

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

## OPERAT SZACUNKOWY

Określający wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego  
nieruchomości gruntowej oraz prawa własności budynku położonego  
w Zabrze przy ul. Karola Miarki 8

KSIEGA WIECZYSTA NR GL1Z/00014366/7

OPERAT SZACUNKOWY PRZYGOTOWANY PRZEZ

**Radosław Nowakowski**

rzeczoznawca majątkowy

+48 604 507 003

nieruchomosci@ra-no.pl

www.ra-no.pl



Zabrze, dnia 6 marca 2015 roku

**RA NO**  
nieruchomości

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

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

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<b>PRZEDMIOT WYCENY</b>	Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oraz prawo własności budynku, dla których jest prowadzona księga wieczysta nr GL1Z/00014366/7, położona w Zabrze przy ul. Karola Miarki 8. Działki ewidencyjne nr 1783/103, 1187/104, 928/109, 1648/104, 1653/104, łączna powierzchnia : 2092 m <sup>2</sup>
<p>Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem użytkowym:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wolnostojący</li> <li>- kondygnacje: 4 nadziemne, 1 podziemna</li> <li>- technologia wykonania: mieszana (tradycyjna murowana i stalowa)</li> <li>- powierzchnia użytkowa: 874,45 m<sup>2</sup></li> </ul>	
<b>CEL WYCENY</b>	 <p>Celem operatu szacunkowego jest określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oraz prawa własności budynku użytkowego dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności.</p>
<b>DATA SPORZĄDZENIA OPERATU</b>	6 marca 2015 roku
<b>OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA</b> (bez podatku VAT)	<p><b>3.574.000 zł</b></p> <p><b>(słownie: trzy miliony pięćset siedemdziesiąt cztery tysiące złotych)</b></p>
<b>NA OSZACOWANĄ WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI SKŁADAJĄ SIĘ</b>	Wartość nieruchomości gruntowej i wartość budynku
<b>AUTOR OPERATU SZACUNKOWEGO</b>	<p>(pieczęć i podpis Rzeczoznawcy Majątkowego)</p> 

## 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.....	12
5.4. OPIS BUDYNKU I DZIAŁEK.....	14
5.5. UMOWY ZOBOWIĄZANIOWE.....	26
6. ANALIZA RYNKU.....	26
6.1. RYNEK LOKALNY.....	26
6.2. CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	28
6.3. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	29
7. SPOSÓB WYCENY.....	33
7.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI.....	33
7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY.....	33
8. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI.....	38
8.1. OKREŚLENIE POTENCJALNEGO DOCHODU BRUTTO.....	38
8.2. OKREŚLENIE EFEKTYWNEGO DOCHODU BRUTTO.....	39
8.3. OKREŚLENIE WYDATKÓW OPERACYJNYCH.....	39
8.4. OKREŚLENIE DOCHODU OPERACYJNEGO.....	40
8.5. USTALENIE WSPÓŁCZYNNIKA KAPITALIZACJI NETTO.....	41
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	42
10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z UZASADNIENIEM.....	43
11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....	43
12. ZAŁĄCZNIKI.....	44



## **1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY**

### **1.1. PRZEDMIOT WYCENY**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana. Nieruchomość jest położona w Zabrzu przy ul. Karola Miarki 8. Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oraz prawo własności budynku są wpisane w księgę wieczystą nr GL1Z/00014366/7

### **1.2. ZAKRES WYCENY**

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej – działki ewidencyjne nr 1783/103, 1187/104, 928/109, 1648/104, 1653/104 oraz wartości rynkowej prawa własności zabudowy – budynku użytkowego (zwane dalej: "Nieruchomość"). Nieruchomość jest położona w Zabrzu przy ul. Karola Miarki 8. 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 Nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności.

## **3. PODSTAWY WYCENY**

### **3.1. PODSTAWY FORMALNE**

Podstawę formalną wyceny stanowi zlecenie Muzeum Górnictwa Węglowego w Zabrzu z dnia 02.03.2015 r.



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



### 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 Rzecznawców 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 Rzecznawców Majątkowych.
- Nieruchomość – Śląskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych.
- Nieruchomości – C.H. Beck.

### 3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Dokumentacja prawna i informacje techniczne udostępnione przez Zleceniodawcę.
- Oględziny Nieruchomości przeprowadzone dnia 03.03.2015 r.
- Informacje z Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zabrze.
- Informacje uzyskane z rejestru gruntów Urzędu Miasta Zabrze.
- Informacje z księgi wieczystej nr: GL1Z/00014366/7 prowadzonej przez Sąd Rejonowy

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

w Zabrzu V Wydział Ksiąg Wieczystych.

