

Operat szacunkowy: nieruchomość gruntowa zabudowa położona w Zabrzu przy ul. Jodłowej 59
księga wieczysta nr GL1Z/00061099/8

MUZEUM GÓRNICICTWA WĘGLOWEGO w ZABRZU

Wpłynęło dnia 31. 12. 2014

L. dz. 6338/2014

Dział ADUMZ

OPERAT SZACUNKOWY

Określający wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego
nieruchomości gruntowej oraz prawa własności budynku położonego
w Zabrzu przy ul. Jodłowej 59

KSIEGA WIECZYSTA NR GL1Z/00061099/8

OPERAT SZACUNKOWY PRZYGOTOWANY PRZEZ

Radosław Nowakowski

rzeczoznawca majątkowy

+48 604 507 003

nieruchomosci@ra-no.pl

www.ra-no.pl



Radosław Nowakowski
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
uprawnienia nr 6016

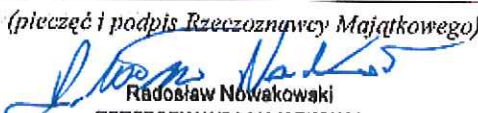
Zabrze, dnia 30 grudnia 2014 roku

RA NO
nieruchomości

wycena | pośrednictwo | zarządzanie
doradztwo prawne | świadectwa energetyczne
geodezja | kartografia

Operat szacunkowy: nieruchomość gruntowa zabudowa położona w Zabrze przy ul. Jodłowej 59
księga wieczysta nr GL1Z/00061099/8

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

PRZEDMIOT WYCENY	Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oraz prawo własności budynku, dla których jest prowadzona księga wieczysta nr GL1Z/00061099/8, położona w Zabrze przy ul. Jodłowej 59. Działki ewidencyjne nr 937/55, 593/55, 594/55, łączna powierzchnia : 4950 m ²
	
<p>Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem użytkowym:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wolnostojący - 3 kondygnacyjny + przybudówka parterowa - technologia wykonania tradycyjna - powierzchnia użytkowa: 854,77 m² 	
CEL WYCENY	Celem operatu szacunkowego jest określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oraz prawa własności budynku użytkowego dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności.
DATA SPORZĄDZENIA OPERATU	30 grudnia 2014 roku
OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA (bez podatku VAT)	<p>1.565.396 zł</p> <p>(słownie: jeden milion pięćset sześćdziesiąt pięć tysięcy i trzysta dziewięćdziesiąt sześć złotych)</p>
NA OSZACOWANĄ WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI SKŁADAJĄ SIĘ	Wartość nieruchomości gruntowej i wartość budynku
AUTOR OPERATU SZACUNKOWEGO	<p>(pieczęć i podpis Rzeczoznawcy Majątkowego)</p>  <p>Radosław Nowakowski RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY uprawnienia nr 6016</p>

RA NO
nieruchomości

wycena | pośrednictwo | zarządzanie
doradztwo prawne | świadectwa energetyczne
geodezja | kartografia



Spis treści

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.....	4
1.1. PRZEDMIOT WYCENY.....	4
1.2. ZAKRES WYCENY.....	4
2. CEL WYCENY.....	4
3. PODSTAWY WYCENY.....	4
3.1. PODSTAWY FORMALNE.....	4
3.2. PODSTAWY PRAWNE.....	5
3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE.....	5
3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.....	5
4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	6
5. STAN PRZEDMIOTU WYCENY.....	6
5.1. STAN PRAWNY.....	6
5.2. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	10
5.3. LOKALIZACJA.....	11
5.4. OPIS BUDYNKU I DZIAŁEK.....	12
5.5. UMOWY ZOBOWIĄZANIOWE.....	25
6. ANALIZA RYNKU.....	26
6.1. RYNEK LOKALNY.....	26
6.2. CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	28
6.3. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	29
7. SPOSÓB WYCENY.....	34
7.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI.....	34
7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY.....	34
8. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI.....	39
8.1. OKREŚLENIE POTENCJALNEGO DOCHODU BRUTTO.....	39
8.2. OKREŚLENIE EFEKTYWNEGO DOCHODU BRUTTO.....	40
8.3. OKREŚLENIE WYDATKÓW OPERACYJNYCH.....	40
8.4. OKREŚLENIE DOCHODU OPERACYJNEGO.....	41
8.5. USTALENIE WSPÓŁCZYNNIKA KAPITALIZACJI NETTO.....	42
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	43
10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z UZASADNIENIEM.....	44
11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....	44
12. ZAŁĄCZNIKI.....	45

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana. Nieruchomość jest położona w Zabrzu przy ul. Jodłowej 59. Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oraz prawo własności budynku są wpisane w księgze wieczystej nr GL1Z/00061099/8.

1.2. ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej – działki ewidencyjne nr 937/55, 593/55 i 594/55 oraz wartości rynkowej prawa własności zabudowy – budynku użytkowego (dalej: "Nieruchomość"). Nieruchomość jest położona w Zabrzu przy ul. Jodłowej 59. Wycena zostaje sporządzona dla oszacowania wartości rynkowej Nieruchomości według stanu zagospodarowania i wyposażenia z dnia dokonania oględzin.

2. CEL WYCENY

Zgodnie z art. 67. 1 oraz 156. 1 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. 2014.518 z późniejszymi zmianami) celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności Nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności.

3. PODSTAWY WYCENY

3.1. PODSTAWY FORMALNE

Podstawę formalną wyceny stanowi zlecenie Muzeum Górnictwa Węglowego w Zabrzu.



wycena | pośrednictwo | zarządzanie
doradztwo prawne | świadectwa energetyczne
geodezja | kartografia

Operat szacunkowy: nieruchomość gruntowa zabudowa położona w Zabrze przy ul. Jodłowej 59
księga wieczysta nr GL1Z/00061099/8

3.2. PODSTAWY PRAWNE

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny (tekst jednolity Dz.U.2014.121)
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U.2014.518 z późniejszymi zmianami)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. ws. wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U.2004.207.2109 z późniejszymi zmianami)
- KRAJOWY STANDARD SPECJALISTYCZNY NR 3 KSW 3 "WYCENA DLA ZABEZPIECZENIA WIERZYTELNOŚCI".

3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE

- A. Hopfer, R. Cymerman „Wycena nieruchomości. Zasady i procedury.” Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych 2005 r.
- E. Kucharska-Stasiak „Nieruchomość a rynek”, wyd. PWN 1997 r.
- J. Dydenko „Szacowanie nieruchomości”, Dom Wydawniczy ABC 2006 r.
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny – opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Nieruchomość – Śląskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych.
- Nieruchomości – C.H. Beck.

3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Dokumentacja prawna i informacje techniczne udostępnione przez Zleceniodawcę.
- Oględziny Nieruchomości przeprowadzone dnia 29.12.2014 r.
- Informacje z Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zabrze.
- Informacje uzyskane z rejestru gruntów Urzędu Miasta Zabrze.
- Informacje z księgi wieczystej nr: GL1Z/00061099/8 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Zabrzu V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Operat szacunkowy: nieruchomość gruntowa zabudowa położona w Zabrzu przy ul. Jodłowej 59
księga wieczysta nr GL1Z/00061099/8

- Informacje własne uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych zawartych w transakcjach dot. najmu / dzierżawy nieruchomości komercyjnych.
- Informacje uzyskane z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

- 4.1. Data sporządzenia wyceny: 30.12.2014 r.
4.2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 30.12.2014 r.
4.3. Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 30.12.2014 r.
4.4. Data dokonania oględzin nieruchomości: 29.12.2014 r.

5. STAN PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. STAN PRAWNY

Księga wieczysta dla Nieruchomości, prowadzona przez Sąd Rejonowy w Zabrzu

Oznaczenie księgi wieczystej:

Nr księgi wieczystej: GL1Z/00061099/8

Dział I - Oznaczenie nieruchomości:

LP. 1

Numer działki: 593/55
Identyfikator działki: 247801_1.0011.AR_6.593/55
Obręb ewidencyjny: 11, ZABORZE
Położenie: 1 ŚLĄSKIE, M. ZABRZE, ZABRZE M., ZABRZE
Ulica: Przy ul. Jodłowej
Sposób korzystania: B – tereny mieszkaniowe
Przyłączenie: GL1Z / 00013235 / 3, 0,0153 IIa

LP. 2

Numer działki: 937/55

RA NO
nieruchomości

wycena | pośrednictwo | zarządzanie
doradztwo prawne | świadectwa energetyczne
geodezja | kartografia

Operat szacunkowy: nieruchomość gruntowa zabudowa położona w Zabrzu przy ul. Jodłowej 59
księga wieczysta nr GL1Z/00061099/8

Identyfikator działki: 247801_1.0011.AR_6.937/55
Obręb ewidencyjny: 11, ZABORZE
Położenie: 1 ŚLĄSKIE, M. ZABRZE, ZABRZE M., ZABRZE
Ulica: Jodłowa 59
Sposób korzystania: Bi – inne tereny zabudowane
Przyłączenie: GL1Z / 00013235 / 3, 0,4704 HA

LP. 3

Numer działki: 594/55
Identyfikator działki: 247801_1.0011.AR_6.594/55
Obręb ewidencyjny: 11, ZABORZE
Położenie: 1 ŚLĄSKIE, M. ZABRZE, ZABRZE M., ZABRZE
Ulica: Przy ul. Jodłowej
Sposób korzystania: B – tereny mieszkaniowe
Przyłączenie: GL1Z / 00020726 / 4, 0,0093 HA

Obszar całej nieruchomości: 0,4950 HA

BUDYNKI

LP. 1

Położenie: 1 ŚLĄSKIE, M. ZABRZE, ZABRZE M., ZABRZE
Identyfikator budynku: 247801_1.0011.AR_6.937/55.1_BUD
Identyfikator działki: 247801_1.0011.AR_6.937/55
Ulica, nr porządkowy budynku: Jodłowa 59
Liczba kondygnacji: 3
Przeznaczenie budynku: BUDYNEK OŚWIATY, NAUKI I KULTURY
Odrębność: tak

LP. 2

Położenie: 1 ŚLĄSKIE, M. ZABRZE, ZABRZE M., ZABRZE
Identyfikator budynku: 247801_1.0011.AR_6.937/55.2_BUD
Identyfikator działki: 247801_1.0011.AR_6.937/55

RA NO
nieruchomości

wycena | pośrednictwo | zarządzanie
doradztwo prawne | świadectwa energetyczne
geodezja | kartografia

Operat szacunkowy: nieruchomość gruntowa zabudowa położona w Zabrzu przy ul. Jodłowej 59
księga wieczysta nr GL1Z/00061099/8

Ulica, nr porządkowy budynku: **przy ul. Jodłowej 59**
Liczba kondygnacji: **1**
Przeznaczenie budynku: **BUDYNEK OŚWIATY, NAUKI I KULTURY**
Odrębność: **tak**

Dział I - Spis praw związanych z własnością:

Prawo użytkowania wieczystego

Okres użytkowania: **2112-04-15**
Sposób korzystania: **działka gruntu w użytkowaniu wieczystym oraz
budynki stanowiące odrębną nieruchomość**

Dział II – Własność:

Właściciele: **GMINA MIEJSKA ZABRZE, ZABRZE,
00051595100000**

Udziały: **1 / 1**

Użytkownicy wieczystości: **MUZEUM GÓRNICTWA WĘGLOWEGO W
ZABRZU, ZABRZE, 24322042000000**

Udziały: **1 / 1**

Dział III - Prawa, roszczenia i ograniczenia:

Brak wpisów

Dział IV - Hipoteka:

Brak wpisów

Odpis księgi wieczystej w załączeniu.



wycena | pośrednictwo | zarządzanie
doradztwo prawne | świadectwa energetyczne
geodezja | kartografia

Operat szacunkowy: nieruchomość gruntowa zabudowa położona w Zabrze przy ul. Jodłowej 59
księga wieczysta nr GL1Z/00061099/8

Dane z rejestru gruntów:

Województwo: śląskie
Powiat: m. Zabrze
Gmina: M. Zabrze
Jednostka ewidencyjna: 247801_1, M. Zabrze
Miejscowość: Zabrze
Obręb: 11, Zabrze

PREZYDENT MIASTA ZABRZE
(Nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny: WQ.6621.2318.2014

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

Nr jednostki rejestrowej: G. 26121
Pozycja kartoteki budynków: 247801_1.0011.G26121
KW: Zabrze GL1Z/00061099/8

własność: GMINA MIEJSKA ZABRZE
użytkowanie wieczyste: MUZEUM GÓRNIC'TWA WĘGLOWEGO W ZABRZU
Data: 15/04/2012 Siedziba: 41-800 Zabrze, ul. Jodłowa 59

Arkusz mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikacyjnych	Powierzchnia		Nr Księgi Wieczystej lub oznaczenie innych dokumentów
					użytków w ha	działki w ha	
6	593/55	przy ul. Jodłowej	Tereny mieszkaniowe	B	0,0153	0,0153	KW (gruntowa) Zabrze GL1Z/00061099/8
Id działki: 247801_1.0011.AR_6.593/55							
6	594/55	przy ul. Jodłowej	Tereny mieszkaniowe	B	0,0093	0,0093	KW (gruntowa) Zabrze GL1Z/00061099/8
Id działki: 247801_1.0011.AR_6.594/55							
6	937/55	ul. Jodłowa 59	Inne tereny zieloninowe	BI	0,4704	0,4704	KW (gruntowa) Zabrze GL1Z/00061099/8
Id działki: 247801_1.0011.AR_6.937/55							
Razem:					0,4950	0,4950	

Powierzchnia jednostki rejestrowej ogółem: 0,4950 ha

Liczba działek w mapie: 3
Łączna powierzchnia działek: 0,4950 ha

Wypis zawiera dane według stanu na dzień: 20.12.2014
Sporządził(a): Mateusz Dłuszyński

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Wojciech Kowalski
(osoba i nazwisko osoby reprezentującej organ)
Data i podpis

