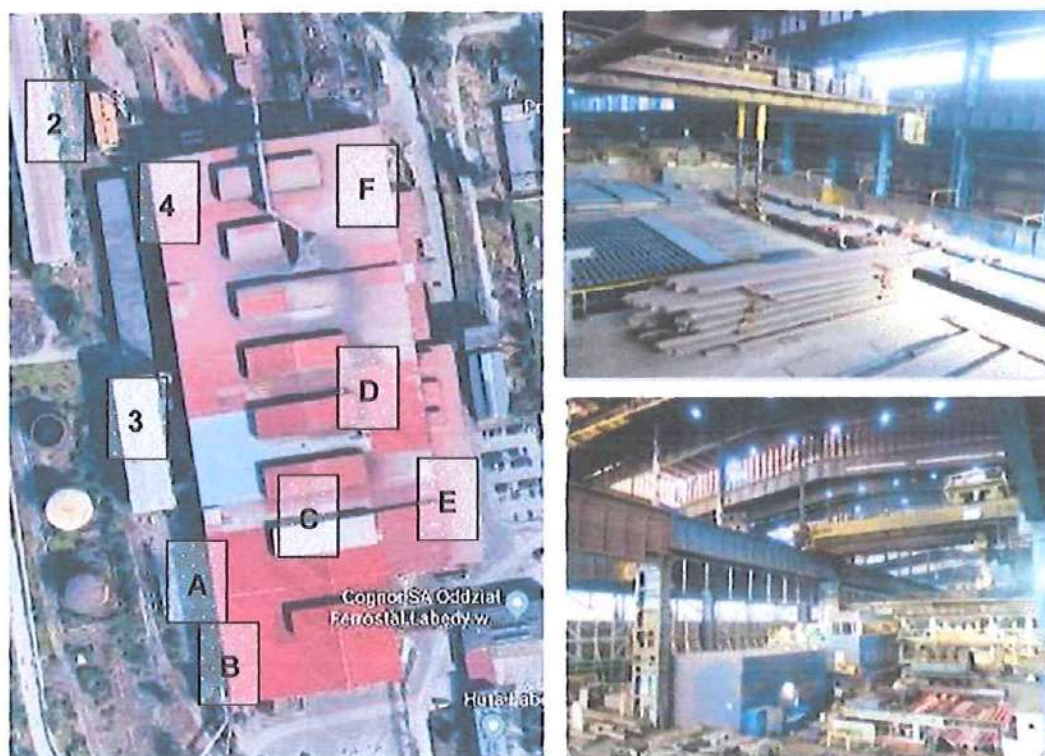
Źródło: <http://msip-mapa.um.gliwice.pl:9090/gpt4/?profile=1000>

### 1 - Budynek hali stalowni

Budynek o zróżnicowanej bryle, w głównej części jednokondygnacyjny o wysokości sięgającej 23,4 metrów, kilkubryłowy 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.

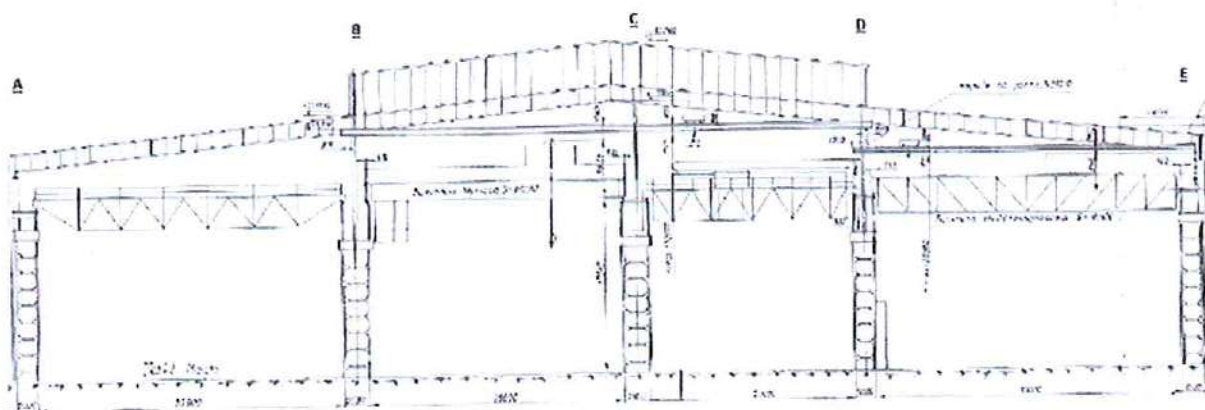
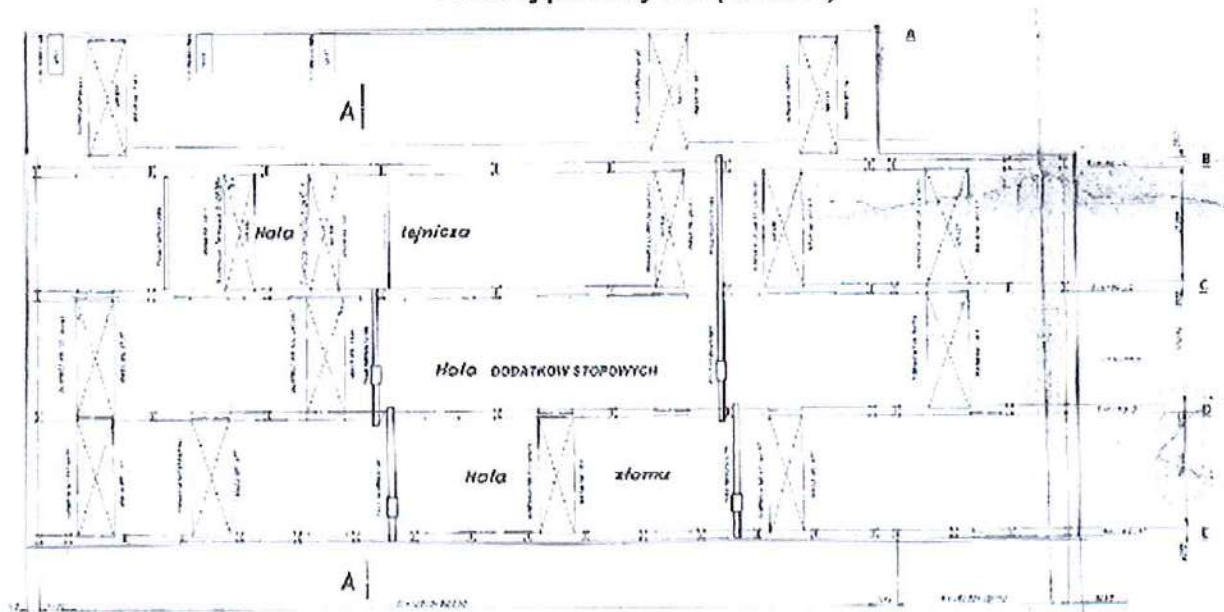


Część przemysłowa składa się z czterech hal. W nawie A (zlokalizowane od strony zachodniej) następuje przygotowanie złomu do wytopu, obróbki i odlewania stali, transport następuje za pomocą suwnic i koszy wsadowych. Nawa B i pełni także rolę pomocniczą, gdzie przygotowywane są dodatki stopowe i materiały żuźlotwórcze do pieca łukowego i kadziowego. Mieszczą się tu także urządzenia gospodarki wodnej, maszyna COS i osadnik zgorzeli. 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 lukowy.
- 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)**

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 pływająca 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 udostępnił 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 charakte-

rze biurowym po remoncie i odnowieniu. Celem 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 m<sup>2</sup>,

Powierzchnia użytkowa budynku – 31 000 m<sup>2</sup>,

kubatura – 140 000 m<sup>3</sup>.

## **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 udostępniono 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 m<sup>2</sup>,

Powierzchnia użytkowa budynku – 2 282 m<sup>2</sup>,

kubatura – 52 284 m<sup>3</sup>.

### 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 pompowni wody

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 faldową na płatwiach stalowych, nieocieplany,
- posadzka betonowa gładka,
- schody wewnętrzne w stalowej konstrukcji,

Budynek posiada połączenie tunelem podziemnym z halą stalowni.

Rzeczoznawcy udostępniono 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 m<sup>2</sup>,

Powierzchnia użytkowa budynku – 1 337 m<sup>2</sup>,

kubatura – 23 012 m<sup>3</sup>.

#### **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 m<sup>2</sup>,

#### **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 m<sup>2</sup>,

Powierzchnia użytkowa budynku – 98 m<sup>2</sup>,

kubatura – 702 m<sup>3</sup>.

### **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 m<sup>2</sup>,

Pojemność – 900 m<sup>3</sup>.

### **7 - Plac z estakadą suwnicową**

Na działce nr 3 w północnej części zlokalizowany jest plac z estakadą suwnicową o powierzchni około 7 000 m<sup>2</sup>. 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. Pyśkowice).

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 instalację elektryczną i wodno-kanalizacyjną.



*Widok estakady i składowiska złomu*

### **8 - Budynek kompensacji mocy biernej**

Stacja Kompensacji Mocy Biernej jest ogrodzona. W ogrodzeniu przewidziano 3 furtki

Budynek zaprojektowany na planie prostokąta, przykryty dachem płaskim, jednospadowym. Połączeniach dachowa odwodniona została poprzez rynnę dachową i rury spustowe do sieci kanalizacji deszczowej. Dostęp na dach, na którym umieszczono schładzacze cieczy i klimatyzatory zapewniony jest dzięki stalowym schodom i podestowi zaprojektowanemu nad stropodachem. Na poziomie stropodachu znajdować się będą również iglice odgromowe.

Konstrukcja budynku: fundament żelbetowy, monolityczny. Słupy, wieńce, nadproża zewnętrzne, stropodach, rampy, schody zewnętrzne – żelbetowe. Ściany murowane z bloczków wapienno-piaskowych SILKA 24.0cm, ściany zewnętrzne docieplone wełną mineralną fasadową 6.0cm. Stropodach ocieplony wełną mineralną, pokryty papą. Płyta posadzkowa - żelbetowa powierzchnia w wykonaniu antyelektrostatycznym. Schody na stropodach i podest – stalowe. Brama, drzwi – stalowe. Rynny i rury spustowe - pvc, zadaszenia - gotowe daszki o konstrukcji stalowej lub aluminiowej z wypełnieniem płytą poliwęglanową lub szkłem akrylowym. Wierzchnia warstwa powierzchni ramp i schodów szorstkowana zabezpieczona przed czynnikami atmosferycznymi.

Instalacje w budynku: siłowe i sterownicze technologiczne, instalacje elektryczne ogólne: oświetlenie, gniazda serwisowe, instalacje zasilania wentylacji/klimatyzacji, instalacje odgromowa i uziemiająca, instalacje ogrzewania, wentylacji i klimatyzacji, instalacja kanalizacji deszczowej dla odwodnienia dachu budynku.

*Powierzchnia użytkowa budynku została ustalona na podstawie projektu budowlanego.*

Powierzchnia użytkowa budynku – 126,65 m<sup>2</sup>,

Powierzchnia zabudowy budynku – 145,60 m<sup>2</sup>.

Kubatura budynku – 743 m<sup>3</sup>.



*Widok kompensacji mocy biernej*

### 9 - Budowla nowej odpylni

Nową instalacją odpylania obejmuje rurociąg (wraz z podporami) wpięty do rurociągu istniejącej odpylni, Łapacz Iskier, Stację Filtrów, Komin, wentylatory ssące. Nowa instalacja odpylania została usytuowana równoległe do istniejącej instalacji, po stronie północnej Hali Stalowni Elektrycznej. Przy projektowanym obiekcie Odpylni został usytuowany zbiornik sprężonego powietrza do obsługi filtra w obudowie. Dla kompensacji mocy biernej oraz wyższych harmonicznych na napięciu 30kV przewiduje się budowę nowej Stacji Kompensacji Mocy Biernej (SKMB). W jej skład będą wchodzić Budynek Stacji Kompensacji Mocy Biernej wraz z zewnętrznymi stanowiskami Transformatora Mocy, Rezystora i Filtra 2-giej Harmonicznej oraz wolnostojący Maszt odgromowy o wysokości 15m.

Maksymalna ilość odciąganych gazów przez istniejący system wynosi 530 000 m<sup>3</sup>/h. Gazy te po wyjściu z mieszacza gdzie następuje mieszanie obiegu pierwotnego z wtórnym kierowane są na Odpylnię. W skład projektowanych obiektów Odpylni wchodzi: Łapacz Iskier, Stacja Filtrów (filtr workowy), wentylatory ssące, rurociąg, które są gotowymi urządzeniami dostarczonymi w ramach dostaw oraz Komin. Odbiór pyłu spod filtra odbywa się poprzez system przenośników i transportowany jest do Silosu Pyłu. Z silosa odbierany jest transportem samochodowym

Dla realizacji powyższych funkcji system odpylania został rozbudowany. Rozbudowa polegała na wybudowaniu drugiej nitki Odpylni składającej się z nowego Łapacza i Filtrów, dwóch wentylatorów ssących, nowego kominu oraz instalacji przewodowej - rurociąg. Nowa Odpylnia o wydajności 670 000 m<sup>3</sup>/h zlokalizowana będzie równoległe do istniejącej Odpylni. O od istniejącej instalacji będzie nowo-projektowanym rurociągiem Ø 3200 w pobliżu istniejącego Łapacza rurociągu tym zamontowany będzie kompensator dla przejścia rozszerzalności cieplnej rurociąg podparty będzie na podporach stałych i ruchomych.



Widok nowej odpylni

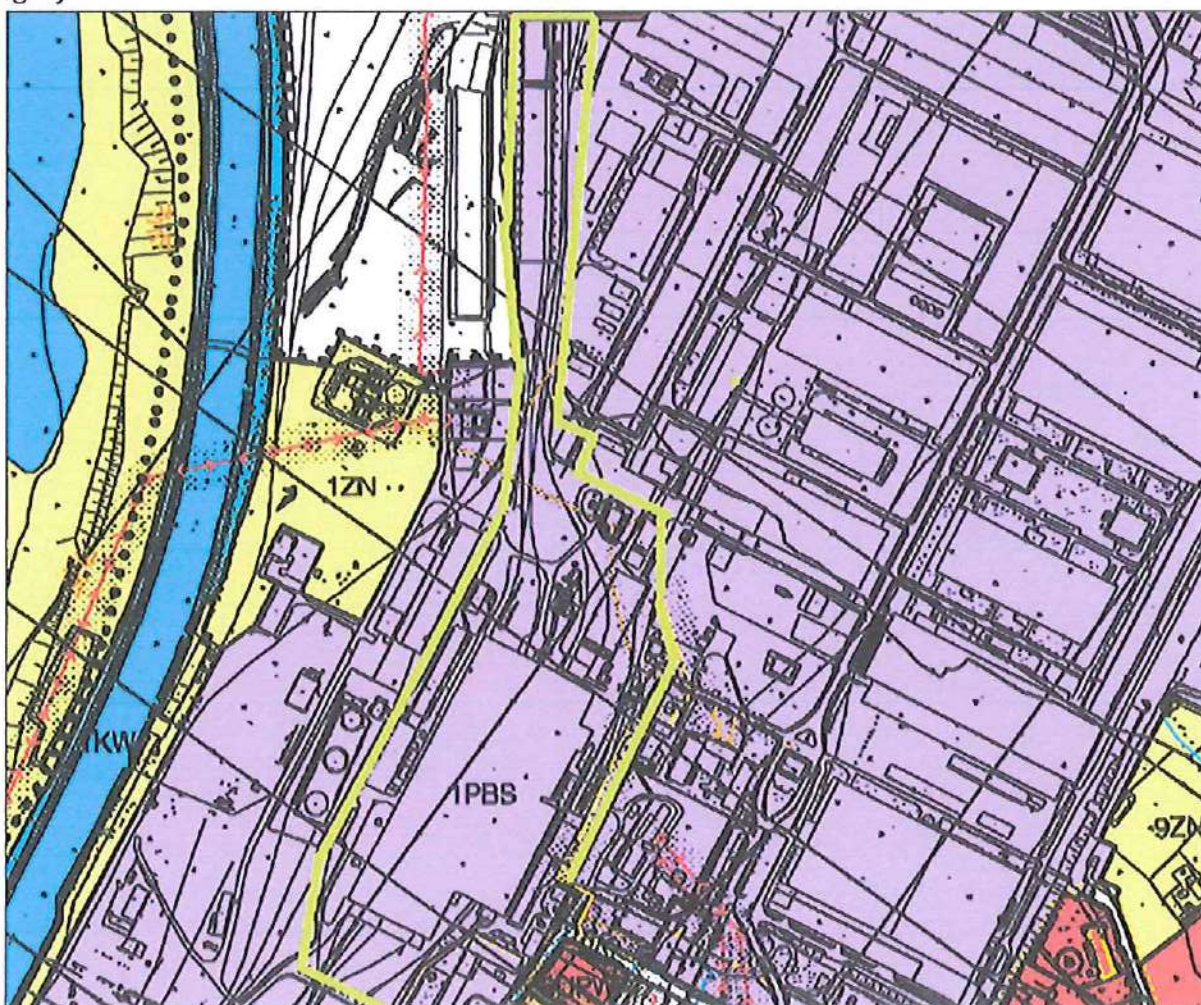
## 6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM

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 położna 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 km<sup>2</sup> powierzchni. Jako jedno z czternastu miast wchodzi w skład Metropolii Silesia, największego organizmu wielkomiejskiego w tej części Europy.

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

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

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

**Dzielnica Łabędy**, na której znajduje się przedmiot wyceny, praktycznie od czasu jej włączenia do miasta w roku 1964 jest główną dzielnicą przemysłową Gliwic. Do końca lat osiemdziesiątych XX w. na terenie Łabęd miały siedzibę trzy spośród pięciu największych przedsiębiorstw działających w tradycyjnych branżach (przemysł metalurgiczny i zbrojeniowy). Na terenie dzielnicy zlokalizowane było Pole „Łabędy” eksploatowane przez Kopalnię Węgla Kamiennego „Gliwice”. Te przedsiębiorstwa były głównymi pracodawcami dla mieszkańców dzielnicy oraz gmin sąsiadujących z miastem. W bezpośrednim sąsiedztwie Łabęd, do roku 1994 miały swoją siedzibę Państwowe Gospodarstwa Rolne – PGR Gliwice. Dzielnicę od reszty miasta odgradza rzeka Kłodnica, tory kolejowe, droga krajowa DK 88 oraz częściowo Kanał Gliwicki. Komunikacja drogowa z resztą miasta odbywa się poprzez ulicę Staromiejską oraz Toszecką. Obecnie w sąsiedztwie dzielnicy zlokalizowane są tereny podstrefy gliwickiej KSSE oraz hipermarket TESCO.

Na terenie dzielnicy Łabędy działają przedsiębiorstwa różnych branż i różnej wielkości, jednak wizerunek gospodarczy w dalszym ciągu jest zdominowany przez działające od lat przedsiębiorstwa branż tradycyjnych. Tworzą one największą liczbę miejsc pracy (około 5000). Na podstawie przeliczenia proporcji pracujących mieszkańców Gliwic do ludności ogółem, można ocenić, że na obszarze pracuje co najmniej 5700 osób. Można też na tej podstawie sformułować hipotezę, że ze względu na liczbę pracujących Obszar Rewitalizacji Łabędy w dalszym ciągu zachował tradycyjny charakter przemysłowy. Przedsiębiorstwo Remontu i Eksploatacji Domów PRiED sp z o.o. było jednym z ostatnich przedsiębiorstw państwowych, podporządkowanym wojewodzie śląskiemu, działających na terenie Obszaru. W 2003r. przekształcone zostało w spółkę z o.o. zarządzającą największym (ok. 70 tys m<sup>2</sup>), sprywatyzowanym zasobem mieszkaniowym w mieście. Jednoosobowe spółki skarbu państwa reprezentowane są przez dwa podmioty – ZM „Bumar Łabędy” S.A. oraz Hutę „Łabędy” S.A. W pozostałych firmach działających na Obszarze Rewitalizacji Skarb Państwa nie występuje bezpośrednio jako właściciel. Huta „Łabędy” S.A. posiada 2 wydziały produkcyjne: Wydział Walcowni i Wydział Strzemion. FERROSTAL

Łabędy Sp. z o.o. to nowoczesna firma branży hutniczej, która powstała w 2003 roku na skutek połączenia funkcjonujących na rynku stalowym Elstal-Łabędy Spółka z o.o. (która rozpoczęła działalność w 1993 roku) oraz Ferropol Sp. z o.o., działającej od 1988 roku. Głównym udziałowcem firmy Ferrostal sp. z o.o. jest Złomrex S.A. z Poraja. 18 Obecnie Ferrostal Łabędy Sp. z o.o. obejmuje wydziały stalowni i walcowni prętów zbrojeniowych. Walcownia Ferrostal pozostaje nadal jedynym producentem w kraju prętów gorącowalcowanych o średnicy 8 mm. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Walcownia Metali Nieżelaznych powstała na bazie Wydziału Walcowni Taśm Walcowni Metali "Łabędy" S.A. w Gliwicach. Jako samodzielny podmiot rozpoczęła działalność gospodarczą 02.01.1998r. WMN Sp. z o.o. jest jednym z 3 głównych producentów wyrobów płaskich z miedzi i jej stopów na rynku krajowym. Ponadto od 01.01.2001 r. w związku z przejęciem Odlewni Metali Nieżelaznych Sp. z o.o. oferta handlowa spółki została poszerzona o stopy odlewnicze z mosiądzów i brązów. Walcownia Metali ŁABĘDY S.A. zajmuje się produkcją metali nieżelaznych, produkcją wyrobów z metali nieżelaznych oraz działalnością handlową w kraju i zagranicą w powyższym zakresie. Jest głównym, a w zasadzie jedynym dostawcą węgla dla KGHM. Dostarcza również wyroby stalowe oraz świadczy usługi montażowe. Głównym udziałowcem jest KGHM Polska Miedź S.A. Nową firmą, prężnie rozwijającą się firmą jest przedsiębiorstwo budowlane ROBUD spółka z o.o. Firma działa od roku 1989 na rynku budowlanym.