- Informacje własne uzyskane droga 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: 06.03.2015 r.  
4.2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 06.03.2015 r.  
4.3. Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 06.03.2015 r.  
4.4. Data dokonania oględzin nieruchomości: 03.03.2015 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/00014366/7

##### Dział I - Oznaczenie nieruchomości:

LP. 1

Numer działki: 1653/104  
Identyfikator działki: 247801\_1.0012.AR\_7.1653/104  
Obręb ewidencyjny: 12, ZABRZE  
Położenie: 1 ŚLĄSKIE, M. ZABRZE, ZABRZE M., ZABRZE  
Ulica: Karola Miarki 8  
Sposób korzystania: BI – inne tereny zabudowane  
Przyłączenie: 0,0865 HA

LP. 2

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

Numer działki: **1187/104**  
Identyfikator działki: **247801\_1.0012.AR\_7.1187/104**  
Obręb ewidencyjny: **12, ZABRZE**  
Położenie: **1 ŚLĄSKIE, M. ZABRZE, ZABRZE M., ZABRZE**  
Ulica: **Karola Miarki**  
Sposób korzystania: **BI – inne tereny zabudowane**  
Przylączenie: **GL1Z/00001396/2, 0,0145 HA**

LP. 3

Numer działki: **1648/104**  
Identyfikator działki: **247801\_1.0012.AR\_7.1648/104**  
Obręb ewidencyjny: **12, ZABRZE**  
Położenie: **1 ŚLĄSKIE, M. ZABRZE, ZABRZE M., ZABRZE**  
Ulica: **Karola Miarki**  
Sposób korzystania: **BI – inne tereny zabudowane**  
Przylączenie: **GL1Z/00001396/2, 0,0555 HA**

LP. 4

Numer działki: **928/109**  
Identyfikator działki: **247801\_1.0012.AR\_7.928/109**  
Obręb ewidencyjny: **12, ZABRZE**  
Położenie: **1 ŚLĄSKIE, M. ZABRZE, ZABRZE M., ZABRZE**  
Ulica: **Karola Miarki**  
Sposób korzystania: **BP – zurbanizowane tereny niezabudowane**  
Przylączenie: **GL1Z/000017153/2, 0,0294 HA**

LP. 5

Numer działki: **1783/103**  
Identyfikator działki: **247801\_1.0012.AR\_7.1783/104**  
Obręb ewidencyjny: **12, ZABRZE**  
Położenie: **1 ŚLĄSKIE, M. ZABRZE, ZABRZE M., ZABRZE**



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

Ulica: **Karola Miarki**  
Sposób korzystania: **BP – zurbanizowane tereny niezabudowane**  
Przylączenie: **GL1Z/00001103/2, 0,0233 HA**  
Obszar całej nieruchomości: **0,2092 HA**  
**BUDYNKI**  
**LP. 1**  
Położenie: **1 ŚLĄSKIE, M. ZABRZE, ZABRZE M., ZABRZE**  
Identyfikator budynku: **247801\_1.0011.AR\_7.1653/104.1\_BUD**  
Identyfikator działki: **247801\_1.0011.AR\_7.1653/104**  
Ulica, nr porządkowy budynku: **Karola Miarki 8**  
Liczba kondygnacji: **5**  
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:**

**NIEODPŁATNA I NIEOGRANICZONA W CZASIE SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA DROGI**

---

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

KONIECZNEJ POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZECHODU I PRZEJAZDU PRZEZ CZĘŚĆ  
DZIAŁKI GRUNTU NR 928/109 O OBSZARZE 42 M2 ZAZNACZONĄ NA ZAŁĄCZNIKU NR  
2 DO AKTU NOTARIALNEGO REP. A 3597/2013 NA RZECZ KAŻDORAZOWEGO  
WŁAŚCICIELA WZGLĘDNIE UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO GRUNTU I WŁAŚCICIELA  
BUDYNKÓW STANOWIĄCYCH ODRĘBNE NIERUCHOMOŚCI OBJĘTE KW:  
- GL1Z/00021689/9, M.IN. DZIAŁKI NR 1661/285 I 1656/103 - GL1Z/00001103/2, M.IN.  
DZIAŁKĘ NR 1731/285

#### **Dział IV - Hipoteka:**

##### **Brak wpisów**

Odpis księgi wieczystej w załączeniu.