Prezydent Miasta
2014-12-29

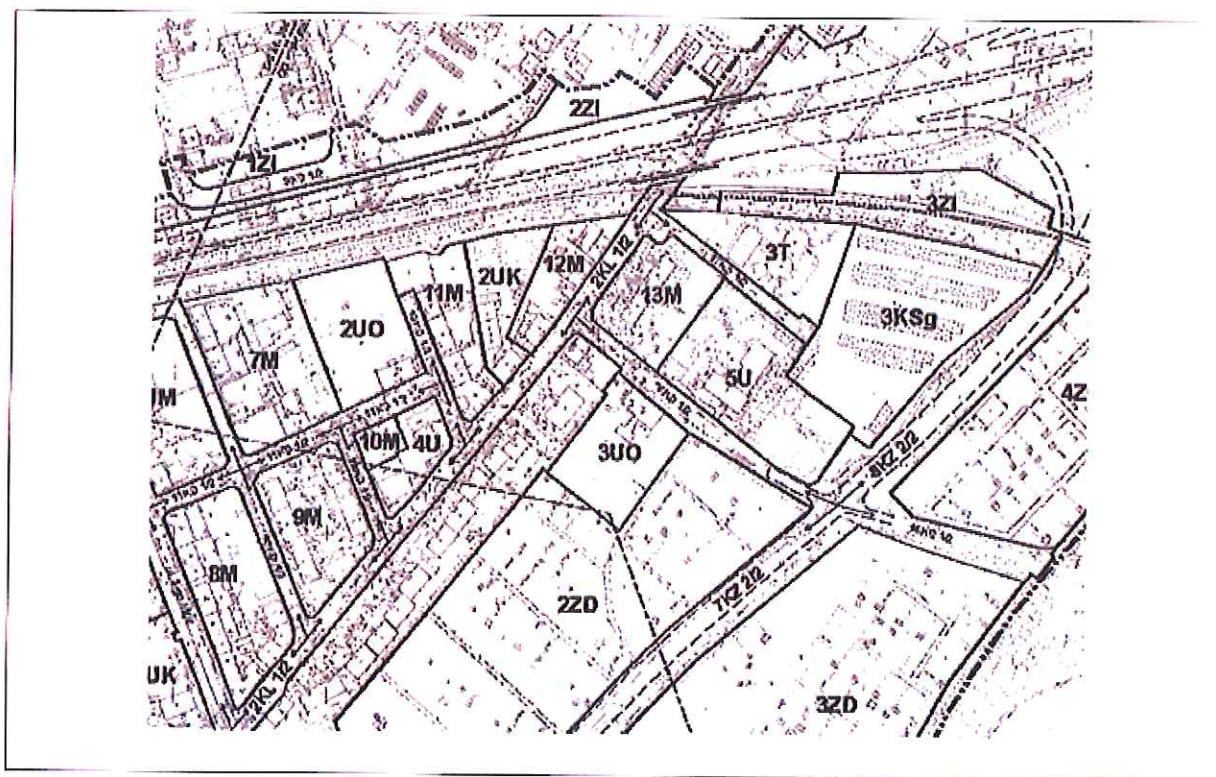
Strona 1 z 1

Operat szacunkowy: nieruchomość gruntowa zabudowa położona w Zabrzu przy ul. Jodłowej 59
księga wieczysta nr GL12/00061099/8

5.2. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z informacją uzyskaną w Urzędzie Miasta Zabrze Biurze Planowania Przestrzennego dla Nieruchomości na dzień wyceny obowiązuje Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego (dalej: "MPZP"). Zgodnie z UCHWAŁĄ Rady Miejskiej w Zabrzu z dnia 07.07.2003 r. NR XIV/119/03 (uchwała w załączeniu) dla Nieruchomości określone jest przeznaczenie: **3 UO – tereny usług oświaty**

Wrys z MPZP:



Treść MPZP: UO – tereny usług oświaty, funkcja usługowa określa przeznaczenie nieruchomości związane z obsługą ludności. Aktualny sposób użytkowania Nieruchomości jest zgodny z ustaleniami MPZP dla tego terenu. Dodatkowo Miasto Zabrze przystąpiło do opracowywania nowego planu DTŚ, do którego można składać wnioski.



wycena | pośrednictwo | zarządzanie
doradztwo prawne | świadectwa energetyczne
geodezja | kartografia

5.3. LOKALIZACJA



Zródło: <https://maps.google.pl>

Nieruchomość jest położona w dzielnicy Guido miasta Zabrze, przy ul. Jodłowej 59. Nieruchomość jest położona przy DTŚ - jednej z głównych dróg łączących Miasta Gliwice, Zabrze, Ruda Śląska, Chorzów i Katowice. Odległości od innych ważnych punktów:

3,5 km – UM Zabrze, PKP, Poczta Główna, Urząd Skarbowy

12 km – centrum Gliwic

W promieniu 1000 m – przychodnia, sklepy, zjazd na DTŚ, stacja paliw,

Otoczenie Nieruchomości stanowi zabudowa mieszkana: domy jednorodzinne, nieruchomości o charakterze komercyjnym oraz tereny zielone.

Bezpośrednie sąsiedztwo:

od strony północnej: Centralna Stacja Ratownictwa Górniczego

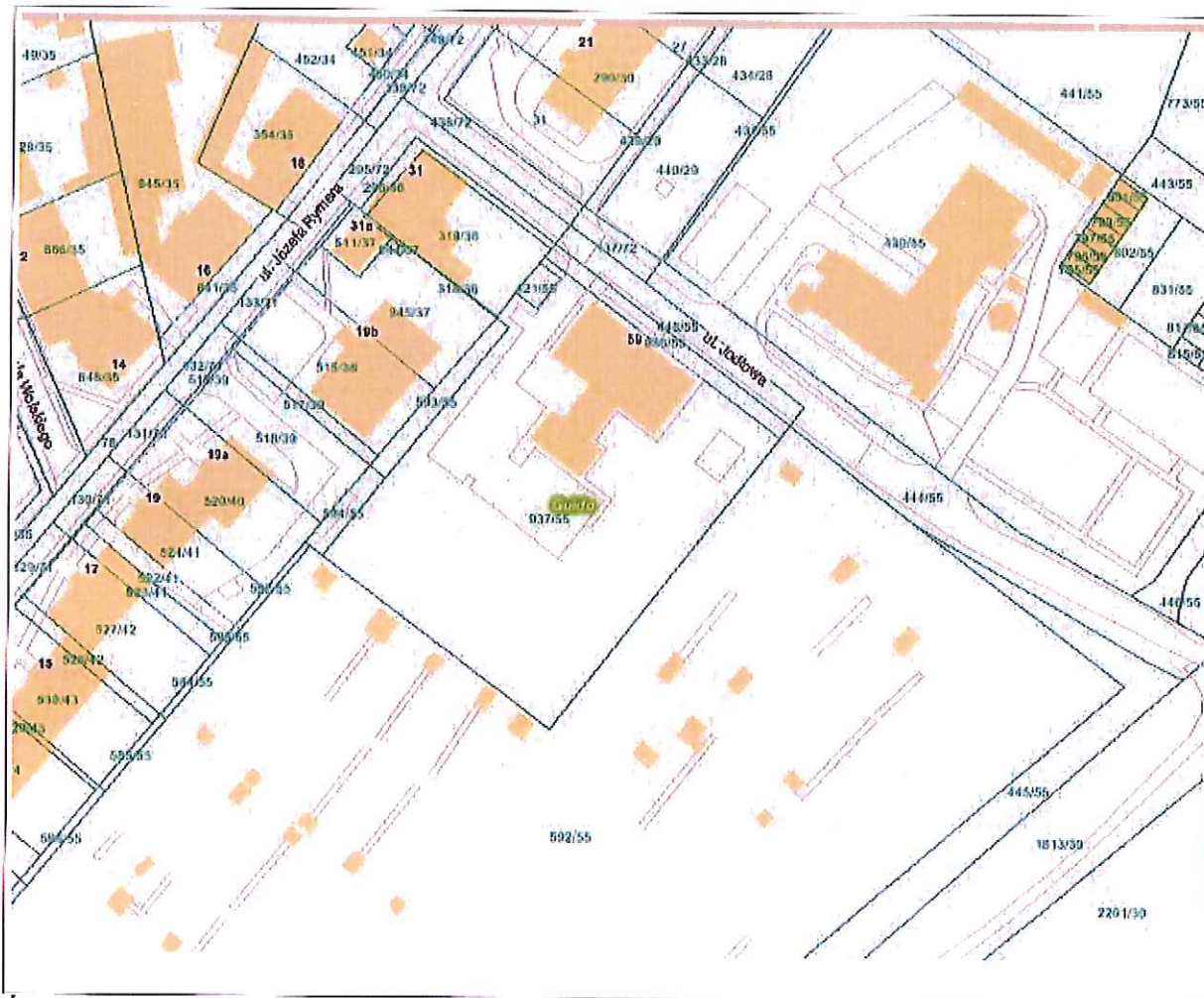
od strony południowej: tereny zielone

od strony wschodniej: tereny zielone

od strony zachodniej: zabudowa usługowo - mieszkaniowa

Operat szacunkowy: nieruchomość gruntowa zabudowa położona w Zabrze przy ul. Jodłowej 59
księga wieczysta nr GI.17/00061099/8

Fragment planu miejscowości Zabrze z lokalizacją Nieruchomości ul. Jodłowa 59 oraz mapa o charakterze ewidencyjnym:



Źródło: <https://gis.um.zabrze.pl/umzabrze/start.jsp>

5.4. OPIS BUDYNKU I DZIAŁEK

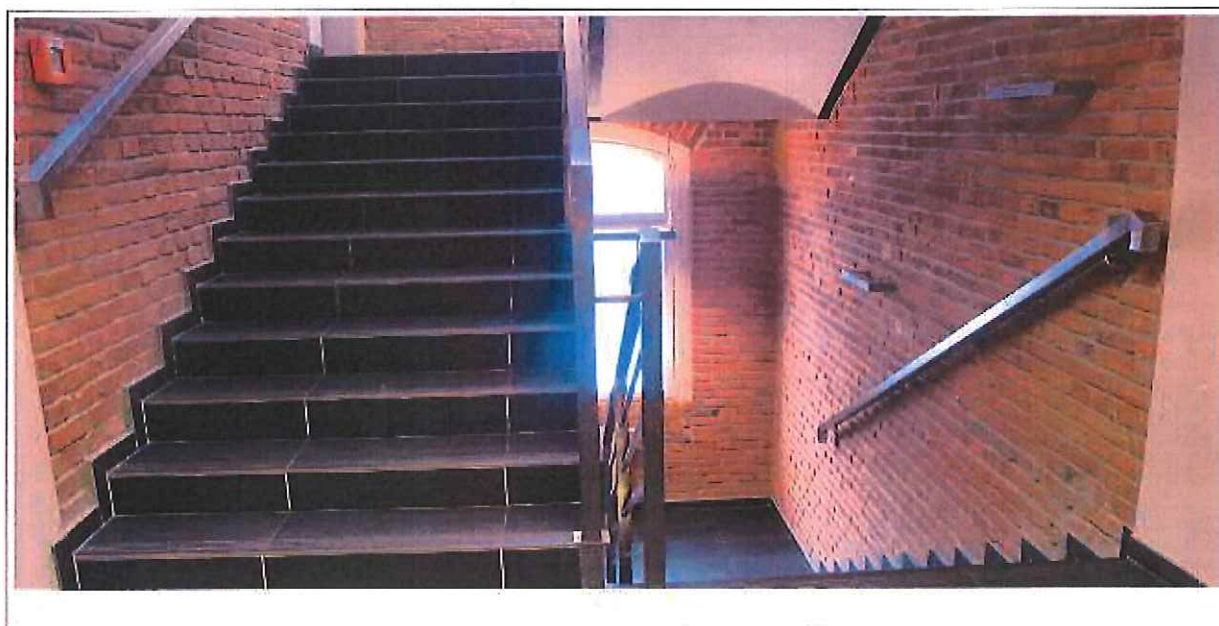
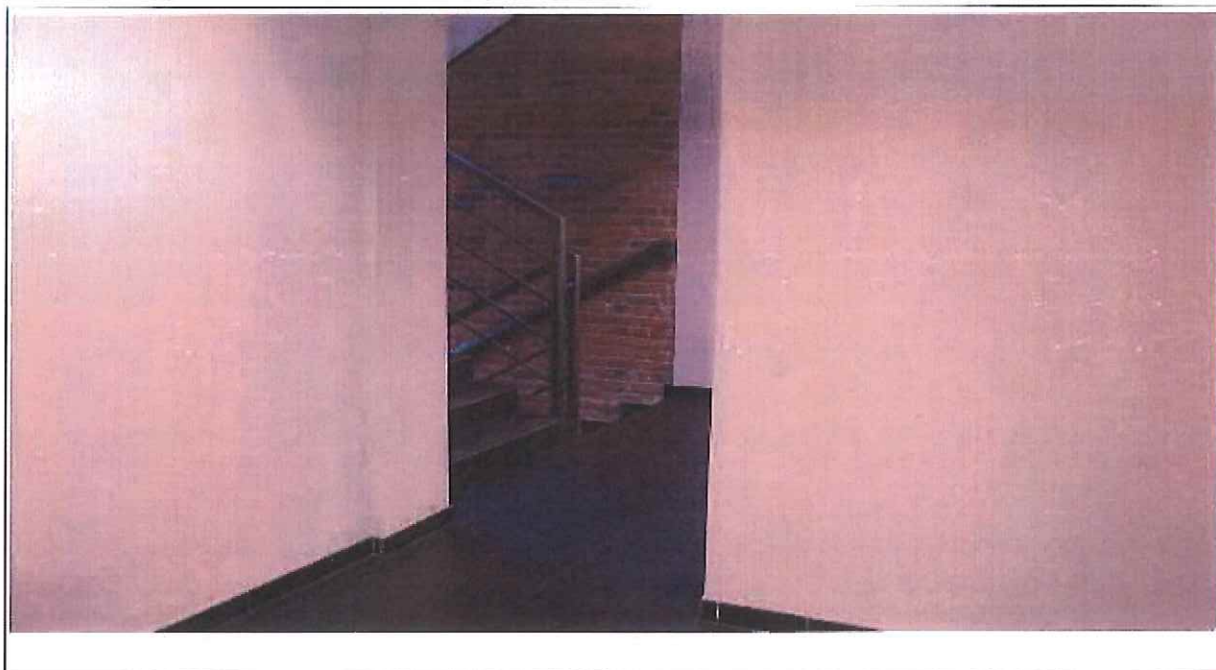
Budynek użytkowy o powierzchni użytkowej 854,77 m²

