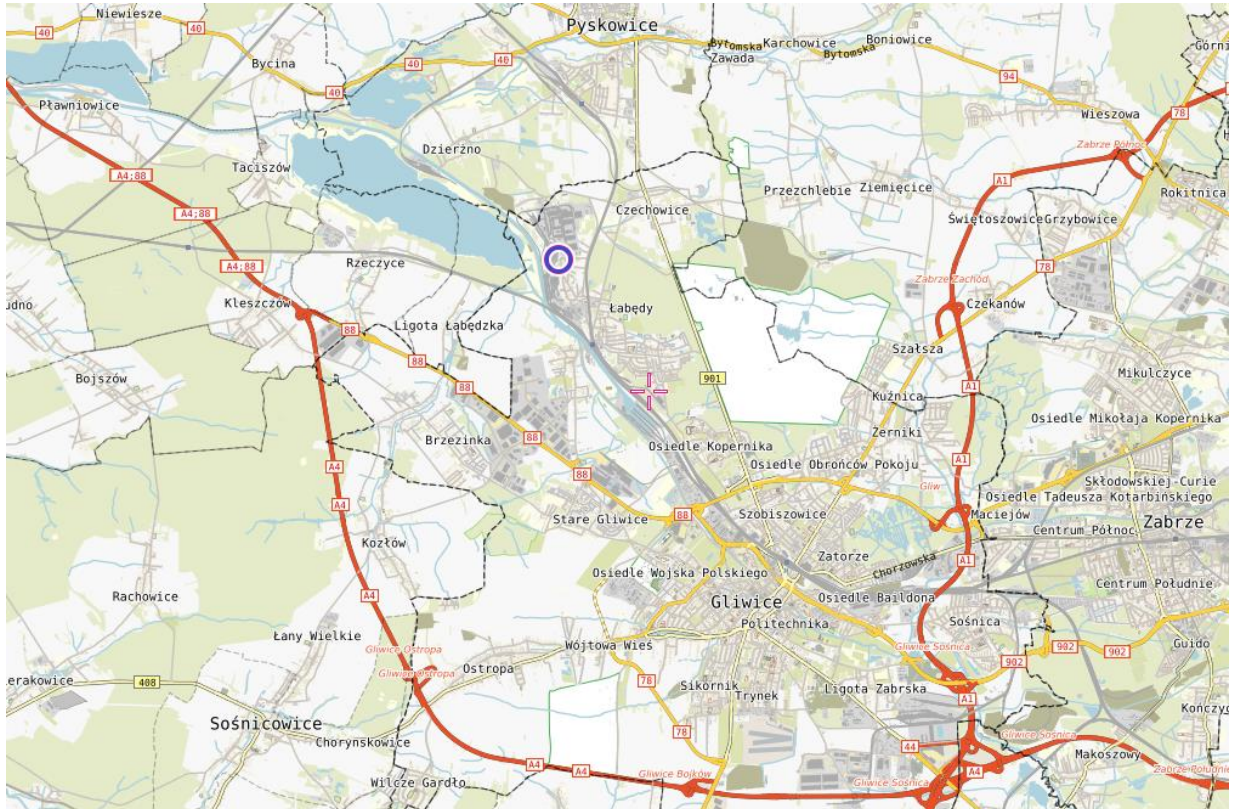


OPERAT SZACUNKOWY

z określenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego dz. ew. nr 83 obręb Kuźnica przy ul. Anny Jagiellonki 47 w Gliwicach, wraz z prawem własności budynku laboratorium, dzielnica Łabędy, powiat Gliwice M., województwo śląskie

Dla przedmiotowej nieruchomości jest prowadzona księga wieczysta nr GL1G/00103076/2 przez VIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Gliwicach



Autor operatu:

Marcin Szajko upr. 6549
Warszawa, 13 lutego 2023 roku



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

| Adres nieruchomości | | | |
|--|--|--|------------------------|
| Województwo: śląskie | Powiat m. Gliwice | Gmina m. Gliwice | Miejscowość Gliwice |
| Dzielnica: Łabędy | Ulica: Anny Jagiellonki | Nr budynku: 47 | |
| Krótki opis lokalizacji | Nieruchomość usytuowana jest w północnej części miasta, w dzielnicy Łabędy, przy ulicy Anny Jagiellonki w północnej części dzielnicy utrzymanej w charakterze przemysłowym. Odległość do ul. Toszeckiej stanowiącej drogę wojewódzka nr 901 Gliwice – Olesno wynosi 3 km, odległość 4 km do drogi krajowej nr 88 - stanowiącą obwodnicę Gliwic, łączącą się z autostradą A4, z autostradą A1, prowadzącą do Bytomia i innych miast Górnego Śląska. | | |
| Dostęp do nieruchomości | Nieruchomość nie posiada prawnego dostępu do drogi publicznej - ul. Jagiellonki, dojazd do nieruchomości po terenie dz. ew. nr 17/2 będącej w użytkowaniu wieczystym tego samego właściciela oraz po terenie dz. ew. 14/4 stanowiącej użytkowanie wieczyste spółki Huta Łabędy S.A. Korzystanie z dz. ew. 14/4 na mocy umowy. | | |
| Opis nieruchomości | Rodzaj nieruchomości | Prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynku | |
| | Powierzchnia użytkowa budynków [m ²]: | Powierzchnia gruntu [m ²]: | |
| | 2 039,64 m ² | 3 110 | |
| Oznaczenie nieruchomości | Forma władania | Prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynku | |
| | Nr KW | GL1G/00103076/2 | |
| | Obręb/nr arkusz map/y | 0029 Kuźnica | |
| | Nr działki/ek w ewidencji gruntów | 83 | |
| | Przeznaczenie w studium | tereny przemysłu baz i składów | |
| Wartość nieruchomości | Wartość rynkowa aktualna | 1 287 000 zł | |
| | Wartość odtworzeniowa | 3 684 000 zł | |
| | Wartość wymuszonej sprzedaży | 930 000 zł | |
| Płynność nieruchomości/okres ekspozycji na rynku | Średnia/12 miesięcy | | |
| Dane dot. operatu: | <p>Cel wyceny: dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności</p> <p>Metoda wyceny: zastosowano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej dochodu netto</p> <p>Wartość odtworzeniową określono w podejściu kosztowym, metodą odtworzeniową, techniką wskaźnikową.</p> | | |
| Data sporządzenia operatu: | 13.02.2023 r. | | |
| Imię i nazwisko autorów operatu, nr uprawnień podpis i pieczęćka |  | | |

SPIS TREŚCI

| | |
|---|-----------|
| 1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY | 4 |
| 1.1. Przedmiot wyceny | 4 |
| 1.2. Zakres wyceny..... | 4 |
| 2. CEL WYCENY..... | 4 |
| 3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO..... | 4 |
| 3.1. Podstawa formalna | 4 |
| 3.2. Podstawy materialno - prawne | 4 |
| 3.3. Podstawy metodyczne wyceny | 4 |
| 3.4. Źródła danych merytorycznych..... | 5 |
| 4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY..... | 5 |
| 5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY..... | 5 |
| 5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości..... | 6 |
| 5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości..... | 8 |
| 6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM..... | 13 |
| 7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO..... | 14 |
| 8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY | 15 |
| 9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ..... | 24 |
| 9.1. Określenie wartości rynkowej części przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny | 28 |
| 9.2. Określenie wartości dla sprzedaży wymuszonej..... | 36 |
| 9.3. Określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości..... | 37 |
| 10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM..... | 41 |
| 11. KLAUZULE I OGRANICZENIA..... | 42 |
| 12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA | 43 |
| 13. ZAŁĄCZNIKI | 43 |

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Działka ew. nr 83 o powierzchni 3 110 m² będąca przedmiotem prawa użytkowania wieczystego gruntu, zabudowana jest budynkiem stanowiącym przedmiot prawa odrębnej własności: budynek laboratorium o funkcji biurowo-warsztatowej o powierzchni użytkowej 2 039,64 m².

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

Dla przedmiotowej nieruchomości jest prowadzona księga wieczysta nr GL1G/00103076/2 przez VIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Gliwicach.

1.2. Zakres wyceny

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

2. CEL WYCENY

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

3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie

Cognor SA z siedzibą w Poraju, ul. Zielona 26, 42-360 Poraj

3.2. Podstawy materialno - prawne

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

3.3. Podstawy metodyczne wyceny

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

3.4. Źródła danych merytorycznych

- Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 03.02.2023 r.
- Księgi wieczyste Nr GL1G/00084766/6, GL1G/00121403/6, GL1G/00103076/2 prowadzone przez VIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Gliwicach
- Wypis z rejestru gruntów z dnia 30.01.2023 r.,
- Wrys z mapy ewidencyjnej z dnia 30.01.2023 r.,
- Książki obiektów budowlanych, protokoły z kontroli stanu technicznego budynku, dokumentacja projektowa i techniczna dla obiektów budowlanych,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
- Informacje z agencji nieruchomości na temat stawek czynszowych za najem powierzchni przemysłowych, magazynowychm biurowo-socjalnych w Gliwicach i na rynku regionalnym.

4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY

- | | |
|---|-----------------|
| 1. Data sporządzenia wyceny | - 13.02.2023 r. |
| 2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | - 13.02.2023 r. |
| 3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny | - 03.02.2023 r. |
| 4. Data oględzin wycenianej nieruchomości | - 03.02.2023 r. |

5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Stan prawny przedmiotu wyceny z dnia 2023-02-13 określono na podstawie następujących dokumentów:

- Księga Wieczysta nr **GL1G/00103076/2** 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: 83, obręb: 0029, Kuźnica,

Sposób korzystania: Bi - inne tereny zabudowane,

przyłączenie: GL1G/00044151/0, 0,3110 ha

Obszar całej nieruchomości: 0,3110 ha.

Budynki:

Budynek laboratorium centralnego cegła, liczba kondygnacji: 1,0, odrębność: tak, adres: na zach. od ul. Zawadzkiego

Dział I – Sp Spis praw związanych z własnością

Prawo użytkowania wieczystego:

Okres użytkowania: 2089-12-05, Sposób korzystania: działka gruntu oddana w użytkowanie wieczyste oraz budynek stanowiący odrębny od gruntu przedmiot własności

Dział II - WŁAŚCICIEL

Właściciele:

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności):
1, 1/1 Skarb Państwa - Prezydent Miasta Gliwice, Gliwice

Rola instytucji: organ reprezentujący Skarb Państwa

Użytkownicy wieczystości:

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

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

Dział III CIĘŻARY I OGRANICZENIA

Brak wpisów

Dział IV HIPOTEKI

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

- wypis z rejestru gruntów prowadzony przez Urząd Miasta Gliwice, stan z dnia 03.02.2023 roku:

Województwo: śląskie

Powiat: m. Gliwice

Jednostka ewidencyjna: Gliwice

Obręb ewidencyjny: 246601_1_.0029, Kuźnica

Nr jednostki rejestrowej: G163

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] | |
| 83 | - | 0,3110 | Ba | 0,3110 | GL1G/00103076/2 |

Zgodność wpisów KW i ewidencji gruntów: tak

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

Na nieruchomości nie zawarto umów najmu.

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.

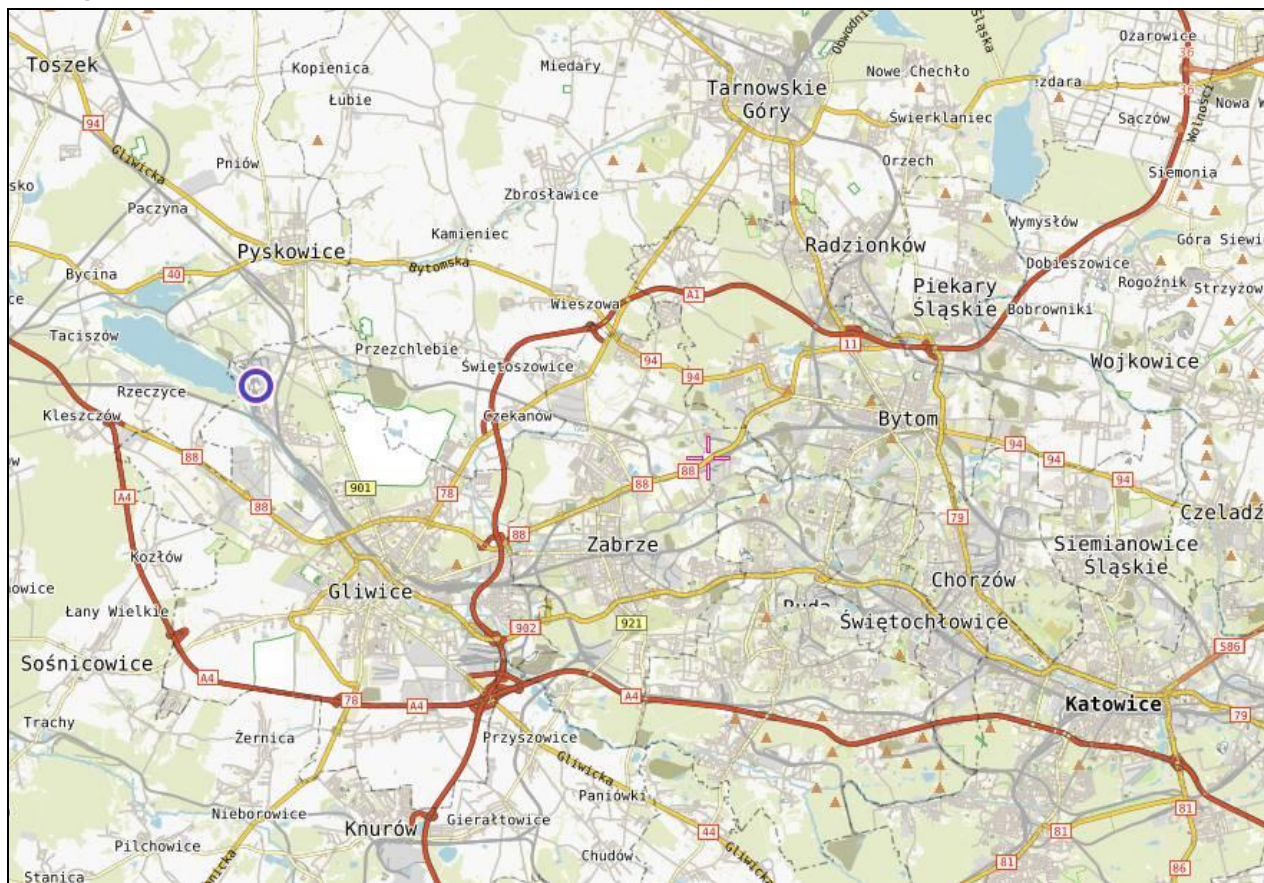
Dostęp do drogi publicznej

Dojazd do nieruchomości odbywa się od ulicy Niepodległości poprzez ulicę Anny Jagiellonki (drogi publiczne – własność miasta Gliwice). Wjazd na część ogrodzoną nieruchomość usytuowany jest na dz. ew. nr 17/2, bezpośrednio z dz. ew. nr 538 stanowiącej własność miasta Gliwice. Dojazd do nieruchomości po terenie dz. ew. nr 17/2 będącej w użytkowaniu wieczystym tego samego właściciela oraz po terenie dz. ew. 14/4 stanowiącej użytkowanie wieczyste spółki Huta Łabędy S.A. Korzystanie z dz. ew. 14/4 na mocy umowy (punkt 5.1)

5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości

Lokalizacja i opis nieruchomości

Wyceniana nieruchomość stanowiąca dz. ewidencyjną nr 83 położona jest w Gliwicach, dzielnica Łabędy w obrębie ewidencyjnym nr 0029 Kuźnica przy ul. Anny Jagiellonki 47 (dawniej A. Zawadzkiego).



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

Nieruchomość usytuowana jest w północnej części miasta, w dzielnicy Łabędy, przy ulicy Anny Jagiellonki w północnej części dzielnicy utrzymanej w charakterze przemysłowym. Odległość do ul. Toszeckiej stanowiącej drogę wojewódzka nr 901 Gliwice – Olesno wynosi 3 km, odległość 4 km do drogi krajowej nr 88 - stanowiącą obwodnicę Gliwic, 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 400 m. W odległości do 1000 m znajduje się przystanek kolejowy PKP Gliwice Kuźnica.

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



Źródło: <https://www.google.com/maps>

Opis nieruchomości

Przedmiotową nieruchomość stanowi działka o nr ew. 83 o powierzchni 3 110 m². Działki nr 3, 17/1, 17/2 z obrębu Kuźnica, miasto Gliwice oraz dz. ew. nr 234/16 z obrębu Dzierżno, gm. Pytkowice stanowią funkcjonalną całość, na której prowadzona jest działalność przemysłowa w branży hutniczej.