#### **Dane z rejestru gruntów:**

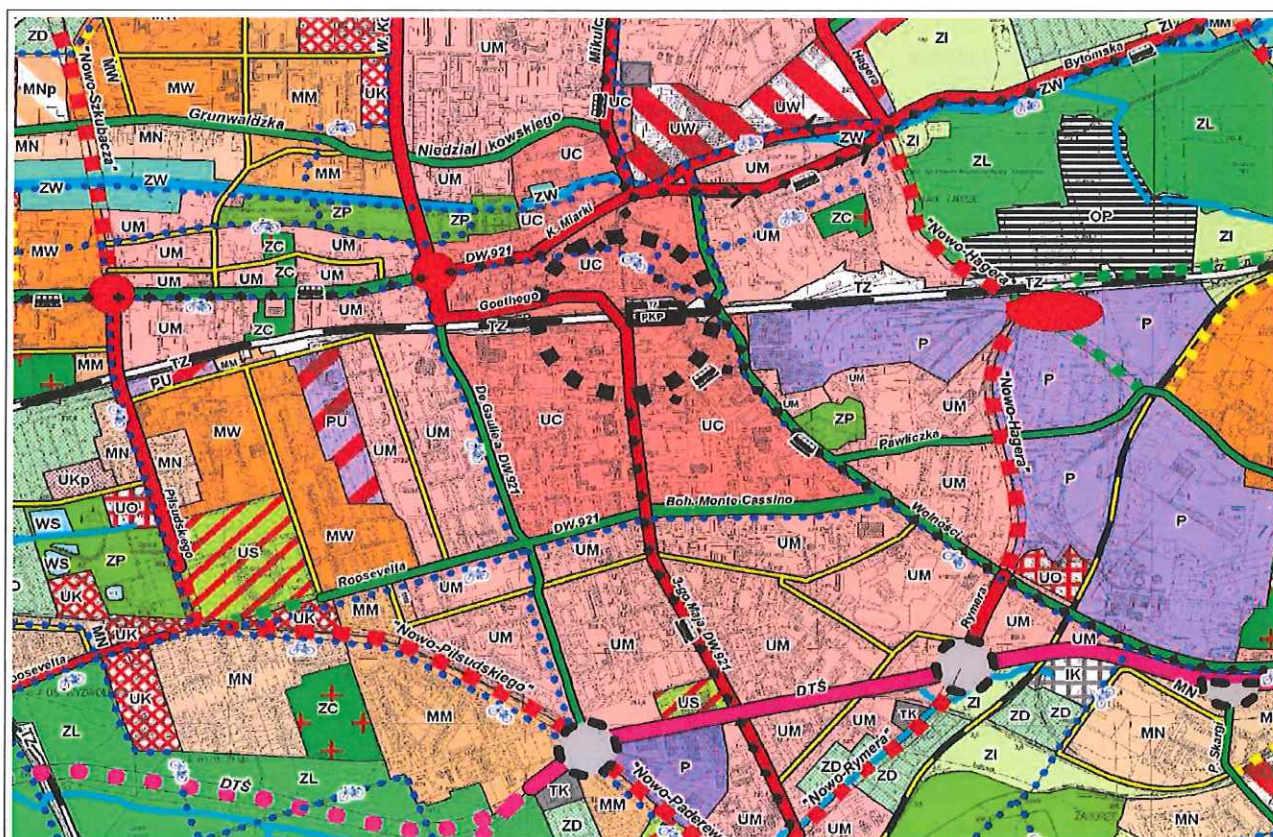
Lp.	Nr działki	Położenie	Opis użytków	Oznaczenie użytków	Powierzchnia w ha	Nr księgi wieczystej
1	1783/103	ul. Karola Miarki	Zurbanizowane tereny niezabudowane	Bp	0,0233	GL1Z/00014366/7
2	1187/104	ul. Karola Miarki	Inne tereny zabudowane	Bi	0,0145	GL1Z/00014366/7
3	928/109	ul. Karola Miarki	Zurbanizowane tereny niezabudowane, drogi	Bp, dr	0,0294	GL1Z/00014366/7
4	1648/104	ul. Karola Miarki	Inne tereny zabudowane	Bi	0,0555	GL1Z/00014366/7
5	1653/104	ul. Karola Miarki 8	Inne tereny zabudowane	Bi	0,0865	GL1Z/00014366/7

Kopie wypisów z rejestru gruntów oraz rejestru budynku w załączeniu



## PRZESTRZENNEGO

### Wyrys z Studium:





Treść Studium dla Nieruchomości:

oznaczenie w legendzie rysunku studium: <b>TERENY CENTRUM MIASTA</b>		
<b>uc</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zabudowa usługowa, usługi charakterystyczne centrum miasta: administracji, kultury, handlu, wystawowe, hotelowe, kultu religijnego itp.;</li> <li>- usługi publiczne;</li> <li>- usługi komercyjne;</li> <li>- drobna wytwórczość (rzemiosło);</li> <li>- obiekty zamieszkania zbiorowego;</li> <li>- wydzielone strefy parkingowe z dopuszczeniem zespołów garażowych w tym garaże wielopoziomowych, miejsca parkingowe i postojowe;</li> <li>- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, występująca głównie w połączeniu z obiektami usługowymi wbudowanymi;</li> <li>- usługi sportu, rekreacji, wypoczynku, odnowy biologicznej i turystyki, usługi związane z grami losowymi, usługi kultury i kultu religijnego, nauki, edukacji i zarządzania, zdrowia;</li> <li>- obiekty handlowe wielkopowierzchniowe (bez ograniczenia powierzchni sprzedaży) wyłącznie w formie galerii handlowych powiązanych z innymi usługami i obiektami, z wyłączeniem jednokondygnacyjnych hal handlowych;</li> <li>- zaplecze lub centra logistyczne i komu-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nawiązanie nowej zabudowy do parametrów i sposobu kształtowania zabudowy w nawiązaniu do charakteru zabudowy centrum;</li> <li>- powierzchnia zabudowy maksimum 70% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji, (dotyczy nowej zabudowy);</li> <li>- powierzchnia biologicznie czynna powinna wynosić nie mniej niż 10% powierzchni działki lub terenu inwestycji (dotyczy nowej zabudowy);</li> <li>- maksymalne ograniczenie ogólnodostępnego ruchu samochodowego, z priorytetem dla komunikacji zbiorowej miejskiej;</li> <li>- dla nowych obiektów usługowych oraz dla zmian sposobów użytkowania obiektów konieczność zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych (szczegółowe ustalenia ilości miejsc parkingowych należy uwzględnić w mpzp);</li> <li>- zakaz realizacji baz i składów oraz zakaz lokalizacji nowych obiektów i funkcji przemysłowych;</li> <li>- dopuszcza się zachowanie i adaptację istniejących terenów przemysłu; zasady dopuszczenia funkcji przemysłu, do ustalenia jako rozwiązania szczegółowe w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;</li> <li>- zakaz realizacji jednokondygnacyjnych hal handlowych.</li> </ul>