Zdjęcia:



wycena | pośrednictwo | zarządzanie
doradztwo prawne | świadectwa energetyczne
geodezja | kartografia

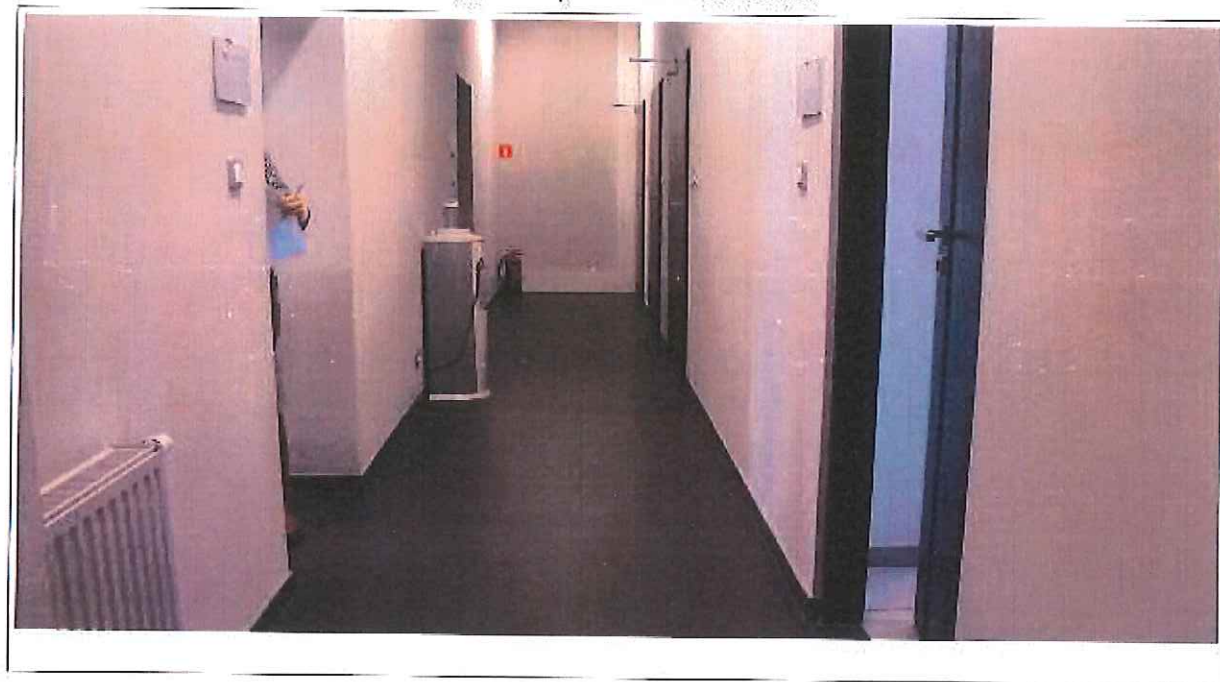
Operat szacunkowy: nieruchomość gruntowa zabudowa położona w Zabrze przy ul. Jodłowej 59
księga wieczysta nr GI.1Z/00061099/8



RA NO
nieruchomości

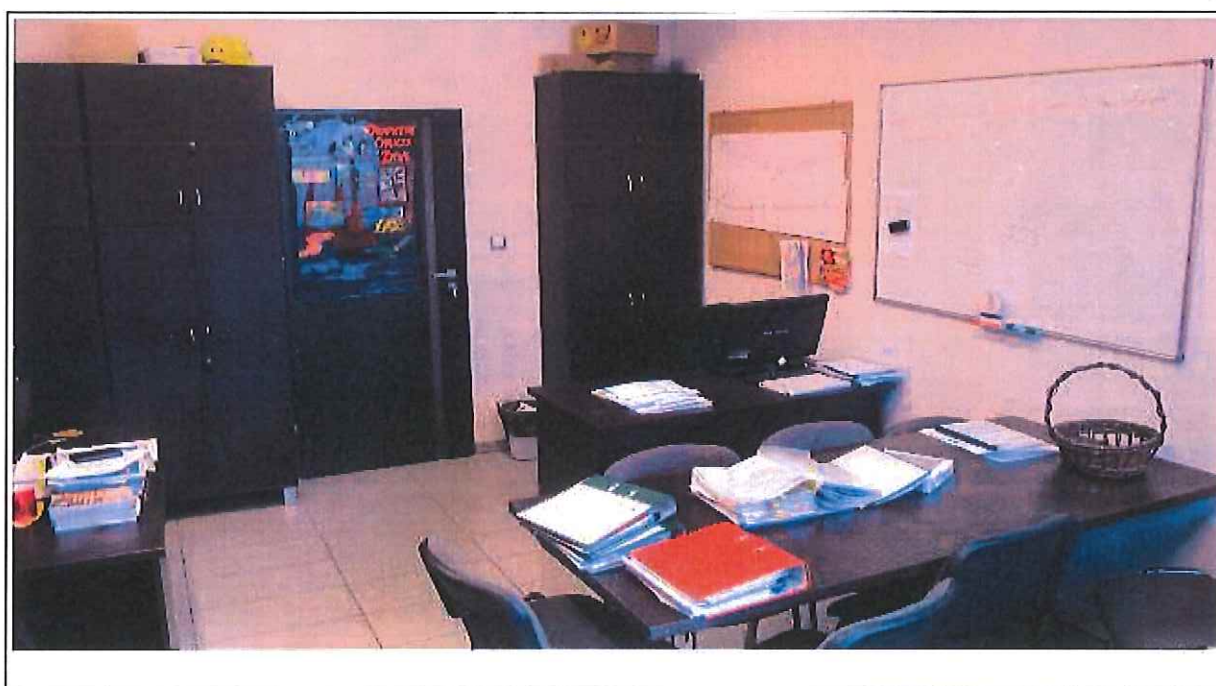
wycena | pośrednictwo | zarządzanie
doradztwo prawne | świadectwa energetyczne
geodezja | kartografia

Operat szacunkowy: nieruchomość gruntowa zabudowa położona w Zabrze przy ul. Jodłowej 59
księga wieczysta nr GI.17/00061099/8



wycena | pośrednictwo | zarządzanie
doradztwo prawne | świadectwa energetyczne
geodezja | kartografia

Operat szacunkowy: nieruchomość gruntowa zabudowa położona w Zabrze przy ul. Jodłowej 59
księga wieczysta nr GL1Z/00061099/8



RA NO
nieruchomości

wycena | pośrednictwo | zarządzanie
doradztwo prawne | świadectwa energetyczne
geodezja | kartografia

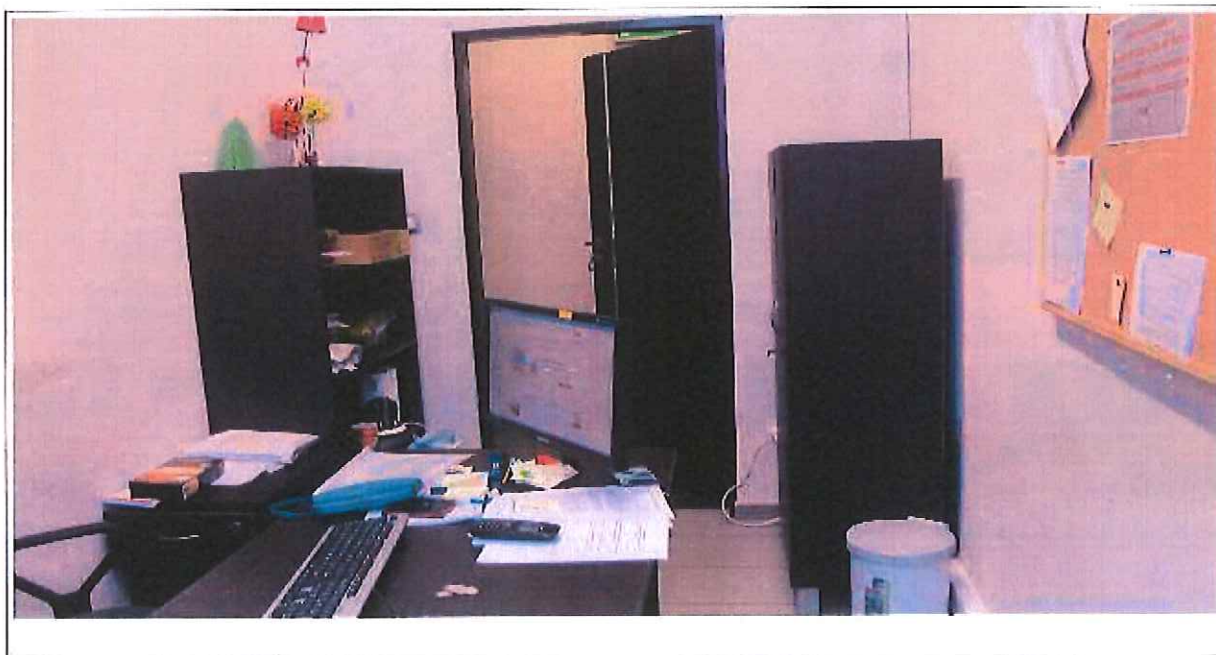
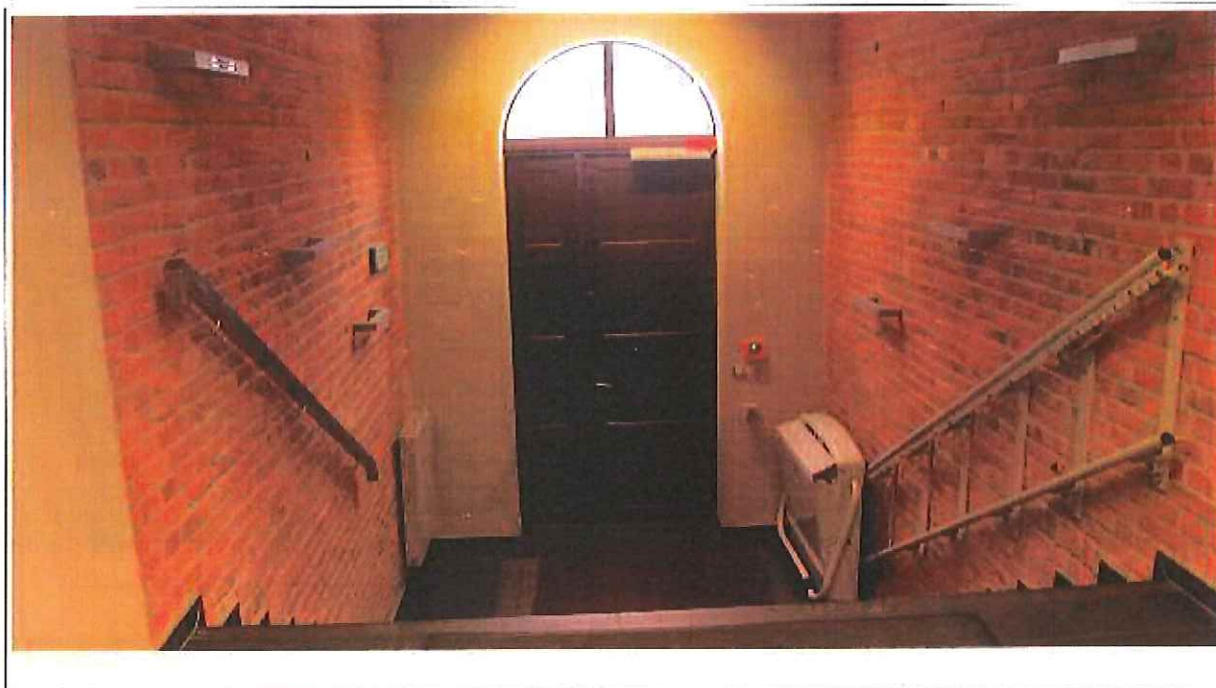
Operat szacunkowy: nieruchomość gruntowa zabudowa położona w Zabrze przy ul. Jodłowej 59
księga wieczysta nr GL1Z/00061099/8



RA NO
nieruchomości

wycena | pośrednictwo | zarządzanie
doradztwo prawne | świadectwa energetyczne
geodezja | kartografia