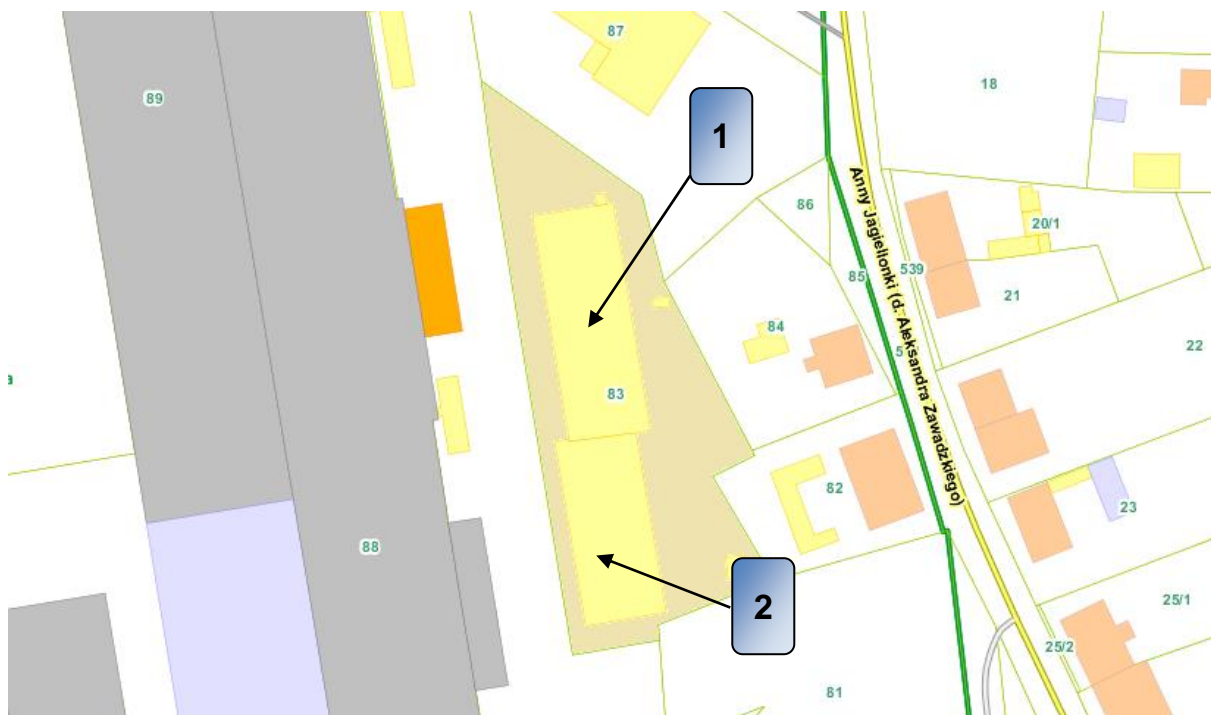
Działka nr 83 o powierzchni 3 110 m² posiada kształt o regularnych granicach, nieforemny. Teren płaski. Teren częściowo ogrodzony płytami betonowymi prefabrykowanymi, stanowiące wschodni fragment ogrodzenia całego kompleksu budynków zakładowych Huty Łabędy. Działka częściowo zagospodarowana, zrealizowane są dojazdy do budynków i utwardzone kostką betonową na podkładzie betonowym od strony zachodniej, teren oświetlony i uzbrojony w kanalizację deszczową. Część nieutwardzona od strony wschodniej budynku porośnięta jest roślinnością trawiastą, kilkoma drzewami. Teren nieruchomości jest dozorowany - przy wjeździe na posiadłość znajduje się kontenerowa portiernia i waga.

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

Nieruchomość uzbrojona jest w:

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

Mapa ewidencji gruntów i budynków miasta Gliwice



Źródło: <http://msip-mapa.um.gliwice.pl>

Budynek laboratorium z warszatem

Budynek dwubryłowy, w części północnej trzykondygnacyjny, podpiwniczony, wybudowany na planie prostokąta. W części południowej jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony. Wzniesiony w roku 1966 w technologii tradycyjnej murowanej.

Budynek pełni funkcje biurową, laboratorium oraz warsztatową. Funkcjonalna część biurowa i laboratoryjna mieści się w północnym skrzydle budynku, posiada trzy wejścia. Część warsztatowa znajduje się w południowej części budynku, wejście od strony klatki schodowej części biurowej i od strony południowej budynku.



Widok budynku laboratorium

Konstrukcja budynku:

- ławy i stopy fundamentowe żelbetowe,
- konstrukcja budynku murowana,
- ściany murowane z cegły ceramicznej,
- stopy żelbetowe,

- tynki zewnętrzne cementowo-wapienne,
- dach płaski w konstrukcji żelbetowej, kryty papą termozgrzewalną,
- schody wewnętrzne z elementów prefabrykowanych,
- tynki wewnętrzne cementowo-wapienne, malowane farbami olejnymi lub emulsyjnymi, w pomieszczeniach łazienek, kuchni, laboratorium itp. płytki ceramiczne
- podłogi w pomieszczeniach biurowych wykończone wykładziną dywanową lub lastriko, w pomieszczeniach laboratorium płytki ceramiczne w różnicowanym stanie oraz w ciągach komunikacyjnych płytki ceramiczne lub lastriko
- stolarka okienna aluminiowa, PCV,
- stolarka drzwiowa: starszego typu płytowa i drewniana, drzwi wejściowe w profilu stalowym
- instalacje: elektryczna, wodno-kanalizacyjna, centralnego ogrzewania i ciepłej wody z sieci ciepłowniczej, węzeł ciepły do wykorzystywania ciepła odzyskowego, gazowa, teletechniczna (nowa serwerownia), klimatyzacji w niewielkiej części pomieszczeń biurowych, wentylacji mechanicznej, poczty pneumatycznej.

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

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

Powierzchnia zabudowy budynku – 1 228,60 m² (KOB)

Powierzchnia użytkowa budynku – 1 925,40 m²,

Kubatura: 4 835,39 m³.

Tabela 2

| <i>pomieszczenie</i> | <i>pow [m²]</i> | <i>pow [m²]</i> | <i>pomieszczenie</i> | <i>pow [m²]</i> | <i>pow [m²]</i> |
|-----------------------------------|----------------------------|---|-----------------------------|----------------------------|---|
| Budynek laboratorium | | | Budynek laboratorium | | |
| <i>piwnica</i> | | | <i>parter</i> | | |
| korytarz | 27,34 | p. netto 498,23 p. użytk. 465,54 | korytarz | 29,43 | p. netto 517,48 p.netto 482,19 |
| magazyn kwasów | 42,1 | | pomieszczenie biurowe | 25,88 | |
| odczynniki chemiczne | 17,19 | | pomieszczenie biurowe | 17,75 | |
| magazyn szkła | 15,22 | | pomieszczenie biurowe | 17,31 | |
| archiwum | 42,96 | | pomieszczenie biurowe | 15,85 | |
| przygotownia prób niemetalicznych | 33,27 | | zespół pomieszczeń | 32,25 | |
| klatka schodowa | 32,69 | | pomieszczenie biurowe | 17,01 | |
| nawiew | 54,76 | | pomieszczenie biurowe | 33,84 | |
| korytarz | 40,83 | | klatka schodowa | 35,29 | |
| kotłownia | 33,63 | | wc | 6,21 | |
| wc | 9,75 | | zespół pomieszczeń | 25,93 | |
| szatnia | 37,18 | | korytarz | 31,47 | |
| rozdzielnia | 17,39 | | archiwum | 33,43 | |
| pomieszczenie | 21,11 | | zespół pomieszczeń | 52,64 | |
| szatnia | 47,25 | | sala konferencyjna | 55,31 | |
| pomieszczenie | 25,56 | | serwerownia | 37,41 | |
| | | | serwerownia | 25,94 | |
| | | wytrawialnia | 24,53 | | |
| <i>I piętro</i> | | | <i>strych</i> | | |
| korytarz | 13,29 | p. netto 536,06 | korytarz | 86,26 | |
| pracownia analiz stali | 104,47 | p. użytk. | pomieszczenie | 85,55 | |
| przygotownia prób stali | 33,99 | | pomieszczenie | 84,33 | |

| | | | | | |
|--------------------------------------|-------|---------------|--------------------|----------------|--|
| sekcja spektrometrii iskrowej | 34,43 | 501,80 | pomieszczenie | 37,56 | |
| klatka schodowa | 34,26 | | pomieszczenie | 37,76 | |
| pomieszczenie | 18,48 | | pomieszczenie | 125,08 | |
| pomieszczenie | 17,35 | | pomieszczenie | 124,42 | |
| wc | 6,21 | | strych nieużytkowy | 580,96 | |
| korytarz | 35,71 | | | | |
| destylarki | 32,82 | | | | |
| prac. analiz mat. niemetalicznych | 36,77 | | | | |
| piece muflowe i suszarki | 43,8 | | | | |
| szatnia | 8,56 | | | | |
| sekcja analiz wód i ścieków | 44,76 | | | | |
| specjalista laboratorium chemicznego | 16,93 | | | | |
| kierownik laboratorium | 18,03 | | | | |
| prac. analiz mat. niemetalicznych | 18,14 | | | | |
| pokój śniadań | 18,06 | | | | |
| Powierzchnia netto łączna | | | | 1551,77 | |
| Powierzchnia użytkowa łączna | | | | 1449,53 | |

| <i>pomieszczenie</i> | <i>pow [m²]</i> | <i>pow [m²]</i> |
|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Budynek warsztatu | | |
| parter | | |
| korytarz | 13,16 | 447,25 |
| magazyn | 22,59 | |
| pomieszczenie nr 6 | 35,24 | |
| pomieszczenie nr 7 | 36,42 | |
| narzędziownia | 25,54 | |
| specjalista laboratorium | 17,77 | |
| korytarz | 45,94 | |
| pomieszczenie | 74,41 | |
| pracownia wytrzymałościowa | 74,46 | |
| warsztat | 101,72 | |
| piwnica | | |
| korytarz | 28,07 | 40,62 |
| wc | 4,87 | |
| przedsiónek | 7,68 | |
| łącznie | 487,87 | 475,87 |

Powierzchnia netto budynku (tj. z klatkami schodowymi) – 2 039,64 m², dodatkowa powierzchnia strychu bez dostępu klatką schodową nie została ujęta w obliczeniach (2 620 m²).

Powierzchnia użytkowa budynku (tj. do podatku bez klatek schodowych) – 1 925,40 m²,

Powierzchnia budynku do najmu (tj. bez klatek schodowych, kotłowni, piwnic) – 1 883,62 m²,

- w tym powierzchnia parteru, I piętra laboratorium do najmu – 983,99 m²,

- w tym powierzchnia piwnic laboratorium do najmu – 465,54 m².

- w tym powierzchnia warsztatu do najmu – 434,09 m².

Budynek zrealizowany został w latach 60-tych, został zaprojektowany jako budynek laboratorium badawczego dla potrzeb działalności huty.

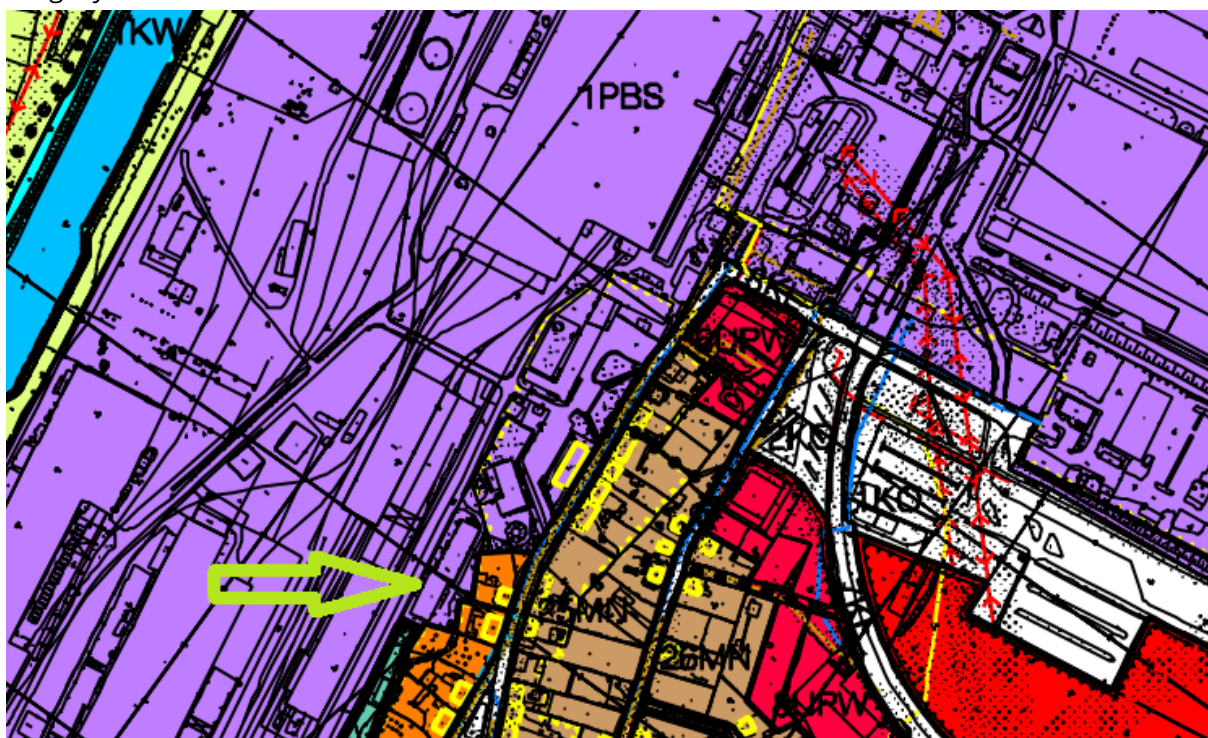
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM

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 dzielnice Łabędy.

Nieruchomość (dz. ew nr 83) położona jest na terenach oznaczonych symbolem: **1 PBS**

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



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

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

Gliwice położone są w południowo-zachodniej Polsce, w zachodniej części województwa śląskiego, nad rzeką Kłodnicą. Liczą ponad 190 tys. mieszkańców, zajmują ok. 134,2 km² powierzchni. Jako jedno z czternastu miast wchodzi w skład Metropolii Silesia, największego organizmu wielkomiejskiego w tej części Europy.

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

W Gliwicach znajduje się największa z czterech podstref Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Podstrefa gliwicka obejmuje tereny o łącznej powierzchni 981 ha, z czego na 378 ha na obszarze miasta. Swoje fabryki zlokalizowali tutaj przedstawiciele m.in. przemysłu motoryzacyjnego, chemicznego i logistyki. Dzięki staraniom władz samorządowych na terenie Gliwic zlokalizowano aż dwie autostrady - A1 i A4. Przecinają się na węźle "Gliwice-Sośnica", gdzie otwarto największe skrzyżowanie autostradowe w Polsce. Autostrady tworzą obwodnicowy pierścień wokół miasta ("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 m²), sprywatyzowanym zasobem mieszkaniowym w mieście. Jednoosobowe spółki skarbu państwa reprezentowane są przez dwa podmioty – ZM „Bumar Łabędy” S.A. oraz Hutę „Łabędy” S.A. W pozostałych firmach działających na Obszarze Rewitalizacji Skarb Pań-

stwa nie występuje bezpośrednio jako właściciel. Huta "Łabędy" S.A. posiada 2 wydziały produkcyjne: Wydział Walcowni i Wydział Strzemion. FERROSTAL Łabędy Sp. z o.o. to nowoczesna firma branży hutniczej, która powstała w 2003 roku na skutek połączenia funkcjonujących na rynku stalowym Elstal-Łabędy Spółka z o.o. (która rozpoczęła działalność w 1993 roku) oraz Ferropol Sp. z o.o., działającej od 1988 roku. Głównym udziałowcem firmy Ferrostal sp. z o.o. jest Złomrex S.A. z Poraja. 18 Obecnie Ferrostal Łabędy Sp. z o.o. obejmuje wydziały stalowni i walcowni prętów zbrojeniowych. Walcownia Ferrostal pozostaje nadal jedynym producentem w kraju prętów gorącowałcowanych o średnicy 8 mm. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Walcownia Metali Nieżelaznych powstała na bazie Wydziału Walcowni Taśm Walcowni Metali "Łabędy" S.A. w Gliwicach. Jako samodzielny podmiot rozpoczęła działalność gospodarczą 02.01.1998r. WMN Sp. z o.o. jest jednym z 3 głównych producentów wyrobów płaskich z miedzi i jej stopów na rynku krajowym. Ponadto od 01.01.2001 r. w związku z przejściem Odlewni Metali Nieżelaznych Sp. z o.o. oferta handlowa spółki została poszerzona o stopy odlewnicze z mosiądzów i brązów. Walcownia Metali ŁABĘDY S.A. zajmuje się produkcją metali nieżelaznych, produkcją wyrobów z metali nieżelaznych oraz działalnością handlową w kraju i zagranicą w powyższym zakresie. Jest głównym, a w zasadzie jedynym dostawcą węgla dla KGHM. Dostarcza również wyroby stalowe oraz świadczy usługi montażowe. Głównym udziałowcem jest KGHM Polska Miedź S.A. Nową firmą, prężnie rozwijającą się firmą jest przedsiębiorstwo budowlane ROBUD spółka z o.o. Firma działa od roku 1989 na rynku budowlanym.

Market Insights - Raport kwartalny | III kw. 2022 r. – Colliers

Rynek biurowy

Fala nowej podaży zmieniła układ sił na rynku biurowym. Od początku 2022 r. po raz pierwszy całkowita podaż nowoczesnej powierzchni biurowej na 8 głównych rynkach regionalnych (6,36 mln m²) przekroczyła poziom tej oferowanej w Warszawie (6,34 mln m²). Od początku roku deweloperzy oddali do użytku 560 tys. m² powierzchni biurowej w całym kraju i jest to o 28% więcej niż w pierwszych trzech kwartałach 2021 r. W III kw. bieżącego roku wolumen nowo oddanej powierzchni był najniższy w skali roku - wyniósł niepełna 120 tys. m², z czego 4/5 zlokalizowane jest w Warszawie.