### Rynek powierzchni przemysłowo - logistycznych w IV kw. 2021 r. – BNP Paribas Real Estate Poland

Sektor powierzchni magazynowo - logistycznych w Polsce utrzymał w 2021 roku wysokie tempo rozwoju. Efektem były m.in. rekordowe ilości nowej powierzchni dostarczonej na rynek, rekordowa liczba metrów kwadratowych w budowie, a także rekordowy popyt.

Podsumowując miniony rok, eksperci z BNP Paribas Real Estate Poland zwracają uwagę na wpływ e-handlu na kondycję całego sektora, zwiększenie zainteresowania logistyków, deweloperów i inwestorów kwestiami ekologii. Zwracają także uwagę na wąskie gardła, czyli, w tym przypadku, na rosnące koszty budowy, mniejszą dostępność materiałów i gruntów, a także coraz trudniejszy dostęp do wykwalifikowanych pracowników.

Z najnowszego raportu BNP Paribas Real Estate Poland, poświęconego powierzchniom logistycznym, magazynowym i przemysłowym, można wyczytać, że rynek szybkimi krokami zbliża się do osiągnięcia pułapu 24 mln m kw. nowoczesnej powierzchni. Obecnie w Polsce jest już ponad 23,8 mln m kw. magazynów. O dobrej kondycji sektora i optymizmie świadczy również rekordowy ruch na budowach. Na koniec minionego roku prace toczyły się przy nowo powstających obiektach o łącznej powierzchni ponad 4,6 mln m kw. Dla porównania, to wynik ponad dwukrotnie większy od uzyskanego na koniec roku 2020 (2 mln m kw. na budowach) i na koniec roku 2019 (1,9 mln m kw.).

Rozpędzony polski rynek magazynowy w 2021 roku zanotował rekordowy popyt brutto, wynoszący ponad 7,3 mln m kw. powierzchni, co było wynikiem o 40 proc. lepszym od tego z roku 2020 i aż o 80 proc. wyższym w stosunku do roku 2019. Autorzy raportu podliczyli, że pomimo ogromnej podaży i milionów metrów kwadratowych w budowie, poziom pustostanów na koniec minionego roku wynosił jedynie 3,9 proc. Był on znacząco niższy od tego z końca 2020 roku (6,9 proc.) czy końca 2019 roku (7,4 proc.).

Drugi rok pandemii dla sektora powierzchni logistycznych i magazynowych był rekordowy także pod względem podaży nowych obiektów. W ciągu dwunastu miesięcy na rynek dostarczono ponad 3 mln m kw. powierzchni, o ponad 300 tys. m kw. więcej niż w dotychczas rekordowym roku 2019.



- Dziś jak na dłoni widać, w jak dużym stopniu o sukcesie biznesowym wielu firm decyduje sprawnie zorganizowana logistyka i odpowiednie zaplecze magazynowe. Dotyczy to firm o różnej skali działalności, i operujących w przeróżnych branżach. Sektor nieruchomości logistycznych i magazynowych kolejny raz notuje rekordowe wzrosty, idąc ręką w rękę z trendem będącego na fali wzrostu e-commerce - mówi Igor Roguski, szef Działu Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych z BNP Paribas Real Estate Poland.

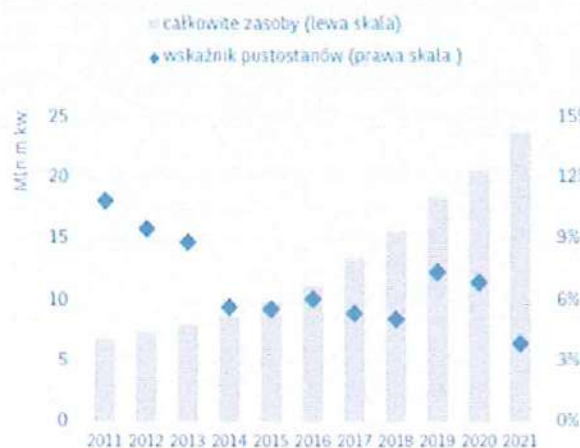
Autorzy raportu wskazują, że w ciągu ostatnich dwóch lat największe przetasowania pod kątem nowej powierzchni zaobserwowano na ścianie zachodniej i w regionie trójmiejskim, które powiększyły swoje zasoby o odpowiednio 93 proc. i 61 proc.

- Ten rok będzie bardzo dobry również dla mniejszych, wschodzących rynków. Region skoncentrowany wokół Bydgoszczy i Torunia, gdzie buduje się dziś ponad 230 tys. m kw. magazynów, niebawem powiększy swoje zasoby o 56 proc. Doskonałego wyniku można się też spodziewać na północnym-zachodzie kraju, gdzie w okolicach Szczecina powstaje dziś 385 tys. m kw. nowoczesnej powierzchni, która już niedługo powiększy istniejący wolumen o ponad 40 proc. - mówi Małgorzata Fibakiewicz, współautorka raportu, Head of Business Intelligence Consultancy Hub, BNP Paribas Real Estate Poland.

Pod względem ilości powierzchni w budowie na czele jest region w Polsce Centralnej, gdzie na koniec grudnia powstawało prawie 850 tys. m kw. Powierzchni. To daje wynik o 111 proc. lepszym od tego, który raportowano na koniec trzeciego kwartału. Na liście największych obiektów oddanych do użytkowania w ubiegłym roku znalazły się: świebodziński BTS o powierzchni ponad 200 tys. m kw. wybudowany dla Amazona przez firmę Panattoni, kompleks Hillwood Rokitno o powierzchni 112 tys. m kw. i podobnej wielkości obiekt GLP Łędziny Logistics Centre.

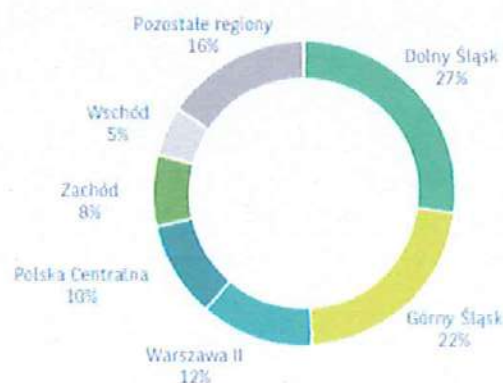
Ekspert BNP Paribas Real Estate Poland podkreślają, że wpływ na tak dobre wyniki sektora i jeszcze lepsze prognozy w dużej mierze miał dalszy wzrost segmentu e-commerce.

## Zasoby i wskaźnik pustostanów



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

## Nowa podaż



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Magazyny napędzają e-handel i logistyka. Na dobre weszliśmy w erę szybkich dostaw realizowanych w ciągu 48 lub nawet w 24 godzin. Pożądane przez klientów skracanie czasu oczekiwania na swoje internetowe zakupy przełoży się na nowe centra dystrybucyjne, które wyrastają zarówno na obrzeżach, jak

i w granicach miast - mówi Robert Pawłowski, zastępca dyrektora z Działu Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych, BNP Paribas Real Estate Poland.

W raporcie poświęcono również miejsce czynnikom, które mogą skutkować spowolnieniem dynamiki rozwoju sektora. Na ich czele znajdują się rosnące koszty prowadzenia budowy i problemy z dostępnością materiałów, które z kolei generują ryzyka opóźnień, a także coraz trudniejszy lub droższy dostęp do gruntów, które nie wymagają nakładów w ich przygotowanie do uruchomienia projektów. Wysoko na liście wyzwań jest też znalezienie odpowiednio wykwalifikowanych pracowników, w tym magazynierów, operatorów wózków, spedytorów czy kierowników zarządzających zespołami.

### **Marketbeat. Rynek magazynowy w Polsce - IV kw. 2021**

*wg Cushman & Wakefield, 23.02.2022*

W 2021 roku odnotowano skokowy wzrost popytu na powierzchnie magazynowe, a całkowity wolumen transakcji najmu wyniósł 7,5 mln mkw. Aż 3,1 mln mkw. powierzchni przemysłowej zostało oddane do użytku w ubiegłym roku. Na koniec grudnia 2021 roku w budowie było rekordowe 4,5 mln mkw. powierzchni magazynowej. Prognozy przewidują wzrost czynszów za powierzchnie magazynowe.

#### **Całkowity popyt wzrósł o 50% względem 2020 roku**

W ubiegłym roku odnotowano skokowy wzrost popytu na powierzchnie magazynowe, a całkowity wolumen transakcji najmu osiągnął 7,5 mln mkw., co oznacza wzrost o 50% w stosunku do roku 2020. Popyt netto uwzględniający nowe umowy i rozszerzenia powierzchni najmu wyniósł 5,8 mln mkw. Liczba ta mówi o wzroście aż o 68% w porównaniu do 2020 roku.

- Wysokie zapotrzebowanie na powierzchnie magazynowe wynika zarówno z konieczności dywersyfikacji sieci logistycznej dostosowanej do potrzeb rynku e-commerce, jak i wciąż widocznych zatorów w globalnych łańcuchach dostaw. Skłania to wiele firm do zwiększenia poziomu zapasów. Obserwujemy wysoką aktywność przedsiębiorstw z sektorów: handlowego, e-commerce, logistyczno-kurierskiego, produkcyjnego i motoryzacyjnego. Firmy te zgłaszają zapotrzebowanie na różne zakresy, wielkości i typy magazynów, które będą obejmować duże centra dystrybucyjne, projekty typu BTS (build to suit), a także magazyny miejskie, huby kurierskie oraz centra zwrotów - komentuje Damian Kołata, Partner, Dyrektor Działu Industrial & Logistics w Polsce oraz Dyrektor E-Commerce w regionie CEE, Cushman & Wakefield.

#### **Wzrost liczby dużych transakcji najmu**

W 2021 roku odnotowano wzrost dużych transakcji najmu, z których 38 przekroczyło 30 000 mkw. Wśród podmiotów, które zawarły największe umowy, znaleźli się m.in.: Zalando, które zyskało nowy magazyn w obiekcie Panattoni BTS Bydgoszcz o powierzchni 140 000 mkw.; poufni najemcy z branży e-commerce, których wynajęte powierzchnie magazynowe zlokalizowane są w Hillwood Bydgoszcz - 104 380 mkw. oraz w Panattoni BTS Gorzyczki - 82 200 mkw. W gronie najemców dysponujących największymi magazynami znalazło się również przedsiębiorstwo TEDI z magazynem w Panattoni BTS Stargard o powierzchni 87 000 mkw.; Westwing Logistics z wynajętą 82 500 mkw. powierzchnią w P3 Poznań II, ID Logistics z magazynem wynoszącym 78 159 mkw. w Hillwood Rokitno; LPP z powierzchnią w obiekcie Panattoni Park Rzeszów-North o powierzchni 69 000 mkw. oraz Fiege z magazynem równym 62 500 mkw. w 7R Parku Goleniów II.

### Wskaźnik pustostanów najniższy w historii

W IV kwartale 2021 roku oddano do użytku 868 000 mkw. w ramach 37 projektów. Całorocznie liczba ta wzrasta do 3,1 mln mkw., tym samym notując wzrost o 56% w stosunku do roku 2020, który jest rekordowym wynikiem aktywności deweloperskiej. Podaż na rekordowym poziomie nie odwróciła spadku poziomu pustostanów, który uległ kompresji o 2 pp. w ujęciu kwartalnym oraz o 3 pp. w porównaniu do roku 2020. Na koniec 2021 roku poziom pustostanów wyniósł 3,8%, co czyni go najniższym w historii przeprowadzanych pomiarów. Powierzchnia wchłonięta przez rynek wyniosła 1,11 mln mkw., tym samym przekraczając wolumen nowej podaży w kolejnym kwartale.

Spadek wskaźnika pustostanów został odnotowany na niemal wszystkich rynkach regionalnych. Największe zmiany zaszły w województwach: Świętokrzyskim (spadek o 17,5 pp., 3,1% pustostanów); Łódzkim (spadek o 5,5pp; wskaźnik 2,9%); Wielkopolskim (spadek o 5,1pp., wskaźnik 0,8%), Opolskim (spadek o 4,5pp., wskaźnik 3,2%), Dolnośląskim (spadek o 4,4pp, wskaźnik 2,8%), Kujawsko-pomorskim (spadek o 4,4pp., wskaźnik 4,3%) i Pomorskim (spadek o 4,1pp., wskaźnik 2,5%).

### 4,5 mln mkw. powierzchni magazynowej w budowie na koniec grudnia 2021 roku

W reakcji na silny wzrost popytu oraz spadający wskaźnik pustostanów, w IV kwartale 2021 roku deweloperzy rozpoczęli realizację projektów o całkowitej powierzchni ponad 1,6 mln mkw. Na koniec grudnia ubiegłego roku w budowie było łącznie 4,5 mln mkw. powierzchni magazynowej i był to wynik rekordowy; 1,9 mln mkw. spośród nich nie było zabezpieczone umowami najmu, co świadczy o najwyższym do tej pory wolumenie inwestycji realizowanych spekulacyjnie.

Prognozy przewidują wzrost zasobów nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce w 2022 roku o 20%. Poziom 30 mln mkw. przekroczony ma zostać już w pierwszych miesiącach 2023 roku.

### Wzrost stawek czynszów

Możliwy zapowiadany przez deweloperów wzrost stawek czynszów za powierzchnie magazynowe wywołany jest szybko malejącym wskaźnikiem pustostanów oraz wzrostem kosztów realizacji inwestycji deweloperskich, który wzrósł o około 20% w stosunku rok do roku. Prognozy mówią o stopniowym wzroście stawek bazowych i zmniejszeniu elastyczności deweloperów w zakresie zachęt finansowych oferowanych najemcom. Obecnie, w przypadku projektów typu BIG-BOX stawki bazowe czynszów wahają się między 2,80-3,90 EUR/mkw./miesiąc. W przypadku innych, mniejszych modułów magazynowych typu SBU, stawki te zawierają się w zakresie 4,30-5,50 EUR/mkw./miesiąc. Czynsze efektywne wahają się od 2,00 do 3,10 EUR/mkw./miesiąc (w zależności od lokalizacji).

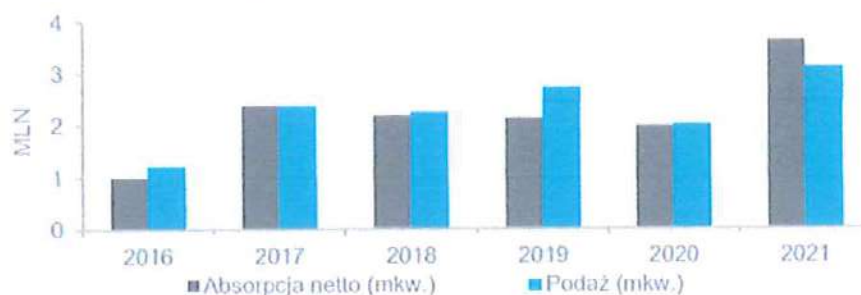
### WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW I CZYNSZ BAZOWY



- Zachęty finansowe oferowane przez deweloperów sięgają zazwyczaj 10 - 25% czynszu bazowego w zależności od warunków najmu. Rynek magazynowy w Polsce nadal pozostanie wysoce konkurencyj-

ny, ponieważ wzrost czynszów przewidywany jest na większości rynków europejskich – komentuje Adrian Semaan, Senior Research Consultant, Cushman & Wakefield.

### ABSORPCJA NETTO / PODAŻ



### Analiza cen transakcyjnych na rynku lokalnym

Przeglądając 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 bocznicę 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 2019. 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 700 zł/m<sup>2</sup> do 2 400 zł/m<sup>2</sup> 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	Powierzchnia działki w m <sup>2</sup>	Powierzchnia zabudowy m <sup>2</sup>	Prawo do gruntu, typ budynku,
20.07.2020	Poręba Zakładowa	14 300 000 zł <b>704,63 zł/m<sup>2</sup></b>	704,63	p.u. 20 294,40	biurowy/admin., socjalny, hala produkcyjna, portiernia, hotel
30.12.2020	Bytom Fabryczna	3 750 000 zł <b>724,32 zł/m<sup>2</sup></b>	724,3	p.u. 5 177,30	hala produkcyjna, hala produkcyjna
10.12.2020	Bytom, Kilara	2 564 227,64 zł <b>883,00 zł/m<sup>2</sup></b>	9 170,00	p.u. 2904,00	Dwa budynki przemysłowe o pow. zab. 1632 i 1785 m kw.
22.10.2019	Zawiercie Piłsudskiego	5 600 000 zł <b>1 032,41 zł/m<sup>2</sup></b>	1 032,41	p.u. 5 424,21	hala produkcyjna
30.12.2020	Zabrze Pyskowicka	5 925 000 zł <b>1 078,25 zł/m<sup>2</sup></b>	1 078,25	p.u. 5 495,00	biurowy/admin., hala magazynowa, socjalny, nie podano
19.06.2020	Sosnowiec, Fabryczna	6 206 528,02 zł <b>1 285,00 zł/m<sup>2</sup></b>	20 821,00	p.u. 4830,00	Zakład produkcji materiałów konstrukcyjnych. Nieruchomość składa się z budynków: 1) produkcyjny z częścią biurową, 1-kondygnacyjny, murowany, rok budowy do 1930, 2) socjalny, 1-kondygnacyjny, konstrukcja stalowa (kontenerowa), rok budowy ok. 2010.
07.02.2020	Gliwice, Bł. Czesława	15 624 203,25 zł <b>518,27 zł/m<sup>2</sup></b>	180 884,00	p.u. 30 147,00	UW, Zakład Naprawczy Taboru Kolejowego
06.12.2019	Rybnik Rudzka	6 250 000 zł <b>1 196,58 zł/m<sup>2</sup></b>	1 196,58	p.u. 5 223,20	inne, inne, garaż, inne, biurowy/admin.
11.05.2021	Mazańcowice	53 675 433,67 zł <b>2 469,31 zł/m<sup>2</sup></b>	34 447,00	p.u. 21737,00	Magazyn o pow. zab. 23940 m kw, zbiornik na ciecz o pow. zab. 120 m kw, stacja pomp o pow. zab. 73 m kw oraz budynek niemieszkalny o pow. zab. 20 m kw.
14.11.2019	Sosnowiec, Naf-towa	8 612 800	33 773	5598	przemysłowa
31.03.2020	Pyskowice	8 400 000 <b>1 852,55 zł/m<sup>2</sup></b>	17 107	p.u. 4 534,29	produkcyjno-biurowy
05.12.2019	Zabrze, Magazy-nowa	8 260 000	30 476	-	magazynowo-produkcyjny, magazynowo-składowy, przemysłowa, produkcyjno-magazynowy, wiaty, magazynowo-biurowy
30.12.2019	Ustroń, Sportowa	6 765 000 <b>1 893,05 zł/m<sup>2</sup></b>	8 874	p.u. 3 573,60	hala produkcyjna
06.12.2019	Rybnik, Rudzka	6 250 000 <b>1 196,58 zł/m<sup>2</sup></b>	15 700	p.u. 5 223,20	handel, magazynowo-składowy, magazynowo-biurowy, bank

22.10.2019	Zawiercie, Piłsudskiego	5 600 000 <b>1 032,41 zł/m<sup>2</sup></b>	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 <b>2 101,05 zł/m<sup>2</sup></b>	6 472	p.u 2 198,90	hala produkcyjna, biurowiec niższej klasy, magazynowo-składowy
29.03.2019	Bielsko-Biała Dworkowa	4 150 000 <b>806,05 zł/m<sup>2</sup></b>	5 852	p.u 5 148,56	zespół fabryczny
10.12.2018	Zabrze, 3 Maja	3 320 000 <b>1 161,05 zł/m<sup>2</sup></b>	6 105	p.u 2 859,47	produkcyjno-magazynowy
06.03.2020	Katowice, Kosmiczna	3 300 000 <b>1 818,60 zł/m<sup>2</sup></b>	16 555	p.u 1 814,58	magazynowo-składowy
24.04.2019	Mysłowice, Laryska	2 200 000 <b>800,87 zł/m<sup>2</sup></b>	6 494	p.u 2 747,00	przemysłowa
24.06.2019	Łazy, Fabryczna	2 200 000 <b>915,47 zł/m<sup>2</sup></b>	32 280	p.u 2 403,15	zespół fabryczny
31.01.2019	Piekary Śląskie, Czołgistów	2 550 000 <b>1 276,56 zł/m<sup>2</sup></b>	5906	p.u. 2457	hala produkcyjna, socjalny, biuro- wy/admin., hala magazynowa, infrastruktury technicznej, hala magazynowa, hala produkcyjna
22.03.2019	Zabrze, 3 Maja	770 800 <b>1 890,74 zł/m<sup>2</sup></b>	719	p.u 407,76	hala produkcyjna, lata 50-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.*

### 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 nieruchomościami 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 <sup>2</sup>	Stawka czynszu najmu za 1m <sup>2</sup> 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
Dąbrowa Górnicza	ul. Koksownicza	produkcyjno – magazynowa	2000	15,00

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/m<sup>2</sup> do ok. 4,5 zł/m<sup>2</sup>, powierzchnie nieutwardzone przeznaczone pod składowanie materiałów wynajmowane są na poziomie 1 zł/m<sup>2</sup>. Poniżej przedstawiono odnotowane stawki za wynajem placów:



Tabela 7

Miasto	Ulica	Rodzaj powierzchni	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Stawka [zł/m <sup>2</sup> ]
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	Pszczyńska	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 (plytami betonowymi)	3 500	2,50

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

Tabela 8



Gliwice, Łabędy  
Pow.: 5 000 m<sup>2</sup>,  
Cena: 65 000 PLN

nieruchomosci-online.pl

Wolnostojąca hala produkcyjno-magazynowa położona w okolicach Gliwic Łabędy około 10km- zakład produkcyjny - o powierzchni całkowitej obiektu około 4.500 m<sup>2</sup>, powierzchnia użytkowa hali 3864 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> - 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 300m<sup>2</sup>. 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 wiata które po usunięciu powiększą miejsca parkingowe - można je wykorzystać do zabezpieczenia rampy przed deszczem..