	<p>nikacyjne w ramach głównego węzła komunikacji pasażerskiej o znaczeniu regionalnym;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- obiekty muzealne;</li> <li>- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej w tym komunikacji oraz zieleń.</li> </ul>	
--	--	--

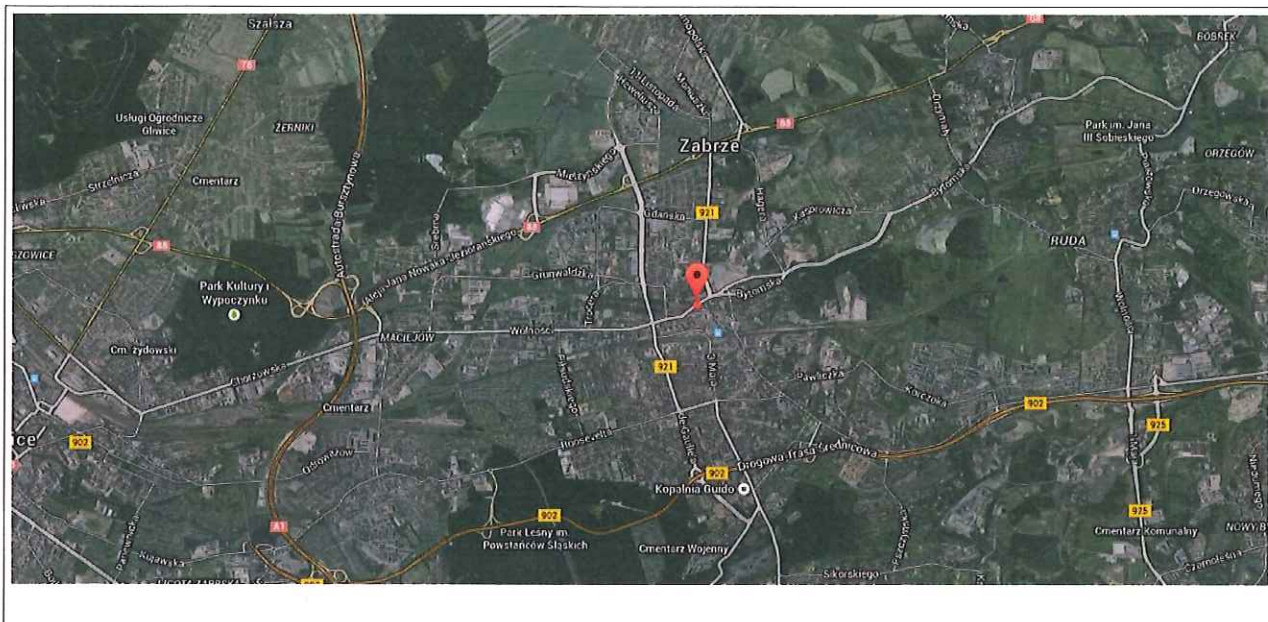
**Aktualny sposób użytkowania Nieruchomości jest zgodny z ustaleniami Studium dla tego terenu.**