W Warszawie oddano do użytku najwyższy w Unii Europejskiej budynek biurowy budowany przez HB Reavis - Varso Tower. Budowa kompleksu wielofunkcyjnego Varso Place składającego się z powierzchni biurowych (110 tys. m²), handlowo-usługowych oraz hotelowych trwała prawie sześć lat. Wśród ostatnich oddanych do użytku projektów wieżowych w stolicy znalazł się wieżowiec Skanska - P180. Kolejne wysokościowe projekty zaistnieją na rynku stołecznym na przełomie 2023 i 2024 r.

Na rynku obserwujemy wyraźne spowolnienie aktywności deweloperskiej. Duża fala nowej podaży trwająca od dwóch lat dobiega końca a przestój w wydawaniu nowych pozwoleń na budowę zaowocują luką podażową w Warszawie i na niektórych ryn-

Rynek biurowy



kach regionalnych w latach 2023-2024. Do czynników rynkowych wpływających na rozwój podaży należą również rekordowo wysoki poziom inflacji, co napędza wzrost kosztów m.in cen materiałów budowlanych, gruntów, mediów czy płac. Przeszość w dostawach surowców z Azji oraz niepewna sytuacja związana z pandemią oraz wojną w Ukrainie wpływają na aktywność najemców, a co za tym idzie, również na ograniczenie planów deweloperów.

Na rynku nieruchomości biurowym rośnie presja na czynsze wywoławcze. Ograniczona liczba projektów w budowie podtrzyma ten trend i Colliers szacuje, że kolejne kwartały przyniosą wzrosty czynszów średnich i wywoławczych w najlepszych projektach biurowych w Warszawie. W miastach regionalnych do tej analizy należy podejść indywidualnie. Istotny wpływ na poziom stawek czynszów ofertowych ma poziom pustostanów, ilość powierzchni w budowie i stopień absorpcji nowo oddanych projektów. Wśród rynków ze stabilną tendencją czynszów wywoławczych znajduje się Trójmiasto, Łódź i Katowice. Natomiast trend wzrostowy będzie najprawdopodobniej obserwowany w Krakowie, Wrocławiu i Poznaniu.

Rosnąca rola ESG i kwestie zrównoważonego rozwoju stają się jednym z silniejszych nowych trendów na rynku nieruchomości. Świadczy o tym m.in. szybki przyrost podaży certyfikowanych, „zielonych budynków” oraz coraz liczniejsze modernizacje już istniejących biurowców. Zysk środowiskowy w realizowanych projektach w dobie zmian klimatycznych staje się nie mniej istotny niż zysk finansowy a założenia ESG stanowią coraz ważniejsze przesłanki do decyzji biznesowych.

Zauważalny trend rosnącej popularności projektów mixed-use, w których dominująca funkcja biurowa jest często uzupełniana elementami mieszkaniowymi, handlowymi, usługowymi, rozrywkowymi i hotelowymi. Tego typu inwestycje cieszą się popularnością wśród najemców, a także odpowiadają na zmieniające się potrzeby pracowników, którzy doceniają zalety „lokalnego stylu życia”. Coraz większego znaczenia nabierają abonamenty na dostęp do przestrzeni coworkingowych z biurami w różnych częściach miasta, a także biur zdecentralizowanych z oddziałami satelitarnymi (model hub i club). Standardem staje się koncepcja "15-minutowego miasta", oferującego w jednej dzielnicy wszystkie potrzeby człowieka - pracę, zakupy, naukę i rozrywkę.

Rynek magazynowy

Zasoby na rynku magazynowym osiągnęły około 27 mln m². W okresie od początku lipca do końca września 2022 r. na rynek zostało dostarczone 1,2 mln m² powierzchni, co jest zbliżoną wartością do wolumenu nowej podaży odnotowanej w poprzednich kwartałach tego roku. Wśród największych inwestycji oddanych do użytku w tym okresie można wskazać m.in. Panattoni Park Sosnowiec III (82 tys. m²), obiekt BTS zrealizowany dla firmy Żabka przez 7R SA w okolicach Radzimina (67,5 tys. m²), obiekt dedykowany firmie LPP budowany w ramach Panattoni Park Rzeszów North (67 tys. m²) oraz pierwszy etap Panattoni Park Bydgoszcz IV (62 tys. m²), którego głównym najemcą jest firma Aldi. W kolejnych kwartałach wolumen nowej podaży będzie wciąż wysoki.

Zainteresowanie najemców rynkiem magazynowym wciąż jest bardzo wysokie. W III kw. 2022 r. wynajęto łącznie około 1,5 mln m². Świadczy to o tym, że pomimo zmian jakie zaszły na początku roku, związanych ze wzrostem stawek czynszów o około 20 - 40%, zarówno najemcy jak i właściciele byli w stanie dostosować się do nowej rzeczywistości na rynku. Warto również zauważyć, że pomimo wzrostu czynszów Polska nadal pozostaje atrakcyjnym na tle Europy Zachodniej rynkiem, przez co wciąż będzie się cieszyć zainteresowaniem najemców.

„Zielone” obiekty zyskują na popularności. W obliczu wzrastających cen energii oraz obecnego trendu na ESG, najemcy oraz deweloperzy coraz częściej inwestują w ekologiczne rozwiązania w

swoich budynkach. Fotowoltaika jest obecnie pierwszym z zielonych rozwiązań, o które pytają najemcy. Kolejne miejsca zajmują odzysk ciepła, ładowarki do samochodów elektrycznych (osobowych i vanów) oraz gospodarowanie wodą.

Na rynku buduje się mniej powierzchni. W ostatnich dwóch kwartałach zauważono spadek wolumenu powierzchni w budowie. Był on spowodowany m.in. brakiem dostępności materiałów budowlanych, ich ceną, jak i trudnościami związanymi z finansowaniem budów obiektów logistycznych i przemysłowych. Jeszcze rok temu, banki aby sfinansować budowy oczekiwały od deweloperów poziomu przynajmniej wynoszącego około 20%. Dziś jest to nawet 50%. Pomimo chęci deweloperów do budowania obiektów spekulacyjnych, co jest motywowane wysokim popytem na powierzchnię, większość z nich nie decyduje się na finansowanie własne, co powoduje spadek wolumenu powierzchni w budowie. Na koniec III kw. 2022 r. w budowie znajdowało się około 4 mln m². W kolejnych kwartałach wolumenu powierzchni w realizacji może utrzymywać trend spadkowy, jednak nadal będzie on na relatywnie wysokim poziomie.

Nastąpił wzrost współczynnika pustostanów. Od III kw. 2020 r. współczynnik powierzchni niewynajętej znajdował się w trendzie spadkowym. W I kw. 2022 r. osiągnął najniższą wartość w historii rynku, wynoszącą 3,1%. W porównaniu do początku roku wskaźnik ten wzrósł o 1,0 p. p. do poziomu 4,1%. Skok ten jest spowodowany głównie przez wysoki wolumen nowej powierzchni oddanej do użytku w tym kwartale, a która jest wynajęta tylko w około 65%. Wzrost wskaźnika nie świadczy jednak o gorszej kondycji rynku. Aby rynek stał się bardziej konkurencyjny stopa pustostanów powinna wzrosnąć o kolejnych kilka punktów procentowych.



Rynek nieruchomości zabudowanych

Aglomeracja śląska cieszy się dużą popularnością wśród operatorów sieci handlowych, głównie z uwagi na potencjał inwestycyjny uwarunkowany korzystną lokalizacją, bliskością węzłów komunikacyjnych jak również względnie niskim poziomem rozproszenia handlu na mapie aglomeracji.

Najwyższe stawki czynszu najmu obowiązują w obiektach reprezentujących najlepszą powierzchnię biurową, stawki te są ustalane indywidualnie dla każdego najemcy. Ich wysokość jest wypadkową branży, tzw. „good will” najemcy, reputacji reprezentowanej marki, wielkości wynajmowanej powierzchni.

Na rynku rośnie zainteresowanie powierzchnią o coraz wyższym standardzie. Najemcy mają coraz większe oczekiwania co do walorów użytkowych budynków wynajmowanych. Cały czas ważną jest atrakcyjna lokalizacja utożsamiana głównie z dobrym dostępem do tras ekspresowych i pośród zabudowy usługowej. Najwyższą aktywność gospodarczą zaobserwować można w pobliżu głównych arterii komunikacyjnych. Pomimo tego nie odnotowano nieruchomości podobnych do wycenianej – znacząco utrudnia poszukiwania zróżnicowany stan techniczny i standard wykończenia budynków oraz ich mnogość.

Na tempo rozwoju gospodarczego duży wpływ ma także stopień przygotowania infrastruktury technicznej. Dlatego od lat prowadzone są inwestycje w tym zakresie. Obszar miasta otwiera możliwości dla wszelkich przedsięwzięć gospodarczych w oparciu o lokalny potencjał wytwórczy.

Na rynku lokalnym jest zainteresowanie powierzchnią niekoniecznie w najwyższym standardzie. Największe oczekiwania co do walorów użytkowych posiadają najemcy na rynku niewielkich lokali biurowych i usługowych.

Przedmiotowa nieruchomość może być przedmiotem najmu. Wynajęcie powierzchni usługowej zamiast wznoszenia nowego obiektu, jest o tyle korzystniejsze dla przedsiębiorcy, że zyskuje on możliwość rozpoczęcia działalności niemal natychmiast o ile charakter funkcjonalny budynków jest dla niego odpowiedni. Proces zakupu gruntu, uzyskania pozwoleń i budowy jest na tyle czasochłonny że inwestorzy są skłonni podejmować decyzję także o wynajmie nieruchomości na cele usługowe.

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

Zgodnie z zaobserwowaną tendencją rynkową, nieruchomości zabudowane budynkami biurowymi (lub o podobnym przeznaczeniu) stanowiły przedmiot sprzedaży i ich ceny zawierały się w przedziale od 1100 zł/m² do 1500 zł m². Dla budynków w średnim stanie tj. kilkudziesięcioletnich, w których gospodarka remontowa prowadzona jest prawidłowo ceny zawierały się w przedziale od 2000 zł/m² do nawet 3000 zł m² gdy budynek położony jest w obszarze o potencjale handlowo-usługowym. Ceny nieruchomości określonych jako dość nowych w standardowo dobrym standardzie wykończenia kształtują się na poziomie od 2500 zł/m² do 3500 zł/m², a w przypadku najlepszych obiektów nawet powyżej 4000 zł/m². Ceny budynków o charakterze biurowym, wzniesione w latach 1950-1980 w stanie po kapitalnym remoncie kształtują się w zakresie od 3000 zł/m² do 3500 zł m². Pułap cen zależy m.in. od czynników takich jak: lokalizacja ogólna i szczegółowa, stan techniczny budynku i jego standard wykończenia, powierzchnia użytkowa, a także od szeregu indywidualnych cech, które posiada każda nieruchomość.

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

Tabela 5

| Data transakcji | Miejscowość Ulica | P.zab. | Pow. gruntu | Cena 1 m ² transakcyjna | Cena transakcyjna | rodzaj |
|-----------------|--------------------------------------|------------|----------------|---------------------------------------|----------------------|-------------------------|
| 29.04.2020 | Jasienica | pu. 481,00 | 1 805 | 4042,67 | 2 490 000 zł | sklepy |
| 08.01.2020 | Sosnowiec Dekerta | pu. 615,93 | 1 480 | 2910,05 | 2 200 000 zł | handel, usługowy |
| 2020-01-21 | Czechowice-Dziedzice Starowiejska | pu. 2387,7 | 5 144 | 2303,47 | 5 500 000 zł | magazynowo- biurowy |
| 2020-05-29 | Dębowiec | - | 4 921 | - | 1 375 000 zł | produkcyjno- biurowy |
| 2021-08-05 | Mazańcowice | pu.880,00 | 5 882 | 3 750,00 zł | 3 300 000 zł | magazynowo-biurowy |
| 2021-11-18 | Jasienica Jasienica | | 1 805 | | 3 000 000 zł | usługowy |
| 2020-11-03 | Czechowice-Dziedzice Płaska | pu.732,37 | 1 617 | 3 468,19 zł | 2 540 000 zł | usługowy |
| 2020-08-18 | Bielsko-Biała 3 Maja | pu. 1191 | 1 123 | 2 015,11 zł | 2 400 000 zł | mieszkalno- handlowy |

| | | | | | | |
|------------|--------------------------------------|--------------|-------|-------------|--------------|--|
| 2020-10-15 | Bielsko-Biała Batorego | 444 | 430 | - | 2 300 000 zł | biurowiec niższej klasy |
| 2021-09-14 | Bielsko-Biała Ks. Londzina Józefa | pu. 1 189,90 | 3 858 | 1 680,81 zł | 2 000 000 zł | magazynowo- biurowy |
| 2020-06-12 | Bielsko-Biała 3 Maja | pu. 935,12 | 317 | 1 903,50 zł | 1 780 000 zł | mieszkalno-usługowy |
| 2021-06-28 | Gliwice Leśna | pu 573,00 | 1159 | 2966,84 zł | 1 700 000 zł | Market budowla- ny/ogrodniczy |
| 2021-04-08 | Gliwice Kosmonautów | pu 232,80 | 857 | 2749,14 zł | 640 000 zł | Pawilon handlowo-usługowy |
| 2021-08-05 | Gliwice Derkacza | pu 159,40 | 413 | 2550,21 zł | 406 504 zł | Budynek handlowy typu sklep osiedlowy |
| 2021-06-14 | Knurów Kosmonautów | pu 213,00 | 528 | 2385,59 zł | 508 130 zł | Budynek handlowy typu sklep osiedlowy |
| 2021-08-20 | Jaworzno Sądowa | pu 290,00 | 382 | 2172,41 zł | 630 000 zł | Pawilon handlowo-usługowy |
| 2021-04-30 | Knurów Marynarzy | pu 130,40 | 374 | 2118,36 zł | 276 234 zł | Budynek handlowy typu sklep osiedlowy |
| 2021-03-09 | Sosnowiec Wincentego Pola | pu 321,60 | 550 | 2114,43 zł | 680 000 zł | Budynek handlowy typu sklep osiedlowy |

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

Stawki czynszów

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

Czynsze

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

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

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

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

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

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

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

Poniżej przedstawiono przykładowe ceny najmu powierzchni komercyjnych na analizowanym terenie:

Tabela 4

| Położenie | Ulica | Przedmiot umowy | Powierzchnia najmu w m ² | Stawka czynszu najmu za 1m ² zł netto |
|------------------|--------------------------------|--|-------------------------------------|--|
| Zabrze | ul. Mikulczycka 15 | pom. biurowe, budynek z lat 70, niski standard | 69,70 17,30 33,10 | 23,81 |
| Dąbrowa Górnicza | Roździeńskiego (Huta Katowice) | biuro o niskim standardzie, 3 piętro | 12 - 25 | 25,00 |
| Sosnowiec | Braci Mieroszewskich | Biurowo- usługowe | 311,00 | 40,19 |
| Knurów | | usługowo-handlowa | 1500 | 42,00 |
| Zabrze | ul. Średnia | usługowo-handlowa | 250 | 38,00 |
| Gliwice | ul. Kolej | Biuro w nieruchomości przemysłowej | 609 | 32,00 |
| Katowice | ul. Roździeńskiego 170 | biura | 195,22 | 24,00 |
| Katowice | ul. Roździeńskiego 170 | biura | 71,13 | 35,00 |
| Mysłowice | Plac Wolności | biurowiec (kamienica po remoncie) | 1008 | 38,69 |
| Gliwice | ul. Chorzowska | hala magazynowa z witrynami | 271,00 | 32,00 |

| | | | | |
|------------------|---------------------|---|---------|----------------|
| Zawiercie | ul. Leśna | biuro w nieruchomości przemysłowej | 22,20 | 25,17 |
| Siemianowice Śl. | ul. Olimpijskie | biuro | 724,07 | 37,32 |
| Siemianowice Śl. | ul. Olimpijskie | biuro | 260,55 | 32,45 |
| Rybnik | ul. Rymera | biuro w nieruchomości przemysłowej | 186,00 | 37,47 |
| Świętochłowice | ul. Brzozowa | biuro | 121,44 | 33,05 |
| Ruda Śląska | ul. Magdziejza | biuro (piętro) | 85,83 | 24,00 |
| Ruda Śląska | ul. Zajęcza | biuro (piętro) | 844,40 | 22,77 |
| Gliwice | ul. Góry Chełmskiej | biuro w obiekcie urzędu publicznego | 504,41 | 20,00 |
| Katowice | ul. Krakowska | biuro (parter) | 163,34 | 27,00 |
| Chorzów | ul. 16 Lipca | biuro | 57,80 | 31,50 |
| Chorzów | ul. 16 Lipca | biuro | 283,68 | 31,50 |
| Katowice | ul. Wita Stwosza 7 | biuro (biurowiec B) | 130 | 40,00 |
| Mikołów | ul. Krawczyka | piętro 2 i 3 | 55-90 | 33,40-38,78 |
| Mikołów | ul. Krawczyka | piętro 2 | 105 | 58,54 |
| Katowice | ul. Grabowa | biuro | 132,63 | 25,00 |
| Katowice | ul. Brzozowa | biuro (niski standard) | 129,14 | 28,00 |
| Bielsko-Biała | ul. Centralna | biuro (lata 90, dobry stan) | 50 | 30,00 |
| Częstochowa | ul. Waszyngtona | pom. biurowo - usługowe | 160 | 35,00 |
| Dąbrowa Górnicza | ul. Koksownicza | pom. biurowe | 150 | 30,00 |
| Wilkowice | - | biuro (2015 r., bdb stan) | 391,20 | 9,60 EUR |
| Katowice | ul. Jesionowa | biuro | 125,08 | 52,04 |
| Katowice | ul. Murckowska | biuro | 120 | 48,40 |
| Katowice | ul. Brzozowa | biuro o niskim standardzie | 129,14 | 28,00 |
| Rybnik | ul. Niedobczyce | biuro | 186,00 | 38,00 |
| Katowice | ul. Grabowa | biuro | 92,08 | 41,04 |
| Gliwice | ul. Chorzowska | biuro – parter, I-III piętro biuro - sutereana | 1788 | 38,50 25,00 |
| Wodzisław Śląski | ul. Młodzieżowa | biura | ok. 270 | 25,00 |

W wyniku analizy można sformułować następujące wnioski: czynsze na rynku nieruchomości komercyjnych na terenie śląska sąsiednich zróżnicowane są w zależności od stanu technicznego i wyposażenia obiektów, lokalizacji względem węzłów komunikacyjnych, możliwości parkingowych i wielkości wynajmowanej powierzchni. Czynsze kształtują się w zakresie cenowym od 15 zł/m² dla powierzchni o charakterze socjalnym i dodatkowym poprzez 20 – 30 zł/m² dla typowych pomieszczeń biurowych w zabudowie z lat 50-70-tych. Można odnotować wyjątki tj. stawki ok. 40 zł/m² dla powierzchni biurowych powiązanych z powierzchniami handlowo-usługowymi.