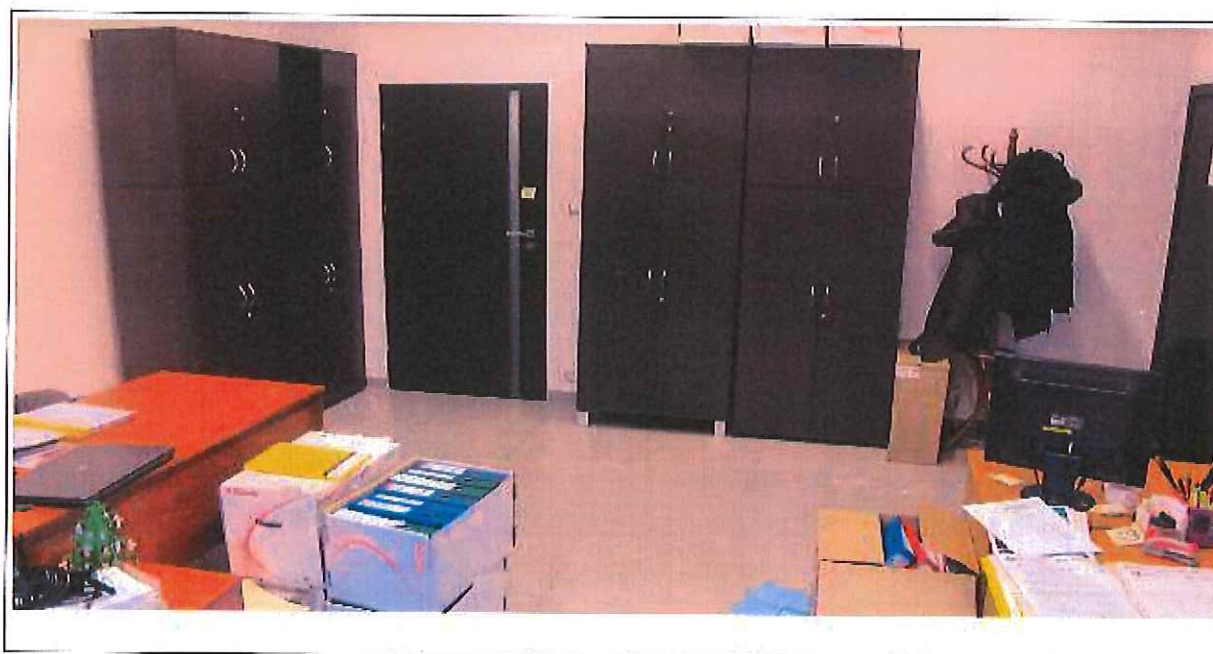
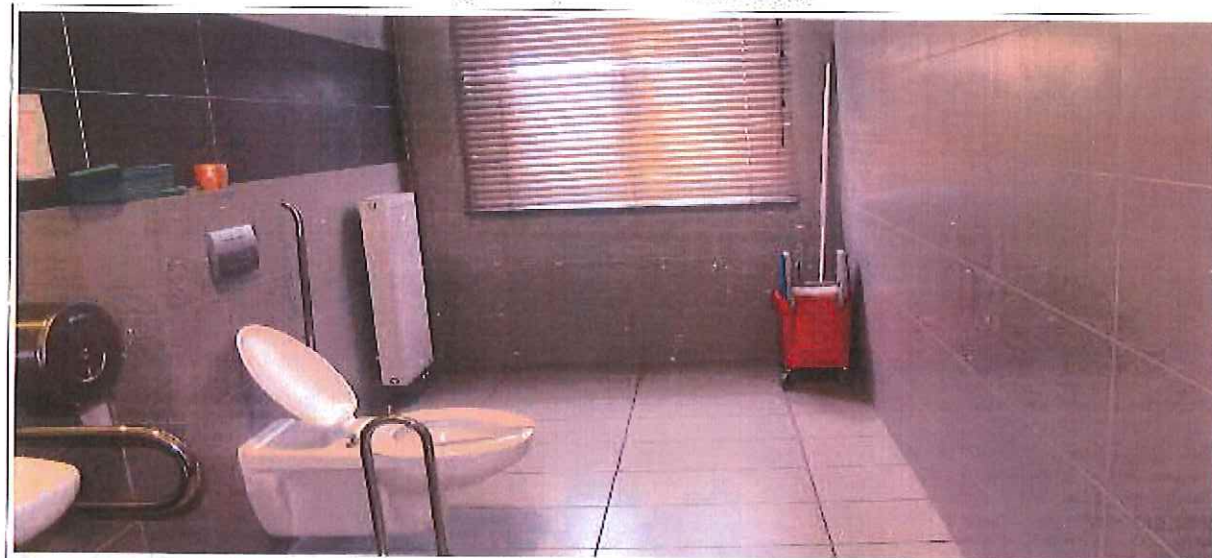
Operat szacunkowy: nieruchomość gruntuowa zabudowa położona w Zabrze przy ul. Jodłowej 59
księga wieczysta nr GL.1Z/00061099/8



RA NO
nieruchomości

wycena | pośrednictwo | zarządzanie
doradztwo prawne | świadectwa energetyczne
geodezja | kartografia

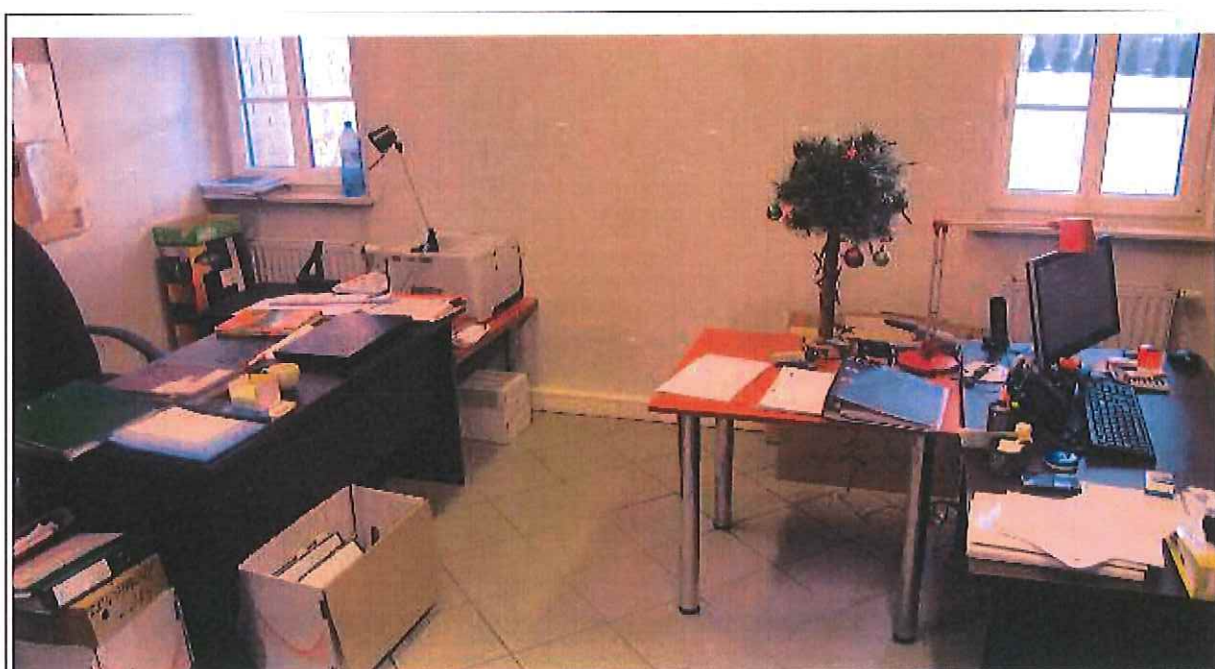
Operat szacunkowy: nieruchomość gruntowa zabudowa położona w Zabrze przy ul. Jodłowej 59
księga wieczysta nr GI.17/00061099/8



RA NO
nieruchomości

wycena | pośrednictwo | zarządzanie
doz nadzór prawne | świadectwa energetyczne
geodezja | kartografia

Opis: szacunkowy: nieruchomość gruntowa zabudowa położona w Zabrze przy ul. Jodłowej 59
księga wieczysta nr GL1Z/00061099/8



RA NO
nieruchomości

wycena | pośrednictwo | zarządzanie
doradztwo prawne | świadectwa energetyczne
geodezja | kartografia

Operat szacunkowy: nieruchomość gruntowa zabudowa położona w Zabrze przy ul. Jodłowej 59
księga wieczysta nr GL1Z/00061099/8



RA NO
nieruchomości

wycena | pośrednictwo | zarządzanie
doradztwo prawne | świadectwa energetyczne
geodezja | kartografia

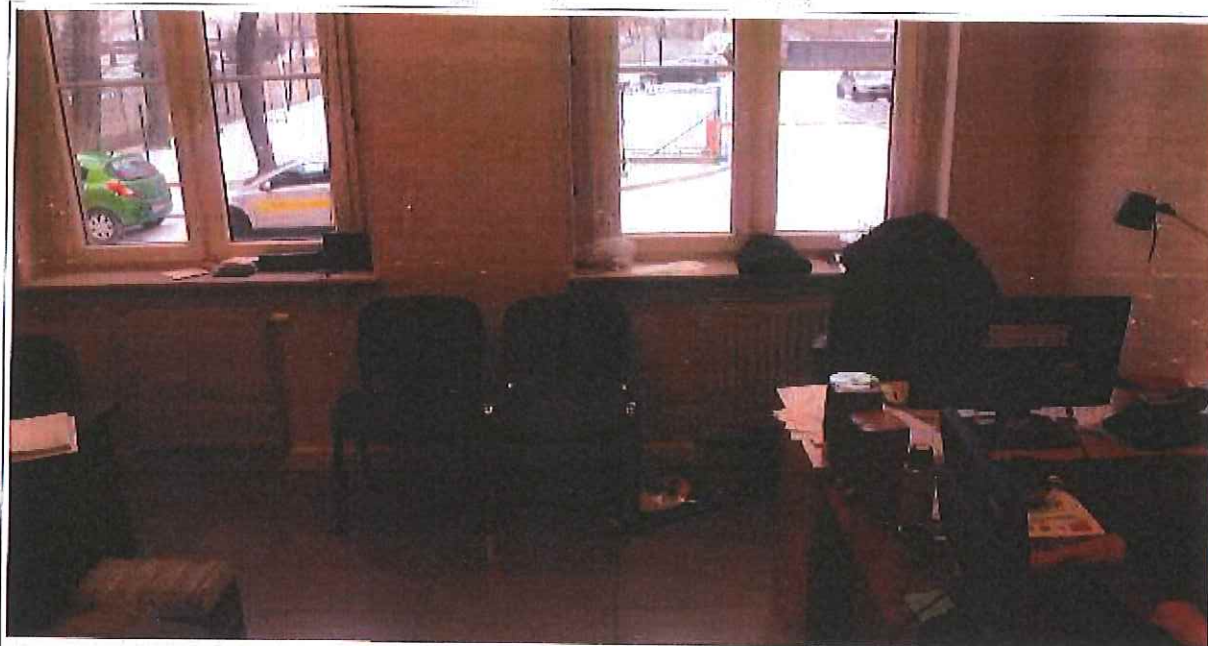
Operat szacunkowy: nieruchomość gruntowa zabudowa położona w Zabrzu przy ul. Jodłowej 59
księga wieczysta nr GL17/00061099/8



RA NO
nieruchomości

wycena | pośrednictwo | zarządzanie
doradztwo prawne | świadectwa energetyczne
geodezja | kartografia

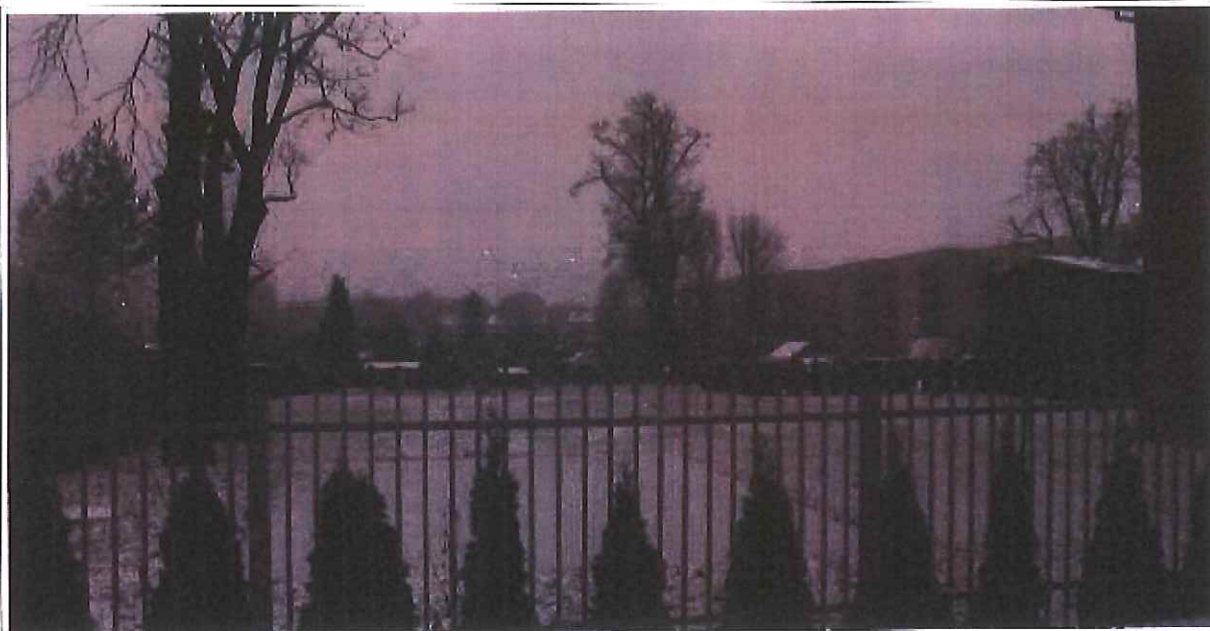
Operat szacunkowy: nieruchomość gruntowa zabudowa położona w Zabrze przy ul. Jodłowej 59
księga wieczysta nr GL1Z/00061099/8



RA NO
nieruchomości

wycena | pośrednictwo | zarządzanie
doradztwo prawne | świadectwa energetyczne
geodezja | kartografia

Operat szacunkowy: nieruchomość gruntowa zabudowa położona w Zabrze przy ul. Jodłowej 59
księga wieczysta nr GL.1Z/00061099/8



RA NO
nieruchomości

wycena | pośrednictwo | zarządzanie
doradztwo prawne | świadectwa energetyczne
geodezja | kartografia

Operat szacunkowy: nieruchomość gruntowa zabudowa położona w Zabrze przy ul. Jodłowej 59
księga wieczysta nr GL1Z/00061099/8

Dane techniczne:

Powierzchnia użytkowa	854,77 m ²
Powierzchnia zabudowy	1980 m ²
Kubatura	41450 m ³
Media	Wod., kan, energia, kan.sanitarna i deszczowa, teletechniczne, C.O
Instalacje	p.poż., klimatyzacji, wentylacji
Fundamenty	Murowane ławy, fundamenty z cegły pełnej
Ściany zewnętrzne	Z cegły pełnej
Ściany wewnętrzne	Z cegły pełnej, płyty g-k, tynkowane obustronnie
Stropy	I piętro – drewniane, parter – płyty strunobetonowe, piwnica – ceramiczne na belkach stalowych
Połać dachu	Blacha tytanowo – cynkowa
Konstrukcja dachu	Belkowo – jętkowa
Stan techniczny	Bardzo dobry (modernizacja zakończona w 2012 r.)