**Czynsz najmu: 13 zł /m<sup>2</sup>**



Gliwice  
Pow.: 4 000 m<sup>2</sup>,  
Cena: 48 000 PLN

nieruchomosci-online.pl

Do wynajęcia hala produkcyjno- magazynowa o powierzchni ok 4000 m<sup>2</sup> (nawa o szerokości 24 m i długości 180 m). Hala jest konstrukcji murowanej, wysokość do dachu 11 m, natomiast do belki konstrukcji dachowej ponad 8m. W hali przeprowadzany jest remont, obecnie remontowana jest posadzka i będzie wylewana nowa niepylna. Przy hali jest duży wybetonowany plac oraz wiata stalowa, które również mogą być wynajęte.

**Czynsz najmu: 12 zł /m<sup>2</sup>**



Bytom  
Łagiewniki  
Pow.: 8 000 m<sup>2</sup>,  
Cena: 80 600 PLN

nieruchomosci-online.pl

Oferuję do wynajęcia hale magazynowe, produkcyjne z suwnicą!

- 8000m<sup>2</sup>.
- Suwnice od 8T do 16T.
- Woda, prąd, kanalizacja.
- Duże bramy wjazdowe dla TIR.
- Na hali: biura, łaźnie, zaplecze socjalne.
- Możliwość wynajęcia placu składowego do 12000m<sup>2</sup>.
- Na terenie waga samochodowa 50T..

**Czynsz najmu: 16 zł /m<sup>2</sup>**



Gliwice  
Pow.: 1 232 m<sup>2</sup>,  
Cena: 16 016 PLN

nieruchomosci-online.pl

Powierzchnia użytkowa: 1232,00 m<sup>2</sup> (w tym powierzchnia magazynowa: 1032,00 m<sup>2</sup>, powierzchnia biurowa: 200,00 m<sup>2</sup>)

Dojazd dla TIR: tak Plac manewrowy: tak Parking TIR: tak  
Standard: wysokość składowania: 10 m. Posadzka: betonowa..

**Czynsz najmu: 13,00 zł /m<sup>2</sup>**



Tarnowski Góry  
Pow.: 4 000 m<sup>2</sup>,  
Cena: 52 000 PLN

Nr oferty: 48220959  
grupacentrum.pl/

Hala produkcyjna o pow. 4000 m<sup>2</sup>. Dwie nawy. Suwnice nawa I -12, 5; 12,5; 20, 8t. nawa II - 20, 12,5 t. wys do belki 8 m - do haka 7,5 m  
Sterowana z wężki. Świetliki dachowe z możliwością przewietrzenia hali. Wentylacja grawitacyjna.  
Ogrzewanie miejskie. Dostępna moc prądu 80 KW ( z możliwością zwiększenia mocy o ok. 100 KW)  
Brama wjazdowa szer. 5 m wys 4,6 m  
Media;  
prąd, woda , kanalizacja, sprężone powietrze. Media opomiarowane.  
Obiekt posiada zaplecze socjalne o pow. ok. 600 m<sup>2</sup>.  
Komunikacja A1 - ok. 7 km do zjazdu, DK 78, DK 11.

**Czynsz za halę: 13 zł/m<sup>2</sup>/m-c netto**

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



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

[www.olx.pl](http://www.olx.pl)



Sosnowiec ul. Sokolska  
Duży plac pod wynajem pod parking, skład materiałów itp. do wynajmu plac o pow. 3000mkw, utwardzony (płyty 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 m<sup>2</sup>,  
**Cena: 2 zł/m<sup>2</sup>**

[www.gratka.pl](http://www.gratka.pl)



Sosnowiec, Dębowa Góra  
Do wynajęcia dobrze usytuowany oraz wygodnie skomunikowany teren komercyjny o powierzchni 7 441 m<sup>2</sup> z dostępem do drogi publicznej. W otoczeniu zakłady usługowe, handlowe i przemysłowe. Na działce znajdują się dwa kontenery użytkowe 28,70 m<sup>2</sup>; 123,50 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>,  
**Cena: 1,89 zł/m<sup>2</sup>**

[www.otodom.pl](http://www.otodom.pl)



Katowice, os. Paderewskiego  
Plac składowy z suwnicą 5T. Plac ogrodzony. Teren zamknięty. Bezpieczny. Dozorowany. Bezkolizyjny dojazd dla TIR.. Pow.: od 1350 m<sup>2</sup>  
**Cena: 6 zł/m<sup>2</sup>**

[www.otodom.pl](http://www.otodom.pl)

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

**Cena: 4 zł/m<sup>2</sup>**

[nieruchomosci-online.pl](http://nieruchomosci-online.pl)



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. Działka uzbrojona.

**Cena: 3 zł/m<sup>2</sup>**

[nieruchomosci-online.pl](http://nieruchomosci-online.pl)

## Pustostany

Biorąc pod uwagę:

- raporty o rynku powierzchni komercyjnych w Gliwicach oraz innych miastach z aglomeracji śląskiej
- lokalizację wycenianej nieruchomości względem terenów przemysłowych i magazynowych przyjęto wskaźnik obłożenia na poziomie 88,50 %

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 ekspozowaniu 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 ekspozowaniu 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 2020 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 2019 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 m<sup>2</sup> do 50 000 m<sup>2</sup> w cenach od 150 zł/m<sup>2</sup> do 250 zł/m<sup>2</sup>. Lokalizacje te są przeznaczone do inwestycji w nowoczesne obiekty produkcyjne z dużym zapleczem magazynowym, przygotowane do funkcji logistycznej. Transakcje występujące w opisanej części miasta wykluczono z dalszej analizy.

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

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

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

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

Tabela 10

Data transakcji	Miasto	Ulica	Powierzchnia działki	Cena nieruchomości [zł]	Cena 1 m <sup>2</sup> [zł]
2020-01-10	Zabrze	Ballesyrema	51260	4454141,87	86,89
2020-01-21	Ruda Śląska	Aleja Rodziny Gürtlerów	139595	10 100 000 zł	72,35
2021-07-01	Zabrze	ul. Handlowa	16872	1 936 000 zł	114,75
2021-08-10	Zabrze	Henckela Donnersmarcka	13348	1 535 020 zł	115,00
2019-05-30	Pyskowice	Poznańska	17546	808000	46,05
2019-06-24	Dąbrowa Grn.	Idzikowskiego	64582	4843660	75,00
2020-02-05	Ruda Śląska	Katowicka	18971	980000	51,66
2020-07-28	Ruda Śląska	Zajęcza	10265	731100	71,22
28.04.2020	Gliwice	Starogliwicka	9778	1100000	112,50

2021-09-17	Bytom	ul. Wawrzyńca Hajdy	8820	510 100 zł	57,83
2020-02-05	Ruda Śląska	ul. Katowicka	18971	980 000 zł	51,66
2020-04-28	Bieruń		19302	1837000	95,17
2019-04-12	Pyskowice	Poznańska	23086	1154300	50,00
22.01.2020	Chorzów	przy ulicy Kaliny	3003	240240	80,00
2019-05-10	Zabrze	Kopalniana	7481	378750	50,63
2020-01-30	Ruda Śląska	Szyb Artura	6871	666666,67	97,03

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

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

Na podstawie umowy zawartej z zamawiającym, przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej dla aktualnego sposobu użytkowania prawa użytkownika 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 KSW 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 umożliwił właściwą interpretację otrzymanego wyniku.

Przedmiotowa nieruchomość to obiekt o funkcji produkcyjnej i w taki sposób jest użytkowana od chwili powstania. Ustalono, że optymalnym a jednocześnie najbardziej prawdopodobnym sposobem użytkowania przedmiotowej nieruchomości, będzie funkcja 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 m<sup>2</sup> w wysokości 12 m<sup>2</sup>;
- dla hali materiałów sypkich – magazynowej wysokiej w wysokości 10,00 zł/m<sup>2</sup>,
- dla budynku socjalnego składowiska złomu i przerobu żużla w wysokości 7,00 zł/m<sup>2</sup>,
- dla estakady składowiska złomu (plac składowy wyposażony w estakady i suwnice) w wysokości 3,00 zł/m<sup>2</sup>,

### 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	12,00	372 000,00 zł	4 464 000,00 zł
Hala materiałów sypkich	2282,00	10,00	22 820,00 zł	273 840,00 zł
Pompownia wody	1337	0,00	- zł	- zł
Budynek kompensacji mocy	126,65	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
	<b>34 933,65</b>		<b>416 506,00 zł</b>	<b>4 998 072,00 zł</b>

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	12,00	372 000,00 zł	4 464 000,00 zł	88,5%	3 950 640,00 zł
Hala materiałów sypkich	2282,00	10,00	22 820,00 zł	273 840,00 zł	88,5%	242 348,40 zł
Budynek socjalny	98	7,00	686,00 zł	8 232,00 zł	88,5%	7 285,32 zł
Plac i estakada składowiska złomu	7000	3,00	21 000,00 zł	252 000,00 zł	88,5%	223 020,00 zł
	<b>34 933,65</b>		<b>416 506,00 zł</b>	<b>4 998 072,00 zł</b>		<b>4 423 293,72</b>

### **Oszacowanie stopy kapitalizacji**

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego wskazuje na możliwość znajdowania stopy kapitalizacji na dwa sposoby:

- ☞ z rynku nieruchomości (sposób preferowany),
- ☞ z rynku kapitałowego.

Z uwagi na brak wiarygodnych danych (brak zawartych transakcji kupna - sprzedaży nieruchomości podobnych nieruchomości przy jednoczesnej znajomości uzyskiwanego z nich dochodu) do obliczenia stopy kapitalizacji z rynku nieruchomości zdecydowano się na wykorzystanie danych z rynku kapitałowego. Brak obiektywnych danych dotyczących cen podobnych nieruchomości oraz dochodu rocznego generowanego przez te nieruchomości sprawia, że stopę dyskontową można określić jedynie na podstawie rynku kapitałowego.

Obliczenie stopy kapitalizacji bezpośrednio z rynku kapitałowego jest niemożliwe.

Można jedynie w pewnych okolicznościach, tj. gdy przewiduje się stały poziom dochodów przez dłuższy okres czasu, określić poziom jej wartości na podstawie stopy dyskonta. Stopę dyskonta określono zatem na podstawie kosztów kapitału i poziomu ryzyka. Stopa dyskontowa jest stopa procentowa stosowana przy sprowadzaniu sum pieniężnych z różnych okresów do okresu bieżącego. Stopa dyskontowa odzwierciedla relacje między rocznymi dochodami uzyskiwanymi z nieruchomości o podobnej charakterystyce, a nakładami jakie należy ponieść na zakup przy uwzględnieniu aktualnego stopnia ryzyka postrzeganego przez inwestorów przy inwestowaniu na rynku nieruchomości.

Według ekspertów firmy doradczej Savills nagłe spowolnienie koniunktury wywołane pandemią COVID-19 nie pozostało bez wpływu na stopy kapitalizacji. Savills szacuje, że w sektorze biurowym, w przypadku najlepszych obiektów w centrum Warszawy, dokonała się ich korekta na poziomie 25-50 punktów bazowych. Przekłada się to obecnie na stopy kapitalizacji dla najlepszych biurowców rzędu 4,5%, podczas gdy przed pandemią negocjowane były w tym sektorze transakcje ze stopą kapitalizacji 4,25%. Korekta na podobnym poziomie dokonała się również w lokalizacjach poza centrum oraz w

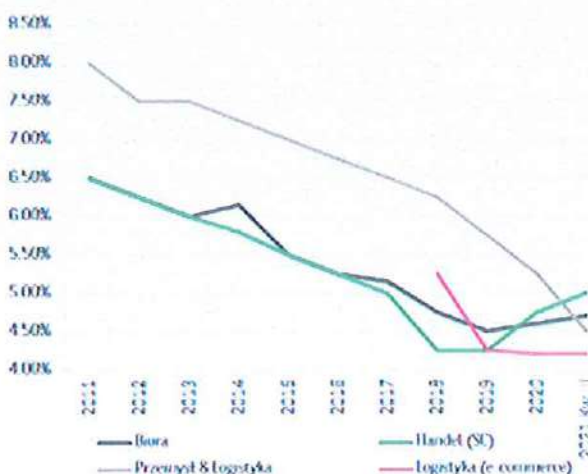
miastach regionalnych. Do momentu odbicia gospodarki oraz konsensusu w sprawie skali zjawiska pracy z domu, stopy kapitalizacji dla najlepszych biurowców w stolicy będą poruszać się w przedziale 4,5-4,75%.

Stopy kapitalizacji dla nieruchomości handlowych wzrosły o około 25-50 punktów bazowych, a w przypadku nieruchomości magazynowych utrzymały się na dotychczasowym poziomie ok. 5% dla najlepszych obiektów dedykowanych pojedynczym, dużym najemcom. Po raz pierwszy w historii stopy kapitalizacji dla obiektów magazynowych zrównały się z poziomem szacowanym dla najlepszych obiektów handlowych.

Kwartał trzeci 2021 roku nie przyniósł żadnych zmian w stopach kapitalizacji. Transakcje na biurowce typu 'prime' potwierdziły yield na poziomie 4,70%, podczas, gdy sektor przemysłowo-logistyczny notował najlepsze transakcje na poziomie 4,5% (Warszawa), z potencjałem dalszej kompresji na koniec roku. Parki handlowe oraz hipermarkety będąc najbardziej chodliwymi produktami handlowymi rejestrowały yields odpowiednio 7%-9% oraz 5,50-6,50%.

## Stopy kapitalizacji

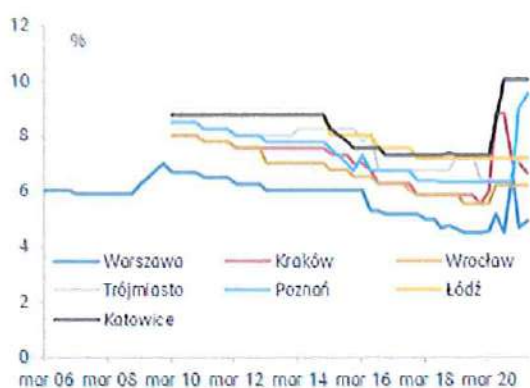
Stopy kapitalizacji na koniec okresu, w podziale na sektory, in %



Źródło: ENP Paribus Real Estate Datab

Według raportu PKO grudzień 2021 r. w wyniku epidemii, po długotrwałym trendzie spadkowym stopy kapitalizacji na krajowym rynku inwestycyjnym wykazywały dosyć wyraźny wzrost, który pozostaje ograniczony do wybranych sektorów. Na koniec 1h21 stopy wzrosły na wielu rynkach biurowych (por. tab. poniżej). Na rynku handlowym ze względu na ograniczoną liczbę transakcji obiektami typu prime, a co za tym idzie niską przejrzystość rynku, stopy kapitalizacji są jedynie estymacją i wynoszą 6% po wzroście o 25 pb. r/r. W skali europejskiej epidemia miała jedynie niewielki wpływ na stopy kapitalizacji, które obecnie zbliżone są do poziomów z końca 2019. Po części odpowiedzialne za wyjątkowo dobre zachowanie się stóp kapitalizacji na szerokim rynku były luźna polityka monetarna oraz siła się rynku magazynowego. Rynek magazynowy pozostaje najsilniejszy od około dwóch lat i charakteryzuje się niewielkim spadkiem stóp kapitalizacji r/r na większości rynków za wyjątkiem Dolnego Śląska oraz Polski Centralnej. Rynek magazynowy był wyraźnie najmniej dotknięty epidemią Covid-19. Obecnie stopy kapitalizacji na rynku magazynowym są niższe od sektora handlowego oraz biurowego, jest to sytuacja bezprecedensowa.

### Stopy kapitalizacji – sektor biurowy



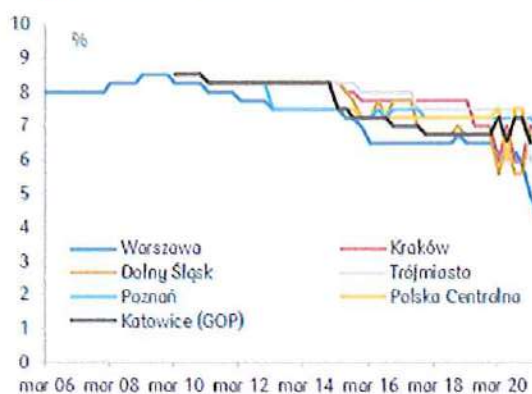
Źródło: Colliers International Polska.

### Stopy kapitalizacji – sektor handlowy



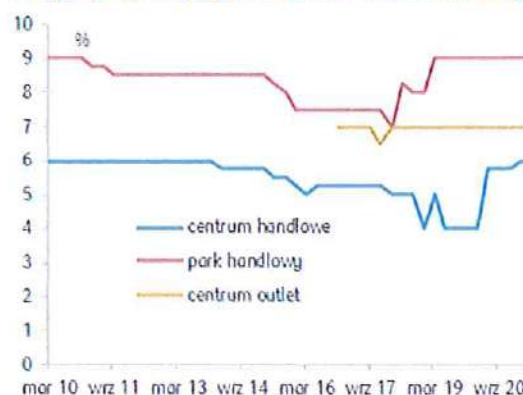
Źródło: Colliers International Polska.

### Stopy kapitalizacji w sektorze magazynowym



Źródło: Colliers International Polska.

### Stopy kapitalizacji wg rodzajów obiektów handlowych



Źródło: Colliers International Polska.

Według ostatniego raportu Colliers Market Insights Polska Raport Roczny 2022:

- Stopy kapitalizacji dla najlepszych projektów biurowych w Warszawie powróciły do poziomów sprzed pandemii. Ogłoszona sprzedaż Generation Park Y (finalizacja w II kw. 2022 r.) jest największą transakcją w 2021 r. w regionie Europy Środkowo-Wschodniej.
- Sprzedaż III fazy biurowca HighFive w Krakowie (zamknięcie w 2022 r.), potwierdziła również gotowość kupujących do oferowania atrakcyjnych cen dla najlepszych budynków.

	2020	2021	Wzrost (EUR)	Wzrost (%)
Obroty na rynku inwestycyjnym	5,3 mld EUR	6,3 mld EUR	+ 1,0 mld EUR	20%
<b>Najlepsze stopy zwrotu</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>		<b>Trend</b>
Biura - Warszawa	4,7%	4,3%		▼
Biura - miasta regionalne	5,8%	5,5%		▶
Obiekty handlowe	5,8%	5,8%		▶
Magazyny BTS	4,3%	4,0%		▼
Magazyny tradycyjne	5,5%	4,3%		▼

- Stopy kapitalizacji w sektorze logistyczno-przemysłowym pozostają w trendzie spadkowym. W ciągu ostatnich 12 miesięcy stopy kapitalizacji uległy kompresji o kolejne 120 p.b. do rekordowo niskiego poziomu 4,3% dla najlepszych obiektów z wieloma najemcami oraz ok. 4% w przypadku dużych nowych nieruchomości wynajętych pojedynczym najemcom o dobrej reputacji na okres powyżej 10 lat.

### Najlepsze stopy zwrotu (2002 - 2021)



Źródło: Colliers

Stopa dyskontowa ustalana jest przy uwzględnieniu stopnia ryzyka nie otrzymania założonych dochodów. Ryzyko stanowi nieodłączny element inwestowania w nieruchomość z wybranego segmentu rynku. Obliczana jest na podstawie korekty rynkowych stóp kapitalizacji, uwzględniającej zmiany poziomu dochodów oraz ceny nieruchomości wraz z końcem okresu prognozy.

Przyjmując określony poziom stopy dyskontowej należy wziąć pod uwagę różnice w poziomie ryzyka osiągnięcia strumieni dochodów z nieruchomości podobnych dla których wyznaczono stopy kapitalizacji i nieruchomości wycenianej. Ryzyko osiągnięcia strumieni dochodów może być spowodowane różnicami w np. lokalizacji nieruchomości, stanie technicznym i standardzie użytkowym, warunkach umownych czy wiarygodności najemców. Stopa dyskontowa, podobnie jak stopa kapitalizacji jest stopą zwrotu i odwzorowuje zwrot na wyłożonym kapitale. Innymi słowy pozwala na przekształcenie dochodu z nieruchomości w jej wartość. Przyjmuje się, iż na stopę dyskontową i stopę kapitalizacji, przyjęte na podstawie badania rynku nieruchomości składa się stopa bezpieczna (bazowa) i premia za ryzyko.

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

$Wk = 1/R$ , gdzie:

R – stopa kapitalizacji

Na stopę kapitalizacji składają się następujące elementy

$$R = r_b + r_r + r_o$$

$r_b$  – stopa bazowa – realna stopa określona na podstawie średniego oprocentowania bezpiecznych długoterminowych lokat na rynku kapitałowym skorygowana o stopę inflacji

$r_r$  – ryzyko rynkowe (związane z gospodarką kraju i świata)

$r_o$  – premia ryzyka operacyjnego.

Realną stopę procentową określono wykorzystując równanie Fishera, który jako pierwszy swoim wzorem rozróżnił nominalną i realną stopę procentową.

$$r_b = (1 + i)/(1 + \text{inflacja}) - 1$$

gdzie:

$r_b$  – realna stopa procentowa

$i$  – nominalna stopa procentowa.

Analiza rentowności obligacji skarbowych o oprocentowaniu stałym, o terminie do wykupu od 5 do 15 lat na podstawie danych z rynku obligacji Catalyst wskazuje, że rentowność brutto YTM jest na poziomie około 4,70% co można interpretować, jako spodziewaną stopę zwrotu w ujęciu nominalnym, z inwestycji w obligację skarbową przy założeniu, że zostanie ona przetrzymana do okresu wykupu, a odsetki będą reinwestowane przy stopie reinwestycji równej stopie YTM. W skrócie – stopa zwrotu wolna od ryzyka z długoterminowych obligacji skarbowych wynosi 4,70%.