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

Tabela 5

| | | |
|---|-------------------------------|--|
| Lokal biurowy Powierzchnia: 314 m ² Miesięczny czynsz najmu 25 zł/m² | Gliwice, Łabędy Metalowców | www.nieruchomosci-online.pl |
| Lokal biurowy Powierzchnia: 120 m ² Miesięczny czynsz najmu 35 zł/m² | Gliwice, Niepaszyce | www.nieruchomosci-online.pl |

| | | |
|--|--|-----------------------------|
| Lokal w budynku biurowym Powierzchnia: 55 m ² Miesięczny czynsz najmu 34 zł/m² | Gliwice, Łabędy Portowa | www.nieruchomosci-online.pl |
| Lokal w budynku biurowym Powierzchnia: 346 m ² Miesięczny czynsz najmu 43,73 zł/m² | Gliwice, Łabędy ul. Leonarda da Vinci | www.nieruchomosci-online.pl |
| Lokal w budynku biurowym z 2015 r/ Powierzchnia: 176 m ² Miesięczny czynsz najmu 30 zł/m² | Gliwice, Łabędy | www.nieruchomosci-online.pl |

Pustostany

Biorąc pod uwagę:

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

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

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

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

Na podstawie analizy kosztów pozostających po stronie właściciela nieruchomości wynajmowanej na cele biurowo - magazynowe ustalono, iż oprócz kosztów remontów i napraw bieżących (w tym utrzymania pustostanów), kosztami ponoszonymi przez właściciela nieruchomości są koszty podatku od nieruchomości, koszty ubezpieczenia obiektu (ok. 0,5 – 1,0 promila wartości odtworzeniowej budynku).

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

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

Rynek nieruchomości niezabudowanych

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

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

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

Rynek lokalny nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu usług produkcyjnych na terenie miasta Gliwice i całej konurbacji jest rozwinięty. Od początku 2021 roku odnotowano kilkanaście transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu pod zabudowę komercyjną. Z analizy wynika iż najbardziej pożądane lokalizacje znajdują się w odległości do 2 km od drogi krajowej nr 88, oraz w okolicach węzła Sośnica tj. dzielnica Bojkowskie Pola, a sprzedawane są grunty o powierzchniach od ok. 10 000 m² do 50 000 m² w cenach od 150 zł/m² do 250 zł/m². Lokalizacje te są przeznaczone do inwestycji w nowoczesne obiekty produkcyjne z dużym zapleczem magazynowym, przygotowane do funkcji logistycznej. Transakcje występujące w opisanej części miasta wykluczono z dalszej analizy.

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

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

Bazując na analizie rynku określono, iż ceny transakcyjne działek osiągają wartość w granicach ok. 60 - 160 zł/m².

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

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

Tabela 6

| Data transakcji | Miejscowość, Ulica | Powierzchnia działki | Nr ewidencyjny działki | Cena nieruchomości [zł] | Cena jednostkowa 1 m ² |
|-----------------|---------------------------|----------------------|---------------------------|-------------------------|-----------------------------------|
| 2021-03-08 | Gliwice, Jeziorańskiego | 44 033 | 93 | 7 337 398,37 zł | 166,63 zł |
| 2020-09-23 | Gliwice, Rybnicka | 6 690 | 178, 177, 176 | 602 100,00 zł | 90,00 zł |
| 2021-06-29 | Gliwice, Sienna | 4 000 | 69 | 320 000,00 zł | 80,00 zł |
| 2022-02-04 | Gliwice, Kozielska | 20 452 | 392,393 | 2 292 682,93 zł | 112,10 zł |
| 2021-12-19 | Gliwice, Gronowa | 10 090 | 1406 | 1 463 050,00 zł | 145,00 zł |
| 2021-07-30 | Gliwice, Kozielska | 44 697 | 390, 391 | 7 375 005,00 zł | 165,00 zł |
| 2022-02-23 | Bytom, Dworska | 9 315 | 4518/68, 4519/68, 4520/68 | 850 000,00 zł | 91,25 zł |
| 2022-07-29 | Zabrze, Koksownicza | 2 232 | 5303/34 | 214 000,00 zł | 95,88 zł |
| 2021-07-01 | Zabrze, Handlowa | 16 872 | 428/5 | 1 936 000,00 zł | 114,75 zł |
| 2021-06-29 | Ruda Śląska, Szyb Walenty | 20 074 | 947/42 | 2 033 920,00 zł | 101,32 zł |
| 2022-05-11 | Zabrze, Koksownicza | 2 566 | 4896/34 | 156 858,54 zł | 61,13 zł |
| 2022-05-10 | Gliwice, Szlak Kolejowy | 2011 | 459 | 332 100,00 zł | 165,14 zł |
| 2022-01-21 | Ruda Śląska, Tylna | 9 491 | 1114/48 | 719 120,00 zł | 75,77 zł |

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 budynków przemysłowych, budowli.

Wyceny dokonano wykorzystując:

- 1) do określenia wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej budynkiem biurowo - socjalnym zastosowano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej netto w stanie na dzień wyceny.
- 2) do określenia wartości odtworzeniowej nieruchomości zabudowanej budynkiem biurowo - socjalnym zastosowano podejście kosztowe, metodę odtworzeniową, technikę wskaźnikową. Wartość rynkową prawa do gruntu niezabudowanego zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Przesłanki wyboru metody i techniki

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

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

- o lokalizację i rodzaj nieruchomości;

Charakterystyka zastosowanej metody wyceny

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

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

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

Do obliczenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny zastosowano **podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej dochodu netto** tzn. wartość dochodową określono w oparciu o możliwy do uzyskania dochód wynajmu powierzchni. Stopę kapitalizacji oszacowano w modelu addytywnym w oparciu o analizę transakcji na rynkach analogicznych oraz informacji o rentowności inwestycji, oczekiwaniach inwestorów i ryzyku inwestowania. Określona w podejściu dochodowym wartość rynkowa nieruchomości opiera się na założeniu, że wartość nieruchomości odpowiada wartości prawa do pobierania przyszłych dochodów. Pod pojęciem dochodu z nieruchomości rozumie się dochód, jaki można uzyskać z gruntu wraz z jego częściami składowymi. Tak więc wartość rynkowa określona w podejściu dochodowym obejmuje wartość praw do gruntu wraz z jego częściami składowymi. Stawki rynkowe za wynajem powierzchni komercyjnych przyjęto na podstawie analizy rynku lokalnego i informacji o stawkach ofertowych oraz stawkach z obowiązujących umów, przy uwzględnieniu indywidualnych cech nieruchomości wycenianej.

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

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

Na podstawie analizy najbardziej efektywnego wykorzystania przyjęto poniższe założenia:

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

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

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

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

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

Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu ww. metody szacowania:

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

- Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach

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

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

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

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

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

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

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

W procesie wyceny przeanalizowano:

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

Stawki czynszu przyjęto:

- dla części biurowej parteru i I piętra laboratorium w wysokości 18,00 m² mając na uwadze zróżnicowany (dobry, średni, przeciętny) standard pomieszczeń w budynku;
- dla części piwnic laboratorium w wysokości 6,00 zł/m²,
- dla części warsztatowej w budynku w wysokości 16,00 zł/m², mając na uwadze średni standard pomieszczeń

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

Obliczenie Efektywnego Dochodu Brutto (EDB) dla nieruchomości

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

Tabela 7

| Funkcja | Powierzchnia | Stawka czynszu | PDB/mies. | PDB/rok |
|-------------------------------|----------------|----------------|---------------------|----------------------|
| parter, I piętro laboratorium | 983,99 | 18,00 | 17 711,82 zł | 212 541,84 zł |
| piwnice laboratorium | 465,54 | 6,00 | 2 793,24 zł | 33 518,88 zł |
| warsztat | 434,09 | 16,00 | 6 945,44 zł | 83 345,28 zł |
| | 1883,62 | | 27 450,50 zł | 329 406,00 zł |

Obliczenie efektywnego dochodu brutto (EDB/rok)

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

Tabela 8

| Funkcja | Powierzchnia | Stawka czynszu | PDB/mies. | PDB/rok | Wskaźnik obłożenia | EDB / rok |
|-------------------------------|----------------|----------------|---------------------|----------------------|--------------------|-------------------|
| parter, I piętro laboratorium | 983,99 | 18,00 | 17 711,82 zł | 212 541,84 zł | 90,0% | 191287,66 |
| piwnice laboratorium | 465,54 | 6,00 | 2 793,24 zł | 33 518,88 zł | 65,0% | 21787,27 |
| warsztat | 434,09 | 16,00 | 6 945,44 zł | 83 345,28 zł | 90,0% | 75010,75 |
| | 1883,62 | | 27 450,50 zł | 329 406,00 zł | | 288 085,68 |

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.

☞ Stopy kapitalizacji dla najlepszych projektów biurowych w Warszawie wynoszą obecnie 4,4% bazując na ostatnich transakcjach sprzedaży Generation Park Y i The Warsaw Hub. Ze względu na brak produktów prime dostępnych do kupna w centrum Warszawy, osiągnięcie nowego benchmarku nastąpi po pewnym czasie.

☞ Stopy kapitalizacji dla najlepszych biurowców w miastach regionalnych ustalono na poziomie 5,5% (przejęcie przez Stena Real Estate biurowca HighFive 3), jednak rynek odnotował niewielkie korekty cen od 10 do 25 pb. Już w pierwszej połowie roku, podążając za silniejszymi trendami z bardziej płynnego rynku Europy Zachodniej.

☞ Stopy kapitalizacji w sektorze logistyczno-przemysłowym, szczególnie w segmencie multi-let ustabilizowały się po korekcie w I kw. br.

☞ Pozytywny wpływ na wartości kapitałowe projektów może mieć wzrost czynszów (często dwucyfrowy) w sektorze magazynowym oraz w biurach, wspierany również przez spowolnienie nowej podaży.



Epidemia miała umiarkowany wpływ na stopy kapitalizacji zarówno w Polsce, jak i na szerokim rynku europejskim

W Polsce, podobnie jak na rynkach zagranicznych, wpływ epidemii Covid-19 na stopy kapitalizacji mimo silnego wpływu na rynek najmu był ograniczony zarówno r/r, jak i kw/kw. Ze względu na dotychczasową bardzo luźną politykę monetarną oraz rosnącą inflację (również tą wyrażoną w EUR), która zdecydowanie ograniczyła oczekiwania co do spadku przyszłych wartości czynszowych stopy kapitalizacji na szerokim rynku europejskim pozostały łagodnie spadkowe, a w kraju zasadniczo stabilne.

Najślabszy pozostaje rynek handlowy również transparentność tego sektora zdecydowanie się pogorszyła.

Zdecydowanie najślabiej zachowującym się sektorem pozostają nieruchomości handlowe, tutaj stopy kapitalizacji rosną, a ceny spadają. Ze względu na słabość rynków handlowych nie na wszystkich rynkach stopy kapitalizacji zostały jeszcze zweryfikowane przez rynek. Poziom wzrostu stóp kapitalizacji w praktyce może odbiegać od raportowanych wartości.

Stabilizacja cen ma miejsce w silnie inflacyjnym otoczeniu.

Wartości kapitałowe przez wiele lat wykazywały relatywną stabilizację. Epidemia zasadniczo nie zmieniła tego trendu za wyjątkiem obiektów handlowych, gdzie widoczne są istotne spadki, udokumentowanych transakcji na rynku handlowym jest jednak niewiele. W przypadku sektora magazynowego odnotowano wzrosty wartości kapitałowych. Należy jednak zwrócić uwagę, że stabilizacja cen lub ich niewielki wzrost widoczne zwłaszcza w Europie Zachodniej obydwą się w sytuacji silnie inflacyjnej.

Według raportu PKO grudzień 2022 r. w Polsce, podobnie jak na rynkach zagranicznych, wpływ epidemii Covid-19 na stopy kapitalizacji był ograniczony. Dopiero w wyniku wzrostów kosztów finansowania widać pierwsze oznaki dekompresji stop kapitalizacji. Ze względu na wysoką inflację (również tę wyrażoną w EUR), która przyspieszyła oczekiwania co do wzrostu przyszłych wartości czynszowych, stopy kapitalizacji na szerokim rynku europejskim jak i polskim wzrosły jedynie umiarkowanie. Nadal słabo zachowującym się sektorem pozostają nieruchomości handlowe, stopy kapitalizacji realnie rosną (mimo że raportowana stawka referencyjna nadal wynosi 6,5%). Natomiast ceny pozostają trudne do oszacowania ze względu na często bardzo niski i nietypowy charakter zbywanych nieruchomości. Ze względu na słabość rynków handlowych nie na wszystkich rynkach stopy kapitalizacji zostały jeszcze zweryfikowane przez rynek. W przypadku sektora magazynowego odnotowano wzrosty wartości kapitałowych, natomiast na rynku krajowym ceny nieruchomości biurowych są zasadniczo stabilne. Należy jednak zwrócić uwagę, że stabilizacja cen lub ich niewielki wzrost widocznie odbywa się w sytuacji silnie inflacyjnej, a inflacja dotyczy nie tylko PLN, ale również EUR w której to walucie nieruchomości na polskim rynku są wyceniane.

Wolumen transakcji inwestycyjnych – podstawowe dane

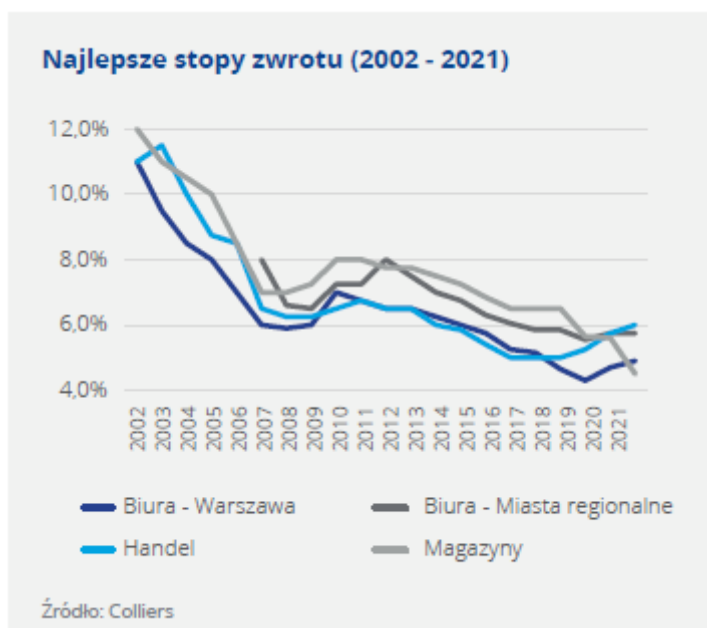
| | Stopy kapitalizacji biuro | zmiana r/r (pb) | zmiana r/r (pb) | Stopy kapitalizacji handel | zmiana r/r (pb) | zmiana r/r (pb) | Stopy kapitalizacji magazyny | zmiana r/r (pb) | zmiana r/r (pb) |
|-----------------------|---------------------------|-----------------|-----------------|----------------------------|-----------------|-----------------|------------------------------|-----------------|-----------------|
| Warszawa | 4,38 | -32 | 3 | 6,50 | 0 | 0 | 4,40 | 0 | 0 |
| Kraków | 7,50 | 90 | 200 | 6,50 | 0 | 0 | 5,75 | -100 | 0 |
| Wrocław/Dolny Śląsk | 7,50 | 130 | 125 | 6,50 | 0 | 0 | 5,40 | -135 | -60 |
| Trójmiasto | 7,25 | 5 | 0 | 6,50 | 0 | 0 | 5,20 | -75 | 10 |
| Poznań | 6,25 | -325 | 0 | 6,50 | 0 | 0 | 5,13 | -212 | -22 |
| Łódź/Polska Centralna | 6,75 | -40 | 0 | 6,50 | 0 | 0 | 5,50 | -100 | -250 |
| Katowice (GOP) | 7,00 | -25 | 0 | 6,50 | 0 | 0 | 5,63 | -87 | -37 |
| Szczecin | x | x | x | 6,50 | 0 | 0 | 5,10 | x | x |

Źródło: Colliers International Polska.