Układ pomieszczeń*:

Piwnica	pomieszczenia magazynowe i gospodarcze pod całym budynkiem z zachowaniem pomieszczenia dla wymiennika co.
Wysoki parter	pomieszczenie archiwum, 4 pokoje biurowe, sala konferencyjna przewidziana dla 25 osób, szatnia, pokój socjalny, sanitariaty/damski i męski/ oraz pomieszczenie ochrony
I piętro	10 pokoi biurowych /od 1 do 6 stanowisk pracy w pokoju/, sanitariaty/damski i męski/. Przewidziane stałe przebywanie na stanowiskach pracy 30 osób.
Strych	pomieszczenia magazynowe i gospodarcze.
Klatka schodowa	zamontowany wyciąg dla wózka inwalidzkiego (wejście główne dostosowane dla osób niepełnosprawnych)
Przybudówka	Funkcja zaplecza socjalno – gospodarczego (część kuchenna, prysznic, łazienka, magazyn, szatnia, środka czystości)

* Rzuty kondygnacji w załączeniu

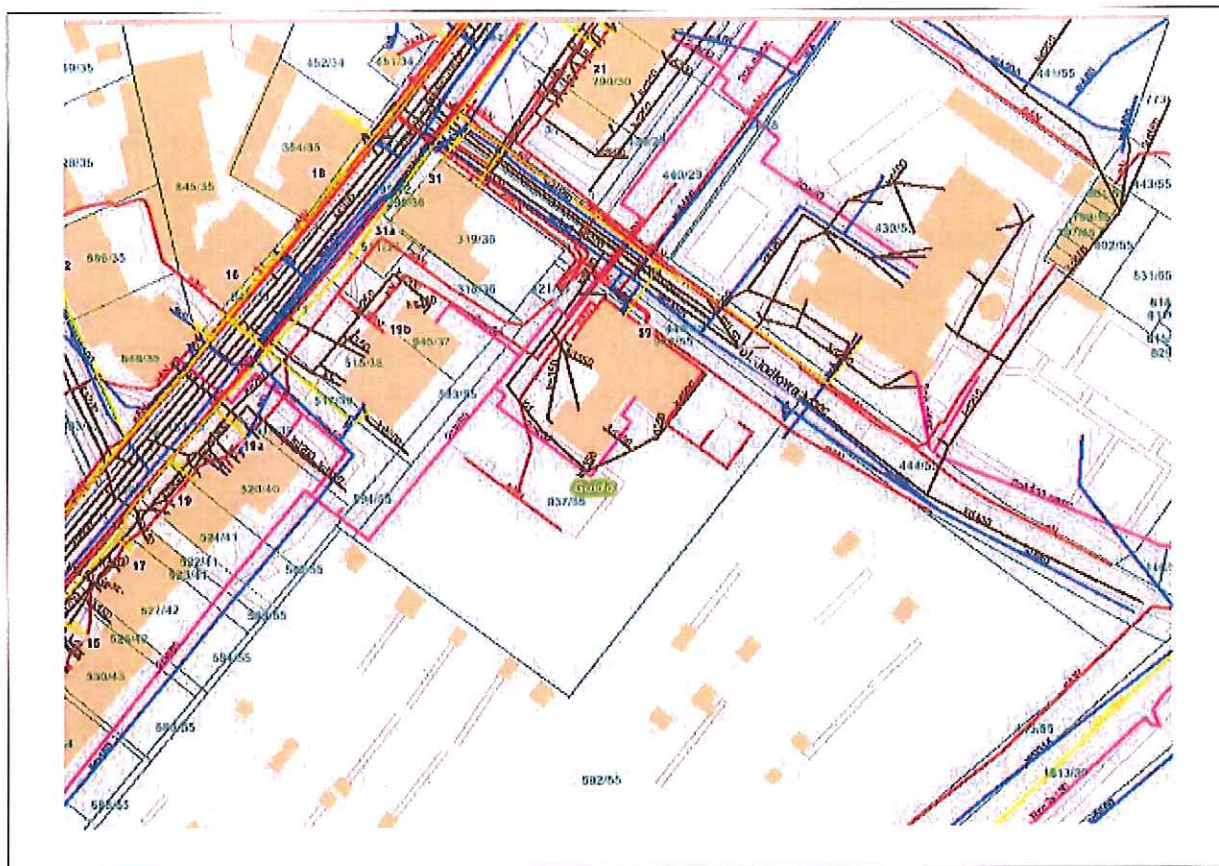


wycena | pośrednictwo | zarządzanie
doradztwo prawne | świadectwa energetyczne
geodezja | kartografia



Operat szacunkowy: nieruchomość gruntowa zabudowa położona w Zabrze przy ul. Jodłowej 59
księga wieczysta nr GL1Z/00061099/8

Mapa z zaznaczonymi mediami



Charakterystyka działki

Powierzchnia	4950 m ²
Kształt	Prostokąt
Zagospodarowanie	Równa – bez widocznych spadków, nasadzenia – drzewa iglaste, trawa, stan zagospodarowania – bardzo dobry
Ogrodzenie	Plot stalowy

5.5. UMOWY ZOBOWIĄZANIOWE

Brak umów zobowiązaniowych. Użytkownik wieczysty prowadzi działalność w Nieruchomości.

RA NO
nieruchomości

wycena | pośrednictwo | zarządzanie
doradztwo prawne | świadectwa energetyczne
geodezja | kartografia

6. ANALIZA RYNKU

6.1. RYNEK LOKALNY

Górny Śląsk to region położony w południowej Polsce, w samym sercu Europy. Sieć dróg i połączeń lotniczych zapewnia dostęp stąd do wszystkich ważniejszych europejskich ośrodków, a doskonała infrastruktura drogowa umożliwia szybkie i sprawne poruszanie się po regionie.

Ośrodek gospodarczy: Wiele międzynarodowych i zagranicznych firm wciąż inwestuje na terenie Górnego Śląska, tworząc nowe miejsca pracy i stymulując dynamiczny rozwój gospodarczy regionu. Przyczyniają się do tego również takie imprezy jak Międzynarodowe Targi Katowickie, Expo Silesia i Europejskie Forum Gospodarcze. Górny Śląsk to miejsce, w którym działa wiele organizacji promujących biznes, takich jak sektorowe i regionalne izby gospodarcze, stowarzyszenia branżowe oraz centra wspierające przedsiębiorczość i ośrodki doradztwa gospodarczego. Zarejestrowano tu prawie 200 000 podmiotów gospodarczych, przy czym 60% z nich działa w sektorze usługowym.

Ośrodek akademicki: Katowice to trzeci pod względem wielkości ośrodek naukowy w Polsce (po Warszawie i Krakowie) i siedziba ponad 20 wyższych uczelni, w których studiuje ponad 100 000 osób. Obok prestiżowych uczelni państwowych, takich jak Uniwersytet Śląski i Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach, w mieście działają liczne prywatne uczelnie i instytuty badawcze. Dzięki temu region Górnego Śląska jest dobrze zaopatrzone w wykwalifikowanych pracowników i specjalistów z różnych gałęzi gospodarki.

Transport Drogowy: Przez region Górnego Śląska przebiegają autostrady A1 i A4 oraz trasy europejskie E40, E75 i E462. Ważnym szlakiem komunikacyjnym w rejonie jest Drogowa Trasa Średnicowa – droga szybkiego ruchu łącząca 6 miast konurbacji górnośląskiej, Górnośląskiego Okręgu Przemysłowego. Obecnie DTŚ łączy Katowice, Chorzów, Świętochłowice, Rudę Śląską, Zabrze i Gliwice.

Kolejowy: Przez Katowice biegnie główna linia kolejowa Gdynia- Wiedeń oraz Centralna Magistrala Kolejowa do Warszawy.

Wodny: Położone niedaleko Katowic Gliwice obsługują Kanał Gliwicki, łączący Port Gliwice z Odrą i z siecią połączeń wodnych prowadzących przez dużą część Niemiec aż do Morza Bałtyckiego.

Lotniczy: Port Lotniczy w Katowicach

Operat szacunkowy: nieruchomość gruntowa zabudowa położona w Zabrze przy ul. Jodłowej 59
księga wieczysta nr GL1Z/00061099/8

zapewnia połączenia na najważniejszych trasach europejskich. W pobliżu Aglomeracji Górnośląskiej znajdują się trzy międzynarodowe porty lotnicze: Kraków-Balice, Ostrawa i Wrocław artystycznym.

Zabrze

Zabrze to miasto położone w zachodniej części województwa śląskiego i Górnośląskiego Okręgu Przemysłowego (GOP), zamieszkałe przez 182145 mieszkańców, należy do grona pięciu największych pod względem liczby mieszkańców miast województwa śląskiego.

Przemysłowy charakter miasta zmienia się wraz z rozwojem nowoczesnych technologii. Rozwija się mała i średnia przedsiębiorczość, która w Zabrzu znajduje odpowiednie zaplecze w postaci wysoko wykwalifikowanej kadry technicznej, konkurencyjnej siły roboczej, odpowiedniej infrastruktury technicznej (hale produkcyjne, magazyny, uzbrojone nieruchomości, itp.), drogowej, telekomunikacyjnej czy ogromnego rynku zbytu.

W mieście działają znane i cenione, także poza granicami kraju ośrodki naukowe:

- Centrum Chemii Polimerów PAN,
 - Fundacja Rozwoju Kardiochirurgii wraz z: Centrum Doskonałości Nowych Technologii na Rzecz Leczenia Chorób Serca „ProCordis”, Instytutem Protez Serca, Pracowniami: Pracownia Sztucznego Serca, Pracownia Biologicznej Zastawki Serca, Pracownia Biocybernetyki, Pracownia Biotechnologii,
 - Instytut Chemicznej Przeróbki Węgla,
 - Instytut Podstaw Inżynierii Środowiska PAN,
 - Instytut Techniki i Aparatury Medycznej,
 - Śląskie Centrum Chorób Serca,
 - Wydziały dwóch śląskich uczelni: Śląskiego Uniwersytetu Medycznego, Politechniki Śląskiej.
- Zabrze niegdyś postrzegane jako przemysłowe, obecnie staje się miastem usług i turystyki przemysłowej. Jego charakter określają dziś podziemne skanseny „Królowa Luiza” i „Guido”. Polska Organizacja Turystyczna w 2003 roku przyznała miastu certyfikat za turystyczny produkt

Operat szacunkowy: nieruchomość gruntowa zabudowa położona w Zabrzu przy ul. Jodłowej 59
księga wieczysta nr GL12/00061099/8

roku p.n. „Zabrze – miastem turystyki przemysłowej”. Szeroką ofertę kulturalną, sportową i rekreacyjną prezentują: Filharmonia Zabrzeńska, Teatr Nowy, Dom Muzyki i Tańca, Multikino, Muzeum Miejskie, Miejski Ośrodek Kultury, Muzeum Górnictwa Węglowego, rozbudowana sieć bibliotek, miejskie kino Roma, samorządowa telewizja, kluby sportowe: Górnik Zabrze, Gwarek, Sparta, Walka Makoszowy, Pogoń Zabrze Hala Widowiskowo-Sportowa, Kąpielisko Leśne, Miejski Ogród Botaniczny Zabrze posiada znaczną powierzchnię terenów zielonych, które zajmują aż 62 % jego powierzchni. Dzięki korzystnemu położeniu w pobliżu planowanego skrzyżowania autostrad A-1 i A-4 oraz połączeniu z Drogową Trasą Średnicową, tereny Zabrze umożliwiają lokowanie nawet największych inwestycji. Niezwykle istotny dla miasta jest program rewitalizacji i rekultywacji terenów poprzemysłowych obejmujący ponad 600 ha gruntów po przemyśle ciężkim. Wśród istotnych trwających i planowanych zabrzańskich inwestycji znajduje się także: budowa drogi „Nowopaderewskiego”, łączącej autostradę A-4 z DTŚ, budowa drogi „Nowopolskiego” budowa Centrum Przesiadkowego, Udostępnienie dla ruchu turystycznego Kluczowej Sztolni Dziedzicznej w ramach projektu Zabrze Europejski Ośrodek Kultury Technicznej i Turystyki Przemysłowej, budowa nowego stadionu Górnika Zabrze, budowa nowej dzielnicy mieszkaniowej „Nowe Miasto”.

Źródło: <http://www.um.zabrze.pl/biznes/dlaczego-zabrze>

6.2. CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Rynek, jako kategoria ekonomiczna, jest określany najczęściej jako całokształt stosunków wymiennych między sprzedającymi i kupującymi, którzy wzajemnie wywierają wpływ na kształtowanie się ogólnej podaży, popytu oraz poziomu cen. Rynek nieruchomości jest rynkiem specyficznym i niełatwo poddającym się analizie. Wynika to głównie z dysproporcji liczby czynników kształtujących go i mających na niego wpływ oraz liczby informacji przez niego generowanych. Charakteryzowany rynek lokalny jest typowym przykładem rynku nieruchomości. Biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny określono wiarygodny pod względem rodzajowym i obszarowym rynek nieruchomości oraz określono okres jego analizy. Analizowany



wycena | pośrednictwo | zarządzanie
doradztwo prawne | świadectwa energetyczne
geodezja | kartografia

rynek, na poziomie lokalnym, obejmuje obszar Gmin Chorzów i Katowice. Określając taki zakres lokalnego rynku kierowano się przede wszystkim wiarygodnymi informacjami o trendach, obrocie, cenach transakcyjnych, czynszach dzierżawnych oraz ilości zawartych transakcji i umów dzierżawy, których przedmiotem były lokale użytkowe, nieruchomości gruntowe o cechach i funkcjach zbliżonych do wycenianego, a także podobieństwem w uwarunkowaniach takich jak:

- urbanistyczne: dominujący typ i charakter zabudowy, odległość od centrum, występowanie zbiorników wodnych, zakładów przemysłowych itp.,
- ekonomiczne: poziom rozwoju gospodarczego, profil działalności wytwórczej, bezrobocie, dochody, siła nabywcza ludności itp.,
- społeczne: liczba mieszkańców, migracje, potrzeby, preferencje, przyzwyczajenia,
- instytucjonalno - prawne: m.in. przepisy prawa dot. nieruchomości, wysokość opłat i podatków związanych z transferem praw do nieruchomości, obsługi rynku.