Pierwsza 1 Ostatnia							
Nazwa ▲ ▼	Emitent ▲ ▼	Kurs	Oprocentowanie	YTM brutto ▲ ▼	YTM netto ▲ ▼	Zapadalność ▲ ▼	Profil
DS0432	SP	76.50	1.75%	4.73%	3.66%	10.13	TB-XC-PO
DS1029	SP	86.70	2.75%	4.87%	3.95%	7.63	TB-XC-PO
DS1030	SP	75.30	1.25%	4.81%	3.96%	8.63	TB-XC-PO
FPC0733	BGK	80.50	2.25%	4.47%	3.65%	11.37	TB-XC-PO
PS0527	SP	97.90	3.75%	4.19%	3.31%	5.21	TB-XC-PO
WS0428	SP	89.30	2.75%	4.81%	3.66%	6.13	TB-XC-PO
WS0429	SP	112.00	5.75%	3.76%	2.59%	7.13	TB-XC-PO

Źródło: <https://gpwcatalyst.pl/statystyki-skaner-rentownosci>

Analiza oczekiwań inflacyjnych prowadzi do wniosku, że w długiej perspektywie średnioroczna stopa spodziewanej inflacji jest na poziomie około 2,50%. Obecne dane mówią jednak o inflacji na poziomie ponad 10%. Centralna ścieżka ostatniej projekcji NBP zakłada, że inflacja CPI w 2022 r. wyniesie 10,8 proc., a w 2023 roku 9,0 %.

Poniżej przedstawiono zestawienie wskaźnika inflacji z minionych lat. Do bezpośrednich obliczeń przyjęto średnią z ostatnich 5 lat i prognozą na najbliższe 2 lata – **4,89%**, po zaokrągleniu **4,9%**

2017	2,00%	(Mon. Pol. z 2018 r. poz. 106)
2018	1,60%	(Mon. Pol. z 2019 r. poz. 64)
2019	2,30%	(Mon. Pol. z 2020 r. poz. 72)
2020	3,40%	(Mon. Pol. z 2021 r. poz. 58)
2021	5,10%	(Dane GUS)
2022	10,80%	Projekcje inflacji (dane NBP)
2023	9,00%	Projekcje inflacji (dane NBP)

Źródło: [www.nbp.pl/](http://www.nbp.pl/) oraz [stat.gov.pl/](http://stat.gov.pl/)

Przy założeniu stopy spodziewanej inflacji na poziomie około 4,9% (średnia z siedmiu lat) poziom spodziewanej realnej stopy zwrotu z inwestycji w długoterminowe obligacje skarbowe wynosi minus - **0,19%**.

**Ocena ryzyka inwestowania na rynku lokalnym**- analiza w skali makro i mezo – analiza PKB i prognozy, liczba pracujących, stopa bezrobocia i tendencje zmian, przeciętne wynagrodzenie brutto, powierzchnia handlowa na 1000 mieszkańców.

Ocena poziomu ryzyka w danej miejscowości na tle Warszawy, dla której jest najwięcej danych o transakcjach – w pozostałych miejscowościach stopa musi być wyższa - im mniejsze miasto, tym mniejszy popyt, tym wyższe ryzyko większe osiagania dochodu – tradycyjnie dla największych miast przyjmuje się narzuty z tytułu ryzyka inwestowania na poziomie wyższym od Warszawy o około 2-3 %, w mniejszych miastach narzut jest wyższy.

W przypadku przedmiotowej nieruchomości biorąc pod uwagę powyższe stopa zwrotu dla najlepszych powierzchni usługowo-magazynowych według raportów wynoszą około 4,0-5,0 - przyjęto **5,0%**.

### Ryzyko dotyczące inwestowania w przedmiot wyceny w kontekście rynku nieruchomości podobnych

Na poziom ryzyka ma wpływ:

- ⊖ lokalizacja fizyczna nieruchomości (im lepsza lokalizacja, tym narzut mniejszy)
- ⊖ wielkość powierzchni (ryzyko wypełnienia dużych kubatur jest wyższe w relacji do małych), narzut wyższy
- ⊖ funkcja pełniona przez nieruchomość (niższe ryzyko występuje przy nieruchomościach mieszkaniowych, wyższe przy biurowych, najwyższe przy przemysłowych)
- ⊖ sposoby zawierania umów najmu (umowy na czas oznaczony zmniejszają ryzyko osiagania dochodów, klauzule szczególne, zmniejszają bezpieczeństwo osiagania dochodu, jakość najemców)
- ⊖ waluta w jakiej zawierane są umowy (czynsze w walutach obcych zmniejsza ryzyko inwestowania dla inwestorów zagranicznych, ale mogą stanowić źródło nacisków ze strony najemców w okresie słabnącego złotego)
- ⊖ standard techniczny i standard użytkowy nieruchomości (niski standard zwiększa a ryzyko osiagania dochodów w długim okresie czasu)
- ⊖ inne, np. uwarunkowania planistyczne.

W przypadku przedmiotowej nieruchomości biorąc pod uwagę powyższe ryzyko przyjęto **4,30%**.

Tabela 13

Oprocentowanie długoterminowych obligacji skarbowych	stopa inflacji uwzględniona w oprocentowaniu	Stopa realna	Ryzyko dotyczące inwestowania w przedmiot wyceny w kontekście rynku nieruchomości podobnych	Ryzyko wynikające z porównania przedmiotu wyceny do najatrakcyjniejszych nieruchomości na rynku
4,70%	4,90%	-0,19%	5,00 %	4,30 %
<b>Stopa kapitalizacji</b>				<b>10,06 %</b>
<b>Stopa kapitalizacji przyjęta do obliczeń</b>				<b>10,10 %</b>

Przyjęta stopa kapitalizacji w wysokości 10,10 % odzwierciedla aktualną sytuację na rynku, jak również indywidualne cechy nieruchomości. Określona stopa kapitalizacji ustalona została na poziomie włą-



ściwym 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	151 902,00	1,03	156 459,06 zł
budynki	34 933,65	25,74	899 192,15 zł
budowle	12 829 376,00 zł	2%	256 587,52 zł
<b>Razem podatki</b>			<b>1 312 238,73 zł</b>
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)*			269 717,81 zł
Ubezpieczenie			25 000,00 zł
Remonty bieżące, konserwacje, utrzymanie pustostanów, koszty zarządu (6 % edb)			265 397,62 zł
<b>SUMA</b>			<b>1 990 487,45 zł</b>

\*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 m<sup>2</sup>, określono cenę jednostkową prawa własności dla gruntu niezabudowanego na poziomie 79,84 zł/m<sup>2</sup>, wartość gruntu – 7 683 242,72 zł

Dla działki ewid nr 3 o powierzchni 19 291 m<sup>2</sup>, określono cenę jednostkową prawa własności dla gruntu niezabudowanego na poziomie 67,77 zł/m<sup>2</sup>, wartość gruntu – 1 307 404,18 zł

Łącznie prawo własności grunty niezabudowanego dz. ew. 17/2 i 3 wynosi 8 990 593,79 zł

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

$$O_{u.w.} = 8\,990\,593,79 \text{ zł} \times 0,03 = 269\,717,81 \text{ zł}$$

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 1 990 487,45 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	4 423 293,72 zł
Wydatki operacyjne	1 990 487,45 zł
Dochód Operacyjny Netto (DON)	2 432 806,27 zł
Stopa kapitalizacji	10,10%
Wartość rynkowa	24 087 190,75 zł

**Po zaokrągleniu przyjęto wartość: WN = 24 087 000 zł**

*Słownie: dwadzieścia cztery miliony osiemdziesiąt siedem 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:  
 $WW = WR \times wa \times wc$  gdzie:

WR - wartość rynkowa,  
 wa - współczynnik ogólnej atrakcyjności,  
 wc - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Są to cechy „drugoplanowe”, możliwe do wychwycenia dla klienta bardzo zainteresowanego kupnem. Cechy takie posiada każda nieruchomość. To takie właśnie specyficzne cechy nieruchomości powodują, że nabywca spośród kilku podobnych wybiera właśnie tą nieruchomość. Często jest to spowodowane indywidualnymi preferencjami potencjalnego nabywcy. Przedmiotowy kompleks nie-

ruchomości 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).

$$W_w = 24\,087\,000 \text{ zł} \times 0,80 \times 0,85 = 16\,379\,160 \text{ zł}$$

**Przyjęto: 16 379 000 zł**

*Słownie: szesnaście milionów trzysta siedemdziesiąt dziewięć tysięcy złotych*

### 9.3. Określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości

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

Wartość odtworzeniową nieruchomości określono jako sumę:

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

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

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

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

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

## Cechy te mają następujące charakterystyki

Tabela 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 Korzystna	Dojazd bezpośredni z drogi publicznej, średnia lub przeciętna widoczność
		Niekorzystna	Dojazd skomplikowany, poprzez służebności, drogami wewnętrznymi. Ryzyko braku zapewnionego dostępu do drogi publicznej
5.	Powierzchnia działki	Korzystna	Poniżej 15 000 m <sup>2</sup>
		Średnio korzystna	Od 15 000 m <sup>2</sup> do 50 000 m <sup>2</sup>
		Niekorzystna	Powyżej 50 000 m <sup>2</sup>

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

cenę maksymalną  $C_{max} = 115,00 \text{ zł/m}^2$

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

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 115,00 \text{ zł/m}^2 - 46,05 \text{ zł/m}^2 = 68,95 \text{ zł/m}^2$$

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	13,79
2	Możliwości inwestycyjne	30	20,68
3	Rodzaj prawa do gruntu	15	10,34
4	Dojazd do nieruchomości	20	13,79
5	Wielkość działki	15	10,34
<b>Razem</b>		<b>100</b>	<b>68,95</b>

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

Tabela 18

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
	A	B	C
Adres nieruchomości	Zabrze	Ruda Śląska	Zabrze
Data transakcji	2020.01.10	2020-01-21	2021-07-01
Powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]	51260,00	139595	16872,00
Cena 1 m <sup>2</sup> p.u.	86,89 zł	72,35 zł	114,75 zł
Lokalizacja ogólna	korzystna	korzystna	korzystna
Możliwości inwestycyjne	korzystne	średnio korzystne	korzystne
Rodzaj prawa do gruntu	korzystny	niekorzystny	korzystny
Dojazd do nieruchomości	korzystny	korzystny	średnio korzystny
Wielkość działki	niekorzystna	niekorzystna	korzystna

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

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

Tabela 19

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Adres nieruchomości	<b>Gliwice, Zawadzkiego</b>	Zabrze	Ruda Śląska	Zabrze
Data transakcji		2020.01.10	2020-01-21	2021-07-01
Powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]	<b>96233,00</b>	51260,00	139595	16872,00
Cena 1 m <sup>2</sup> p.u.		86,89 zł	72,35 zł	114,75 zł
Lokalizacja ogólna	<b>korzystna</b>	<b>korzystna</b>	<b>korzystna</b>	<b>korzystna</b>
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Możliwości inwestycyjne	<b>średnio</b>	<b>korzystne</b>	<b>średnio</b>	<b>korzystne</b>

	korzystne		korzystne	
		-10,34 zł	0,00 zł	-10,34 zł
Rodzaj prawa do gruntu	niekorzystny	korzystny	niekorzystny	korzystny
		-10,34 zł	0,00 zł	-10,34 zł
Dojazd do nieruchomości	średnio korzystny	korzystny	korzystny	średnio korzystny
		-6,89 zł	-6,89 zł	0,00 zł
Wielkość działki	niekorzystna	niekorzystna	niekorzystna	korzystna
		0,00 zł	0,00 zł	-10,34 zł
SUMA POPRAWEK		-27,58 zł	-6,89 zł	-31,03 zł
CENA 1 m <sup>2</sup> SKORYG.		59,31 zł	65,46 zł	83,72 zł
CENA ŚREDNIA 1 m <sup>2</sup> powierzchni gruntu		69,50 zł		

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

$$W_{Uw1} = 69,50 \text{ zł/m}^2 \times 96\,233 \text{ m}^2 = 6\,688\,193,50 \text{ zł}$$

**Przyjęto wartość:  $W_{Uw1} = 6\,688\,000 \text{ zł}$**

Słownie: sześć milionów sześćset osiemdziesiąt osiem tysięcy złotych

**Tabela obliczeń wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego 1 m<sup>2</sup> 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	Zabrze
Data transakcji		2020.01.10	2020-01-21	2021-07-01
Powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]	19 291	51260,00	139595	16872,00
Cena 1 m <sup>2</sup> p.u.		86,89 zł	72,35 zł	114,75 zł
Lokalizacja ogólna	korzystna	korzystna	korzystna	korzystna
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Możliwości inwestycyjne	niekorzystne	korzystne	średnio korzystne	korzystne
		-20,68 zł	-10,34 zł	-20,68 zł
Rodzaj prawa do gruntu	niekorzystny	dobry	zły	dobry
		-10,34 zł	0,00 zł	-10,34 zł
Dojazd do nieruchomości	niekorzystny	dobry	dobry	średni
		-13,79 zł	-13,79 zł	-6,89 zł
Wielkość działki	średnio korzystna	niekorzystna	niekorzystna	korzystna
		5,17 zł	5,17 zł	-5,17 zł
SUMA POPRAWEK		-39,65 zł	-18,96 zł	-43,09 zł
CENA 1 m <sup>2</sup> SKORYG.		47,25 zł	53,39 zł	71,65 zł
CENA ŚREDNIA 1 m <sup>2</sup> powierzchni gruntu		57,43 zł		

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

$$W_{Uw2} = 57,43 \text{ zł/m}^2 \times 19\,291 \text{ m}^2 = 1\,107\,882,13 \text{ zł}$$

**Przyjęto wartość:  $W_{Uw2} = 1\,108\,000 \text{ zł}$**

Słownie: jeden milion sto osiem 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.

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

*K<sub>ODB</sub>* - koszt odtworzenia

*P<sub>u</sub>* - powierzchnia użytkowa budynku

*C<sub>j</sub>* - 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 IV kwartał 2021 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 <sup>2</sup> ]	Cena jed. [zł]	Współczynnik dopasowania	Wartość [zł]	Zużycie	Wartość ze zużyciem [zł]	
stalownia	BCOI.3.083	31000,00	2869,21	0,66	58 704 036,60	40%	35 222 421,96	
hala hms	BCOI.3.087	2282,00	1742,73	1,20	4 772 291,83	35%	3 101 989,69	
bud. pompowni	BCOI.3.049	23012,00	376,69	1,00	8 668 390,28	30%	6 067 873,20	
bud. odpylni	BCOI.3.074	279,00	901,18	1,00	251 429,22	35%	163 428,99	
bud. kompensacji	BCOI.3.076	126,65	3592,39	1,00	454 976,19	0%	454 976,19	
budowle i urządzenia	przyjęto z deklaracji na podatek od nieruchomości na 2022 rok, szczegóły w załączniku do operatu szacunkowego							12 329 376,00
Dokumentacja i nadzór*							500 000,00	
Roboty dodatkowe nieprzewidziane w projekcie (2%)*							1 156 801,32	
<b>Łącznie budynki i budowle</b>							<b>59 496 867,35</b>	
Wartość rynkowa prawa UW gruntu							7 796 075,63	
- działka 17/2		96233	69,50				6 688 193,50	
- działka 3		19291	57,43				1 107 882,13	
<b>Łączna wartość odtworzeniowa nieruchomości</b>							<b>67 292 942,98</b>	

**Łącznie wartość odtworzeniowa przedmiotu wyceny wynosi:**

$$WOD = 67\,292\,942,98 \text{ zł}$$

**Przyjęto wartość: 67 293 000 zł**

*Słownie: sześćdziesiąt siedem milionów dwieście dziewięćdziesiąt trzy tysiące złotych.*

## 10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

---

Określona w podejściu dochodowym wartość rynkowa nieruchomości o charakterze przemysłowym w stanie na dzień wyceny (**24 087 000 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 2019 roku do dnia wyceny, poszerzono także o lata wcześniejsze. Określona wartość rynkowa określona w podejściu dochodowym odpowiada cenom jakie zostały osiągnięte za podobne obiekty. Określona stawka najmu odpowiadają stawkom najmu, które są osiągnięte na rynku lokalnym. Odnosząc się do wycenianej nieruchomości oraz ogólnego rynku nieruchomości w Gliwicach należy stwierdzić, że przedmiot wyceny jest średnio atrakcyjny na rynku, stwarza możliwości prowadzenia działalności w zakresie produkcji i magazynowania w branży hutniczej lub podobnych.

Wartości w odniesieniu do 1 m<sup>2</sup> powierzchni budynków wynoszą w stanie na dzień wyceny, około 689,51 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 67 293 000 zł.

Wartość nieruchomości dla potrzeb sprzedaży wymuszonej w stanie na dzień wyceny wynosi 16 379 000 zł

## 11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

---

11.1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych w granicach określonych 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

---



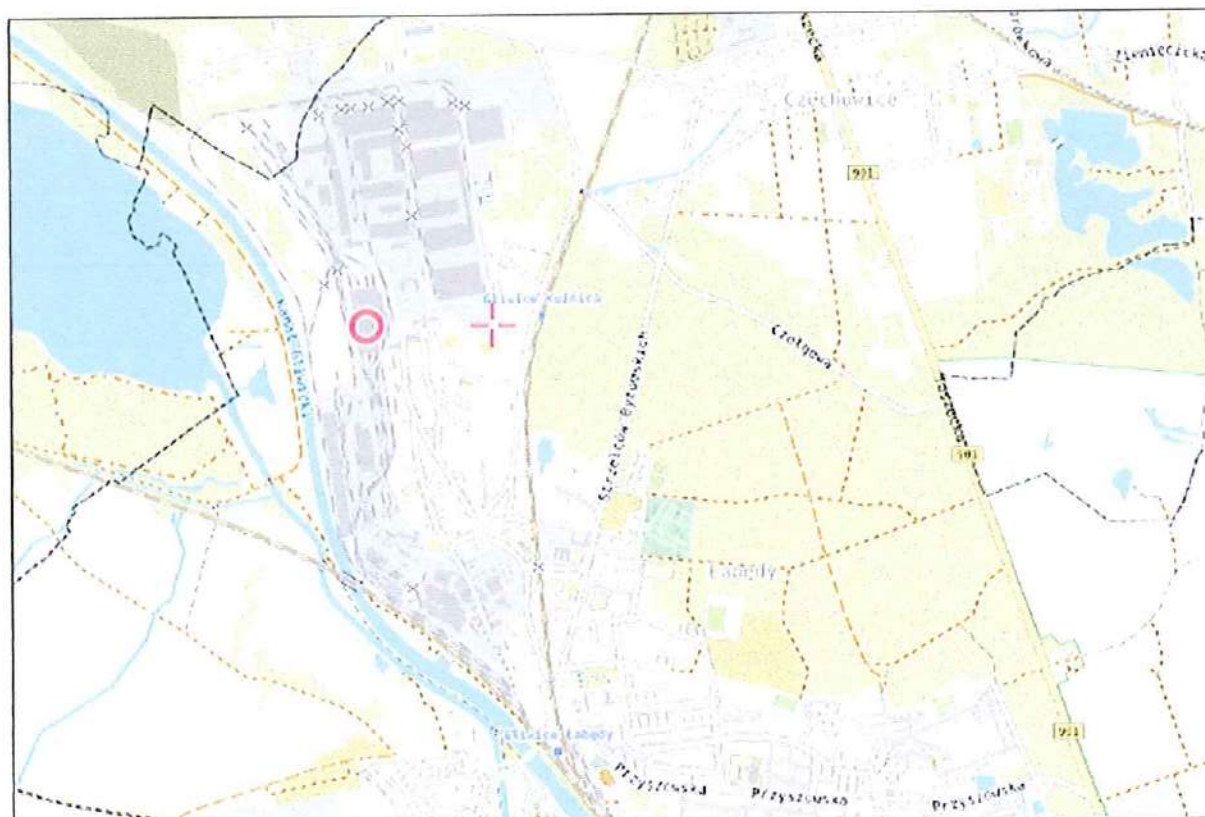
## 13. ZAŁĄCZNIKI

---

- 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

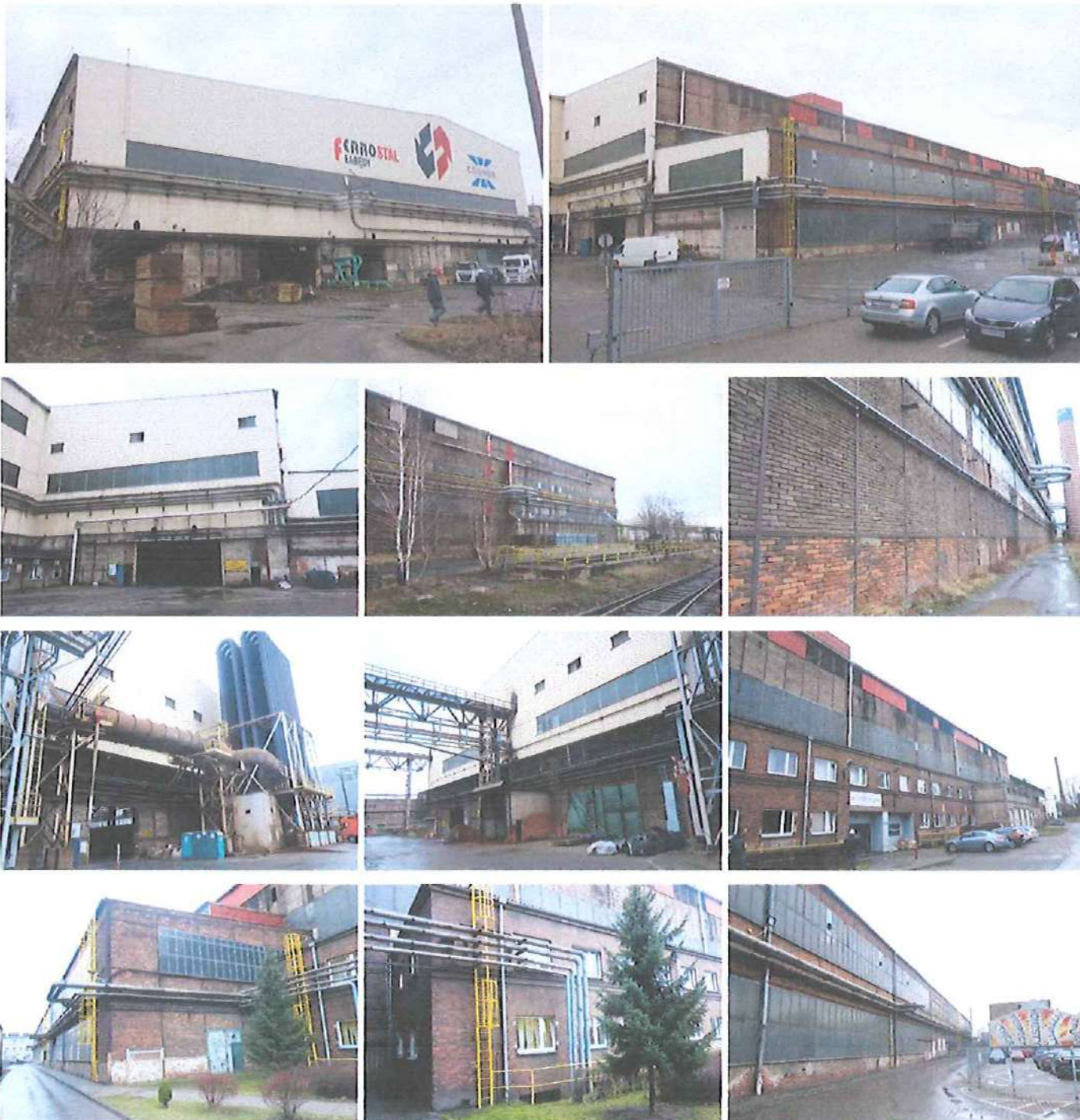


Lokalizacja nieruchomości na tle regionalnym

Załącznik 13.2.