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

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

### 5.3. LOKALIZACJA



Źródło: <https://maps.google.pl>

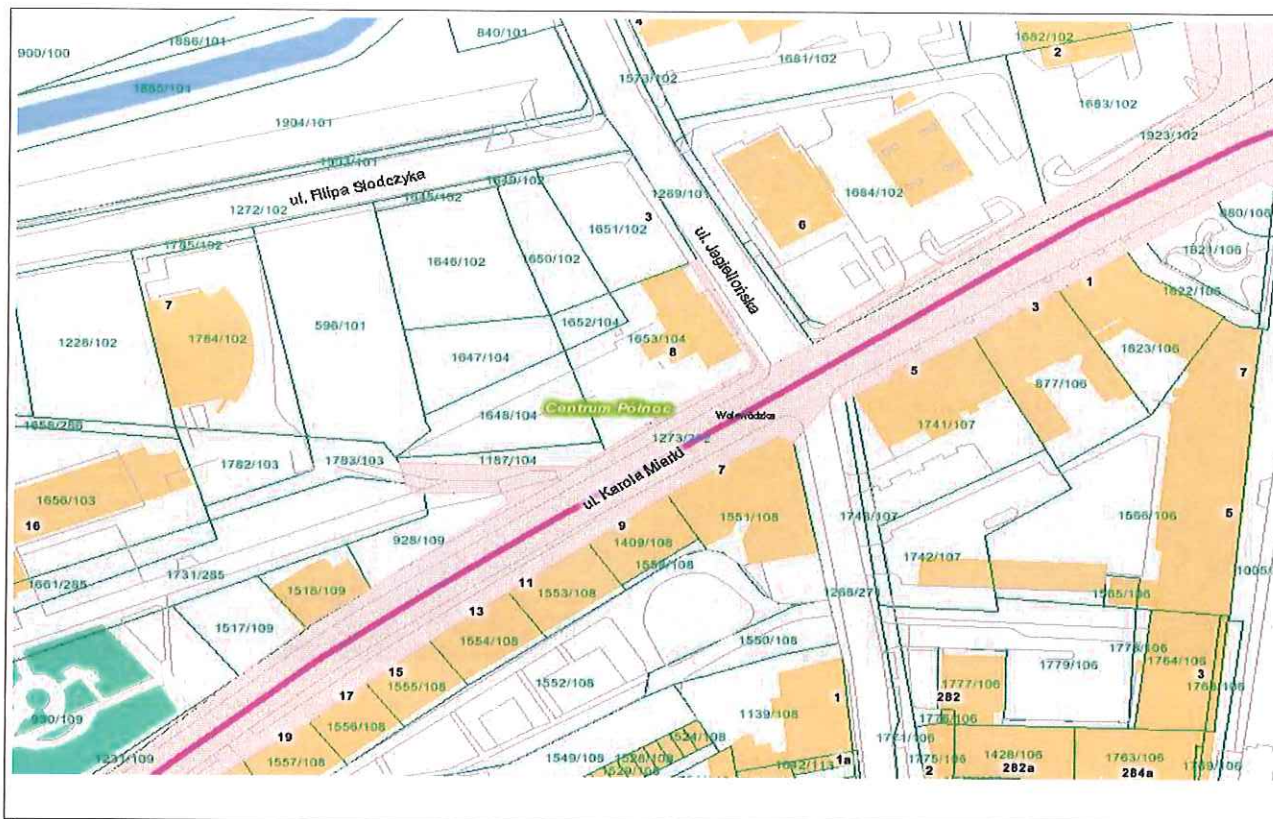
Nieruchomość jest położona w dzielnicy Centrum Północ miasta Zabrze, przy ul. Karola Miarki 8. Nieruchomość jest położona w ścisłym centrum miasta. W bezpośrednim otoczeniu Nieruchomości znajdują się m.in: UM Zabrze, Urząd Skarbowy, Stacje paliw, centrum handlowe "Platan", Teatr Nowy, przychodnie, gastronomia, liczne usługi, targowisko, dworzec PKP, przystanki bus i tramwajowe.

Otoczenie Nieruchomości stanowi zabudowa mieszana: domy wielorodzinne oraz nieruchomości o charakterze komercyjnym.



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

Fragment planu miejscowości Zabrze z lokalizacją Nieruchomości – ul. Karola Miarki 8 oraz mapa o charakterze ewidencyjnym:



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





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

#### 5.4. OPIS BUDYNKU I DZIAŁEK

**Budynek użytkowy o powierzchni użytkowej 874,45 m<sup>2</sup>**

Zdjęcia:



**RA NO**  
nieruchomości

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

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



**RA NO**  
nieruchomości

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

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



**RA NO**  
nieruchomości

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



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



**RA NO**  
nieruchomości

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



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

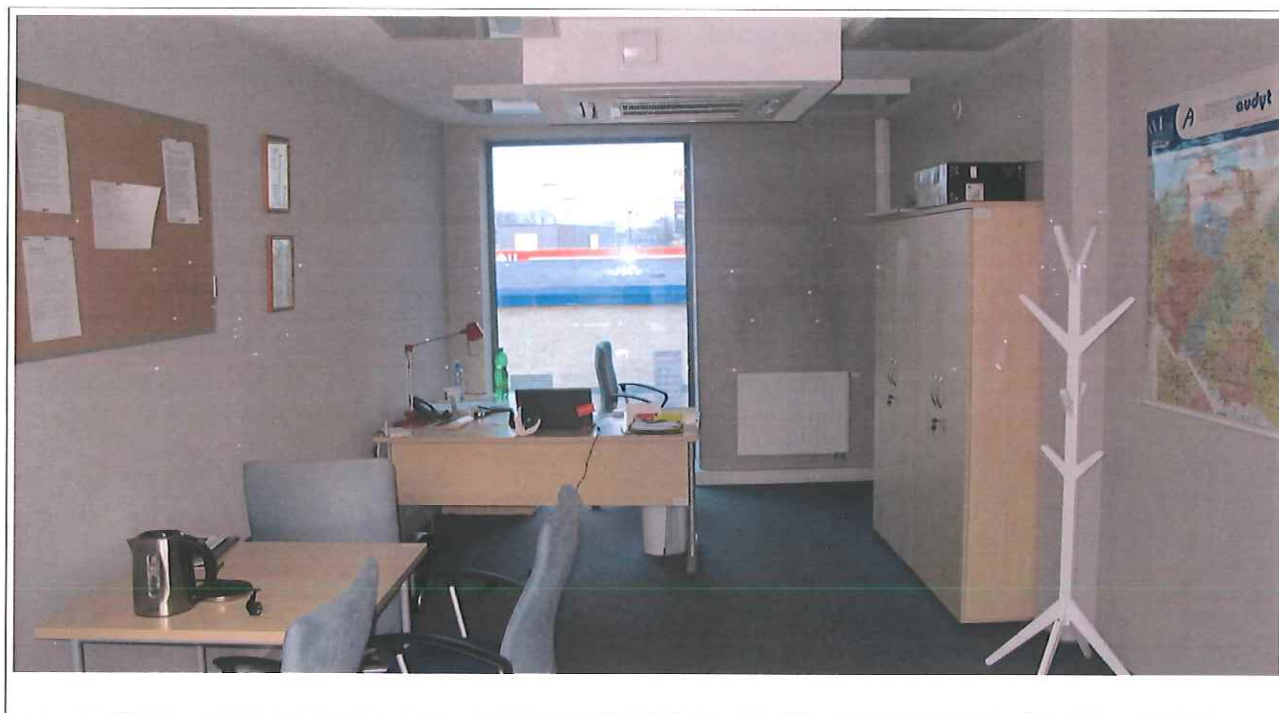


**RA NO**  
nieruchomości

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



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



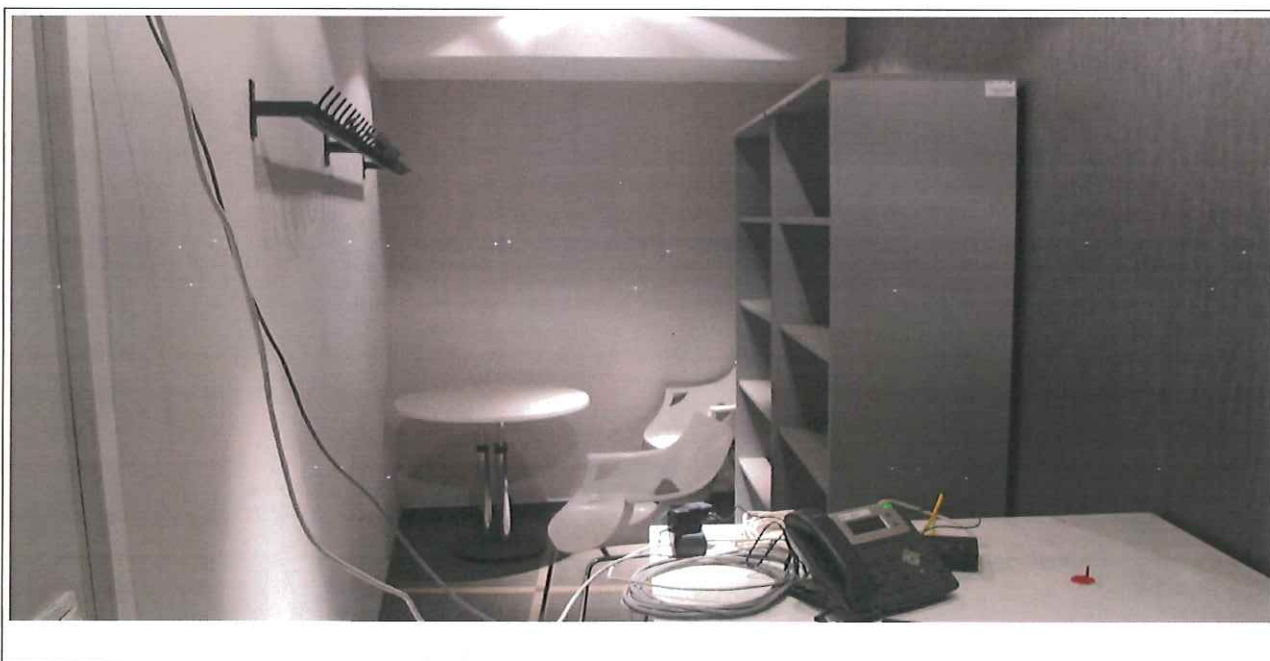
**RA NO**  
nieruchomości

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





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



**RA NO**  
nieruchomości

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

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



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





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



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



**Dane techniczne:**



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



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

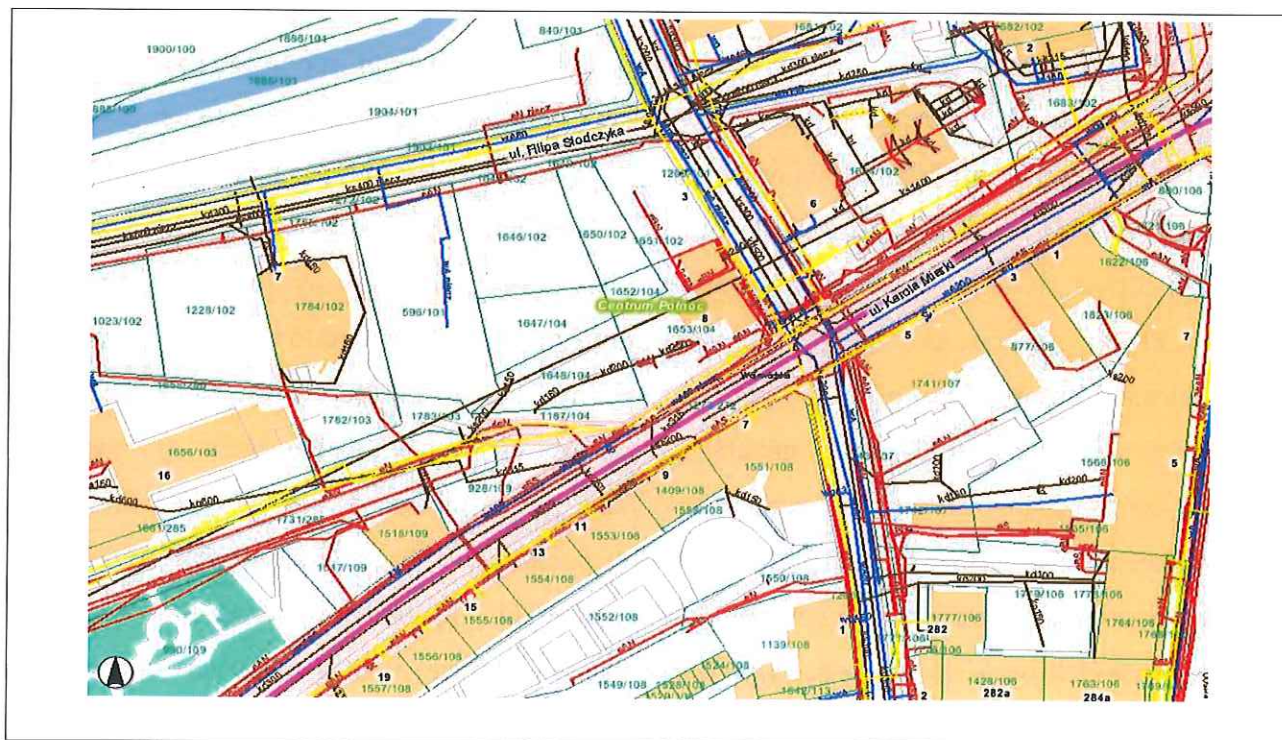