Przyjęty zakres przestrzenny rynku lokalnego jest obszarem, w którym jednakowe czynniki zarówno przestrzenne jak i związane z samą Nieruchomością (atrybuty) w podobnym stopniu wpływają na kształtowanie się cen, czynszów i wartości rynkowej. Okres badania i analizy rynku nieruchomości: I – XII 2014 r.

6.3. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Miniona dekada była okresem znaczących zmian ekonomicznych jak i politycznych w Polsce. 1 maja 2014 roku minęło 10 lat od wstąpienia Polski do Unii Europejskiej. Był to okres intensywnego rozwoju naszej gospodarki, skutkujący wzrostem PKB niemal o połowę. Istotnym bodźcem był napływ inwestycji zagranicznych, których skumulowana wartość w ostatniej dekadzie przekroczyła 100 mld EUR. Rozwojowi gospodarczemu towarzyszył wzrost zapotrzebowania na nowoczesną powierzchnię biurową. Obecnie jej całkowite zasoby w Polsce są ponad dwukrotnie wyższe niż tuż przed wstąpieniem do UE, bowiem zasadniczo zmieniło się postrzeganie Polski jako

miejsca do lokowania biznesu. W ciągu minionej dekady Polska ugruntowała swoją pozycję jako atrakcyjna lokalizacja dla inwestycji, stwarzając szansę dla dynamicznego wzrostu sektora biurowego. Ewolucja polskiego rynku nieruchomości biurowych w minionym dziesięcioleciu polegała nie tylko na rozwoju zasobów Warszawy i poprawie ich jakości, ale również na stopniowym kształtowaniu się regionalnych ośrodków biurowych. Dodatkowo, za sprawą zmian na rynku kapitałowym po wejściu Polski do UE, w ciągu minionej dekady dynamicznie rozwijał się rynek inwestycyjny w sektorze nieruchomości. W rezultacie Polska stała się największym rynkiem inwestycyjnym w Europie Środkowej i Wschodniej. Warto również podkreślić, że kraj wciąż poprawia swoją pozycję i aktualnie jest notowany na 10 miejscu wśród liderów europejskiego rynku inwestycyjnego. Na rynku nieruchomości komercyjnych (powierzchni biurowych, handlowych, magazynowych i pozostałych) w okresie 2013 - 2014 kontynuowany był wzrostowy trend wolumenu transakcji, utrzymujący się od 2010 r. W analizowanym okresie transakcje komercyjne wyniosły ponad 900 mln euro, trzeba jednak podkreślić, że znaczna część transakcji dotyczy zmiany właściciela funkcjonującego i wynajętego już budynku komercyjnego. Zgodnie z danymi Comparables.pl największy udział w wolumenie transakcji inwestycyjnych miały inwestycje w powierzchnię biurową (ok. 60%) oraz handlową (ok. 37% udziału). Podobnie jak w latach poprzednich, wśród inwestorów wciąż dominują inwestorzy międzynarodowi. Stopy kapitalizacji inwestycji na rynku biurowym oraz handlowym dla najlepszych lokalizacji lekko spadły i kształtowały się w granicach 6%. Spadek stóp kapitalizacji przy względnie stabilnych czynszach oznacza, że ceny transakcyjne rosną, a więc inwestorzy akceptują wyższe ryzyko inwestycyjne (akceptują niższą premię za ryzyko). Kredyty dla przedsiębiorstw na nieruchomości biurowe udzielane przez banki w Polsce ulegają od początku 2013 r. spadkom, a w I kw. 2014 r. ich stan wynosił prawie 8 mld PLN. Jednocześnie udział kredytów uznawanych za zagrożone pozostaje od końca 2012 r. Poniżej 5%, co można oceniać pozytywnie. Uwzględniając jednak, że wraz ze wzrostem zamożności społeczeństwa zaangażowanie inwestorów polskich w sektor nieruchomości prawdopodobnie będzie rosło, zadłużenie w bankach z tytułu nieruchomości komercyjnych prawdopodobnie także będzie rosło. W Polsce na koniec I kw. 2014 r. było 6,48 mln m kw. powierzchni biurowej, z czego najwięcej (4,2 mln m kw.) zlokalizowane było w Warszawie.

Zgodnie z danymi firmy doradczej JLL12 w budowie jest ok. 1,2 mln m kw. powierzchni biurowej, w tym ponad 0,6 mln m kw. Stopa pustostanów dla najważniejszych rynków biurowych pozostała w 2014 r. na poziomie 12%, tj. zbliżonym do tego z końca 2013 r. oraz znacznie wyższym niż na koniec 2012 r., kiedy wynosiła 9,1%. Dobrze zlokalizowane budynki biurowe wciąż cieszą się popytem. Natomiast dane o znacznej powierzchni biurowej w budowie w połączeniu z sytuacją ekonomiczną w Polsce i na świecie pozwalają wnioskować, że stopa pustostanów będzie rosła, zwłaszcza w starszych lub słabiej zlokalizowanych budynkach. Może stanowić to problem dla właścicieli tych budynków, których dochody będą spadać. Właściciele mogą zachęcać klientów niższymi czynszami,

Sektor biurowy / handlowy – perspektywy:

Prognozowany dynamiczny wzrost PKB i rosnący popyt wewnętrzny w Polsce prawdopodobnie będzie sprzyjał dalszemu szybkiemu wzrostowi sektora w największych miastach w ciągu najbliższych lat. Polska postrzegana jest jako jedna z najbardziej atrakcyjnych lokalizacji na świecie dla usług profesjonalnych. W średnim okresie można oczekiwać kontynuacji tego trendu, co bezpośrednio przełoży się na rozwój sektora w Polsce. Jednocześnie należy oczekiwać, że najemcy będą dążyć do optymalizacji wynajmowanej powierzchni. Rosnącą popularnością cieszą się rozwiązania elastycznej aranżacji powierzchni najmu, co prowadzi do częściowego ograniczenia zapotrzebowania na powierzchnię biurową. Dynamiczny wzrost sektora i optymistyczne oczekiwania względem gospodarki powinny mieć odzwierciedlenie na rynku inwestycyjnym, ponieważ Polska jest postrzegana przez rynki kapitałowe jako rynek stabilny. Śladem innych krajów europejskich, na polskim rynku inwestycyjnym oczekuje się wzrostu aktywności rodzimych inwestorów. Zauważalne jest zainteresowanie rynkami regionalnymi podmiotów zagranicznych oraz polskich podmiotów instytucjonalnych, co prawdopodobnie wpłynie na spadek stóp kapitalizacji i przy utrzymującym się stabilnym popycie, przyczyni się do dalszego szybkiego tempa wzrostu sektora nieruchomości komercyjnych w lokalizacjach regionalnych.

Źródło: nhp.pl, knightfrank.com.pl, emmerson.pl, colliers.pl

Rynek nieruchomości komercyjnych – Zabrze

W wyniku badania rynku obrotu nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi, stwierdzono, że na

Operat szacunkowy: nieruchomość gruntowa zabudowa położona w Zabrze przy ul. Jodłowej 59
księga wieczysta nr GL1Z/00061099/8

rynku lokalnym występowały tylko pojedyncze transakcje obrotu nieruchomościami zabudowanymi budynkami o przeznaczeniu i cechach podobnych do Nieruchomości. Mając na uwadze powyższe analizą objęto czynsze najmu dot. budynków biurowych, magazynowych i handlowych. W okresie badanym dochody z nieruchomości wykazywały tendencję malejącą, na skutek wzrostu kosztów operacyjnych i stabilizacji poziomu czynszów oraz malejącego popytu wewnętrznego. Wysokość czynszów była zróżnicowana, a ich wartość za wynajem powierzchni o podobnym standardzie do Nieruchomości i położonych w porównywalnych lokalizacjach do Nieruchomości wyniosła:

Budynki biurowe czynsze na rynku lokalnym: 25 zł – 45 zł / m²

Czynsze nieruchomości podobnych do wycenianej: 45 zł / m²

Poziom pustostanów na lokalnym rynku biurowym: 10 %

Magazyny: czynsze nieruchomości podobnych do wycenianej: 13 zł / m²

Miejsce parkingowe: 45 zł / miesiąc

Podstawowe dane dotyczące rynku nieruchomości komercyjnych przedstawione przez firmę doradcą DTZ, na koniec I półrocza 2013 r.:

Rynek nieruchomości biurowych w głównych miastach Polski na koniec I p. 2013 r.

	Łódź	Wrocław	Trojmiasto	Katowice	Kraków	Poznań	Warszawa
Poziom pustostanów	15%	11%	13%	8,5%	3%	15%	10,5%
Pustostany I p. 2013r./2012 r.	↑	↑	↑	↓	↓	↑	↑
Stopa kapitalizacji dla najlepszych obiektów	8%*	7,5%	7,75%	8%*	7,5%*	7,75%*	6,25%
Ogólne zasoby na koniec I p. 2013r. [tys. m ²]	267	509	401	310	609	295	4010
Oddane w cłaгу I p. 2013 r. [tys. m ²]	18	39	50	13	0	2,5	153
Stawki czynszów [EUR/m ² /m-c]	11 - 13	14,5 - 15,5	12-14,5	12,5 - 14	13,5-15	13,5-15,5	14-15 (21-25)**

Źródło: Opracowanie BRE Bank Hipoteczny

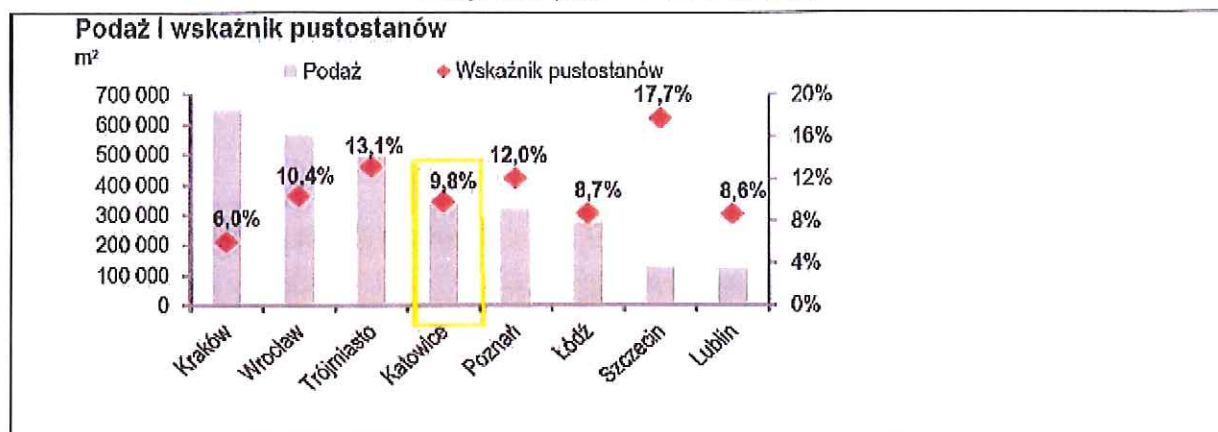
* Dane szacunkowe

**Centralny Obszar Biznesu (COB)

Dane dotyczące poziomu podaży i pustostanów przedstawione przez firmę JONES LANG LASALLE IP, INC na koniec III kwartału 2014 r.:



wycena | pośrednictwo | zarządzanie
doradztwo prawne | świadectwa energetyczne
geodezja | kartografia



Wysokość wydatków operacyjnych jest uzależniona głównie od stanu technicznego budynku, w tym zapotrzebowania energetycznego, kosztów remontów i napraw bieżących, jak również struktury składników majątkowych oraz zawartych umów najmu w zakresie ponoszenia przez najemców określonych kosztów operacyjnych. Do oszacowania wartości przyjęto stawki czynszu odpowiednio do standardu wykończenia obiektów oraz powierzchni użytkowej. Wysokość stawek czynszu na analizowanym rynku jest uzależniona od następujących cech:

- położenie
- otoczenie i sąsiedztwo
- dostępność komunikacyjna
- stan techniczny i standard obiektów
- stan urządzenia i zagospodarowania terenu

Poddane analizie wynajmowane powierzchnie były zbliżone do powierzchni, które mogą być przedmiotem najmu w obiekcie będącym przedmiotem wyceny. Cechy rynkowe, brane pod uwagę przy dokonywaniu porównań przyjęto na podstawie analizy rynku i dostępnych danych pozyskiwanych bezpośrednio od zarządców nieruchomości, biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, właścicieli nieruchomości. Wpływ poszczególnych cech rynkowych na wysokość czynszów oraz ich wagi ustalono na podstawie badań własnych. Obiekty o małych powierzchniach, dobrym standardzie i dobrej lokalizacji są wynajmowane najchętniej i wykazują duży procent wykorzystania powierzchni przez cały rok. Najmniej wykorzystywane są powierzchnie duże o niskim standardzie. Podaż przewyższa popyt na obszarach o niskiej atrakcyjności rynkowej.