Dokumentacja fotograficzna

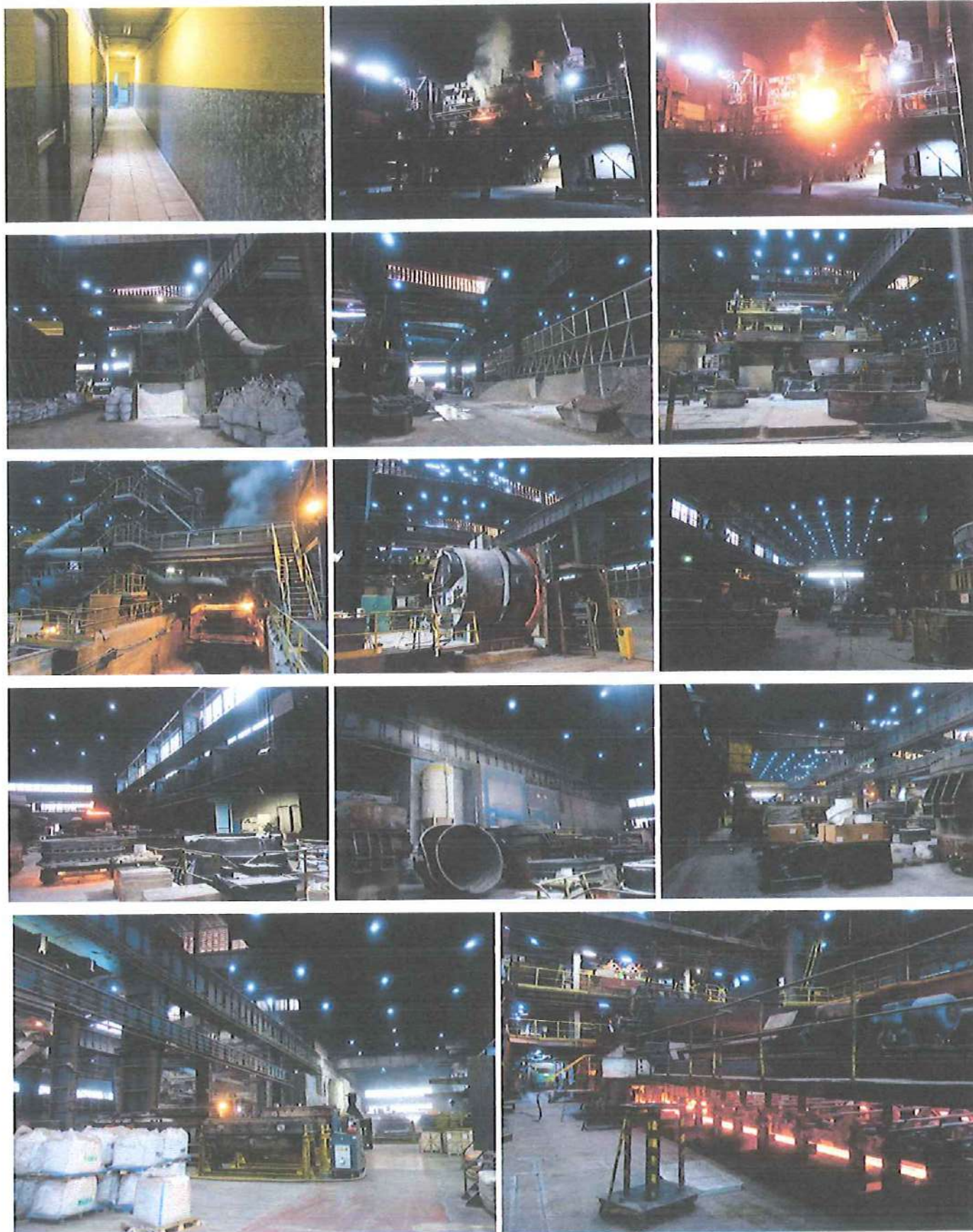
Widok budynku stalowni z zewnątrz



Widok budynku – hala stalowni wewnątrz



Widok budynku - hala stalowni wewnątrz (cd)



Dokumentacja fotograficzna

Widok budynku stalowni – część biurowo administracyjna wewnątrz



Widok budynku hali HMS



### Dokumentacja fotograficzna

#### Widok budynku pompowni



#### Widok budynku kompensacji mocy



Dokumentacja fotograficzna

Widok zagospodarowania nieruchomości





Dokumentacja fotograficzna

Widok zagospodarowania nieruchomości (cd)



Dokumentacja fotograficzna

Widok sąsiedztwa, otoczenia i drogi dojazdowej do przedmiotu wyceny



Załącznik 13.3.

Protokół z badania ksiąg wieczystych

## PROTOKÓŁ

Stan prawny przedmiotu wyceny z dnia 2022-03-28 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 m<sup>2</sup>

7. Przedłużenie hali stalowni - hala stalowni o pow. 25.717,00 m<sup>2</sup>

8. Budynek kotłowni - wiata o pow. 68,70 m<sup>2</sup>

9. Magazyn materiałów sypkich - hala magazynu materiałów sypkich o pow. 2.500,00 m<sup>2</sup>

10. Budynek socjalny - oddział przerobu żużla o pow. 98,00 m<sup>2</sup>

### **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 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 władająca): GL1G/00069413/6, GL1G/00073043/2

**Dział IV HIPOTEKI**

Lp. 1.	---	
Numer hipoteki (roszczenia)	5	
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA	
Suma (słownie), waluta	250000000,00 (DWIEŚCIE PIĘDZIESIĄT MILIONÓW) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1	NA ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI POSIADACZY OBLIGACJI, BEZ IMIENNEGO ICH WSKAZYWANIA, TO JEST WSZELKICH ISTNIEJĄCYCH I PRZYSZŁYCH WIERZYTELNOŚCI PRZYSŁUGUJĄCYCH TYM OBLIGATARIUSZOM W STOSUNKU DO EMITENTA Z TYTUŁU OBLIGACJI, A W SZCZEGÓLNOŚCI Z TYTUŁU SPŁATY KWOTY GŁÓWNEJ, W TYM Z TYTUŁU KWOT WYKUPU, RAT WYKUPU, PREMII, ODSETEK ORAZ PRYZNANYCH KOSZTÓW POSTĘPOWANIA, JAK RÓWNIEŻ INNYCH ROSZCZEŃ O ŚWIADCZENIA UBOCZNE, WYNIKAJĄCYCH Z OPISANEJ W § 2 AKTU NOTARIALNEGO REP. A NR 1282/2021 Z DNIA 14.07.2021 R., EMISJI OBLIGACJI, PROWADZONEJ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW USTAWY Z 15 STYCZNIA 2015 R. O OBLIGACJACH (DZ. U. 2021 R. POZ. 187 Z PÓŹN. ZM.) ORAZ NA PODSTAWIE UCHWAŁ, CELEM ZABEZPIECZENIA EMISJI NIE WIĘCEJ NIŻ 200.000 SZTUK NIEPOSIADAJĄCYCH FORMY DOKUMENTU (ZDEMATERIALIZOWANYCH) OBLIGACJI NA OKAZIATELA, O WARTOŚCI NOMINALNEJ 1.000 PLN (SŁOWNIE: TYSIĄC ZŁOTYCH) KAŻDA, O TERMINIE WYKUPU 15 LIPCA 2026 R. ORAZ NA POZOSTAŁYCH WARUNKACH EMISJI OBLIGACJI OPISANYCH W § 2 AKTU NOTARIALNEGO.
Pierwszeństwo	Lp. 1.	ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE NINIEJSZEJ HIPOTEKI WPISANEJ DO KWOTY 250.000.000 ZŁ. NA MIEJSCE

		OPRÓŻNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ WPISANĄ DO KWOTY 111.285.423,00 EUR UJAWNIONĄ POD NR 4.	
Księga współbiciażona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	GL1G / 00121403 / 6
		Nr hipoteki	15
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej	GL1G / 00084767 / 3
		Nr hipoteki	3
	Lp. 3.	Nr księgi wieczystej	GL1G / 00103076 / 2
		Nr hipoteki	3
Inne informacje		<p>NINIEJSZĄ HIPOTEKĄ UMOWNĄ ŁĄCZNĄ WSPÓŁBICIAŻONE SĄ TAKŻE NIERUCHOMOŚCI DLA KTÓRYCH PROWADZONE SĄ NASTĘPUJĄCE KSIĘGI WIECZyste:</p> <p>CZ1M/00097283/5,          CZ1M/00051050/9,          CZ1M/00082182/9,          CZ1M/00082956/6,          CZ1M/00056620/1,          CZ1Z/00033483/1,          KR1P/00286076/6,          TB1S/00045540/4,          TB1S/00045533/2,          TB1S/00047784/0,          TB1S/00053829/3,          TB1S/00052870/8,          TB1S/00057958/4,          TB1S/00036294/8,          KR1P/00331269/7,          LU1I/00248556/0,          LD1M/00107840/4,          LD1M/00092885/2,          OP1O/00117990/4,          OP1O/00112308/2,          PO2P/00035922/4,          PO2P/00158081/4,          PO2P/00257742/0,          KA1S/00030874/5,          KA1S/00032262/6,          TR1T/00101810/5,          TR1T/00123081/5,          PT1T/00034513/5,          OL1O/00019863/6,          OL1O/00045353/9,          KA1K/00072627/8,          KA1K/00122180/8.</p>	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W POLU 4.4.1.10 UJAWNIONO WPIS ROSZCZENIA.	
<b>Wierzyciel hipoteczny / Administrator hipoteki</b>			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS, administrator hipoteki)		Lp. 1.	<b>GIDE TOKARCZUK GRZEŚKOWIAK SĄDOWNIK SPÓŁKA KOMANDYTOWA, WARSZAWA, 016440459, 0000069465, ADMINISTRATOR HIPOTEKI</b>



## Załącznik 13.4.

## Kopie dokumentów

## Wypis z rejestru gruntów

Znak sprawy: GE.6621.620.2022

Województwo: **śląskie**Powiat: **m. Gliwice**Jednostka ewidencyjna: **246601\_1, Gliwice**Obręb ewidencyjny: **246601\_1.0029, Kuźnica****Prezydent Miasta  
Gliwice**

(nazwa organu wydającego dokument)

**UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW**

sporządzono dnia: 03-03-2022 10:07:39

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. Zrelona 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]	
-	<b>3</b>		1.9291	Ba	1.9291	GL1G/00084766/6
Identyfikator: 246601_1.0029.3; Rejon statystyczny: 268240; UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 5, 6.						
-	<b>17/2</b>		9.6233	Ba	9.6233	GL1G/00084766/6
Identyfikator: 246601_1.0029.17/2; Rejon statystyczny: 268240; UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 71, 99, 102, 108, 118, 120, 122, 125, 127, 140, 142, 157, 173, 192, 201, 202, 232, 664, 666, 668, 669, 717.						
Razem powierzchnia działek [ha]:			<b>11.5524</b>	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 2008 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1546 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 2020 r., poz. 2052 z późniejszymi zmianami). Wysokość stawek podstawowych określona została w tabeli nr 11 załącznika do ww. ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne.

**MICHAŁ KARCCZ**  
03.03.2022

(sporządził: data i podpis)

**Dokument podpisano elektronicznie**  
Z up. Prezydenta Miasta  
Specjalista ds. analizy  
stanów prawnych  
Michał Karccz  
03.03.2022(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 <sup>2</sup> ]: 116
Identyfikator	246601_1.0029.5_BUD			Powierzchnia użytkowa z obrotów [m <sup>2</sup> ]: -
Status	wybudowany			Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m <sup>2</sup> ]: -
Działka	246601_1.0029.3			Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m <sup>2</sup> ]: -
Adres lub położenie	-			Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m <sup>2</sup> ]: -
Rodzaj wg KST	pozostałe budynki niemieszkalne			Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m <sup>2</sup> ]: -
Klasa wg PKOB	pozostałe budynki niemieszkalne			Inne funkcje: -
Główna funkcja	-			Łączna liczba izb w budynku: -
Konstr. ścian zewn.	mur	Rok zakończenia budowy	-	Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0
		Wiek zakończenia budowy	-	Stan użytkowania: -
Kondygn. nad. / pod.	1/-	Rok zakończenia przebudowy	-	Data oddania do użytkowania: -
		Wiek zakończenia przebudowy	-	Data rozbiórki: -
				Przyczyna rozbiórki: -
Jednostka rejestrowa:	B1			
Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatq: - Budynek gotowy na szybki internet: -				
Liczba mieszkań: -				
Uwagi: -				
Nr ewidencyjny	6			Powierzchnia zabudowy (z mapy) [m <sup>2</sup> ]: 47
Identyfikator	246601_1.0029.6_BUD			Powierzchnia użytkowa z obrotów [m <sup>2</sup> ]: -
Status	wybudowany			Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m <sup>2</sup> ]: -
Działka	246601_1.0029.3			Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m <sup>2</sup> ]: -
Adres lub położenie	-			Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m <sup>2</sup> ]: -
Rodzaj wg KST	pozostałe budynki niemieszkalne			Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m <sup>2</sup> ]: -
Klasa wg PKOB	pozostałe budynki niemieszkalne			Inne funkcje: -
Główna funkcja	-			Łączna liczba izb w budynku: -
Konstr. ścian zewn.	mur	Rok zakończenia budowy	-	Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0
		Wiek zakończenia budowy	-	Stan użytkowania: -
Kondygn. nad. / pod.	1/-	Rok zakończenia przebudowy	-	Data oddania do użytkowania: -
		Wiek zakończenia przebudowy	-	Data rozbiórki: -
				Przyczyna rozbiórki: -
Jednostka rejestrowa:	B1			
Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatq: - Budynek gotowy na szybki internet: -				
Liczba mieszkań: -				
Uwagi: -				
Nr ewidencyjny	71			Powierzchnia zabudowy (z mapy) [m <sup>2</sup> ]: 2499
Identyfikator	246601_1.0029.71_BUD			Powierzchnia użytkowa z obrotów [m <sup>2</sup> ]: -
Status	wybudowany			Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m <sup>2</sup> ]: -
Działka	246601_1.0029.17/2			Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m <sup>2</sup> ]: -
Adres lub położenie	-			Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m <sup>2</sup> ]: -
Rodzaj wg KST	budynki przemysłowe			Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m <sup>2</sup> ]: -
Klasa wg PKOB	budynki przemysłowe			Inne funkcje: -
Główna funkcja	-			Łączna liczba izb w budynku: -
				Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0
				Stan użytkowania: -
				Data oddania do użytkowania: -
				Data rozbiórki: -
				Przyczyna rozbiórki: -

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: <b>B1</b>				
Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatł: - Budynek gotowy na szybki internet: -				
Liczba mieszkań: -				
Uwagi: -				

Nr ewidencyjny	<b>99</b>			Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m <sup>2</sup> ]: <b>1316</b>
Identyfikator	<b>246601_1.0029.99_BUD</b>			Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m <sup>2</sup> ]: -
Status	wybudowany			Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m <sup>2</sup> ]: -
Działka	<b>246601_1.0029.15, 246601_1.0029.17/2</b>			Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m <sup>2</sup> ]: -
Adres lub położenie	-			Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m <sup>2</sup> ]: -
Rodzaj wg KST	budynki przemysłowe			Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m <sup>2</sup> ]: -
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: <b>B3</b>				
Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatł: - Budynek gotowy na szybki internet: -				
Liczba mieszkań: -				
Uwagi: -				

Nr ewidencyjny	<b>102</b>			Powierzchnia zabudowy (z mapy) [m <sup>2</sup> ]: <b>11</b>
Identyfikator	<b>246601_1.0029.102_BUD</b>			Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m <sup>2</sup> ]: -
Status	wybudowany			
Działka	<b>246601_1.0029.17/2</b>			
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 rozbioru: -
Jednostka rejestrowa: <b>B1</b>				
Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatł: - Budynek gotowy na szybki internet: -				
Liczba mieszkań: -				
Uwagi: -				

Nr ewidencyjny	<b>108</b>			Powierzchnia zabudowy (z mapy) [m <sup>2</sup> ]: <b>1376</b>
Identyfikator	<b>246601_1.0029.108_BUD</b>			Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m <sup>2</sup> ]: -
Status	wybudowany			Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m <sup>2</sup> ]: -
Działka	<b>246601_1.0029.17/2</b>			Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m <sup>2</sup> ]: -
Adres lub położenie	-			Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m <sup>2</sup> ]: -
Rodzaj wg KST	budynki przemysłowe			Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m <sup>2</sup> ]: -
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: <b>B1</b>				
Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatł: - Budynek gotowy na szybki internet: -				
Liczba mieszkań: -				
Uwagi: -				

Nasładowictwo 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 <sup>2</sup> ]: 43
Identyfikator	246601_1.0029.118_BUD		Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m <sup>2</sup> ]: -
Status	wybudowany		Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m <sup>2</sup> ]: -
Działka	246601_1.0029.17/2		Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m <sup>2</sup> ]: -
Adres lub położenie	-		Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m <sup>2</sup> ]: -
Rodzaj wg KST	pozostałe budynki niemieszkalne		Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m <sup>2</sup> ]: -
Klasa wg PKOB	pozostałe budynki niemieszkalne		Inne funkcje: -
Główna funkcja	-		Łączna liczba izb w budynku: -
Konstr. ścian zewn.	mur	Rok zakończenia budowy Wiek zakończenia budowy	Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0
Kondygn. nad. / pod.	1/-	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 <sup>2</sup> ]: 110
Identyfikator	246601_1.0029.120_BUD		Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m <sup>2</sup> ]: -
Status	wybudowany		Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m <sup>2</sup> ]: -
Działka	246601_1.0029.17/2		Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m <sup>2</sup> ]: -
Adres lub położenie	-		Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m <sup>2</sup> ]: -
Rodzaj wg KST	pozostałe budynki niemieszkalne		Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m <sup>2</sup> ]: -
Klasa wg PKOB	pozostałe budynki niemieszkalne		Inne funkcje: -
Główna funkcja	-		Łączna liczba izb w budynku: -
Konstr. ścian zewn.	mur	Rok zakończenia budowy Wiek zakończenia budowy	Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0
Kondygn. nad. / pod.	1/-	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 <sup>2</sup> ]: 95
Identyfikator	246601_1.0029.122_BUD		Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m <sup>2</sup> ]: -
Status	wybudowany		Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m <sup>2</sup> ]: -
Działka	246601_1.0029.17/2		Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m <sup>2</sup> ]: -
Adres lub położenie	-		Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m <sup>2</sup> ]: -
Rodzaj wg KST	pozostałe budynki niemieszkalne		Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m <sup>2</sup> ]: -
Klasa wg PKOB	pozostałe budynki niemieszkalne		Inne funkcje: -
Główna funkcja	-		Łączna liczba izb w budynku: -
Konstr. ścian zewn.	mur	Rok zakończenia budowy Wiek zakończenia budowy	Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0
Kondygn. nad. / pod.	1/-	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 <sup>2</sup> ]: 30
----------------	-----	--