Według Indeksu Green Street wartości nieruchomości komercyjnych na szerokim rynku europejskim na koniec 3q22 osiągnęły 116,6 pkt (100 = sierpień 2007.). Stanowi to spadek o 14,5% względem poprzedniego szczytu osiągniętego pod koniec 2022, kiedy indeks osiągnął 136,4 pkt. (indeks Green Street jest szybko reagujący na zmiany uwarunkowań rynkowych i może być traktowany jako wyprzedzający) W USA spadki były niewiele mniejsze bo wyniosły 13% do końca listopada 2022. Przypuszczamy, że spadki w Europie do tego czasu wyniosły trochę powyżej 16%. Głębokie spadki wartości nieruchomości komercyjnych w Europie spowodowały, że wartości są obecnie niższe niż w najgorszym okresie w trakcie epidemii Covid-19. Obecne spadki wartości nieruchomości są najgłębsze od początku prowadzenia badań w 2007. Od swojego szczytowego poziomu osiągniętego na koniec 2022 spadki wartości nieruchomości komercyjnych w Europie zachowywały się w sposób silnie z różnicowany ze względu na sektor. Do końca 3q22 nieruchomości magazynowe straciły 15%, nieruchomości biurowe 23%, natomiast nieruchomości handlowe zaledwie 11%

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 High5ive w Krakowie (zamknięcie w 2022 r.), potwierdziła również gotowość kupujących do oferowania atrakcyjnych cen dla najlepszych budynków.
- ➔ 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.



Stopa dyskontowa ustalana jest przy uwzględnieniu stopnia ryzyka nie otrzymania założonych dochodów. Ryzyko stanowi nieodłączny element inwestowania w nieruchomości 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

$$R = rb + rr + ro$$

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

rr – ryzyko rynkowe (związane z gospodarką kraju i świata)

ro – 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 6,0% 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 **6,0%**.

| Pierwsza 1 Ostatnia | | | | | | | |
|---------------------|------------|--------|----------------|---------------|--------------|----------------|----------|
| Nazwa ▲▼ | Emitent ▲▼ | Kurs | Oprocentowanie | YTM brutto ▲▼ | YTM netto ▲▼ | Zapadalność ▲▼ | Profil |
| DS0432 | SP | 70.38 | 1.75% | 6.01% | 4.96% | 9.29 | TB-XC-PO |
| DS1029 | SP | 82.89 | 2.75% | 5.87% | 4.79% | 6.79 | TB-XC-PO |
| DS1030 | SP | 71.01 | 1.25% | 6.02% | 4.98% | 7.78 | TB-XC-PO |
| DS1033 | SP | 95.01 | 6.00% | 6.65% | 5.37% | 10.79 | TB-XC-PO |
| FPC0630 | BGK | 74.49 | 2.13% | 6.58% | 5.41% | 7.40 | TB-XC-PO |
| FPC0733 | BGK | 66.30 | 2.25% | 6.84% | 5.67% | 10.53 | TB-XC-PO |
| PS0728 | SP | 109.00 | 7.50% | 5.55% | 4.03% | 5.53 | TB-XC-PO |
| WS0428 | SP | 86.84 | 2.75% | 5.71% | 4.62% | 5.28 | TB-XC-PO |
| WS0429 | SP | 99.50 | 5.75% | 5.82% | 4.55% | 6.28 | TB-XC-PO |
| WS0437 | SP | 102.00 | 5.00% | 4.79% | 3.78% | 14.29 | 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 14,5 proc. , a w 2023 roku 13,1 %, w 2024 ma się obniżyć do 5,9, a w 2025 do 3,5 %.

| | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|----------------------|------|------|------|------|
| Inflacja CPI r/r (%) | 14,5 | 13,1 | 5,9 | 3,5 |
| PKB r/r (%) | 4,6 | 0,7 | 2,0 | 3,1 |
| WIBOR 3M* (%) | 5,94 | 6,95 | 6,95 | 6,95 |

* projekcja sporządzona przy założeniu stałych stóp procentowych

Źródło: https://www.nbp.pl/home.aspx?f=/polityka_pieniezna/dokumenty/projekcja_inflacji.html

Poniżej przedstawiono zestawienie wskaźnika inflacji z minionych lat. Do bezpośrednich obliczeń przyjęto średnią z ostatnich 3 lat i prognozą na najbliższe 3 lata – **7,58 %**

| Rok | Wskaźnik inflacji | Źródło |
|-----|-------------------|--------|
|-----|-------------------|--------|

| | | |
|---------|--------|-------------------------------|
| 2020 | 3,40% | (Mon. Pol. z 2021 r. poz. 58) |
| 2021 | 5,10% | (Mon. Pol. z 2022 r. poz. 31) |
| 2022 | 14,50% | Projekcje inflacji (dane NBP) |
| 2023 | 13,10% | Projekcje inflacji (dane NBP) |
| 2024 | 5,9% | Projekcje inflacji (dane NBP) |
| 2025 | 3,5% | Projekcje inflacji (dane NBP) |
| średnia | 7,58% | |

Źródło: www.nbp.pl/ oraz stat.gov.pl/

Przy założeniu stopy spodziewanej inflacji na poziomie około 7,58 % (średnia z sześciu lat) poziom spodziewanej realnej stopy zwrotu z inwestycji w długoterminowe obligacje skarbowe wynosi **minus 1,47 % (-1,47%)**.

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 osiągnięcia 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 podobnych nieruchomości zlokalizowanych w najlepszych lokalizacjach według raportów wynoszą około 5,0-7,0 % - przyjęto **5,00%**.

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 osiągnięcia dochodów, klauzule szczególne, zmniejszają bezpieczeństwo osiągnięcia 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 osiągnięcia dochodów w długim okresie czasu)
- ☉ inne, np. uwarunkowania planistyczne.

W przypadku przedmiotowej nieruchomości biorąc pod uwagę powyższe ryzyko przyjęto 6 %.

Tabela 9

| Oprocentowanie długoterminowych obligacji skarbowych | Stopa inflacji uwzględniona w oprocentowaniu obligacji | Stopa realna | Ryzyko dotyczące inwestowania w przedmiot wyceny w kontekście rynku nieruchomości podobnych | Ryzyko wynikające z porównania przedmiotu wyceny do najatrakcyjniejszych nieruchomości na rynku |
|--|--|--------------|---|---|
| 6,00% | 7,58 % | - 1,47 % | 5,00 % | 6,00 % |
| Stopa kapitalizacji | | | | 9,53% |
| Stopa kapitalizacji przyjęta do obliczeń | | | | 9,50% |

Przyjęta stopa kapitalizacji w wysokości 9,50 % odzwierciedla aktualną sytuację na rynku, jak również indywidualne cechy nieruchomości. Określona stopa kapitalizacji ustalona została na poziomie właściwym i jednocześnie bezpiecznym, biorąc pod uwagę cechy nieruchomości. Zauważyć należy, iż przedmiotowa nieruchomość położona jest w dość atrakcyjnej części miasta w otoczeniu zabudowy o charakterze przemysłowym i aktywnym gospodarczo.

Oszacowanie wydatków operacyjnych pozostających po stronie właściciela i związanych z nieruchomością

Tabela 10

| Zestawienie kosztów związanych z eksploatacją nieruchomości (pozostających po stronie właściciela) | | | |
|--|------------|-----------------|---------------|
| Wyszczególnienie | | | |
| Podatek od nieruchomości: | | | |
| | pow. w mkw | stawka w zł/mkw | |
| grunt | 3 110 | 1,16 | 3 607,60 zł |
| budynki | 1925,40 | 28,78 | 55 413,01 zł |
| Razem podatki | | | 59 020,61 zł |
| Opłata za użytkowanie wieczyste gruntu (3% wartości gruntu) | | | 8 915,75 zł |
| Opłata za korzystanie z dróg wewnętrznych huty (itp..) | | | 76 536,00 zł |
| Ubezpieczenie | | | 1 200,00 zł |
| Koszty zarządu (2% EDB) | | | 5 761,71 zł |
| Remonty bieżące, konserwacje, utrzymanie pustostanów, koszty zarządu (5 % edb) | | | 14 404,28 zł |
| SUMA | | | 165 838,36 zł |

*Opłata za użytkowanie wieczyste została określona przy wykorzystaniu wzoru:

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

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

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

Dla działki ewid nr 83 o powierzchni 3 110 m², określono cenę jednostkową prawa własności dla gruntu niezabudowanego na poziomie 95,56 zł/m², wartość gruntu – 297 191,60 zł

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

$$O_{u.w.} = 297\,191,60 \text{ zł} \times 0,03 = 8\,915,75 \text{ zł}$$

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 165 838,36 zł rocznie.

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

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

Tabela 11

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| EDB / rok | 288 085,68 zł |
| Wydatki operacyjne | 165 838,36 zł |
| Dochód Operacyjny Netto (DON) | 122 247,32 zł |
| Stopa kapitalizacji | 9,50% |
| Wartość rynkowa | 1 286 813,92 zł |

Wartość rynkowa wynosi: $WN = 1\,286\,813,92 \text{ zł}$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: $WN = 1\,287\,000 \text{ zł}$

Słownie: jeden milion dwieście 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 tę nieruchomość. Często jest to spowodowane indywidualnymi preferencjami potencjalnego nabywcy. Przy uwzględnieniu powyższych cech przedmiotowej nieruchomości określono współczynnik atrakcyjności na poziomie 85%.

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

Dla nieruchomości szacowanej przyjmuję współczynniki:

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

$$WW = 1\,287\,000 \text{ zł} \times 0,85 \times 0,85 = 929\,857 \text{ zł}$$

Przyjęto: 930 000 zł

Słownie: dziewięćset trzydzieści 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 m² powierzchni gruntu:

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

Cechy te mają następujące charakterystyki

Tabela 12

| L.p. | Rodzaj cechy | Ocena wpływu cechy na cenę jednostkową | Charakterystyka |
|------|-------------------------|--|---|
| 1. | Lokalizacja ogólna | Korzystna | Nieruchomości położone na terenie zurbanizowanym, w niedalekiej odległości od obszarów koncentracji przemysłu, produkcji, aktywności gospodarczej. W niedalekiej przebiegają główne arterie komunikacyjne. Lokalizacja sprzyja prowadzeniu dużych projektów inwestycyjnych. W sąsiedztwie funkcjonują dominanty przemysłowe (tj. duże zakłady produkcyjne bądź przemysłowe o bogatych tradycjach) |
| | | Średnio korzystna | Nieruchomości położone na terenach zurbanizowanych, w pośredniej odległości do obszarów koncentracji przemysłu, w pośredniej odległości od dróg krajowych. Tereny o charakterze przemysłowym, brak dominanta przemysłowego w sąsiedztwie. |
| | | Niekorzystna | Nieruchomości położone na terenie umiarkowanie zurbanizowanym, o słabszym dostępie komunikacyjnym. Otoczenie nie jest kojarzone z działalnością przemysłową ani aktywizacją gospodarczą. Tereny pokopalniane predystynowane do zmiany funkcji. Głównie trasy w oddaleniu. |
| 2. | Możliwości inwestycyjne | Korzystna | Na działce nie występują żadne ograniczenia w zagospodarowaniu np. w kształcie działki i ukształtowaniu bądź wynikające z sąsiedztwa. Brak utrudnień w zagospodarowaniu. Warunki fizjograficzne oraz uwarunkowania planistyczne umożliwiają pełne wykorzystanie terenu. Przeznaczenie produkcyjno-usługowe. |
| | | Średnio korzystna | Warunki fizjograficzne (kształt działki nieregularny) oraz uwarunkowania planistyczne uniemożliwiają pełne wykorzystanie terenu. Występują pewne ograniczenia w realizacji projektów inwestycyjnych. Przeznaczenie produkcyjne, składy, magazyny. |
| | | Niekorzystna | Działka o dużych utrudnieniach w zagospodarowaniu i ewentualnej zabudowie, wynikających z sąsiedztwa, kształtu działki lub uwarunkowań planistycznych. Teren o mniejszej przydatności do realizacji projektów inwestycyjnych. Przeznaczenie produkcyjne, składy, magazyny. |
| 3. | Rodzaj prawa | Korzystna | Prawo własności gruntu. |

| | | | |
|----|-------------------------|-------------------|--|
| | do 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 5 000 m ² |
| | | Średnio korzystna | Od 5 000 m ² do 20 000 m ² |
| | | Niekorzystna | Powyżej 20 000 m ² |

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

cenę maksymalną $C_{max} = 166,63 \text{ zł/m}^2$ cenę minimalną $C_{min} = 61,13 \text{ zł/m}^2$

$$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 166,63 \text{ zł/m}^2 - 61,13 \text{ zł/m}^2 = 105,50 \text{ zł/m}^2$$

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

Tabela 13

| L.p. | CECHA RYNKOWA | Waga cechy [%] | Zakres kwotowy [zł/ m ²] |
|--------------|-------------------------|----------------|--------------------------------------|
| 1 | Lokalizacja ogólna | 20 | 21,10 |
| 2 | Możliwości inwestycyjne | 35 | 36,93 |
| 3 | Rodzaj prawa do gruntu | 10 | 10,55 |
| 4 | Dojazd do nieruchomości | 20 | 21,10 |
| 5 | Wielkość działki | 15 | 15,83 |
| Razem | | 100 | 105,50 |

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

Tabela 14

| RODZAJ CECH RYNKOWYCH | NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ | | |
|--|------------------------------------|-------------------------|--------------------|
| | A | B | C |
| Adres nieruchomości | Zabrze, Koksownicza | Gliwice, Szlak Kolejowy | Ruda Śląska, Tylna |
| Data transakcji | 2022-07-29 | 2022.05.10 | 2022-01-21 |
| Powierzchnia działki [m ²] | 2232,00 | 2011 | 9491,00 |
| Cena 1 m ² powierzchni | 95,88 zł | 165,14 zł | 75,77 zł |
| Lokalizacja ogólna | średnio korzystna | korzystna | średnio korzystna |
| Możliwości inwestycyjne | korzystne | korzystne | średnio korzystne |
| Rodzaj prawa do gruntu | niekorzystny | korzystny | korzystny |
| Dojazd do nieruchomości | korzystny | korzystny | średnio korzystny |
| Wielkość działki | korzystna | korzystna | średnio korzystna |

W celu określenia prawa użytkowania wieczystego gruntu niezabudowanego stanowiącego dz. ew. nr 83, dokonano osobnego określenia wartości działek ewidencyjnych.

Tabela obliczeń wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego 1 m² stanowiącej niezabudowany grunt w stanie na dzień wyceny

Tabela 15

| RODZAJ CECH RYNKOWYCH | NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA | NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ | | |
|--|--|------------------------------------|-------------------------|--------------------------|
| | | A | B | C |
| Adres nieruchomości | Gliwice, Zawadzkiego dz. ew. 83 | Zabrze, Koksownicza | Gliwice, Szlak Kolejowy | Ruda Śląska, Tylna |
| Data transakcji | | 2022-07-29 | 2022.05.10 | 2022-01-21 |
| Powierzchnia działki [m ²] | 3110 | 2232 | 2011 | 9491 |
| Cena 1 m ² powierzchni | | 95,88 zł | 165,14 zł | 75,77 zł |
| Lokalizacja ogólna | korzystna | średnio korzystna | korzystna | średnio korzystna |
| | | | 10,55 zł | 0,00 zł |
| Możliwości inwestycyjne | średnio korzystne | korzystne | korzystne | średnio korzystne |
| | | | -18,46 zł | -18,46 zł |
| Rodzaj prawa do gruntu | niekorzystny | niekorzystny | korzystny | korzystny |
| | | | 0,00 zł | -10,55 zł |
| Dojazd do nieruchomości | niekorzystny | korzystny | korzystny | średnio korzystny |
| | | | -21,10 zł | -21,10 zł |
| Wielkość działki | korzystna | korzystna | korzystna | średnio korzystna |
| | | | 0,00 zł | 0,00 zł |
| SUMA POPRAWEK | | -29,01 zł | -50,11 zł | -2,64 zł |
| CENA 1 m ² SKORYG. | | 66,86 zł | 115,03 zł | 73,13 zł |
| CENA ŚREDNIA 1 m ² powierzchni gruntu | | 85,01 zł | | |

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu wynosi:

$$W_{UW1} = 85,01 \text{ zł/m}^2 \times 3\,110 \text{ m}^2 = 264\,381,10 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość: $W_{UW} = 264\,000 \text{ zł}$

Słownie: *dwieście sześćdziesiąt cztery tysiące złotych*

9.3.2. Określenie wartości odtworzeniowej zabudowy

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

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

K_{ODB} - koszt odtworzenia*P_u* - powierzchnia użytkowa budynku*C_J* - cena jednostkowa*Z* - zużycie techniczne

Na podstawie analizy rynku lokalnego można przyjąć, iż stawki roboczogodziny, wskaźniki kosztów zakupu, kosztów pośrednich, zysku oraz ceny najmu sprzętu i ceny materiałów budowlanych odpowiadają publikacjom użytym do szacowania zawartym w cenniku robót i obiektów inwestycyjnych wydawnictwa Bistyp Consulting IV kwartał 2022 r.

