


Operat szacunkowy: nieruchomość gruntowa zabudowa położona w Zabrze przy ul. Karola Miarki 8  
księga wieczysta nr GL1Z/00014366/7

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

<b>OBSZARY RYZYKA ZWIĄZANE Z NIERUCHOMOŚCIĄ</b>	
Ryzyko rynku – rodzaj nieruchomości	Budynek użytkowy o funkcji mieszanej: biurowej - usługowej, w bardzo dobrym stanie technicznym i wysokim standardzie. Umiarkowane zapotrzebowanie rynku na podobne nieruchomości. Ryzyko przeciętne.
Ryzyko związane z cechami fizycznymi nieruchomości	Bardzo dobry dojazd, bardzo dobra ekspozycja przy głównej ulicy, lokalizacja w ścisłym centrum miasta. Za duży obszar działek w stosunku do potrzeb zabudowy, co niepotrzebnie generuje koszty (podatki, opłaty za użytkowanie wieczyste). Ryzyko niskie.
Ryzyko związane ze stanem prawnym nieruchomości	Uregulowany stan prawny, prawo użytkowania wieczystego do 2112 r. Ryzyko niskie.
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 niezbędne media. Brak ryzyka.
Ryzyko otoczenia i sąsiedztwa nieruchomości	Otoczenie stanowi zabudowa mieszana. Ryzyko przeciętne.
Zagrożenia środowiskowe	Brak
<b>PRZEWIDYWANE ZMIANY NA DANYM RYNKU NIERUCHOMOŚCI W RELACJI DO SZACOWANEJ NIERUCHOMOŚCI</b>	
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.
Przewidywane okres ekspozycji na rynku	Okolo 1 roku
<b>RYZYSKO ZWIĄZANE Z OCENĄ DANEJ NIERUCHOMOŚCI PRZEZ INWESTORÓW</b>	
Ocena wartości w okresie kilku lat	Przewidywany spadek wartości nieruchomości związany z rosnącą podażą nieruchomości komercyjnych.
Atuty	Bardzo dobra lokalizacja, dogodny dojazd, wysoki standard, walory estetyczne i użytkowe
Niekorzystne cechy	Rozkład pomieszczeń / bryła determinują poszukiwania jednego głównego najemcy z uwagi na trudność rozdzielenia prowadzonej działalności gospodarczej pomiędzy wiele podmiotów
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 komercyjnej. Ryzyko niskie.
Ryzyko wynikające z procesu inwestycyjnego	Nie dotyczy.
<b>OGÓLNA OPINIA NA TEMAT KIERUNKU WPŁYWU POWYŻSZYCH RYZYK NA POZIOM WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W PRZYSZŁOŚCI</b>	
Ryzyko związane z silną konkurencją, rosnącą podażą nieruchomości komercyjnych, trudną bryłą i rozkładem pomieszczeń w kontekście wymagań rynkowych na rynku komercyjnym	
<p align="center"><b>Pieczętka i podpis rzeczoznawcy majątkowego</b></p> 	



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