Naśladownictwo i reprodukcja WZBRONIONE

Nr kancelaryjny: GE.6621.3499.2020

Identyfikator	246601_1.0029.125_BUD		Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m <sup>2</sup> ]: - Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m <sup>2</sup> ]: - Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m <sup>2</sup> ]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m <sup>2</sup> ]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m <sup>2</sup> ]: -
Status	wybudowany		
Działka	246601_1.0029.17/2		
Adres lub położenie	-		Inne funkcje: -
Rodzaj wg KST	pozostałe budynki niemieszkalne		Łączna liczba izb w budynku: - Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0
Klasa wg PKOB	pozostałe budynki niemieszkalne		Stan użytkowania: - Data oddania do użytkowania: -
Główna funkcja	-		Data rozbiórki: - Przyczyna rozbiórki: -
Konstr. ścian zewn.	mur	Rok zakończenia budowy Wiek zakończenia budowy	- - Stopień pewności ustalenia daty zakończ. budowy: - Stopień pewności ustalenia daty zakończ. przebudowy: -
Kondygn. nad./pod.	1/-	Rok zakończenia przebudowy Wiek zakończenia 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: portiernia			
Nr ewidencyjny	127		Powierzchnia zabudowy (z mapy) [m <sup>2</sup> ]: 38
Identyfikator	246601_1.0029.127_BUD		Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m <sup>2</sup> ]: - Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m <sup>2</sup> ]: - Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m <sup>2</sup> ]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m <sup>2</sup> ]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m <sup>2</sup> ]: -
Status	wybudowany		
Działka	246601_1.0029.17/2		
Adres lub położenie	-		Inne funkcje: -
Rodzaj wg KST	pozostałe budynki niemieszkalne		Łączna liczba izb w budynku: - Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0
Klasa wg PKOB	pozostałe budynki niemieszkalne		Stan użytkowania: - Data oddania do użytkowania: -
Główna funkcja	-		Data rozbiórki: - Przyczyna rozbiórki: -
Konstr. ścian zewn.	mur	Rok zakończenia budowy Wiek zakończenia budowy	- - Stopień pewności ustalenia daty zakończ. budowy: - Stopień pewności ustalenia daty zakończ. przebudowy: -
Kondygn. nad./pod.	1/-	Rok zakończenia przebudowy Wiek zakończenia 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	140		Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m <sup>2</sup> ]: 18
Identyfikator	246601_1.0029.140_BUD		Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m <sup>2</sup> ]: - Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m <sup>2</sup> ]: - Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m <sup>2</sup> ]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m <sup>2</sup> ]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m <sup>2</sup> ]: -
Status	wybudowany		
Działka	246601_1.0029.17/2		
Adres lub położenie	-		Inne funkcje: -
Rodzaj wg KST	pozostałe budynki niemieszkalne		Łączna liczba izb w budynku: - Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0
Klasa wg PKOB	pozostałe budynki niemieszkalne		Stan użytkowania: - Data oddania do użytkowania: -
Główna funkcja	-		Data rozbiórki: - Przyczyna rozbiórki: -
Konstr. ścian zewn.	mur	Rok zakończenia budowy Wiek zakończenia budowy	- - Stopień pewności ustalenia daty zakończ. budowy: - Stopień pewności ustalenia daty zakończ. przebudowy: -
Kondygn. nad./pod.	1/-	Rok zakończenia przebudowy Wiek zakończenia 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: tłuszcz			
Nr ewidencyjny	142		Powierzchnia zabudowy (z mapy) [m <sup>2</sup> ]: 295
Identyfikator	246601_1.0029.142_BUD		Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m <sup>2</sup> ]: - Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m <sup>2</sup> ]: - Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m <sup>2</sup> ]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m <sup>2</sup> ]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m <sup>2</sup> ]: -
Status	wybudowany		
Działka	246601_1.0029.17/2, 246601_1.0029.107		
Adres lub położenie	-		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.	1/-	Rok zakończenia przebudowy	-	Zakres przebudowy: -
		Wiek zakończenia przebudowy	-	
Jednostka rejestrowa: B32				
Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatł: - Budynek gotowy na szybki internet: -				
Liczba mieszkań: -				
Uwagi: -				

Nr ewidencyjny	157			Powierzchnia zabudowy (z mapy) [m <sup>2</sup> ]: 48
Identyfikator	246601_1.0029.157_BUD			Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m <sup>2</sup> ]: -
Status	wybudowany			Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m <sup>2</sup> ]: -
Działka	246601_1.0029.17/2			Powierzchnia użytkowa lokali niemieszkalnych [m <sup>2</sup> ]: -
				Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m <sup>2</sup> ]: -
				Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m <sup>2</sup> ]: -
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.	1/-	Rok zakończenia przebudowy	-	Zakres 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	173			Powierzchnia zabudowy (z mapy) [m <sup>2</sup> ]: 29
Identyfikator	246601_1.0029.173_BUD			Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m <sup>2</sup> ]: -
Status	wybudowany			Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m <sup>2</sup> ]: -
Działka	246601_1.0029.17/2			Powierzchnia użytkowa lokali niemieszkalnych [m <sup>2</sup> ]: -
				Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m <sup>2</sup> ]: -
				Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m <sup>2</sup> ]: -
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.	1/-	Rok zakończenia przebudowy	-	Zakres 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	192			Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m <sup>2</sup> ]: 33370
Identyfikator	246601_1.0029.192_BUD			Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m <sup>2</sup> ]: -
Status	wybudowany			Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m <sup>2</sup> ]: -
Działka	246601_1.0029.17/2			Powierzchnia użytkowa lokali niemieszkalnych [m <sup>2</sup> ]: -
				Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m <sup>2</sup> ]: -
				Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m <sup>2</sup> ]: -
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 <sup>2</sup> ]: 61	
Identyfikator	246601_1.0029.201_BUD		Powierzchnia użytkowa z obwarów [m <sup>2</sup> ]: -	
Status	wybudowany		Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m <sup>2</sup> ]: -	
Działka	246601_1.0029.17/2		Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m <sup>2</sup> ]: -	
Adres lub położenie			Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m <sup>2</sup> ]: -	
Rodzaj wg KST	pozostałe budynki niemieszkalne		Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m <sup>2</sup> ]: -	
Klasa wg PKOB	pozostałe budynki niemieszkalne		Inne funkcje: -	
Główna funkcja			Łączna liczba izb w budynku: -	
Konstr. ścian zewn.	mur	Rok zakończenia budowy 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 wiatą: - Budynek gotowy na szybki internet: -				
Liczba mieszkań: -				
Uwagi: -				
Nr ewidencyjny	202		Powierzchnia zabudowy (z mapy) [m <sup>2</sup> ]: 4	
Identyfikator	246601_1.0029.202_BUD		Powierzchnia użytkowa z obwarów [m <sup>2</sup> ]: -	
Status	wybudowany		Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m <sup>2</sup> ]: -	
Działka	246601_1.0029.17/2		Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m <sup>2</sup> ]: -	
Adres lub położenie			Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m <sup>2</sup> ]: -	
Rodzaj wg KST	pozostałe budynki niemieszkalne		Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m <sup>2</sup> ]: -	
Klasa wg PKOB	pozostałe budynki niemieszkalne		Inne funkcje: -	
Główna funkcja			Łączna liczba izb w budynku: -	
Konstr. ścian zewn.	mur	Rok zakończenia budowy 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 wiatą: - Budynek gotowy na szybki internet: -				
Liczba mieszkań: -				
Uwagi: -				
Nr ewidencyjny	232		Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m <sup>2</sup> ]: 204	
Identyfikator	246601_1.0029.232_BUD		Powierzchnia użytkowa z obwarów [m <sup>2</sup> ]: -	
Status	wybudowany		Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m <sup>2</sup> ]: -	
Działka	246601_1.0029.17/2, 246601_1.0029.91		Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m <sup>2</sup> ]: -	
Adres lub położenie			Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m <sup>2</sup> ]: -	
Rodzaj wg KST	budynki biurowe		Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m <sup>2</sup> ]: -	
Klasa wg PKOB	budynki biurowe		Inne funkcje: -	
Główna funkcja			Łączna liczba izb w budynku: -	
Konstr. ścian zewn.	mur	Rok zakończenia budowy Wiek zakończenia budowy	1984 -	Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0
Kondygn. nad. / pod.	3/-	Rok zakończenia przebudowy Wiek zakończenia przebudowy	- -	Stan użytkowania: -
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: 1448-255; 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 <sup>2</sup> ]: 6	
Identyfikator	246601_1.0029.664_BUD	Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m <sup>2</sup> ]: -	
Status	wybudowany	Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m <sup>2</sup> ]: -	
Działka	246601_1.0029.17/2	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m <sup>2</sup> ]: -	
Adres lub położenie		Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m <sup>2</sup> ]: -	
Rodzaj wg KST		Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m <sup>2</sup> ]: -	
Klasa wg PKOB		Inne funkcje: -	
Główna funkcja		Łączna liczba izb w budynku: -	
Konstr. ścian zewn.		Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0	
Kondygn. nad./pod.		Stan użytkowania: -	
Rok zakończenia budowy		Data oddania do użytkowania: -	
Wiek zakończenia budowy		Data rozbioru: -	
Rok zakończenia przebudowy		Przyczyna rozbioru: -	
Wiek zakończenia przebudowy		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	666	Powierzchnia zabudowy (z mapy) [m <sup>2</sup> ]: 19	
Identyfikator	246601_1.0029.666_BUD	Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m <sup>2</sup> ]: -	
Status	wybudowany	Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m <sup>2</sup> ]: -	
Działka	246601_1.0029.17/2	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m <sup>2</sup> ]: -	
Adres lub położenie		Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m <sup>2</sup> ]: -	
Rodzaj wg KST		Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m <sup>2</sup> ]: -	
Klasa wg PKOB		Inne funkcje: -	
Główna funkcja		Łączna liczba izb w budynku: -	
Konstr. ścian zewn.		Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0	
Kondygn. nad./pod.		Stan użytkowania: -	
Rok zakończenia budowy		Data oddania do użytkowania: -	
Wiek zakończenia budowy		Data rozbioru: -	
Rok zakończenia przebudowy		Przyczyna rozbioru: -	
Wiek zakończenia przebudowy		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	668	Powierzchnia zabudowy (z mapy) [m <sup>2</sup> ]: 31	
Identyfikator	246601_1.0029.668_BUD	Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m <sup>2</sup> ]: -	
Status	wybudowany	Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m <sup>2</sup> ]: -	
Działka	246601_1.0029.17/2	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m <sup>2</sup> ]: -	
Adres lub położenie		Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m <sup>2</sup> ]: -	
Rodzaj wg KST		Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m <sup>2</sup> ]: -	
Klasa wg PKOB		Inne funkcje: -	
Główna funkcja		Łączna liczba izb w budynku: -	
Konstr. ścian zewn.		Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0	
Kondygn. nad./pod.		Stan użytkowania: -	
Rok zakończenia budowy		Data oddania do użytkowania: -	
Wiek zakończenia budowy		Data rozbioru: -	
Rok zakończenia przebudowy		Przyczyna rozbioru: -	
Wiek zakończenia przebudowy		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	669	Powierzchnia zabudowy (z mapy) [m <sup>2</sup> ]: 11	
Identyfikator	246601_1.0029.669_BUD	Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m <sup>2</sup> ]: -	

Naśladownictwo i reprodukcja WZBRONIONE

Nr kancelaryjny: GE.6621.3499.2020

Status	wybudowany			Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m <sup>2</sup> ]: - Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m <sup>2</sup> ]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m <sup>2</sup> ]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m <sup>2</sup> ]: -
Działka	246601_1.0029.17/2			
Adres lub położenie	-			Inne funkcje: - Łączna liczba izb w budynku: - Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0
Rodzaj wg KŚT	budynki przemysłowe			Stan użytkowania: -
Klasa wg PKOB	budynki przemysłowe			Data oddania do użytkowania: - Data rozbiórki: - Przyczyna rozbiórki: -
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 wiatł: - Budynek gotowy na szybki internet: -				
Liczba mieszkań: -				
Uwagi: -				

Nr ewidencyjny	717			Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m <sup>2</sup> ]: 12
Identyfikator	246601_1.0029.717_BUD			Powierzchnia użytkowa z obwarów [m <sup>2</sup> ]: - Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m <sup>2</sup> ]: - Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m <sup>2</sup> ]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m <sup>2</sup> ]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m <sup>2</sup> ]: -
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 KŚT	pozostałe budynki niemieszkalne			Stan użytkowania: -
Klasa wg PKOB	pozostałe budynki niemieszkalne			Data oddania do użytkowania: - Data rozbiórki: - Przyczyna rozbiórki: -
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 wiatł: - 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

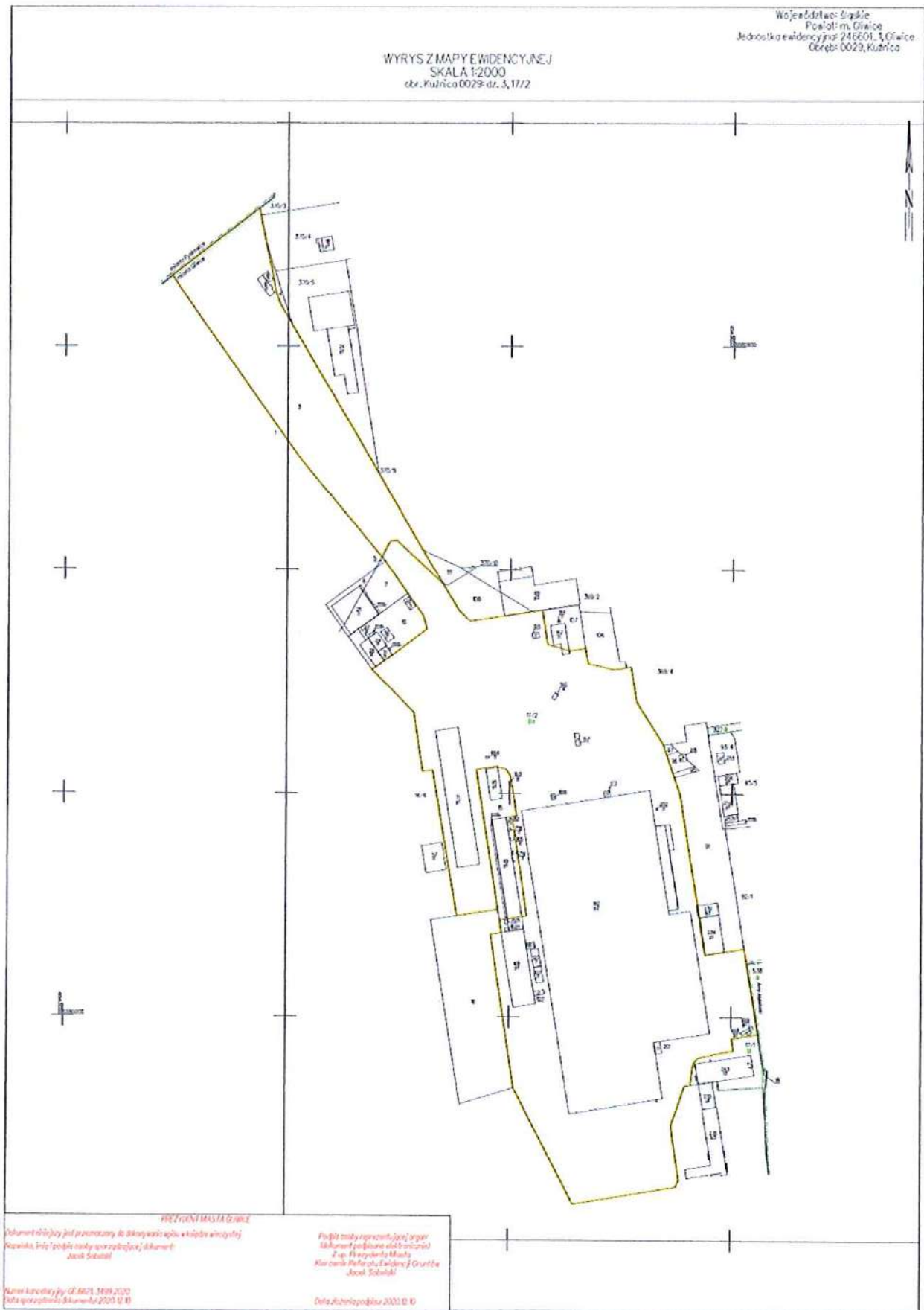
(sporządził, data i podpis)

(pieczęć urzędowa)