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

Koszt odtworzenia budynków i budowli

Tabela 16

| Ozn. Obiektu | Obiekt | Ilość jed. [m ²] | Cena jed. [zł] | Współczynnik dopasowania | Wartość [zł] | Zużycie | Wartość ze zużyciem [zł] |
|--|------------|------------------------------|----------------|--------------------------|--------------|---------|--------------------------|
| budynek laboratorium | BCOI.1.002 | 2039,64 | 2949,32 | 0,85 | 5 113 218,39 | 35% | 3 323 591,95 |
| Dokumentacja i nadzór* | | | | | | | 30 000,00 |
| Roboty dodatkowe nieprzewidziane w projekcie (2%)* | | | | | | | 66 471,84 |
| Łącznie budynki i budowle | | | | | | | 3 420 063,79 |
| Wartość rynkowa prawa UW gruntu | | | | | | | 264 381,10 |
| - działka 83 | | 3110 | 85,01 | | | | 264 381,10 |
| Łączna wartość odtworzeniowa nieruchomości | | | | | | | 3 684 444,89 |

Łącznie wartość odtworzeniowa przedmiotu wyceny wynosi:

$$W_{OD} = 3\,684\,444,89 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość: 3 684 000 zł

Słownie: trzy miliony sześćset osiemdziesiąt cztery 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 (1 287 000 zł) jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania. Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania I uwzględnia wszystkie cechy nieruchomości wpływające na wartość, lokalizację, stan techniczno funkcjonalny, sąsiedztwo.

Do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości przeanalizowano lokalny rynek nieruchomości komercyjnych z terenu województwa śląskiego. Okres analizy od 2018 roku do dnia wyceny, poszerzono także o lata wcześniejsze. Określona wartość rynkowa określona w po-

dejściu dochodowym odpowiada cenom jakie zostały osiągnęte za podobne obiekty. Określona stawka najmu odpowiadają stawkom najmu, które są osiągnęte na rynku lokalnym. Odnosząc się do wycenianej nieruchomości oraz ogólnego rynku nieruchomości w Gliwicach należy stwierdzić, że przedmiot wyceny jest średnio atrakcyjny na rynku, stwarza możliwości prowadzenia działalności w zakresie biurowo-scojalnym, tj. obsługi administracyjnej dla sąsiadujących obiektów przemysłowych.

Wartości w odniesieniu do 1 m² powierzchni budynku wynosi w stanie na dzień wyceny, około 668 zł (bez uwzględnienia strychu). Określona wartość nieruchomości kształtuje się na pułapie cen jednostkowych poniżej średniej spośród występujących na regionalnym rynku I zawiera się pomiędzy ceną minimalną a maksymalną. Współczynnik obciążenia jest na dość bezpiecznym poziomie mając na uwadze rozwój lokalnego rynku oraz położenie przedmiotu wyceny na tle województwa śląskiego oraz odległości od dużych szlaków komunikacyjnych. Wartości nieruchomości zostały zweryfikowane z ofertami sprzedaży równie dużych obiektów.

Wartość odtworzeniową budynków I budowli oraz wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu w stanie na dzień wyceny określono na poziomie 3 684 000 zł.

Wartość nieruchomości dla potrzeb sprzedaży wymuszonej w stanie na dzień wyceny wynosi 930 000 zł

11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- 11.1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa I standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych w granicach zakreślonych stanem faktycznym I prawnym szacowanej nieruchomości oraz stanem rynku nieruchomości w dacie wyceny.
- 11.2. Określenia wartości rynkowej nieruchomości dokonano wg stanu I w poziomie cen aktualnym na dzień wyceny.
- 11.3. Określona wartość nie uwzględnia podatków I opłat oraz obciążenia hipoteką.
- 11.4. Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2. Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- 11.5. Rzeczoznawca określając wartość rynkową założył, że ocena ryzyka kredytodawcy oraz zdolności kredytowej kredytobiorcy podlegać będzie analizie I ocenie przez strony umowy kredytowej. Analiza operatu szacunkowego należy do kredytodawcy I stanowi materiał pomocniczy, nie przesądzając o przyznaniu kredytu bądź jego wysokości.
- 11.6. Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za zmianę przeznaczenia nieruchomości wynikającą ze zmiany koncepcji wykorzystania jej przez właściciela lub z uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego I jego przyszłych zapisów.
- 11.7. Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.
- 11.8. Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie dostępne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.
- 11.9. Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynku w stanie na dzień wyceny oraz określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości.
- 11.10. Powierzchnie użytkową określono na podstawie danych dostępnych od właściciela.

12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA

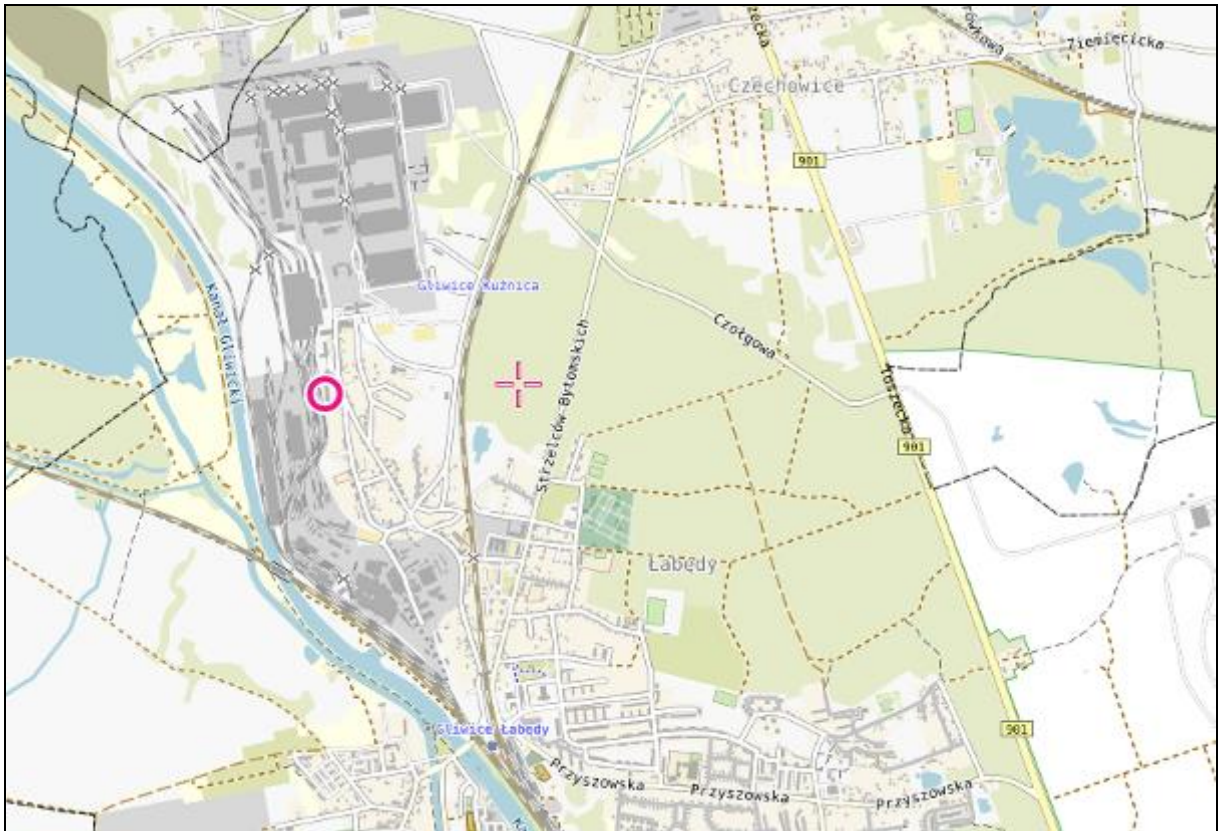


13. ZAŁĄCZNIKI

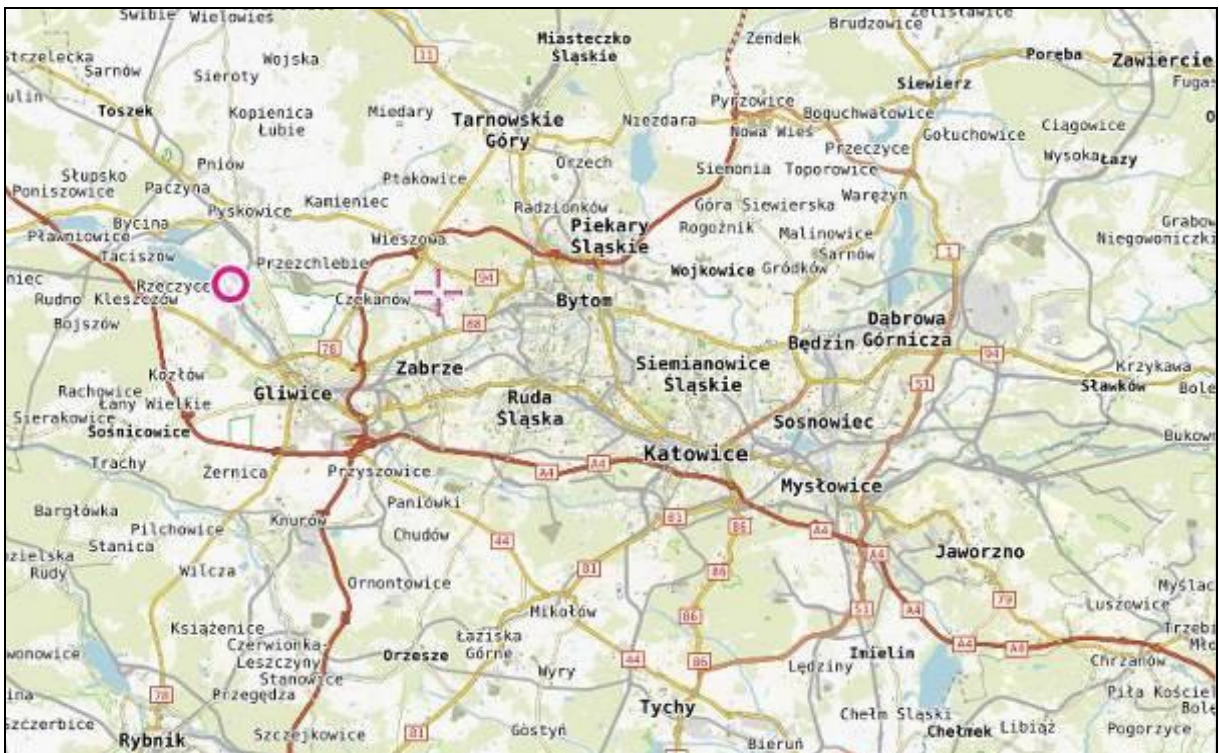
- 13.1. Mapa lokalizacyjna
- 13.2. Dokumentacja fotograficzna
- 13.3. Protokół z badania księgi wieczystej
- 13.4. Kopie dokumentów
- 13.5. Obszary ryzyka związane z nieruchomością
- 13.6. Obliczenie prawa własności gruntu
- 13.7. Polisa OC

Załącznik 14.1.

Mapa lokalizacyjna nieruchomości



Lokalizacja szczegółowa nieruchomości



Lokalizacja nieruchomości na tle aglomeracji śląskiej

Załącznik 14.2.

Dokumentacja fotograficzna

Widok budynku laboratorium z zewnątrz



Widok budynku wewnątrz – część warsztatowa

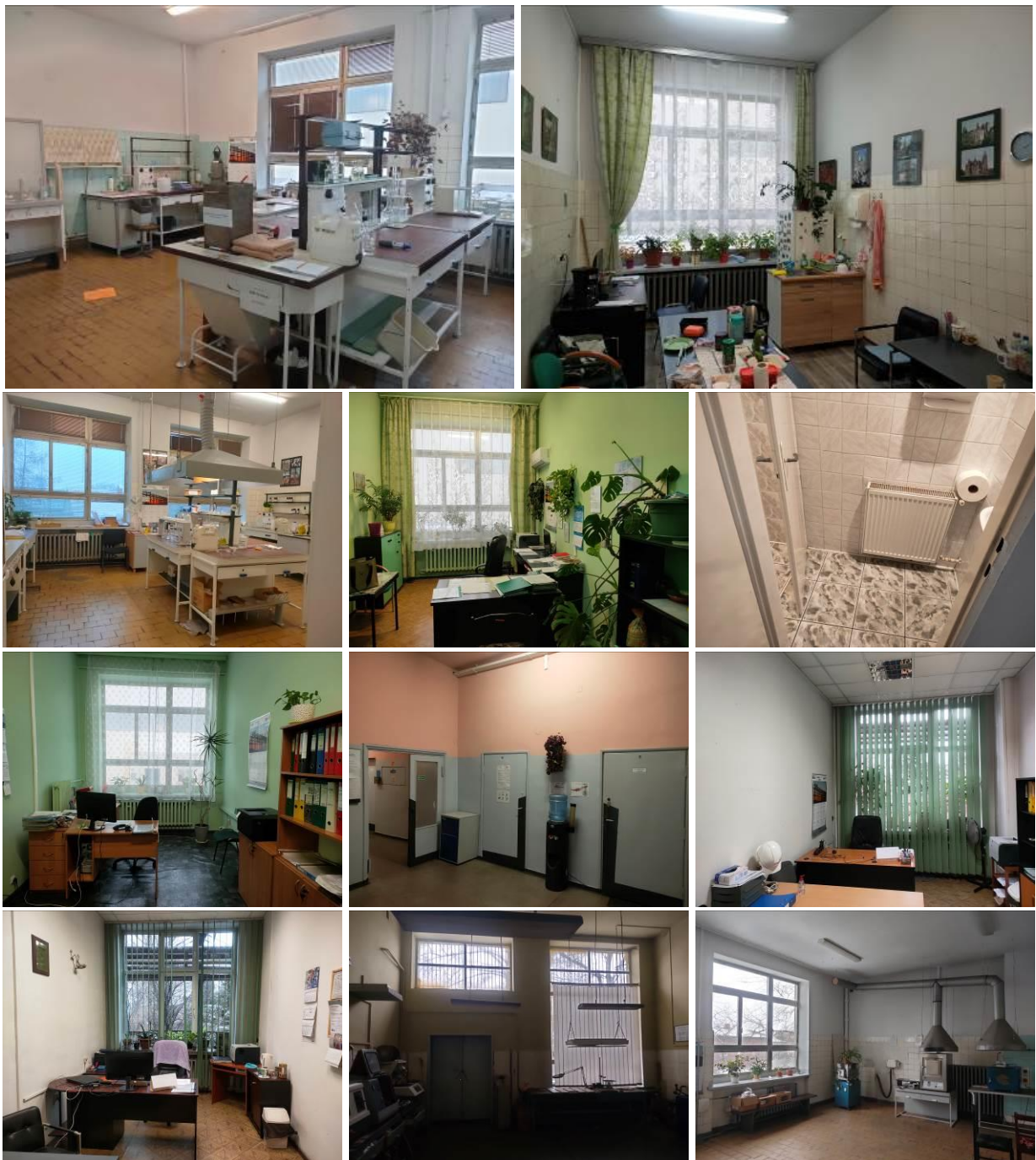


Dokumentacja fotograficzna

Widok budynku wewnątrz – część laboratorium – piwnice



Widok budynku wewnątrz – część laboratorium – kondygnacje nadziemne



Dokumentacja fotograficzna

Widok zagospodarowania terenu, drogi dojazdowej, sąsiedztwa i otoczenia



PROTOKÓŁ

Stan prawny przedmiotu wyceny z dnia 2023-02-13 określono na podstawie następujących dokumentów:

- Księga Wieczysta nr **GL1G/00103076/2** 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: 83, obręb: 0029, Kuźnica, ulica: Anny Jagiellonki 47

Sposób korzystania: Ba - tereny przemysłowe,

przyłączenie: GL1G/00044151/0, 0,3110 ha

Obszar całej nieruchomości : 0,3110 ha.