7. SPOSÓB WYCENY

7.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI

W niniejszym operacie szacunkowym określono wartość rynkową prawa własności do Nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania. Zgodnie z art. 151 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U.2004.518 z późniejszymi zmianami) *wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych, przy przyjęciu następujących założeń:*

a/ strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusu, miały stanowczy zamiar zawarcia umowy

b/ upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY

Zgodnie z art. 154. 1. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U.2004.518 z późniejszymi zmianami) *wyboru właściwego podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.*

Na potrzeby wyceny określono lokalny rynek nieruchomości (komercyjnych) podobnych na podstawie przyjętych cech do Nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu rynkowego oraz są przedmiotem najmu lub dzierżawy. Na podstawie określonego lokalnego rynku nieruchomości obejmującego rynek czynszów i rynek obrotu można określić czynsz rynkowy dla Nieruchomości i stopę kapitalizacji. Natomiast z oceny stanu rynku oraz stanu Nieruchomości

wynika, że Nieruchomość będzie przynosić stałe dochody roczne w długim okresie (min. przez kilkanaście lat). W związku z powyższym oraz na podstawie niżej wymienionych przepisów prawa i Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny, do niniejszej wyceny można zastosować podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej.

Według art. 153 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami: *Podejście dochodowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. Stosuje się je przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód.*

Według Rozporządzenia Rady Ministrów w/s wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

§ 6. Przy stosowaniu podejścia dochodowego konieczna jest znajomość dochodu uzyskiwanego lub możliwego do uzyskania z czynszów i z innych dochodów z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny oraz z nieruchomości podobnych.

§ 7. 1. W podejściu dochodowym stosuje się metodę inwestycyjną albo metodę zysków.

2. Metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód z czynszów najmu lub dzierżawy, którego wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych tych czynszów.

§ 8. Metodę inwestycyjną i metodę zysków stosuje się przy użyciu techniki kapitalizacji prostej albo techniki dyskontowania strumieni dochodów.

§ 9. 1. Przy użyciu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się jako iloczyn stałego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości i współczynnika kapitalizacji lub iloraz strumienia stałego dochodu rocznego i stopy kapitalizacji.

2. Współczynnik kapitalizacji odzwierciedla okres, w którym powinien nastąpić zwrot środków, poniesionych na nabycie nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, z dochodów możliwych do uzyskania z tych nieruchomości podobnych.

3. Wysokość współczynnika kapitalizacji i stopę kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej jako wzajemną relację między cenami transakcyjnymi uzyskanymi za nieruchomości podobne a dochodami możliwymi do uzyskania z tych

nieruchomości.

§ 11. Przy obliczaniu dochodów, o których mowa w § 9, nie uwzględnia się amortyzacji, kredytu i jego kosztów, podatku dochodowego oraz innych opłat i podatków związanych ze sprzedażą nieruchomości.

§ 12. W przypadku niewystarczających danych z rynku nieruchomości stopę dyskontową określa się na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej.

§ 13. W przypadku niewystarczających danych z rynku nieruchomości stopę kapitalizacji określa się na podstawie stopy dyskontowej z uwzględnieniem przewidywanych zmian w poziomie dochodów z nieruchomości podobnych.

§ 14. Stopę kapitalizacji i stopę dyskontową określa się z zachowaniem zasady współmierności do sposobu obliczania strumieni dochodów z nieruchomości.

Szczegóły dotyczące wyceny nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego określają Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) Nota Interpretacyjna NI 2 „ZASTOSOWANIE PODEJŚCIA DOCHODOWEGO W WYCENIE NIERUCHOMOŚCI”.

Zgodnie z w/w notą wycena obejmuje następujące zasady stosowania:

- Dochody z nieruchomości obejmują wpływy z czynszów i wpływy poza czynszowe możliwe do uzyskania przez typowego, przeciętnie efektywnie działającego właściciela lub innego użytkownika.
- Źródłem informacji o wysokości dochodów z nieruchomości są dane rynkowe.
- W przypadku, gdy wyceniana nieruchomość obciążona jest prawami zobowiązanymi i rzeczowymi mającymi znaczenie dla oceny wielkości wpływów czynszowych i poza czynszowych lub dla oceny ryzyka ich uzyskiwania (w szczególności może to dotyczyć kwestii czasu trwania umów, sposobu rozliczania nakładów dokonanych przez najemców), to skutki obciążenia takimi prawami należy uwzględnić w wycenie.
- Dla potrzeb określenia wartości rynkowej niezbędna jest analiza obciążeń wycenianej nieruchomości prawami i innymi obowiązkami wynikającymi z zawartych umów

Operat szacunkowy: nieruchomość gruntowa zabudowa położona w Zabrze przy ul. Jodłowej 59
księga wieczysta nr GLI Z/00061099/8

i decyzji administracyjnych oraz znajomość zasad i warunków zawierania tych umów na danym rynku.

- Analiza umów i decyzji administracyjnych, o których mowa w pkt. 4.1.8., ma prowadzić do poznania w szczególności: wysokości stawek czynszu oraz sposobu ich ustalania, zasad indeksacji czynszu, wysokości i rodzaju ponoszonych wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości przez właściciela oraz najemców.
- W metodzie inwestycyjnej wyróżnia się następujące poziomy dochodów:
 - a) Potencjalny Dochód Brutto – (PDB) wyznaczany przy założeniu, że potencjał nieruchomości jest wykorzystany w 100%, to znaczy, że nie występują straty z tytułu pustostanów, zwolnień z płatności czynszu zaległości czynszowych, a szacunek dochodów uwzględnia zasady panujące na danym rynku i stan wycenianej nieruchomości,
 - b) Efektywny Dochód Brutto – (EDB) obliczany jako różnica pomiędzy Potencjalnym Dochodem Brutto a stratami w dochodach, uzasadnionymi rynkowo jak i stanem wycenianej nieruchomości, np. zwolnieniami w płatnościach, pustostanami, zaległościami czynszowymi.
 - c) Dochód Operacyjny Netto – (DON) obliczany jako różnica pomiędzy Efektywnym Dochodem Brutto a Wydatkami Operacyjnymi związanymi z utrzymaniem danej nieruchomości, których rodzaj i poziom wynika z warunków rynkowych.
- Do kapitalizacji dochodu zaleca się wykorzystanie Dochodu Operacyjnego Netto.
- Przy określaniu wartości rynkowej do wydatków operacyjnych nie zalicza się:
 - a) odpisów amortyzacyjnych,
 - b) spłat rat kapitałowych i odsetkowych od kredytów lub pożyczek,
 - c) nakładów na remonty, wykraczające poza bieżącą dbałość o stan techniczny i standard użytkowy z wyjątkiem nakładów przedstawionych w pkt. w/w.
 - d) podatku dochodowego.
- Dochody, generowane przez nieruchomość wyrażane są w ujęciu realnym, co oznacza, że inflacja nie stanowi podstawy do różnicowania ich przyszłych poziomów.

Operat szacunkowy: nieruchomość gruntowa zabudowa położona w Zabrze przy ul. Jodłowej 59
księga wieczysta nr GL.1Z/00061099/8

- Na podstawie informacji z danego rynku nieruchomości ustala się występujący na odpowiednią datę poziom pustostanów oraz strat spowodowanych zaległościami w czynszu.
- Określany w wycenie poziom dochodów z nieruchomości odzwierciedla stan rynku nieruchomości na dzień określania wartości.
- W przypadku gdy wyceniana nieruchomość lub jej część jest zajmowana przez właściciela, do wyceny przyjmuje się, że jest ona wolna i przeznaczona do wynajęcia.

Technika kapitalizacji prostej

- Technikę kapitalizacji prostej można stosować w przypadku, gdy z przeprowadzonej analizy stanu nieruchomości wynika, iż zasadnym jest przyjęcie założenia, że dochód przyjmowany do kapitalizacji jest stabilny w nieskończenie długim okresie czasu. Możliwe zmiany poziomu dochodu wynikające ze zmian na rynku nieruchomości uwzględnia się w stopie kapitalizacji.
- W ramach techniki kapitalizacji prostej wartość rynkową nieruchomości określa się jako iloczyn Dochodu Operacyjnego Netto ustalonego z uwzględnieniem zasad opisanych w rozdziałach 4.1 i 4.2 niniejszej noty i odpowiedniego współczynnika kapitalizacji lub jako iloraz wyżej opisanego dochodu i odpowiedniej stopy kapitalizacji. Wartość rynkową nieruchomości określoną w technice kapitalizacji prostej wyznacza wzór:

$$\underline{WR = DON * 1/R \text{ lub } WR = DON * WK} \quad \text{gdzie:}$$

WR – wartość rynkowa nieruchomości,

DON – dochód operacyjny netto przyjmowany do kapitalizacji,

R – stopa kapitalizacji,

WK – współczynnik kapitalizacji.

- Preferowanym sposobem określania stopy kapitalizacji jest obliczenie jej jako ilorazu dochodu operacyjnego netto, możliwego do uzyskania na rynku i rynkowej ceny nieruchomości.
- Przyjęta do obliczeń stopa kapitalizacji powinna uwzględniać w szczególności różnicę w poziomie ryzyka pomiędzy nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami stanowiącymi przedmiot analizy stóp kapitalizacji. Podstawowymi czynnikami ryzyka, wpływającymi na poziom stopy kapitalizacji, są między innymi: lokalizacja, stan techniczny, standard użytkowy,



wycena | pośrednictwo | zarządzanie
doradztwo prawne | świadectwa energetyczne
geodezja | kartografia



Operat szacunkowy: nieruchomość gruntowa zabudowa położona w Zabrze przy ul. Jodłowej 59
księga wieczysta nr GL1Z/00061099/8

wiarygodność najemców, warunki zawartych umów najmu w wycenianej nieruchomości, wielkość budynków i ich funkcje, ochrona konserwatorska. Przyjęty w wycenie poziom stopy kapitalizacji powinien uwzględnić ryzyko dotyczące zmienności dochodu z wycenianej nieruchomości.

8. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI

8.1. OKREŚLENIE POTENCJALNEGO DOCHODU BRUTTO

Określono potencjalny dochód brutto, jaki może być osiągnięty w ciągu roku z Nieruchomości. Dochody z Nieruchomości obejmują wpływy z czynszów uzyskiwane przez Właściciela. Źródłem informacji o wysokości dochodów z Nieruchomości są dane rynkowe. Na dzień wyceny 100 % powierzchni użytkowej budynku biurowego jest zajęta przez Właściciela. Dla potrzeb wyceny przyjęto, że Nieruchomość jest wolna i przeznaczona do wynajęcia na zasadach rynkowych. Do wyceny przyjęto dochody rynkowe w ujęciu rocznym, przy założeniu ich uzyskiwania na koniec roku. [Dochody, generowane przez nieruchomość wyrażane są w ujęciu realnym, co oznacza, że inflacja nie stanowi podstawy do zróżnicowania ich przyszłych poziomów]. Dochody roczne obejmują czynsze tytułem wynajmu powierzchni biurowych i usługowo – handlowych.

Potencjalny Dochód Brutto – (PDB) wyznaczany jest przy założeniu, że potencjał Nieruchomości jest wykorzystany w 100%, to znaczy, że nie występują straty z tytułu pustostanów, zwolnień z płatności czynszu i zaległości czynszowych, a szacunek dochodów uwzględnia zasady panujące na danym rynku i stan wycenianej nieruchomości: **$PDB = P \times S \times 12$ miesięcy**

gdzie: P - powierzchnia, S - jednostkowa stawka czynszu

I. PDB dla powierzchni biurowej: $359,06 \text{ m}^2 \times 45,00 \text{ zł} \times 12 = 193.892,40 \text{ zł}$

II. PDB dla powierzchni magazynowej: $153,81 \text{ m}^2 \times 13,00 \text{ zł} \times 12 = 23.994,36 \text{ zł}$

III. PDB dla miejsc parkingowych: $19 \times 45,00 \text{ zł} \times 12 = 10.260,00 \text{ zł}$

SUMA PDB = 228.146,76 zł

* powierzchnia biurowa parteru i I piętra (po odjęciu powierzchni sanitariatów, korytarzy, holli, magazynów)

Operat szacunkowy: nieruchomość gruntowa zabudowa położona w Zabrze przy ul. Jodłowej 59
księga wieczysta nr GL1Z/00061099/8

**** powierzchnia magazynowa piwnicy i parteru**

***** 19 miejsc postojowych na wybrukowanym parkingu za budynkiem (czynsz rynkowy – 45 zł/1 miejsce/ miesiąc)**

8.2. OKREŚLENIE EFEKTYWNEGO DOCHODU BRUTTO

Określono efektywny dochód brutto pomniejszając potencjalny dochód brutto o straty spowodowane typowymi dla lokalnego rynku zaległościami czynszowymi i typowym dla tego rynku poziomem pustostanów:

Efektywny Dochód Brutto – (EDB) obliczany jest jako różnica pomiędzy Potencjalnym Dochodem Brutto a stratami w dochodach, uzasadnionymi rynkowo jak i stanem Nieruchomości, np. zwolnieniami w płatnościach, pustostanami, zaległościami czynszowymi.