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)  
data i podpis

Nastudownictwo i reprodukcja WZBRONIONE

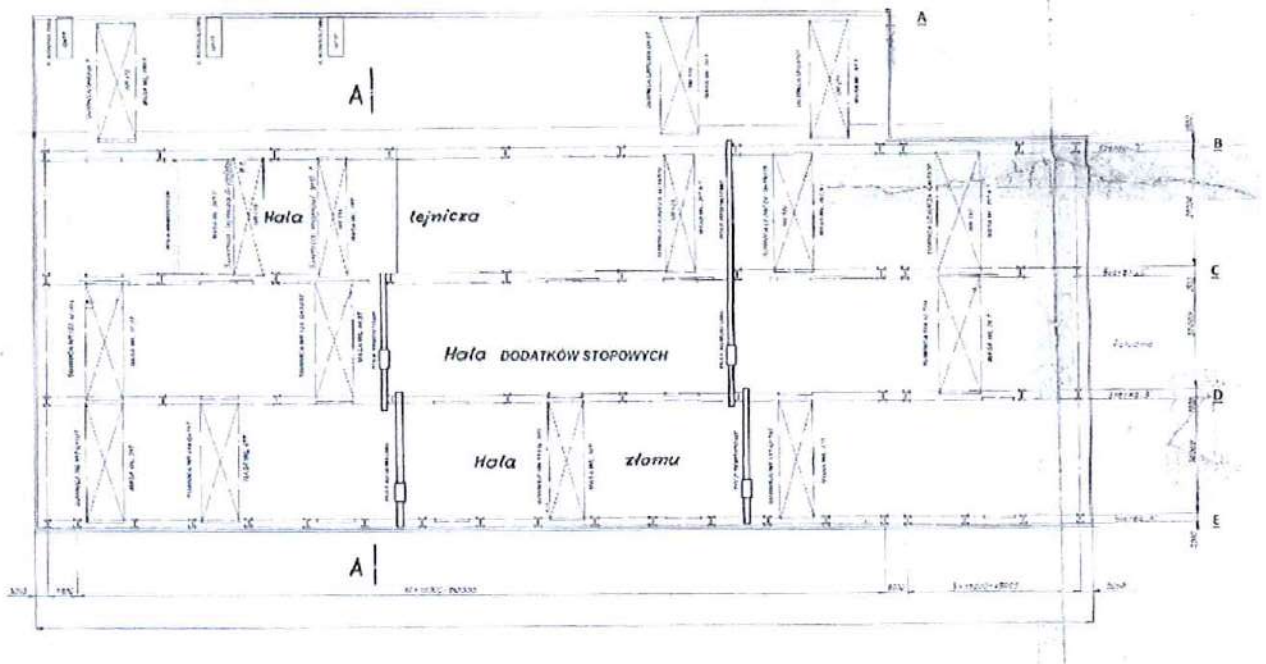
Kopia mapy ewidencyjnej



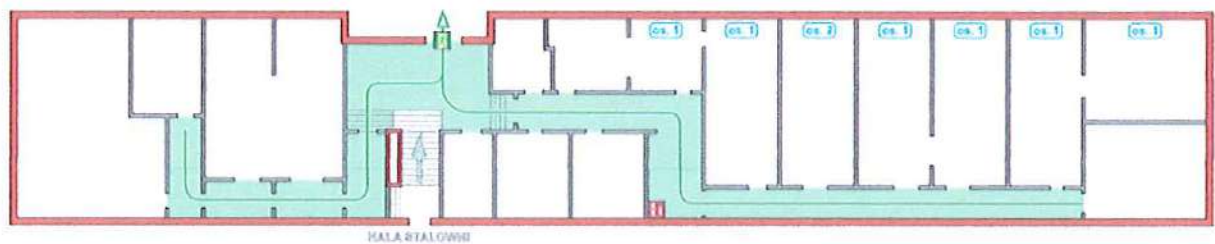
### Schemat budynku stalowni

Przekrój poziomy hali na ± 0,000m

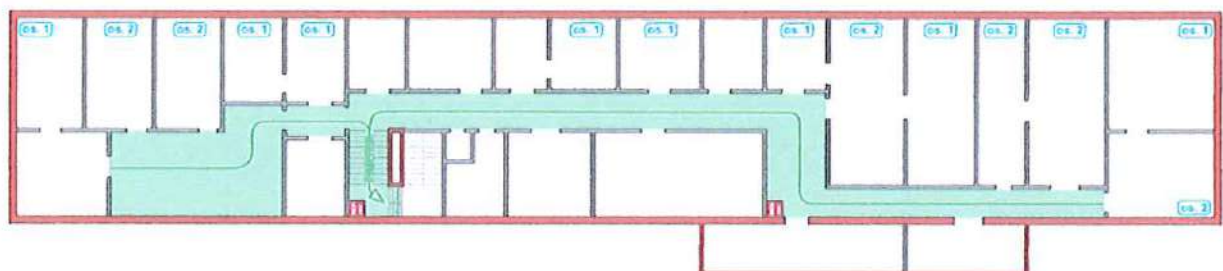
1:300



Część administracyjna - parter

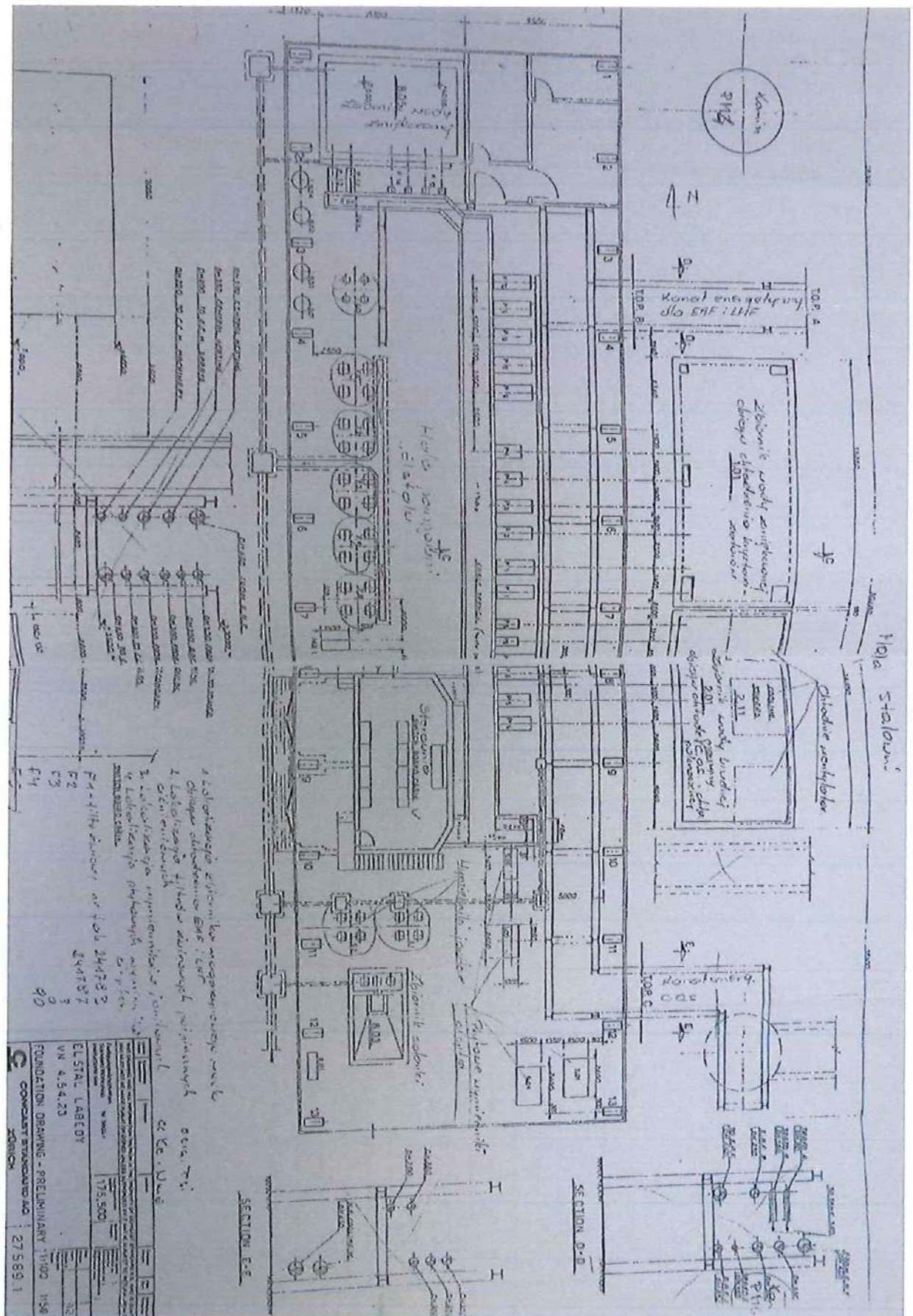


Część administracyjna - I piętro

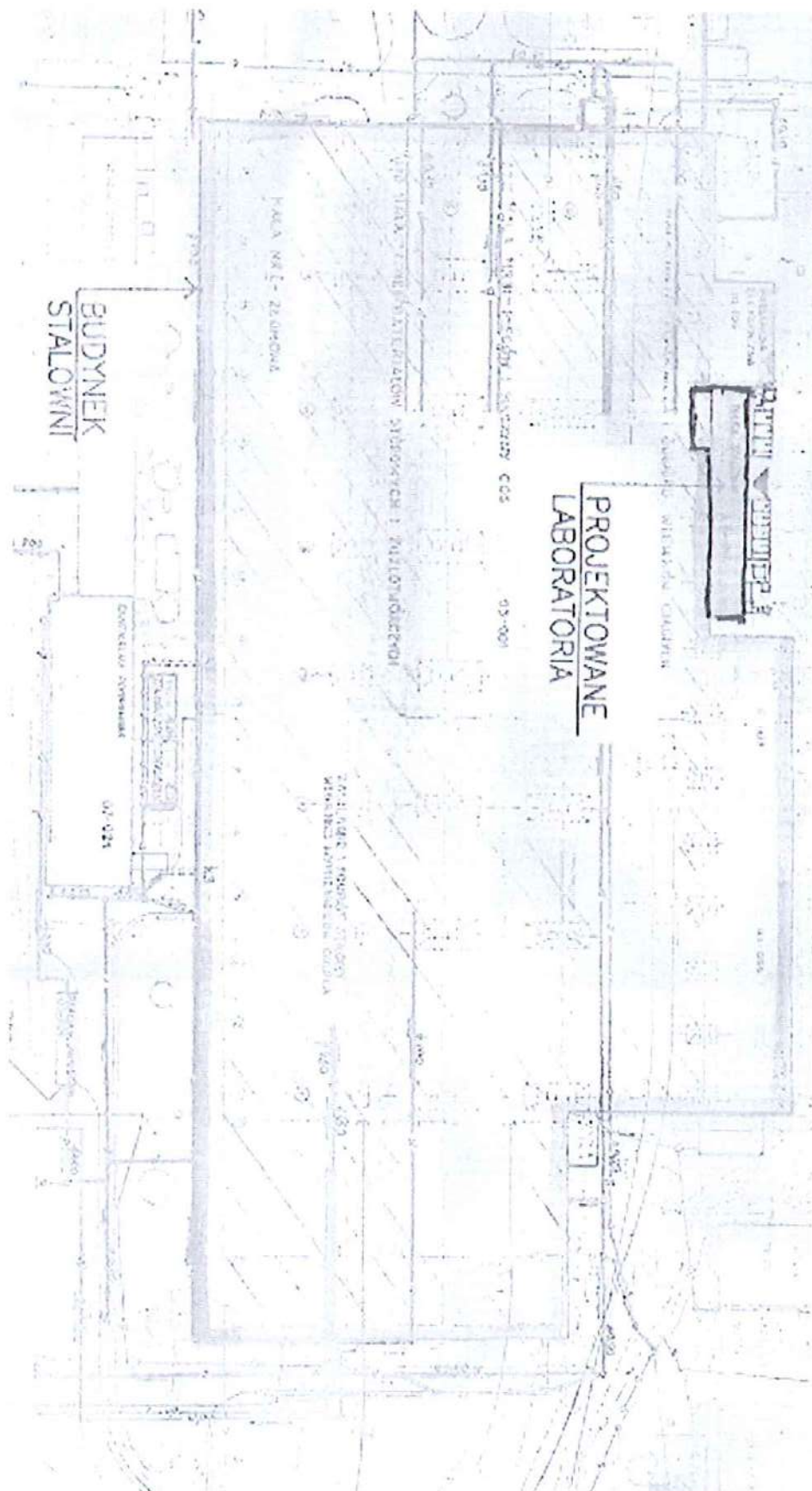




Schemat budynku pompowni



### Schemat budynku stalowni





## PREZYDENT MIASTA GLIWICE

AB.6740.1.118.2020

Gliwice, 13.05.2020 r.

nr kot. UM.443303.2020



DECYZJA NR 559/2020

Na podstawie art. 19, art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4, art. 36 i art. 82 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2019 r., poz. 1186 z późn. zmianami) i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 256 z późn. zmianami), a także w oparciu o przepisy ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (tekst jedn. Dz. U. z 2019 r., poz. 511 z późn. zmianami)

oraz zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Gliwice dla terenu obejmującego dzielnicę Łabędy, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Gliwicach nr XIII/395/2007 z dnia 20 grudnia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Śl. nr 33 z dnia 25.02.2008 r., poz. 709),

po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę złożonego dnia 04.02.2020 r.

**zatwierdzam projekt budowlany i udzielam pozwolenia dla:**

firmy **COGNOR S. A.** z siedzibą przy **ul. Zielonej 26 w Poraju**

**na budowę dla inwestycji obejmującej:**

- instalację pieca elektrolukowego w hali stalowni elektrycznej,
  - przebudowę pomieszczeń pieca elektrolukowego EAF,
  - budowę budynku stacji kompensacji mocy biernej wraz z zewnętrznymi stanowiskami transformatora mocy i filtra 2-giej harmonicznej,
  - rozbudowę układu drogowego,
  - budowę instalacji odpylania z kominem, rozbudowę budynku elektrycznego odpylni,
  - przebudowę i rozbudowę infrastruktury technicznej,
- w istniejącej hali stalowni oraz na zewnątrz hali na terenie zakładu huty **COGNOR S. A. Oddział Ferrostał Łabędy w Gliwicach** zlokalizowanego w rejonie ul. Anny Jagiellonki w Gliwicach (inwestycja na działce nr 17/2, obręb Kuźnica),

rodzaj robót budowlanych: **budowa, przebudowa, roboty instalacyjne**

**Projektanci:**

mgr inż. arch. **Anna Mruk**

- nr upr. bud. **196/2001** w specjalności **architektonicznej**
- nr ewid. Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów **MAP-0408**

mgr inż. **Anna Woźniak**

- nr upr. bud. **MAP/0107/POOD/07** w specjalności **drogowej**
- nr ewid. Małopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa **MAP/BD/0765/07**

mgr inż. **Anna Koźbial**

- nr upr. bud. **258/89** w specjalności **konstrukcyjno-budowlanej**
- nr ewid. Małopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa **MAP/BO/0953/01**

mgr inż. **Leszek Perlik**

- nr upr. bud. **580/94** w specjalności **instalacyjno-inżynieryjnej**
- nr ewid. Małopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa **MAP/IS/1398/01**

mgr inż. **Sławomir Galuszka**

- nr upr. bud. **MAP/0094/POOS/06** w specjalności **instalacyjnej**
- nr ewid. Małopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa **MAP/IS/0650/06**

tech. **Łukasz Nowak**

- nr upr. bud. **417/92** w specjalności **instalacyjno-inżynieryjnej**
- nr ewid. Małopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa **MAP/IS/1403/01**

AB.6740.1.118.2020

1

ul. Zwycięstwa 21  
44-100 Gliwice  
Tel. +48 32 231 30 41  
Fax +48 32 231 27 25  
boi@um.gliwice.pl  
www.gliwice.eu

Godziny pracy Urzędu  
Miejskiego:  
poniedziałek - środa:  
8:00 - 16:00;  
czwartek: 8:00 - 17:00;  
piątek: 8:00 - 15:00

**Prezydent Miasta**

ul. Zwycięstwa 21  
44-100 Gliwice  
Tel. +48 32 230 69 51  
Fax +48 32 231 27 25  
pm@um.gliwice.pl

mgr inż. **Zdzisław Witoń**

- nr upr. bud. **MAP/0064/POOE/03** w specjalności **Instalacyjnej**
- nr ewid. Małopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa **MAP/IE/0124/04**

**Sprawdzający:**

mgr inż. arch. **Magdalena Koczanowska**

- nr upr. bud. **436/2001** w specjalności **architektonicznej**
- nr ewid. Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów **MP-0282**

mgr inż. **Konrad Gądek**

- nr upr. bud. **SWK/0069/PBD/17** w specjalności **drogowej**
- nr ewid. Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa **SWK/BD/0160/09**

mgr inż. **Krzysztof Rumian**

- nr upr. bud. **45/90** w specjalności **konstrukcyjno-budowlanej**
- nr ewid. Małopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa **MAP/BO/1642/01**

mgr inż. **Anna Frączyk**

- nr upr. bud. **MAP/0558/PWBS/17** w specjalności **instalacyjnej**
- nr ewid. Małopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa **MAP/IS/0070/18**

mgr inż. **Jarosław Bubak**

- nr upr. bud. **MAP/0045/POOE/13** w specjalności **instalacyjnej**
- nr ewid. Małopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa **MAP/IE/0249/13**

**z zachowaniem następujących warunków:**

- 1) roboty budowlane należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, obowiązującymi normami, zasadami wiedzy technicznej, w sposób nie zagrażający bezpieczeństwu ludzi i mienia,
- 2) inwestor jest zobowiązany zapewnić nadzór nad robotami budowlanymi objętymi niniejszym pozwoleniem przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności i przynależącej do właściwej izby samorządu zawodowego,
- 3) przy wykonywaniu robót budowlanych należy stosować materiały budowlane i wyroby dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie,
- 4) kierownik budowy jest zobowiązany prowadzić dziennik budowy,
- 5) kierownik budowy zobowiązany jest przed rozpoczęciem budowy sporządzić lub zapewnić sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, uwzględniając specyfikę obiektu budowlanego i warunki prowadzenia robót budowlanych, w związku z prowadzeniem robót budowlanych, których charakter, organizacja lub miejsce prowadzenia stwarza szczególnie wysokie ryzyko powstania zagrożenia bezpieczeństwa i zdrowia ludzi (zgodnie z art. 21a ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane),
- 6) wytyczenie obiektów należy zlecić uprawnionej jednostce wykonawstwa geodezyjnego z wpisem do dziennika budowy, a po zakończeniu robót należy zlecić wykonanie inwentaryzacji powykonawczej, celem naniesienia zmian na zasoby mapowe Wydziału Geodezji i Kartografii tutejszego Urzędu,
- 7) roboty budowlane, w tym roboty ziemne, należy wykonywać przy zachowaniu przepisów BHP w budownictwie, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. nr 47 z 2003 r., poz. 401),
- 8) jeżeli do wykonania prac przygotowawczych lub robót budowlanych jest niezbędne wejście na teren sąsiedniej nieruchomości, inwestor jest obowiązany przed rozpoczęciem robót uzyskać zgodę właściciela sąsiedniej nieruchomości na wejście oraz uzgodnić z nim przewidywany sposób, zakres i terminy korzystania z tej nieruchomości, a także ewentualną rekompensatę z tego tytułu,
- 9) należy zachować warunki zawarte w decyzji Prezydenta Miasta Gliwice nr ŚR-19/2020 z dnia 27.01.2020 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia p. n. „Wymiana pieca elektrolukowego w hali stalowni elektrycznej, przebudowa pomieszczeń pieca elektrolukowego EAF, budowa budynku stacji kompensacji mocy biernej wraz z zewnętrznymi stanowiskami transformatora mocy i filtra 2-giej harmonicznej, rozbudowa układu drogowego, instalacji odpylania z kominem, budynku elektrycznego odpylania oraz infrastruktury technicznej na działce nr 17/2, obręb Kuźnica w Gliwicach” zlokalizowanej na terenie istniejącego zakładu huty COGNOR S. A. Oddział Ferrostal Łabędy w Gliwicach przy ul. Anny Jagiellonki 47 w Gliwicach, a w szczególności:
  - 9.1) na etapie budowy, w sytuacjach awaryjnych (np. wyciek paliwa, oleju) należy przyjąć niezwłocznie działania mające na celu zapobieganie przenikaniu zanieczyszczeń do wód powierzchniowych i podziemnych (np. przez unieszkodliwianie wycieków za pomocą odpowiednich sorbentów),

AB.6740.1.118.2020

2

- 9.2) należy stosować rozwiązania organizacyjne i techniczne mające na celu minimalizację emisji wtórnej pyłu z miejsc prowadzenia prac budowlanych i montażowych oraz środków transportu przewożących materiały pyliste, w szczególności poprzez:
- a) zabezpieczenie materiałów sypkich, pylistych, stanowiących surowce do budowy oraz mas ziemnych i odpadów o takim samym charakterze, powstających podczas prac budowlanych, przed ich rozwiewaniem (np. poprzez przykrywanie plandekami lub zraszanie wodą – w przypadku mas ziemnych),
  - b) czyszczenie kół pojazdów przed wyjazdem z placu budowy na drogi publiczne,
- 10) postępowanie z odpadami wytwarzanymi w trakcie prac budowlanych powinno być zgodne z ustawą o odpadach z dnia 14 grudnia 2012 r. (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 797),
  - 11) roboty budowlane należy prowadzić pod nadzorem administratorów istniejących sieci uzbrojenia terenu,
  - 12) należy spełnić wymagania określone we wszystkich uzgodnieniach, opiniach branżowych, decyzjach wynikających z przepisów szczególnych art. 32 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, uzyskanych u administratorów sieci i urzędów infrastruktury technicznej,
  - 13) na czas prowadzenia robót należy zabezpieczyć teren robót budowlanych przed dostępem osób postronnych,
  - 14) prace ziemne nie mogą spowodować zakłóceń stosunków wodnych na gruntach sąsiednich, a dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na tereny sąsiednich nieruchomości jest zabronione,
  - 15) należy oznakować i zabezpieczyć wykopy,
  - 16) roboty budowlane należy prowadzić w taki sposób, aby maksymalnie zmniejszyć uciążliwość dla osób postronnych,
  - 17) odbiór robót instalacyjnych zgłosić do dysponentów sieci infrastruktury technicznej,
  - 18) roboty budowlane należy prowadzić z poszanowaniem uzasadnionych interesów osób trzecich. Ewentualne szkody wynikłe w trakcie prowadzenia robót budowlanych inwestor winien usunąć we własnym zakresie i na własny koszt,
  - 19) teren po wykonaniu robót należy uporządkować,
  - 20) nakłada się na inwestora obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego, zgodnie z art. 19 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane oraz §2 ust. 2 i §3 pkt 1 i 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz. U. Nr 138 z 2001 r., poz. 1554),  
wynikających z art. 19, art. 36 ust. 1 pkt. 1 i 4 oraz art. 42 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

**UWAGA**

1. Na podstawie ekspertyzy technicznej budynku hali stalowni opracowanej przez rzeczoznawcę do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych i rzeczoznawcę budowlanego Śląski Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej w Katowicach:
  - postanowieniem znak WZ.5595.1.207.2019.MK z dnia 22.10.2019 r. wyraził zgodę na spełnienie w budynku hali stalowni zlokalizowanym na terenie zakładu huty COGNOR S. A. Oddział Ferrostal Łabędy w Gliwicach przy ul. Anny Jagiellonki 47 w Gliwicach wymagań bezpieczeństwa pożarowego, zawartych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, dotyczących dopuszczalnej powierzchni strefy pożarowej i minimalnej odległości od budynków sąsiednich, w sposób inny niż określony w ww. rozporządzeniu,
  - postanowieniem znak WZ.5595.4.97.2019.MK z dnia 22.10.2019 r. wyraził zgodę na zastosowanie zaproponowanych rozwiązań zamiennych w stosunku do wymagania zawartego w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych, dotyczącego zachowania minimalnej odległości bliższej krawędzi drogi pożarowej od istniejącego budynku, w sposób zamienny w stosunku do określonego w rozporządzeniu, zapewniający niepogorszenie warunków ochrony przeciwpożarowej.

**Spełnienie wszystkich wymagań zawartych w ww. postanowieniach Śląskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej w Katowicach warunkuje możliwość przystąpienia do użytkowania obiektów objętych niniejszą decyzją.**
2. Pozwolenie na budowę wygasa zgodnie z art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna lub budowa zostanie przerwana na czas dłuższy niż 3 lata.
3. Zgodnie z treścią art. 76 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 283 z późn. zmianami), na 30 dni przed terminem oddania do użytkowania nowo zbudowanego lub przebudowanego obiektu budowlanego, zespołu obiektów lub instalacji realizowanych jako przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na

środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, inwestor jest obowiązany poinformować wojewódzkiego inspektora ochrony środowiska o planowanym terminie:

- 1) oddania do użytkowania nowo zbudowanego lub przebudowanego obiektu budowlanego, zespołu obiektów lub instalacji,
- 2) zakończenia rozruchu instalacji, jeżeli jest on przewidywany.

#### **UZASADNIENIE**

W dniu 04.02.2020 r. Pani Monika Sysiak działająca w imieniu inwestora – firmy COGNOR S. A. z siedzibą przy ul. Zielonej 26 w Poraju, wystąpiła do tutejszego organu z wnioskiem o zatwierdzenie projektu budowlanego i wydanie pozwolenia na budowę dla inwestycji określonej jako „wymiana pieca elektrolukowego w hali stalowni elektrycznej, przebudowa pomieszczeń pieca elektrolukowego EAF, budowa budynku stacji kompensacji mocy biernej wraz z zewnętrznymi stanowiskami transformatora mocy i filtra 2-giej harmonicznej, rozbudowa układu drogowego, instalacji odpylania z kominem, budynku elektrycznego odpylni oraz infrastruktury technicznej”, zlokalizowanej na działce nr 17/2 (obręb Kuźnica) w rejonie ul. Anny Jagiellonki w Gliwicach. Dnia 19.02.2020 r. pełnomocnik inwestora uzupełnił wniosek przedkładając ostateczną decyzję Prezydenta Miasta Gliwice nr ŚR-19/2020 z dnia 27.01.2020 r. o środowiskowych uwarunkowaniach uzyskaną dla przedmiotowej inwestycji.

Po analizie wniosku i dokumentacji projektowej pod względem wymogów określonych w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, tutejszy organ stwierdził braki i nieprawidłowości, do usunięcia których wezwano inwestora postanowieniem nr 308/2020 z dnia 18.03.2020 r. w terminie 28 dni od daty odbioru postanowienia. Postanowienie zostało odebrane w dniu 27.03.2020 r. Dnia 24.04.2020 r. dokonano korekty i uzupełnienia wniosku oraz projektu budowlanego, a także przedłożono wyjaśnienia do dokumentacji projektowej.