Budynki:

1. Budynek laboratorium centralnego cegła, liczba kondygnacji: 1,0, odrębność: tak, adres: na zach. od ul. Zawadzkiego

Dział I – Spis praw związanych z własnością

Prawo użytkowania wieczystego:

Okres użytkowania: 2089-12-05, Sposób korzystania: działka gruntu oddana w użytkowanie wieczyste oraz budynek stanowiący odrębny od gruntu przedmiot własności

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 na prawach powiatu, Gliwice

Rola instytucji: organ reprezentujący Skarb Państwa

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

Brak wpisów

Dział IV HIPOTEKI

| | |
|------------------------------|---|
| Lp. 1. | --- |
| Numer hipoteki (roszczenia) | 3 |
| Napis | WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ |
| Rodzaj hipoteki (roszczenia) | HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA |
| Suma (słownie), waluta | 25000000,00 (DWIEŚCIE PIĘCDZIESIĄT 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 PRZYZNANYCH 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 PÓŻN. ZM.) ORAZ NA PODSTAWIE UCHWAŁ, CELEM ZABEZPIECZENIA EMISJI NIE WIĘCEJ NIŻ 200.000 SZTUK NIEPOSIADAJĄCYCH FORMY DOKUMENTU (ZDEMATERYALIZOWANYCH) OBLIGACJI NA OKAZI CIĘLA, 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 2. |
| Księga współobciążona | 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 / 00084766 / 6 | |
| | | Nr hipoteki | 5 | |
| Inne informacje NINIEJSZĄ HIPOTEKĄ UMOWNĄ ŁĄCZNĄ WSPÓŁOBCIĄŻONE SĄ TAKŻE NIERUCHOMOŚCI DLA KTÓRYCH PROWADZONE SĄ NASTĘPUJĄCE KSIĘGI WIECZYSTE: 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. | | | | |
| Rodzaj zmiany | Lp. 1. | W POLU 4.4.1.10 UJAWNIONO WPIS ROSZCZENIA. | | |
| Wierzyciel hipoteczny / Administrator hipoteki | | | | |
| Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS, administrator hipoteki) | Lp. 1. | GIDE TOKARCZUK GRZEŚKOWIAK SADOWNIK SPÓŁKA KOMANDYTOWA , WARSZAWA, 016440459, 0000069465, ADMINISTRATOR HIPOTEKI | | |



Wypis z rejestru gruntów

Znak sprawy: GE.6621.210.2023

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 REJESTRU GRUNTÓW

sforządzone dnia: 30-01-2023 12:00:07

Nr jednostki rejestrowej: **G163**Osoby: **2**

| Udział forma władania | Właściciel / Instytucja |
|------------------------------|---|
| 1/1 własność | SKARB PAŃSTWA-PREZIDENT MIASTA GLIWICE NA PRAWACH POWIATU |
| 1/1 użytkowanie wieczyste | COGNOR SA ul. Łabędy 26. 42-360 Poraj |

Działki ewidencyjne: **1**

| Arkusz | Nr działki | Adres / Położenie | Powierzchnia [ha] | Użytek i klasa bonitacyjna | | Nr KW lub inne dokumenty |
|--------|------------|-------------------|-------------------|----------------------------|-----------|--------------------------|
| | | | | Użytek | Pow. [ha] | |
| - | 83 | | 0.3110 | Grządki | 0.3110 | G 1G/00103076/2 |

Identyfikator: 246601_1.0029.83; Rejon statystyczny: 263240;

UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 247, 249, 254, 262, 270

| | | |
|----------------------------------|---|----|
| Razem powierzchnia działek [ha]: | 0.3110 | ha |
| Słownie: | trzy tysiące sto dziesięć metrów kwadratowych | |

Oznaczenia użytków i klas

Ba - Tereny przemysłowe

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 3 ustawy z dnia 6 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej, (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 2142 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 4. b ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 maja 1988 r. o prawach geodezyjnych i kartograficznych (t.j. Dz. U. z 2011 r. poz. 1390 z późniejszymi zmianami). Wysokość stawek podstawowych określona została w tabeli nr 11 załącznika do ww. ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne.

**DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEJACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTYM**

MARZENA KUČZERA
30-01-2023

(sporządził: data i podpis)

Dokument podpisano elektronicznie
Z up. Prezydenta Miasta
Inspektor
Marzena Kuczera

30-01-2023

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
! lub osoby upoważnionej przez organ. Data i podpis)

Wypis z kartoteki budynków

Nr kancelaryjny: WGI-RZG.6642.6712.2020

Województwo: **śląskie**Powiat: **gliwicki**Jednostka ewidencyjna: **240502_1, Pyskowice**Obręb ewidencyjny: **240502_1.0002, Dzierżno****STAROSTA GLIWICKI**

(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓWsporządzono dnia: **01-12-2020 13:46:10**Pozycja kartoteki budynków: **240502_1.0002.G190**Jednostka rejestrowa gruntów: **G190**Budynki: **1**

| | | | |
|---|---------------------------------|-----------------------------|--|
| Nr ewidencyjny | 242 | | Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m ²]: 9 |
| Identyfikator | 240502_1.0002.242_BUD | | Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m ²]: - |
| Status | wybudowany | | Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m ²]: - |
| Działka | 240502_1.0002.AR_7.234/16 | | Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: - |
| Adres lub położenie | - | | Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - |
| Rodzaj wg KŚT | pozostałe budynki niemieszkalne | | Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: - |
| Klasa wg PKOB | pozostałe budynki niemieszkalne | | Inne funkcje: - |
| Główna funkcja | - | | Łączna liczba izb w budynku: - |
| Konstr. ścian zewn. | mur | Rok zakończenia budowy | Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0 |
| Kondygn. nad. / pod. | 1/- | Wiek zakończenia budowy | Stan użytkowania: - |
| | | Rok zakończenia przebudowy | Data oddania do użytkowania: - |
| | | Wiek zakończenia przebudowy | Data rozbiórki: - |
| | | | Przyczyna rozbiórki: - |
| Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatą: - Budynek gotowy na szybki internet: - | | | |
| Liczba mieszkań: - | | | |
| Uwagi: - | | | |

| | | | |
|---|---|--|--|
| Nr budynku | Informacje o danych ewidencyjnych, które nie spełniają wymogów rozporządzenia lub standardów technicznych | | |
| 242 | nie spełnia standardów technicznych: brak pomiaru budynku; nie spełnia wymogów rozporządzenia: brak głównej funkcji budynku; | | |
| <p>Dokument został uwierzytelniony kwalifikowanym podpisem elektronicznym, o którym mowa w art. 3 pkt. 12 i art. 25 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 910/2014 z dnia 23 lipca 2014 r. w sprawie identyfikacji elektronicznej i usług zaufania w odniesieniu do transakcji elektronicznych na rynku wewnętrznym oraz uchylającego dyrektywę 1999/93/WE (Dz. Urz. UE L 257 z 28.08.2014, str. 73). Kwalifikowany podpis elektroniczny ma taki sam skutek prawny jak podpis własnoręczny. Weryfikacji podpisu można dokonać za pomocą oprogramowania do weryfikacji podpisu.</p> | | | |

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Gliwice, dnia 01.12.2020 r.

Andrzej Zyzak
2020-12-01

dokument został podpisany elektronicznie

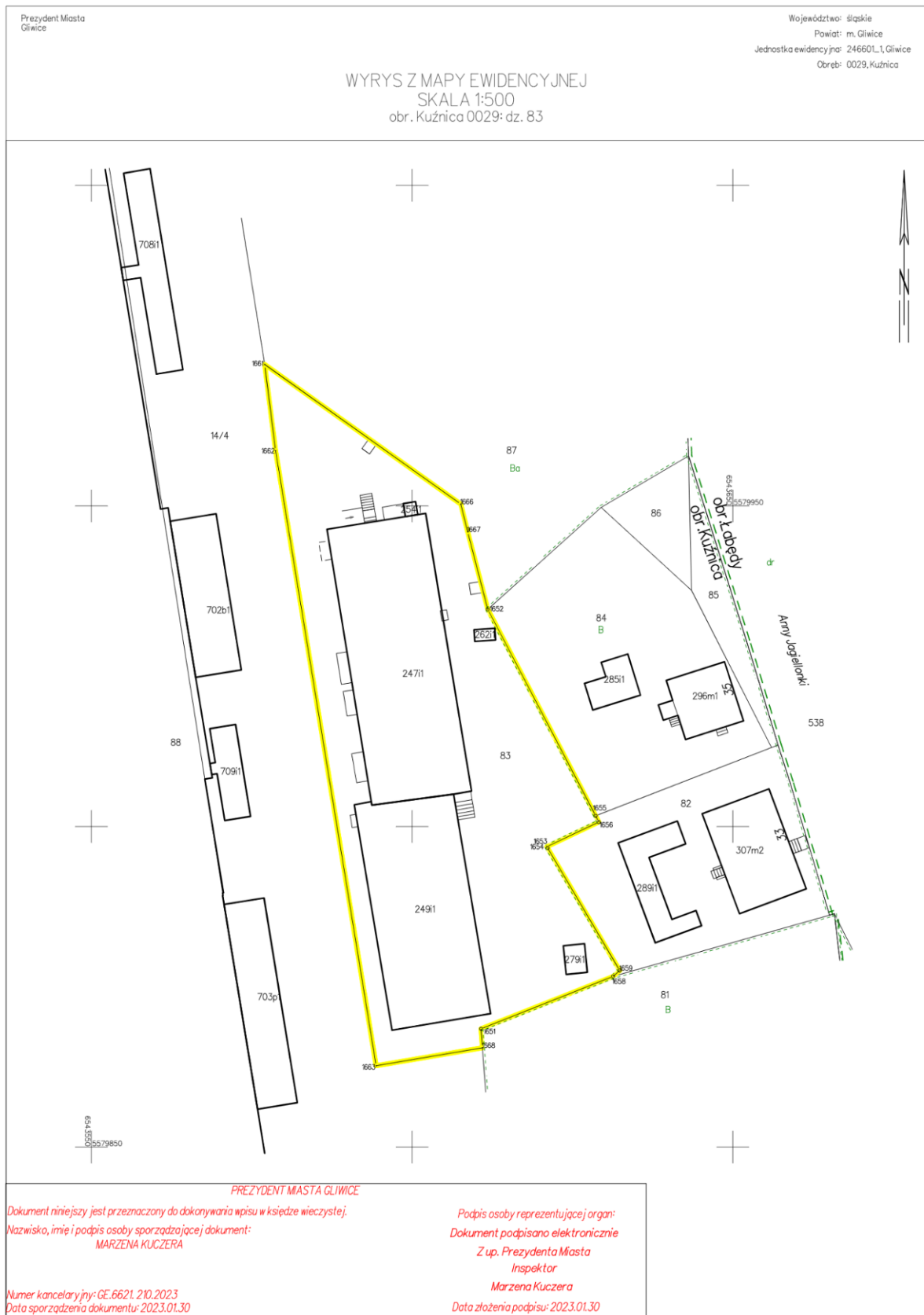
(sporządził: data i podpis)

2020-12-01

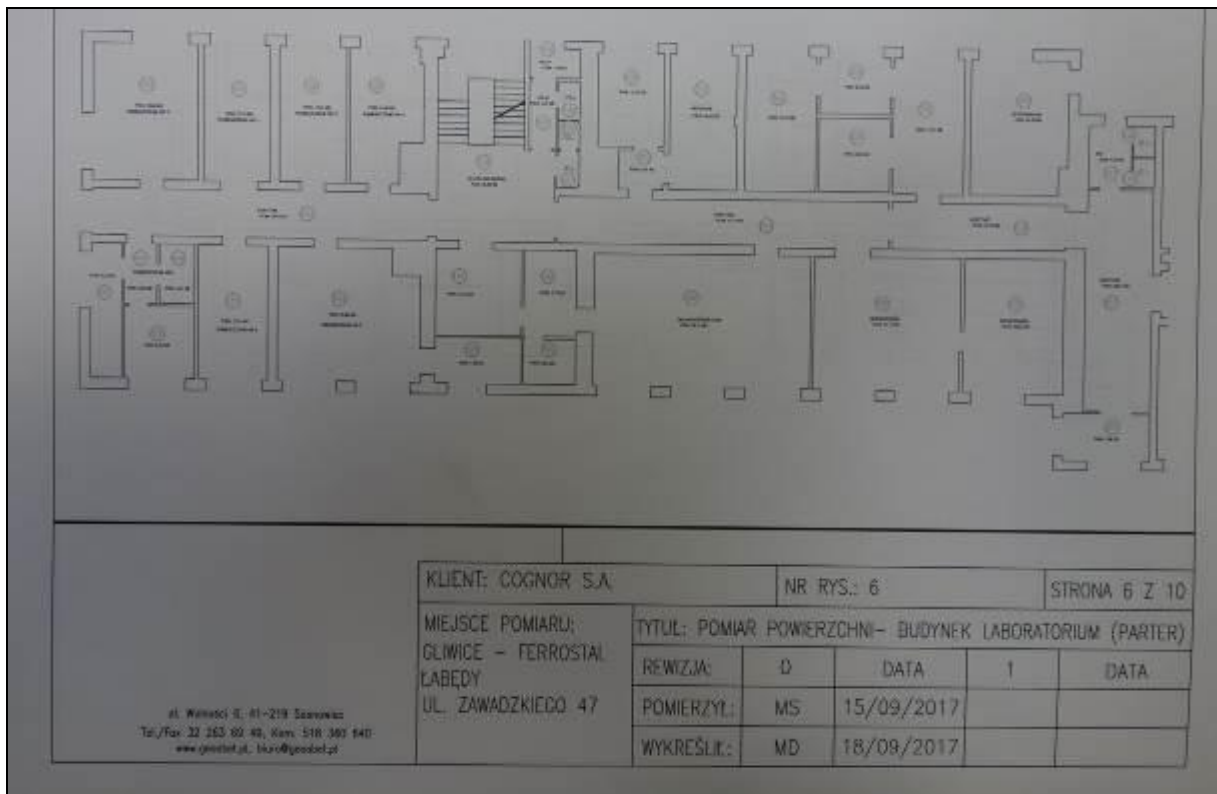
dokument został podpisany elektronicznie

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)
data i podpis

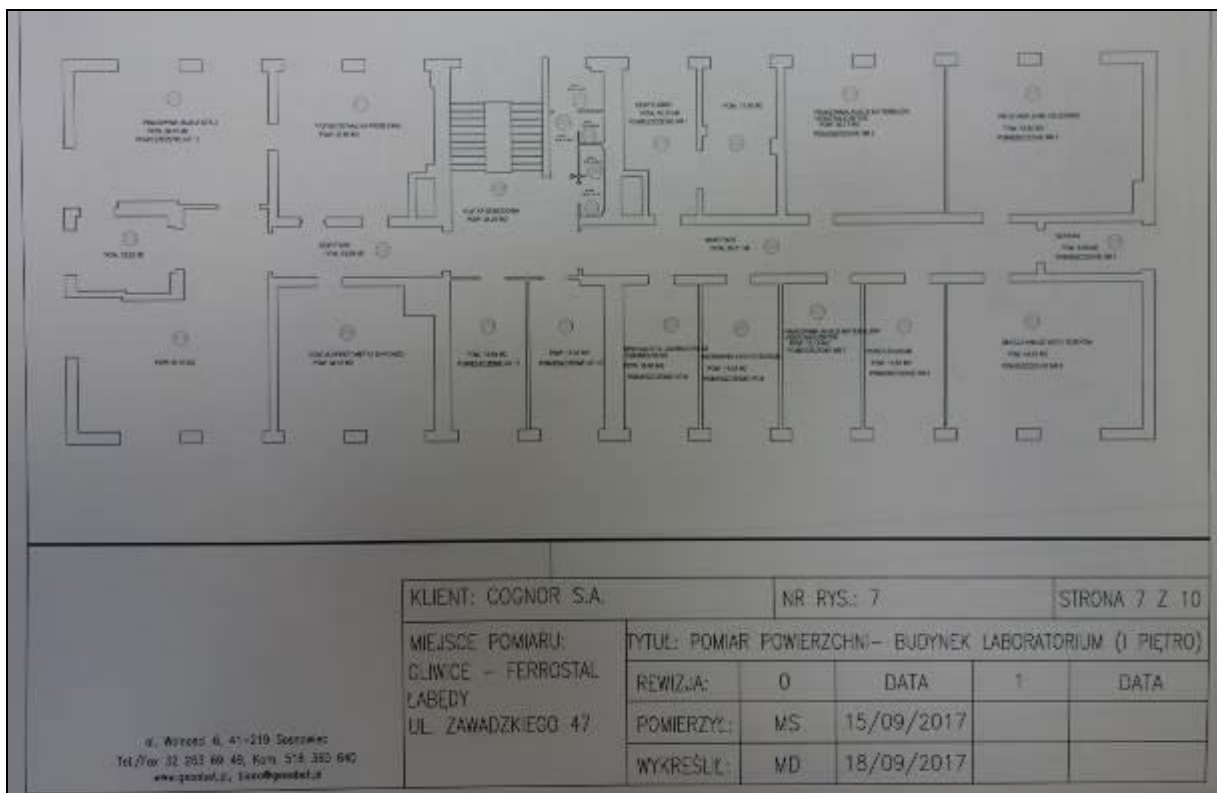
Wyrys z mapy ewidencyjnej



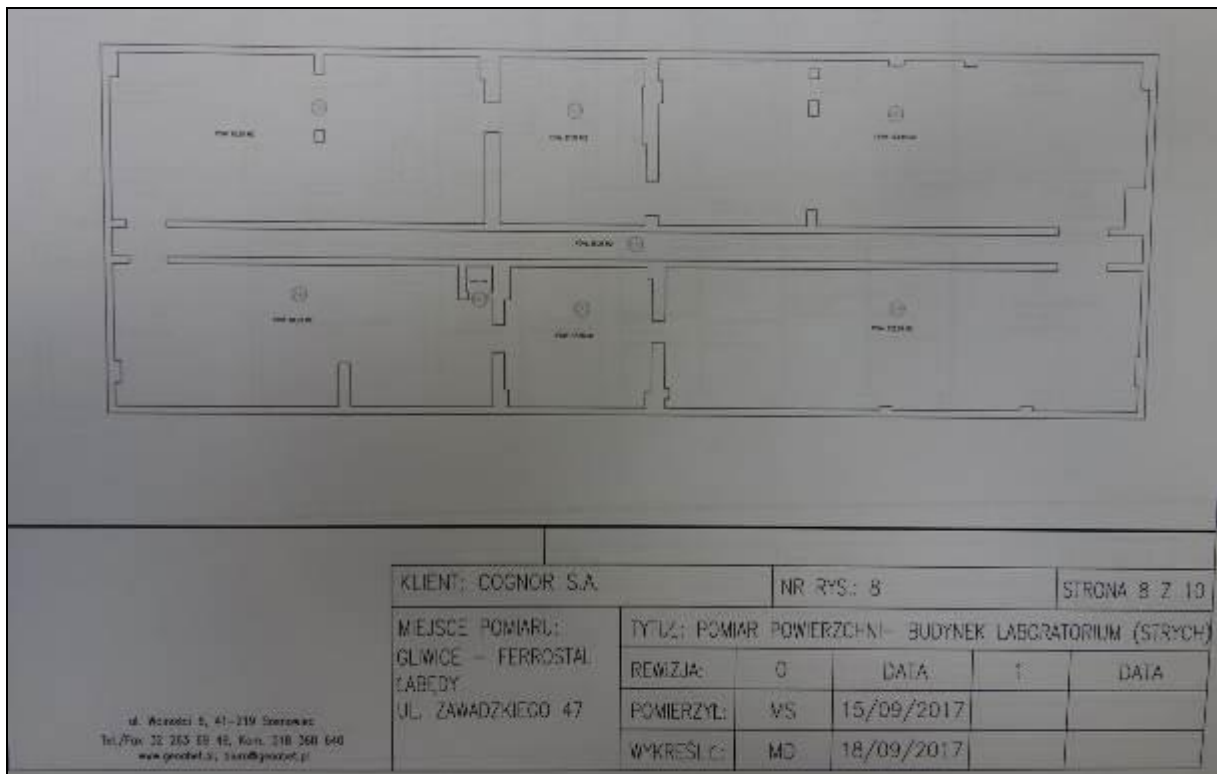
Rzuty kondygnacji – pion laboratorium- parter