EDB = PDB x Kp gdzie: Kp - współczynnik wykorzystania powierzchni wynajmowanej (poziom pustostanów), który został przyjęty na poziomie 10,00 % (zgodnie z badaniami własnymi oraz analizą raportów dot. rynku nieruchomości komercyjnych sporządzonych m.in. przez Jones Lang LaSalle, DTZ, Colliers Poland)

EDB = 228.146,76 zł x 0,9 = 205.332,08 zł

8.3. OKREŚLENIE WYDATKÓW OPERACYJNYCH

Określono wydatki operacyjne związane z eksploatacją i funkcjonowaniem Nieruchomości. Wydatki operacyjne określono na podstawie badania rynku. Wydatki operacyjne stanowią roczne koszty utrzymania Nieruchomości ponoszone przez Właściciela i warunkujące osiągnięcie dochodów na założonym poziomie. Wydatki operacyjne obejmują:

RA NO
nieruchomości

wycena | pośrednictwo | zarządzanie
doradztwo prawne | świadectwa energetyczne
geodezja | kartografia

Operat szacunkowy: nieruchomość gruntowa zabudowa położona w Zabrze przy ul. Jodłowej 59
księga wieczysta nr GL.IZ/00061099/8

Wydatki operacyjne	Stawka (zł)	Powierzchnia	Suma rocznie (zł)
Podatki od nieruchomości - grunt	0,88 / rok	4950 m2	4.356,00
Podatki od nieruchomości - budynek	22,82/ rok	854,77 m2	19.505,85
Opłata za użytkowanie wieczyste	0,3 % ceny nieruchomości	4950 m2	1.500,00
Rynkowe nakłady na konserwację, naprawy bieżące			przyjęto 5.000,00
Sprzątanie			przyjęto 8.000,00
Rynkowe koszty ochrony			przyjęto 8.000,00
Rynkowe koszty ubezpieczenia	ok. 0,0185% x powierzchnia budynku (zgodnie z kalkulacją brokerską)		przyjęto 2.000,00
Rynkowe koszty zarządzania (w tym obowiązkowe przeglądy roczne)	ok. 0,30 – 0,50 / miesiąc	854,77 m2	przyjęto 3.000,00
RAZEM			51.361,85

Przy określaniu wartości rynkowej do wydatków operacyjnych nie zaliczono:

- odpisów amortyzacyjnych,
- splat rat kapitałowych i odsetkowych od kredytów lub pożyczek,
- nakładów na remonty, wykraczające poza bieżącą dbałość o stan techniczny i standard użytkowy z wyjątkiem nakładów średniorocznych nakładów związanych z powtarzającymi się regularnie wydatkami na wymianę elementów stałego wyposażenia, które występują z częstotliwością co najmniej raz na kilka lat i są uzasadnione wymogami rynkowymi.
- podatku dochodowego.

8.4. OKREŚLENIE DOCHODU OPERACYJNEGO

Określono dochód operacyjny netto jako różnicę efektywnego dochodu brutto i wydatków operacyjnych: **Dochód Operacyjny Netto – (DON)** obliczany jest jako różnica pomiędzy Efektywnym Dochodem Brutto a Wydatkami Operacyjnymi związanymi z utrzymaniem Nieruchomości, których rodzaj i poziom wynika z warunków rynkowych.

$DON = EDB - \text{wydatki operacyjne}$

$DON = 205.332,08 \text{ zł} - 51.861,85 \text{ zł} = 153.470,23 \text{ zł}$

RA NO
nieruchomości

wycena | pośrednictwo | zarządzanie
doradztwo prawne | świadectwa energetyczne
geodezja | kartografia

8.5. USTALENIE WSPÓŁCZYNNIKA KAPITALIZACJI NETTO

Zgodnie z § 9. 1. Rozporządzenia RADY MINISTRÓW z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U.2004.207.2109) „Przy użyciu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się jako iloczyn stałego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości i współczynnika kapitalizacji lub iloraz strumienia stałego dochodu rocznego i stopy kapitalizacji.

2. Współczynnik kapitalizacji odzwierciedla okres, w którym powinien nastąpić zwrot środków, poniesionych na nabycie nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, z dochodów możliwych do uzyskania z tych nieruchomości podobnych.

3. Wysokość współczynnika kapitalizacji i stopę kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej jako wzajemną relację między cenami transakcyjnymi uzyskanymi za nieruchomości podobne a dochodami możliwymi do uzyskania z tych nieruchomości”.

§ 12. W przypadku niewystarczających danych z rynku nieruchomości stopę dyskontową określa się na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej.

§ 13. W przypadku niewystarczających danych z rynku nieruchomości stopę kapitalizacji określa się na podstawie stopy dyskontowej z uwzględnieniem przewidywanych zmian w poziomie dochodów z nieruchomości podobnych.

Z przeprowadzonej analizy stanu Nieruchomości wynika, iż zasadnym jest przyjęcie założenia, że dochód przyjmowany do kapitalizacji jest stabilny w nieskończenie długim okresie czasu.

Określanie współczynnika kapitalizacji dla potrzeb wyceny nieruchomości na podstawie analizy rynku nieruchomości:

I. Określenie realnej stopy długoterminowych lokat bezpiecznych na rynku kapitałowym:

$$R_0 = (R_{n+1} / i + 1) - 1 = (0,03 + 1 / 0,002 + 1) - 1 = 2,8 \%$$



wycena | pośrednictwo | zarządzanie
doradztwo prawne | świadectwa energetyczne
geodezja | kartografia

Operat szacunkowy: nieruchomość gruntowa zabudowa położona w Zabrze przy ul. Jodłowej 59
księga wieczysta nr GL1Z/00061099/8

gdzie:

R_n – nominalna stopa długoterminowych lokat bezpiecznych na rynku kapitałowym, przyjęto R_n = 3,00 %
(obligacje 10 letnie Skarbu Państwa)

i – współczynnik inflacji, przyjęto i = 0,2 %

II. Określenie stopy dyskontowej:

$$r = R_o + R_n + R_x = 2,8 \% + 6,00 \% + 1,00 \% = 9,8 \%$$

gdzie:

R_n – korekta stopy dyskontowej uwzględniająca ryzyko inwestowania w nieruchomości,
przyjęto R_n = 6,00 %

R_x – korekta stopy dyskontowej uwzględniająca ryzyko inwestowania w Nieruchomość,
przyjęto R_x = 1,00 %

III. Określenie stopy kapitalizacji:

$$R = r - R_g = 9,8 \%$$

gdzie:

R_g – korekta stopy dyskontowej uwzględniająca ryzyko zmienności dochodu, przyjęto R_g = 0,0 %

Do wyceny została przyjęta stopa kapitalizacji na poziomie: R = 9,8 %, z czego obliczono
współczynnik kapitalizacji $W_k = 1 / R$, $W_k = 10,2 \%$.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Określono wartość Nieruchomości poprzez pomnożenie rocznego dochodu operacyjnego netto osiąganego przez Nieruchomość przez współczynnik kapitalizacji netto:

$$V = DON \times W_k = 153.470,23 \text{ zł} \times 10,2 \% = 1.565.396,35 \text{ zł}$$

po zaokrągleniu przyjęto: 1.565.396 zł

10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z UZASADNIENIEM

Uwzględniając cel opracowania, przeznaczenie i funkcje Nieruchomości, dostępność do danych o nieruchomościach podobnych o podobnych cechach w analizowanym okresie oraz w obrębie rynku lokalnego, a także dostępność danych o Nieruchomości, zgodnie z przyjętą metodyką wyceny wartość rynkowa Nieruchomości została określona w wysokości:

1.565.396 zł

**(słownie: jeden milion pięćset sześćdziesiąt pięć tysięcy
i trzysta dziewięćdziesiąt sześć złotych)**

Obliczona wartość rynkowa Nieruchomości jest zgodna z tendencjami i koniunkturą na rynku nieruchomości. Przyjęte cechy mające wpływ na wartość Nieruchomości są zgodne z oczekiwaniami i preferencjami najemców. Określona w operacie szacunkowym wartość rynkowa odnosi się do aktualnego (na dzień oględzin) stanu Nieruchomości. Oszacowana wartość jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania, uwzględnia atrybuty Nieruchomości m.in. takie jak: stan techniczny i standard budynku, położenie, otoczenie, stan zagospodarowania, dostępność komunikacyjną. Przyjęte do obliczeń parametry są charakterystyczne dla zabrzańskiego rynku nieruchomości komercyjnych.

11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

11.1. Niniejszy operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz zgodnie ze Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.

11.2. Niniejszy operat szacunkowy nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż cel określony w operacie.

11.3. Wycena opiera się na oględzinach Nieruchomości oraz informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego.



wycena | pośrednictwo | zarządzanie
doradztwo prawne | świadectwa energetyczne
geodezja | kartografia

Operat szacunkowy: nieruchomość gruntowa zabudowa położona w Zabrze przy ul. Jodłowej 59
księga wieczysta nr GL1Z/00061099/8

11.4 Zawarte w operacie informacje na temat stanu technicznego budynku i budowli nie stanowią ekspertyzy technicznej.


11.5. Rzeczoznawca Majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie oględzin Nieruchomości, ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych. Przedstawione dokumenty i zawarte w nich stan prawny i techniczny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.

11.6. Określona w operacie wartość nieruchomości jest wartością netto (nie zawiera podatku VAT).

11.7. Zgodnie z Art. 156 ustawy o gospodarce nieruchomościami, operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie w/w okresu, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.

12. ZAŁĄCZNIKI

- 12.1. Obszary ryzyka związane z Nieruchomością
- 12.2. Kopia mapy ewidencyjnej
- 12.3. Skan księgi wieczystej nr GL1Z/00061099/
- 12.4. UCHWAŁA Rady Miejskiej w Zabrzu z dnia 07.07.2003 r. NR XIV/119/03
- 12.5. Rzuty kondygnacji


Radosław Nowakowski
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
uprawnienia nr 6016

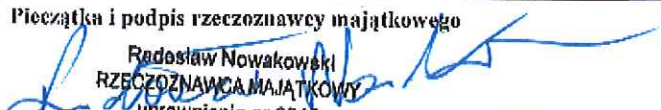
[Faint, illegible text]

RA NO
nieruchomości

wycena | pośrednictwo | zarządzanie
doradztwo prawne | świadectwa energetyczne
geodezja | kartografia

Operat szacunkowy: nieruchomość gruntowa zabudowa położona w Zabrzu przy ul. Jodłowej 59
księga wieczysta nr GL17/00061099/8

**Obszary ryzyka związane z Nieruchomością
NA PODSTAWIE KRAJOWEGO STANDARDU SPECJALISTYCZNEGO NR 3 "KSW 3 WYCENA DLA ZABEZPIECZENIA
WIERZYTELNOŚCI"**

OBSZARY RYZYKA ZWIĄZANE Z NIERUCHOMOŚCIĄ	
Ryzyko rynku – rodzaj nieruchomości	Budynek użytkowy o funkcji biurowej, w bardzo dobrym stanie technicznym i dobrym standardzie. Umiarkowane zapotrzebowanie rynku na podobne nieruchomości. Ryzyko przeciętne.
Ryzyko związane z cechami fizycznymi nieruchomości	Dobry dojazd, przeciętna ekspozycja przy bocznej ulicy, lokalizacja w dużym mieście powiatowym, będącym w przeciętnej sytuacji gospodarczej, atrakcyjny metraż i rozkład pomieszczeń. Za duży obszar działek w stosunku do potrzeb zabudowy, co niepotrzebnie generuje koszty (podatki, opłaty za użytkowanie wieczyste). Ryzyko przeciętne.
Ryzyko związane ze stanem prawnym nieruchomości	Uregulowany stan prawny, prawo użytkowania wieczystego do 2112 r. Ryzyko małe.
Ryzyko związane z przeznaczeniem nieruchomości	Nieruchomość użytkowana zgodnie z przeznaczeniem. Miasto Zabrze przystąpiło do zmiany MPZP, do którego można składać aktualnie wnioski. Ryzyko przeciętne.
Ryzyko związane z wyposażeniem nieruchomości w media	Teren wyposażony we wszystkie media. Brak ryzyka.
Ryzyko otoczenia i sąsiedztwa nieruchomości	Otoczenie stanowi zabudowa mieszana. Ryzyko przeciętne.
Zagrożenia środowiskowe	Brak
PRZEWIDYWANE ZMIANY NA DANYM RYNKU NIERUCHOMOŚCI W RELACJI DO SZACOWANEJ NIERUCHOMOŚCI	
Przewidywane zmiany popytu	Przewidywany wzrost popytu na nieruchomości komercyjne. Miasto Zabrze zwiększa inwestycje. Brak ryzyka.
Przewidywane zmiany podaży	Przewidywany wzrost podaży w związku z rosnącym popytem. Ryzyko nieznaczne.
Ryzyko związane ze zmianą MPZP lub zmianą funkcji nieruchomości	Miasto Zabrze przystąpiło do zmiany MPZP, do którego można składać aktualnie wnioski. Ryzyko przeciętne.
Trend zmian cen na rynku	Obecnie oscyluje wokół zera.
Przewidywany okres ekspozycji na rynku	Okolo 1 roku
RYZYSKO ZWIĄZANE Z OCENĄ DANEJ NIERUCHOMOŚCI PRZEZ INWESTORÓW	
Ocena wartości w okresie kilku lat	Przewidywany spadek wartości nieruchomości związany z rosnącą podażą nieruchomości komercyjnych.
Atuty	Dobra lokalizacja, dogodny dojazd, wysoki standard, walory estetyczne i użytkowe
Niekorzystne cechy	Słaba ekspozycja przy bocznej ulicy, mieszane otoczenie o dominującej funkcji mieszkaniowej, za duży obszar działek. Okolo 2000 m2 metrów niewykorzystywanej przestrzeni, która generuje wydatki.
Obciążenia	Brak
Ryzyko zmian lokalnych preferencji	Przewidywany spadek wartości nieruchomości związany z rosnącą podażą nieruchomości komercyjnych.
Ryzyko wynikające z przewidywanego sąsiedztwa	Mieszane otoczenie o dominującej funkcji mieszkaniowej. Ryzyko przeciętne.
Ryzyko wynikające z procesu inwestycyjnego	Nie dotyczy.
OGÓLNA OPINIA NA TEMAT KIERUNKU WPŁYWU POWYŻSZYCH RYZYK NA POZIOM WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W PRZYSZŁOŚCI	
Ryzyko związane z silną konkurencją, rosnącą podażą nieruchomości komercyjnych, słabą ekspozycją, brakiem nieruchomości komercyjnych w bezpośrednim otoczeniu.	
Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego  Radosław Nowakowski RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY uprawnienia nr 6016	



wycena | pośrednictwo | zarządzanie
doradztwo prawne | świadectwa energetyczne
geodezja | kartografia