<b>Powierzchnia użytkowa</b>	874,45 m <sup>2</sup>
<b>Kubatura</b>	4800 m <sup>3</sup>
<b>Media</b>	Wod., kan, energia, kan.sanitarna i deszczowa, teletechniczne, C.O
<b>Instalacje</b>	p.poż., klimatyzacji, wentylacji
<b>Fundamenty</b>	Murowane ławy, fundamenty z cegły pełnej
<b>Ściany zewnętrzne</b>	Z cegły pełnej, stalowe
<b>Ściany wewnętrzne</b>	Z cegły pełnej, płyty g-k, tynkowane obustronnie
<b>Stan techniczny</b>	Bardzo dobry, odbiór obiektu 19.09.2012 r.

#### Układ pomieszczeń:

<b>Piwnica</b>	pomieszczenia magazynowe i gospodarcze pod całym budynkiem pomieszczenia techniczne, serwerownia, toalety 3 sztuki
<b>Parter</b>	Powierzchnia handlowo – usługowa, pomieszczenia socjalne, 2 łazienki, pomieszczenie gospodarcze
<b>I piętro</b>	Powierzchnia biurowa, toalety damska i męska
<b>II piętro</b>	Powierzchnia handlowo – usługowa, toaleta męska
<b>III piętro</b>	Powierzchnia handlowo – usługowa, toaleta damska

\* Rzuty kondygnacji w załączeniu

Mapa z zaznaczonymi mediami



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



Charakterystyka nieruchomości gruntowej (działek):

<b>Powierzchnia</b>	2092 m <sup>2</sup>
<b>Kształt</b>	Neregularny
<b>Zagospodarowanie</b>	Równa – bez widocznych spadków, stan zagospodarowania – bardzo dobry, częściowo ogrodzona
<b>Media</b>	Wod., kan., gaz, energetyczna

## 5.5. UMOWY ZOBOWIĄZANIOWE

Jedno pomieszczenie biurowe na 1 piętrze jest wynajęte. Pozostałą powierzchnię zajmuje użytkownik wieczysty.