Rozpatrując złożony wniosek o pozwolenie na budowę organ uwzględnił obowiązujące przepisy w tym zakresie oraz przedłożone uzgodnienia. Ustalono między innymi, że:

- 1) inwestor legitymuje się ostateczną decyzją Prezydenta Miasta Gliwice nr ŚR-19/2020 z dnia 27.01.2020 r. ustalającą środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia p. n. „Wymiana pieca elektrolukowego w hali stalowni elektrycznej, przebudowa pomieszczeń pieca elektrolukowego EAF, budowa budynku stacji kompensacji mocy biernej wraz z zewnętrznymi stanowiskami transformatora mocy i filtra 2-giej harmonicznej, rozbudowa układu drogowego, instalacji odpylania z kominem, budynku elektrycznego odpylni oraz infrastruktury technicznej na działce nr 17/2, obręb Kuźnica w Gliwicach” zlokalizowanego na terenie istniejącego zakładu huty COGNOR S. A. Oddział Ferrostał Łabędy w Gliwicach przy ul. Anny Jagiellonki 47 w Gliwicach,
- 2) projekt budowlany zawiera ekspertyzę techniczną opracowaną dla budynku hali stalowni zlokalizowanego na terenie zakładu huty Ferrostał Łabędy w Gliwicach przy ul. Anny Jagiellonki 47 w Gliwicach przez rzeczoznawcę do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych i rzeczoznawcę budowlanego w trybie § 2 ust. 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz w trybie § 13 ust. 4 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych,
- 3) na podstawie ww. ekspertyzy inwestor uzyskał zgodę Śląskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej w Katowicach na zastosowanie alternatywnego sposobu spełnienia wymogów bezpieczeństwa pożarowego wyrażoną:
  - postanowieniem znak WZ.5595.1.207.2019.MK z dnia 22.10.2019 r. na spełnienie w budynku hali stalowni zlokalizowanym na terenie zakładu huty COGNOR S. A. Oddział Ferrostał Łabędy w Gliwicach przy ul. Anny Jagiellonki 47 w Gliwicach wymagań bezpieczeństwa pożarowego, zawartych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, dotyczących dopuszczalnej powierzchni strefy pożarowej i minimalnej odległości od budynków sąsiednich, w sposób inny niż określony w ww. rozporządzeniu,
  - postanowieniem znak WZ.5595.4.97.2019.MK z dnia 22.10.2019 r. na zastosowanie zaproponowanych rozwiązań zamiennych w stosunku do wymagania zawartego w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych, dotyczącego zachowania minimalnej odległości bliższej krawędzi drogi pożarowej od istniejącego budynku, w sposób zamienny w stosunku do określonego w rozporządzeniu, zapewniający niepogorszenie warunków ochrony przeciwpożarowej,

- 4) przedłożony do zatwierdzenia projekt budowlany opracowany został przez projektantów posiadających odpowiednie uprawnienia budowlane. Zgodnie z art. 20 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane autorzy projektu złożyli oświadczenie o wykonaniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej,
- 5) jak wynika z danych zawartych w dokumentacji projektowej w wyniku realizacji przedmiotowej inwestycji w zakładzie wzrosnie wielkość produkcji stali z 500 000 Mg/rok do 548 350 Mg/rok czyli o około 10% wzrosnie wykorzystanie złomu jako surowca. Inwestycja obejmuje swoim zakresem wymianę pieca elektrołukowego EAF oraz wymianę, rozbudowę i przebudowę urządzeń związanych z piecem, jednakże stosowana technologia wytwarzania stali pozwalająca na prowadzenie procesu wytapiania i odlewania stali w sposób ciągle pozostaje bez zmian. W ramach przedmiotowej inwestycji nie projektuje się nowych pomieszczeń pracy stałej i czasowej oraz nowych pomieszczeń i urządzeń higieniczno-sanitarnych. W związku z powyższym projekt budowlany nie wymagał uzgodnienia przez rzeczoznawcę do spraw sanitarno-higienicznych pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych,
- 6) projekt budowlany został zaopiniowany pozytywnie przez rzeczoznawcę do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej,
- 7) w projekcie budowlanym ustalono geotechniczne warunki posadowienia obiektów, a do projektu dołączono:
  - „Opinię geotechniczną wraz z dokumentacją badań podłoża gruntowego pod projektowaną modernizację węzła pieca elektrołukowego EAF na terenie COGNOR S. A. Oddział Ferrostal Łabędy w Gliwicach w Gliwicach na działce o nr ewid. 17/2”,
  - „Dokumentację geologiczno-inżynierską dla określenia warunków geologiczno-inżynierskich pod projektowaną modernizację węzła pieca elektrołukowego EAF na terenie COGNOR S. A. Oddział Ferrostal Łabędy w Gliwicach w Gliwicach na działce o nr ewid. 17/2”,
  - „Projekt geotechniczny dla potrzeb opracowania projektu budowlanego pod projektowaną modernizację węzła pieca elektrołukowego EAF na terenie COGNOR S. A. Oddział Ferrostal Łabędy w Gliwicach w Gliwicach na działce o nr ewid. 17/2”,
- 8) inwestor złożył oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, zgodnie z art. 32 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane,
- 9) projektowana inwestycja została uzgodniona z administratorami sieci infrastruktury technicznej w zakresie:
  - przebudowy i częściowej likwidacji torowiska kolejowego (pismo Zakładu Energo-Mechanicznego Łabędy Sp. z o. o. znak ZEM/W630/124/19 z dnia 12.04.2019 r.),
  - przebudowy wodociągowej sieci przeciwpożarowej (pismo Zakładu Energo-Mechanicznego Łabędy Sp. z o. o. znak ZEM/NE/EP/2410/19 z dnia 06.12.2019 r.),
  - przebudowy wodociągowej sieci przemysłowej i sieci kanalizacji deszczowo-przemysłowej (pismo Cognor S. A. – Oddział Ferrostal Łabędy w Gliwicach znak z dnia 10.12.2019 r.),
  - przebudowy elektroenergetycznych linii kablowych SN i nN oraz sieci oświetlenia terenu (pismo Cognor S. A. – Oddział Ferrostal Łabędy w Gliwicach znak z dnia 10.12.2019 r.).Zgodnie z art. 35 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza m. in.:
  - zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego, a także wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
  - zgodność projektu zagospodarowania terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi,
  - kompletność projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt. 1b ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, oraz zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7,
  - wykonanie – w przypadku obowiązku sprawdzenia projektu, o którym mowa w art. 20 ust. 2 ww. ustawy, także sprawdzenie projektu – przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane i legitymującą się aktualnym na dzień opracowania projektu – lub jego sprawdzenia – zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ww. ustawy.Realizując powyższe wymogi, stwierdza się, że teren, na którym projektowana jest przedmiotowa inwestycja, zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla terenu obejmującego dzielnicę Łabędy, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Gliwicach nr XIII/395/2007 z dnia 20 grudnia 2007 r.

(Dz. Urz. Woj. Śl. nr 33 z dnia 25.02.2008 r., poz. 709) oznaczony jest symbolem 1PBS (tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej), dla którego przeznaczeniem podstawowym są m. in. tereny przemysłu baz i składów oraz koncentracja specjalizowanych funkcji przemysłowych i techniczno-produkcyjnych, a przeznaczeniem uzupełniającym są m. in. urządzenia i sieci infrastruktury technicznej. Projektowane zagospodarowanie terenu na tym obszarze uwzględnienia parametry i wskaźniki określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, w tym m. in. w zakresie zachowania minimalnego procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej działki objętej inwestycją oraz wysokości nowo realizowanej zabudowy przemysłowej. W ramach inwestycji zaprojektowano m. in. komin stalowy o wysokości 25 m i średnicy 4000 mm, który jako niezbędny element technologiczny nie jest objęty ograniczeniem wysokości zabudowy nie większej niż 20,0 m.

Zgodnie z art. 21 ust. 2 pkt. 10 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 283 z późn. zmianami) w publicznie dostępnym wykazie zamieszczono dane o wniosku o wydanie pozwolenia na budowę przedsięwzięcia objętego przedmiotową decyzją. Dane związane z wydaniem przedmiotowej decyzji podlegają ujawnieniu w publicznie dostępnym wykazie, zgodnie z art. 21 ust. 2 pkt 10. ww. ustawy.

Ponadto w projekcie budowlanym uwzględniono wymagania zawarte w decyzji Prezydenta Miasta Gliwice nr SR-19/2020 z dnia 27.01.2020 r. ustalającą środowiskowe uwarunkowania dla przedmiotowego przedsięwzięcia i zaprojektowano m. in.:

- ujęcie i odprowadzenie gazów powstających w związku eksploatacją pieca elektrołukowego EAF 4 otworem sklepienia pieca, okapem odciągowym zainstalowanym na dachu nawy piecowej obiektu oraz ujęciem miejscowym w pokrywie piecokadzi oraz oczyszczenie ich w istniejącej i projektowanej instalacji odpylającej,
- rozdzielenie strumienia zanieczyszczonych gazów na instalacje odpylające w następujący sposób: 530 000 m<sup>3</sup>/h gazów skierowane będzie do istniejącej instalacji, 670 000 m<sup>3</sup>/h gazów skierowane będzie do projektowanej instalacji,
- odprowadzenie oczyszczonych gazów z istniejącej instalacji odpylającej do powietrza istniejącym emitorem,
- odprowadzenie oczyszczonych gazów z projektowanej instalacji odpylającej do powietrza nowym emitorem – kominem stalowym o wysokości 25 m i średnicy 4000 mm,
- wyposażenie silosu pyłu odprowadzanego z projektowanej instalacji w filtr o gwarantowanym stężeniu pyłu na wylocie nie wyższym niż 5 mg/Nm<sup>3</sup>.

Po dokonaniu sprawdzenia złożonej dokumentacji stwierdzono, że planowana inwestycja nie narusza ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, złożony projekt budowlany jest kompletny, posiada wymagane uzgodnienia, opinie oraz zaświadczenia. Projekt budowlany został sprawdzony przez uprawnionych projektantów, którzy legitymują się zaświadczeniami o przynależności do właściwych izb zawodowych aktualnymi na dzień opracowania projektu.

Zgodnie z art. 10 §1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego, ustalonym w oparciu o art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane stronom, zapewniono czynny udział w prowadzonym postępowaniu i umożliwiono zapoznanie z całością zebranego materiału dowodowego. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego, organ administracji w toku postępowania podejmuje wszelkie kroki niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz do załatwienia sprawy, mając na względzie interes społeczny i słuszny interes obywateli.

Projektowany zakres prac nie narusza interesów osób trzecich, wobec czego wniosek inwestora uwzględniono w całości i postanowiono jak w treści decyzji.

**Od decyzji niniejszej służy prawo wniesienia odwołania do Wojewody Śląskiego w Katowicach za pośrednictwem Prezydenta Miasta Gliwice w terminie 14-tu dni od daty doręczenia.**

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna – zgodnie z art. 127a ustawy Kodeks postępowania administracyjnego.

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania (art. 130 §4 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego).



**UWAGA**

Zgodnie z art. 15zszs ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2020 r. poz. 374 z późn. zmianami) w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii ogłoszonego z powodu COVID-19, **bieg przewidzianych terminów procesowych w postępowaniach administracyjnych – nie rozpoczyna się, a rozpoczęte ulega zawieszeniu na ten okres. Oznacza to, że wszystkie czynności procesowe mogą zostać dopełnione po tym okresie (w tym wniesienie odwołania).**

Niezależnie od powyższego, zgodnie z art. 15zszs ust. 7 ww. ustawy **czynności dokonane w okresie stanu epidemicznego lub epidemii – między innymi w postępowaniach administracyjnych – są skuteczne.**



Zastępca Naczelnika Wydziału  
Architektury i Budownictwa  
Joanna Kolek

Na podstawie załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (tekst jedn. Dz. U. z 2019 r., poz. 1000 z późn. zmianami) pobrano opłatę skarbową w wysokości 715,30 zł

Informacja o niniejszej decyzji i o możliwościach zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 72 ust. 6 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 263 z późn. zmianami).

**Otrzymują:**

- 1) COGNOR S. A.  
ul. Zielona 26, 42-360 Poraj  
poprzez pełnomocnika : Panią Monikę Sysiak + 2 kpl. projektu budowlanego  
adres do korespondencji:  
Biuro Projektów BIPROSTAŁ Sp. z o. o.  
ul. Królewska 57, 30-081 Kraków
- 2) Huta Łabędy S. A.  
ul. Anny Jagiellonki 45, 44-109 Gliwice
- 3) Zakład Energo-Mechaniczny Łabędy Sp. z o. o.  
ul. Anny Jagiellonki 45, 44-109 Gliwice

**Kopia:**

- 1) Śląski Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej w Katowicach  
ul. Wita Stwosza 36, 40-042 Katowice
  - 2) Wydział Środowiska  
w miejscu
  - 3) Wydział Geodezji i Kartografii  
w miejscu
  - 4) Wydział Podatków i Opłat  
w miejscu
  - 5) PIiNB dla miasta Gliwice  
ul. Ziemowita 1, 44-100 Gliwice + 1 kpl. projektu budowlanego
- aa – AB : PŁ (tel. 32 2391-166) + 1 kpl. projektu budowlanego

**POUCZENIE**

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, dołączając na piśmie:

- 1) oświadczenie kierownika budowy (robót) stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane,
- 2) w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego – oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane,
- 3) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (zob. art. 41 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

7

AB.6740.1.118.2020

Załącznik 13.5.

Obszary ryzyka związanego z nieruchomością

**OBSZARY RYZYKA ZWIĄZANE Z WYCENIANĄ 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 uniemożliwia 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 konsumenckie, wzrost gospodarczy, czynniki makroekonomiczne.

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

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

## Załącznik 13.6.

Tabela obliczeń wartości rynkowej prawa własności 1 m<sup>2</sup> gruntu stanowiącej niezabudowany grunt (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	<b>Gliwice, Zawadzkiego</b>	Zabrze	Ruda Śląska	Zabrze
Data transakcji		2020.01.10	2020-01-21	2021-07-01
Powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]	<b>96233,00</b>	51260,00	139595	16872,00
Cena 1 m <sup>2</sup> p.u.		86,89 zł	72,35 zł	114,75 zł
Lokalizacja ogólna	<b>korzystna</b>	<b>korzystna</b>	<b>korzystna</b>	<b>korzystna</b>
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Możliwości inwestycyjne	<b>średnio korzystne</b>	<b>korzystne</b>	<b>średnio korzystne</b>	<b>korzystne</b>
		-10,34 zł	0,00 zł	-10,34 zł
Rodzaj prawa do gruntu	<b>korzystny</b>	<b>korzystny</b>	<b>niekorzystny</b>	<b>korzystny</b>
		0,00 zł	10,34 zł	0,00 zł
Dojazd do nieruchomości	<b>średnio korzystny</b>	<b>korzystny</b>	<b>korzystny</b>	<b>średnio korzystny</b>
		-6,89 zł	-6,89 zł	0,00 zł
Wielkość działki	<b>niekorzystna</b>	<b>niekorzystna</b>	<b>niekorzystna</b>	<b>korzystna</b>
		0,00 zł	0,00 zł	-10,34 zł
SUMA POPRAWEK		-17,24 zł	3,45 zł	-20,68 zł
CENA 1 m <sup>2</sup> SKORYG.		69,66 zł	75,80 zł	94,06 zł
CENA ŚREDNIA 1 m <sup>2</sup> powierzchni gruntu		<b>79,84 zł</b>		

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

$$W_{G1} = 79,84 \text{ zł/m}^2 \times 96\,233 \text{ m}^2 = 7\,683\,242,72 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość:  $W_{G1} = 7\,683\,000 \text{ zł}$

*Słownie: siedem milionów sześćset osiemdziesiąt trzy tysiące złotych*

Tabela obliczeń wartości rynkowej własności 1 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> ]	<b>19291,00</b>	51260,00	10265,00	212060,00
Cena 1 m <sup>2</sup> p.u.		86.89 zł	71.22 zł	76.88 zł
Lokalizacja ogólna	<b>korzystna</b>	<b>korzystna</b>	<b>korzystna</b>	<b>korzystna</b>
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Możliwości inwestycyjne	<b>niekorzystne</b>	<b>korzystne</b>	<b>średnio korzystne</b>	<b>korzystne</b>
		-20,68 zł	-10,34 zł	-20,68 zł
Rodzaj prawa do gruntu	<b>korzystny</b>	<b>korzystny</b>	<b>niekorzystny</b>	<b>korzystny</b>
		0,00 zł	10,34 zł	0,00 zł
Dojazd do nieruchomości	<b>niekorzystny</b>	<b>korzystny</b>	<b>korzystny</b>	<b>średnio korzystny</b>
		-13,79 zł	-13,79 zł	-6,89 zł
Wielkość działki	<b>średnio korzystna</b>	<b>niekorzystna</b>	<b>niekorzystna</b>	<b>korzystna</b>
		5,17 zł	5,17 zł	-5,17 zł
SUMA POPRAWEK		<b>-29,30 zł</b>	<b>-8,62 zł</b>	<b>-32,75 zł</b>
CENA 1 m <sup>2</sup> SKORYG.		<b>57,59 zł</b>	<b>63,73 zł</b>	<b>82,00 zł</b>
CENA ŚREDNIA 1 m <sup>2</sup> powierzchni gruntu		<b>67,77 zł</b>		

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

$$W_{G2} = 67,77 \text{ zł/m}^2 \times 19\,291 \text{ m}^2 = 1\,307\,351,07 \text{ zł}$$

**Przyjęto wartość:  $W_{G2} = 1\,307\,000 \text{ zł}$**

Słownie: jeden milion trzysta siedem tysięcy złotych

Polisa ubezpieczeniowa Rzeczoznawcy Majątkowego



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ NR 1033701955

1 Okres ubezpieczenia: od 12.01.2022 r. do 11.01.2023 r.

2 Ubezpieczający: WYCENA NIERUCHOMOŚCI "ESTATE VALUE" MARCIN SZAJKO Adres siedziby: OSOWA 86 m. 6, 01-351 WARSZAWA REGON: 169310955 E-mail: MARCIN.SZAJKO@EVL.PL Telefon: +4853105562

3 Ubezpieczony: WYCENA NIERUCHOMOŚCI "ESTATE VALUE" MARCIN SZAJKO Adres siedziby: OSOWA 86 m. 6, 01-351 WARSZAWA REGON: 169310955 E-mail: MARCIN.SZAJKO@EVL.PL Telefon: +4853105562

Table with 2 columns: Zakres ubezpieczenia obowiązkowego, Suma gwarancyjna. Content: Zakres: Odpowiedzialność z tytułu przedsięwzięcia przez rzeczoznawcę majątkowego. Suma gwarancyjna: 25 000 EUR.

4 Suma gwarancyjna jest ustalona przy zastosowaniu kursu średniego kursu ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym musi być ubezpieczony został zawiata.

Postanowienia dodatkowe

Muszą być wyłączone z zakresu ubezpieczenia:

5 Składka łączna: 155,85 PLN

Table with 2 columns: Termin płatności, Kwota w PLN. Content: Termin płatności: 23.01.2022, Kwota w PLN: 155,85

6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki

17 1210 6979 3014 0110 1483 0237 W tytule przelewujemy wpłatę nr: 1033701955

7 Warunki ubezpieczenia

- 1. Do ubezpieczenia obowiązkowego nie są objęte zdarzenia: a) Dopuszczenie do błądów kłopotliwych z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obrotu górnego i górnym... b) Dopuszczenie do błądów kłopotliwych z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obrotu górnego i górnym... c) Dopuszczenie do błądów kłopotliwych z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obrotu górnego i górnym...

8 Postanowienia dodatkowe

- 1. Klasyfikacja zawodowa dla ubezpieczonego obywatela - w celu ustalenia stawki. 2. W tytule przelewamy wpłatę nr: 1033701955

9 Oświadczenia

- 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obywatelskiego... 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obywatelskiego... 3. Wypełniłem formularz zgłoszenia... 4. Załącznikami do umowy ubezpieczenia... 5. Wypełniłem formularz zgłoszenia... 6. Wypełniłem formularz zgłoszenia... 7. Wypełniłem formularz zgłoszenia...

1033701955/pc:10000363791033/BI 20. PIN: 4108

Tworzący Załącznik Ubezpieczający Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS 0000114010, NIP 526-025-10-10, Kapitał zakładowy: 16 352 360 zł wpłacony w całości, ul. Jasna 66/II 21, 01-143 Warszawa, zareg. i do rejestru: 001 102 102 (opłata zgodnie z tabelą opłat) 010002221001010363791033/BI 20, 0103171, 0103171





Postanowienia dodatkowe lub odwołanie

Postanowienia dodatkowe do obrotu nieruchomości opierają się na:

1. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich wyznaczenie.
2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich wyznaczenie.
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich wyznaczenie.
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich wyznaczenie.
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich wyznaczenie.
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich wyznaczenie.
7. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich wyznaczenie.
8. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich wyznaczenie.
9. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich wyznaczenie.
10. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich wyznaczenie.
11. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich wyznaczenie.
12. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich wyznaczenie.
13. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich wyznaczenie.
14. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich wyznaczenie.

15. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich wyznaczenie.
16. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich wyznaczenie.
17. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich wyznaczenie.
18. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich wyznaczenie.

Postanowienia dodatkowe do umowy o ubezpieczenie statystycznych

1. Umowa o ubezpieczenie statystycznych jest umową o świadczenie usług.
2. Umowa o ubezpieczenie statystycznych jest umową o świadczenie usług.
3. Umowa o ubezpieczenie statystycznych jest umową o świadczenie usług.
4. Umowa o ubezpieczenie statystycznych jest umową o świadczenie usług.
5. Umowa o ubezpieczenie statystycznych jest umową o świadczenie usług.
6. Umowa o ubezpieczenie statystycznych jest umową o świadczenie usług.
7. Umowa o ubezpieczenie statystycznych jest umową o świadczenie usług.
8. Umowa o ubezpieczenie statystycznych jest umową o świadczenie usług.
9. Umowa o ubezpieczenie statystycznych jest umową o świadczenie usług.
10. Umowa o ubezpieczenie statystycznych jest umową o świadczenie usług.
11. Umowa o ubezpieczenie statystycznych jest umową o świadczenie usług.
12. Umowa o ubezpieczenie statystycznych jest umową o świadczenie usług.
13. Umowa o ubezpieczenie statystycznych jest umową o świadczenie usług.
14. Umowa o ubezpieczenie statystycznych jest umową o świadczenie usług.
15. Umowa o ubezpieczenie statystycznych jest umową o świadczenie usług.
16. Umowa o ubezpieczenie statystycznych jest umową o świadczenie usług.
17. Umowa o ubezpieczenie statystycznych jest umową o świadczenie usług.
18. Umowa o ubezpieczenie statystycznych jest umową o świadczenie usług.
19. Umowa o ubezpieczenie statystycznych jest umową o świadczenie usług.
20. Umowa o ubezpieczenie statystycznych jest umową o świadczenie usług.

Powierzam dane kontaktowe WYCIENA NIERUCHOMOŚCI "ESTATE VALUE" MARCIN SZABO

Data zawarcia umowy: 10.01.2022 r.

*Marcin Szabo*  
Prowadzący

WYCIENA NIERUCHOMOŚCI "ESTATE VALUE" MARCIN SZABO

*Marcin Szabo*  
Prowadzący

STAWIENIA I WYKONANIE  
AGENCJA UBEZPIECZENIOWA  
Ewa Kopce  
ul. Powstańców Śląskich 20a, 01-381 Warszawa  
tel. (22) 665 96 45, tel/fax (22) 665 94 02  
tel. 602 336 716  
Biuro: p. 22 665 96 45

801 102 102 lub (nr) 148 22 566 55 55 pzu.pl  
w przypadku zdarzeń lub wypadków (in case of accident)

103370495/pz; 106009383/201033/BE.20 PIR: 1408

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 ubezpieczenia 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