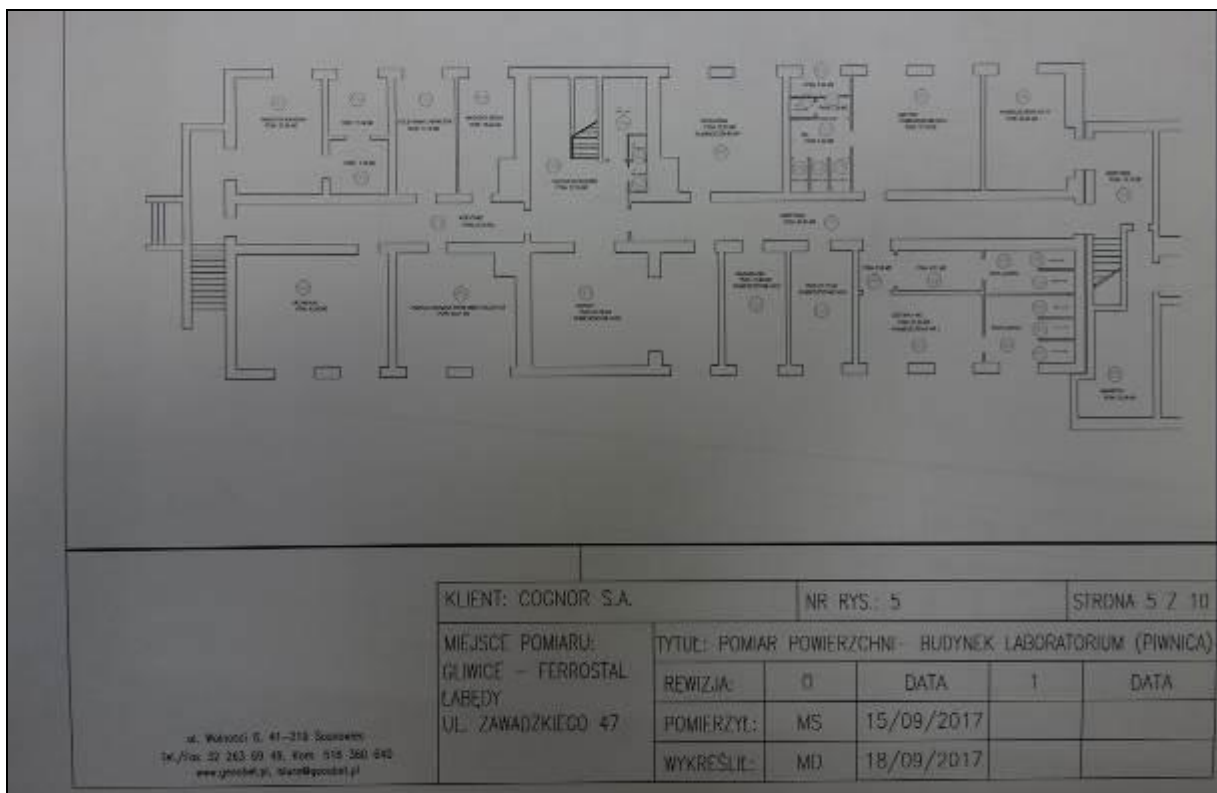
Rzuty kondygnacji – pion laboratorium- I piętro



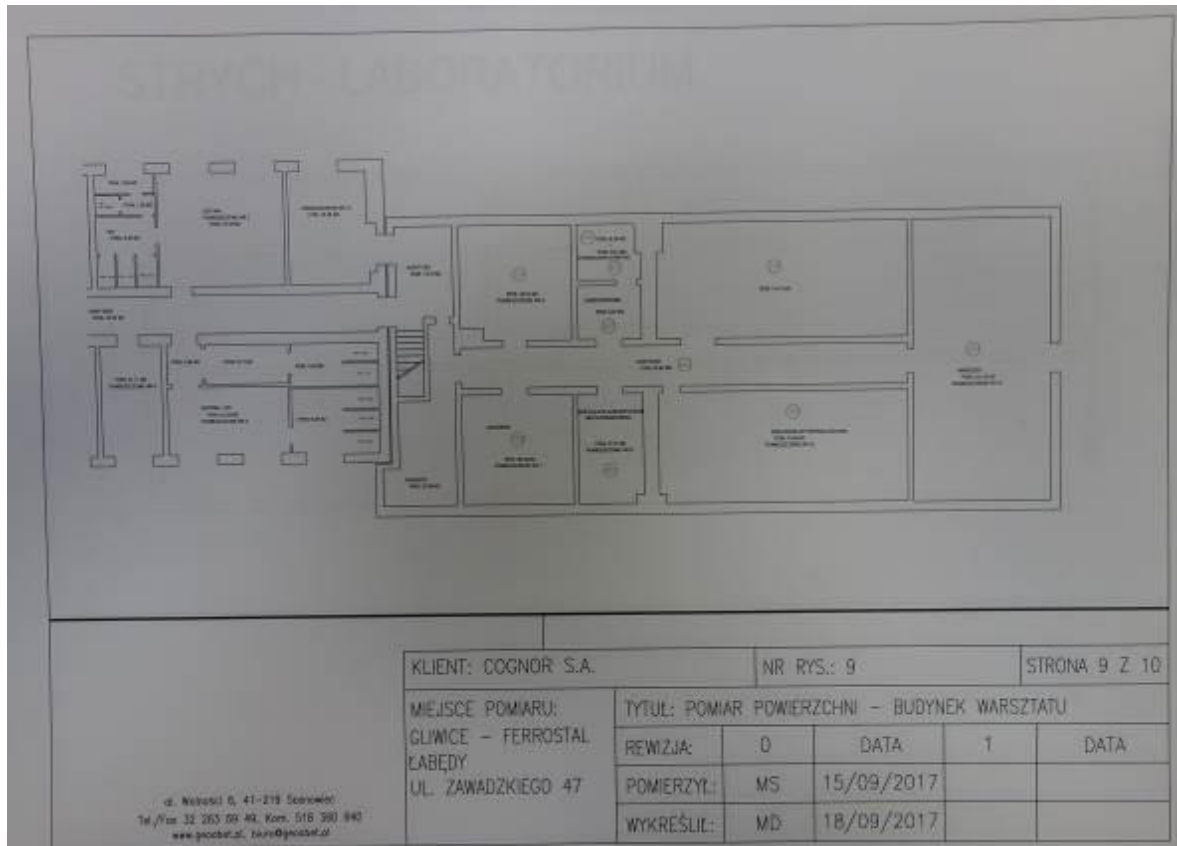
Rzuty kondygnacji – pion laboratorium- strych



Rzuty kondygnacji – pion laboratorium- piwnica



Rzuty kondygnacji – pion warsztatu



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.

Ryzyko związane ze złym stanem technicznym nieruchomości

Na podstawie informacji uzyskanych podczas wizji lokalnej rzeczoznawca majątkowy nie wnosi zastrzeżeń, że stan techniczny części biurowo – socjalnej budynku uniemożliwia jego dalszego

funkcjonowania. Obiekt jest wykończony w zróżnicowanym – głównie średnim i przeciętnym standardzie.

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 dozorowaną część nieruchomości usytuowany jest na dz. ew. nr 17/2, bezpośrednio z dz. ew. nr 538 stanowiącej własność miasta Gliwice. Dojazd do nieruchomości po terenie dz. ew. nr 17/2 będącej w użytkowaniu wieczystym tego samego właściciela oraz po terenie dz. ew. 14/4 stanowiącej użytkowanie wieczyste spółki Huta Łabędy S.A. Korzystanie z dz. ew. 14/4 na mocy umowy (punkt 5.1 w operacie szacunkowym)

Ryzyko związane z płynnością nieruchomości

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

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

Ryzyko wywłaszczenia nieruchomości

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

Ryzyko związane z sektorem rynku nieruchomości

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

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

Ocena przydatności nieruchomości jako zabezpieczenie wierzytelności

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



Załącznik 13.6.

Tabela obliczeń wartości rynkowej prawa własności 1 m² gruntu stanowiącej niezabudowany grunt – dz. ew. nr 83 w stanie na dzień wyceny

Tabela 17

| RODZAJ CECH RYNKOWYCH | NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA | NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ | | |
|--|--|------------------------------------|-------------------------|--------------------------|
| | | A | B | C |
| Adres nieruchomości | Gliwice, Zawadzkiego dz. ew. 83 | Zabrze, Koksownicza | Gliwice, Szlak Kolejowy | Ruda Śląska, Tylna |
| Data transakcji | | 2022-07-29 | 2022.05.10 | 2022-01-21 |
| Powierzchnia działki [m ²] | 3110 | 2232 | 2011 | 9491 |
| Cena 1 m ² powierzchni | | 95,88 zł | 165,14 zł | 75,77 zł |
| Lokalizacja ogólna | korzystna | średnio korzystna | korzystna | średnio korzystna |
| | | 10,55 zł | 0,00 zł | 10,55 zł |
| Możliwości inwestycyjne | średnio korzystne | korzystne | korzystne | średnio korzystne |
| | | -18,46 zł | -18,46 zł | 0,00 zł |
| Rodzaj prawa do gruntu | korzystny | niekorzystny | korzystny | korzystny |
| | | 10,55 zł | 0,00 zł | 0,00 zł |
| Dojazd do nieruchomości | niekorzystny | korzystny | korzystny | średnio korzystny |
| | | -21,10 zł | -21,10 zł | -10,55 zł |
| Wielkość działki | korzystna | korzystna | korzystna | średnio korzystna |
| | | 0,00 zł | 0,00 zł | 7,91 zł |
| SUMA POPRAWEK | | -18,46 zł | -39,56 zł | 7,91 zł |
| CENA 1 m ² SKORYG. | | 77,41 zł | 125,58 zł | 83,68 zł |
| CENA ŚREDNIA 1 m ² powierzchni gruntu | | 95,56 zł | | |

Wartość rynkowa prawa własności gruntu wynosi:

$$W_G = 95,56 \text{ zł/m}^2 \times 3\,110 \text{ m}^2 = 297\,191,60 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość: WG = 297 000 zł

Słownie: dwieście dziewięćdziesiąt siedem tysięcy złotych

Polisa ubezpieczeniowa Rzecznawcy Majątkowego

**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1033704955**

| | | |
|---|---|---|
| 1 | Okres ubezpieczenia: od 12.01.2023 r. do 11.01.2024 r. | |
| 2 | Ubezpieczający: WYCENA NIERUCHOMOŚCI "ESTATE VALUE" MARCIN SZAJKO Adres siedziby: OSOWSKA 86 m. 6, 04-351 WARSZAWA E-mail: MARCIN_SZAJKO@OZ.PL | REGON: 360930065 |
| 3 | Ubezpieczony: WYCENA NIERUCHOMOŚCI "ESTATE VALUE" MARCIN SZAJKO Adres siedziby: OSOWSKA 86 m. 6, 04-351 WARSZAWA E-mail: MARCIN_SZAJKO@OZ.PL | REGON: 360930065 |
| Zakres ubezpieczenia obowiązkowego | | |
| Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzecznawcy majątkowego | | Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia 25 000 EUR 25 000 EUR |
| 4 | Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta. | |
| Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych | | |
| 5 | Składka łączna: 155,85 PLN | 6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 12 1240 6960 3014 0110 1483 0737 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1033704955 |
| | Termin płatności: 24.01.2023 Kwota w PLN: 155,85 | |

| | |
|----------|--|
| 7 | Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 895), 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych. |
|----------|--|

| | |
|----------|--|
| 8 | Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych 1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. 2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zawrto wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odškodowanego za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem. |
|----------|--|

| | |
|----------|---|
| 9 | Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zalegający informację o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. <input type="checkbox"/> Wyrażam zgodę na przesłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informację, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MSGS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się poinformować moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 4. <input type="checkbox"/> Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, FEKAD SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe TVR). 5. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezgodności podania danych do przygotowania oferty oraz o zamierzonym sposobie podjęcia decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl. 6. <input type="checkbox"/> Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU U, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, FEKAD SA, Alor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty. 7. <input type="checkbox"/> Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, FEKAD SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MSGS). 8. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 9. <input type="checkbox"/> Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie. 10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania PZU/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pan/Pani prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem. * <input type="checkbox"/> w polu oznacza zgodę Pełne nazwy spółek: PZU SA - Powożeczny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powożeczny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powożeczne Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; FEKAD SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-920 Warszawa; Alor Bank SA - Alor Bank Spółka Akcyjna, ul. Kopczyńska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZU - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polska Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa. |
|----------|---|

1033704955/pc:100000456294577/BE20 PIN: 6204

Powożeczny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)
DPO/CA/21611_02/20230110.1412/prod/ppo03-261870369.3/FILE/pc:100000456294577

1/2



**Postanowienia dodatkowe lub odmienne**

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

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej Klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - 1) na piśmie – osobiście albo wysłana przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - 2) na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
 - 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
 - 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedź, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególności skargę/żalany przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - 2) wskazuje odciecności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
 - 1) w przypadku, gdy Klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
 - 2) w przypadku, gdy Klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - 1) niewywiązania roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty

rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.

9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozstrzygnięcia sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozstrzygnięciu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozstrzygnięcia sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy Internetowego systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu:
Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonemu na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonemu. Na zgłoszenie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
3. Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składki ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe
WYCENA NIERUCHOMOŚCI "ESTATE VALUE" MARCIN SZAJKO
E-mail: MARCIN_SZAJKO@O2.PL
Telefon: +48531685862

Data zawarcia umowy: 10.01.2023 r.

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczenia pozyskał ode mnie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy uwzględnieniu wysokości składki, jaką jestem skłonny/sklonna zapłacić.

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

WYCENA NIERUCHOMOŚCI "ESTATE VALUE"
MARCIN SZAJKO
Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

UBEZPIECZENIA KOPEĆ SP. Z O.O.
ul. Powstańców Śl. 20A, 01-381 Warszawa
NIP: 5223221835 REGON: 521557044
KRS: 0000962082
tel. (22) 665 96 45 / tel. (22) 665 94 02
Pieczęć i podpis ubezpieczającego PZU SA 36 716

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

1033704955/pc:100000456294577/BE20 PIN: 6204

☎ 801 102 102 pzu.pl

2/2



Załącznik 13.8.

Oświadczenie rzeczoznawcy dot. wykonania operatu szacunkowego dla nieruchomości:

Adres: Gliwice ul. Anny Jagiellonki 47 dz. ew. nr 83 obręb Kuźnica

Nr KW: GL1G/00103076/2

Niniejszym oświadczam, że:

1. nie uczestniczę i nie uczestniczyłem w obsłudze lub w procesie decyzji kredytowych lub w procesie ubezpieczania dot. przedmiotu wyceny,
2. wynik wyceny nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny nie rodzi u mnie rzeczywistego lub możliwego konfliktu interesów, ani nie spowoduje w przyszłości takiego konfliktu względem interesów właścicieli, współwłaścicieli, użytkowników wieczystych lub współużytkowników wieczystych nieruchomości, kupujących przedmiot wyceny, posiadaczy zależnych lub innych osób posiadających jakiegokolwiek 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.

5. 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