## 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 zaopatrzony 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 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 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 zabrzeńskich inwestycji znajduje się także: budowa drogi „Nowopaderewskiego”, łączącej autostradę A-4 z DTŚ, budowa drogi „Nowopiłsudskiego” 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 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: II 2014 r. - II 2015 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 badania 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: nbp.pl, knightfrank.com.pl, emmerson.pl, colliers.pl

#### Rynek nieruchomości komercyjnych – Zabrze

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

**Powierzchnie biurowo – usługowe: czynsze na rynku lokalnym wynoszą 25 zł – 45 zł / m<sup>2</sup>**

**Czynsze nieruchomości podobnych do wycenianej: 41 zł / m<sup>2</sup>**

**Poziom pustostanów na lokalnym rynku biurowym wynosi 10 %**

**Miejsce parkingowe: 45 zł / miesiąc**

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

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



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

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*



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



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



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



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 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

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

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 zróżnicowania ich przyszłych poziomów.
  - 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



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



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, 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



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



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 różnicowania 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:  **$PDB = P \times S \times 12 \text{ miesięcy}$**

gdzie: P - powierzchnia, S - jednostkowa stawka czynszu

I. **PDB dla powierzchni biurowo - handlowej:  $874,45 \text{ m}^2 \times 41,00 \text{ zł} \times 12 = 430.229,40 \text{ zł}$**

II. **PDB dla miejsc parkingowych:  $25 \times 45,00 \text{ zł} \times 12 = 13.500,00 \text{ zł}$**

**SUMA PDB = 443.729,40 zł**

*\* 25 miejsc postojowych na powierzchni możliwej do zagospodarowania wokół budynku (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.

**$EDB = PDB \times Kp$**  gdzie: Kp - współczynnik wykorzystania powierzchni wynajmowanej (poziom pustostanów), który został przyjęty na poziomie 10,00 % (zgodnie z badaniami własnymi



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

oraz analizą raportów dot. rynku nieruchomości komercyjnych sporządzonych m.in. przez Jones  
Lang LaSalle, DTZ, Colliers Poland)

$$\text{EDB} = 443.729,40 \text{ zł} \times 0,9 = 399.356,46 \text{ zł}$$

### 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 osiąganie dochodów na założonym poziomie. Wydatki operacyjne obejmują:

Wydatki operacyjne	Stawka (zł)	Powierzchnia	Suma rocznie (zł)
Podatki od nieruchomości - grunt	0,88 / rok	2092 m2	1.840,96
Podatki od nieruchomości - budynek	22,82/ rok	874,45 m2	19.954,95
Oплата za użytkowanie wieczyste	0,3 % ceny nieruchomości	2092 m2	1.200,00
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			przyjęto 2.000,00
Rynkowe koszty zarządzania (w tym obowiązkowe przeglądy roczne)	ok. 0,30 – 0,50 / miesiąc	874,45 m2	przyjęto 3.000,00
RAZEM			48.995,91

Przy określaniu wartości rynkowej do wydatków operacyjnych nie zaliczono:

- odpisów amortyzacyjnych,
- spłat 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.



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

#### 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 = 399.356,46 zł - 48.995,91 zł = 350.360,55 zł**

#### 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



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



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

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:

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

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:

$$V = \text{DON} \times W_k = 350.360,55 \text{ zł} \times 10,2 \% = 3.573.677,61 \text{ zł}$$

po zaokrągleniu do pełnych tysięcy przyjęto: 3.574.000,00 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:

**3.574.000,00 zł**

**(słownie: trzy miliony pięćset siedemdziesiąt cztery tysiące 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.




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





## 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.

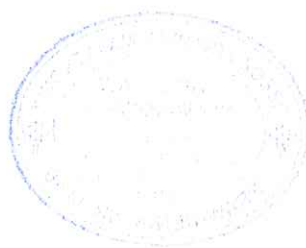
11.3. Wycena opiera się na oględzinach Nieruchomości oraz informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego.

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.



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

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

## 12. ZAŁĄCZNIKI

- 12.1. Obszary ryzyka związane z Nieruchomością
- 12.2. Mapy zasadnicze (1:1000 i 1:500)
- 12.3. Skan księgi wieczystej nr GL1Z/00014366/7
- 12.4. Kopie wypisów z rejestru gruntów oraz wypisu z rejestru budynku
- 12.5. UCHWAŁA Rady Miejskiej nr XV/193/07 wraz z załącznikiem
- 12.6. Rzuty kondygnacji




**RA NO**  
nieruchomości

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



Operat szacunkowy: nieruchomość gruntowa zabudowa położona w Zabrzu 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 style="text-align: center;">Pieczęćka i podpis rzeczoznawcy majątkowego</p> 	



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