

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Nieruchomości stanowiące przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość stanowiąca działkę nr 132 o powierzchni 765 m², zabudowana budynkiem w którym mieści się stacja wymienników ciepła o pow. użytkowej 613,23 m², położona przy ul. Bereniki 25 w mieście Gliwice, w województwie śląskim, zapisana w KW nr GL1G/00043087/3.

1.2. Zakres wyceny

Zakres opracowania określono na podstawie umowy, uwzględniając cel wyceny oraz wymagania wynikające z przepisów prawa.

Zakres obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny sporządzonej według wyżej opisanego zakresu jest sprzedaż nieruchomości.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna

Zlecenie na wykonanie usługi numer sprawy 001183/23, numer dokumentu ZC-4/0183/2023 z dnia 30.01.2023 r.

3.2. Podstawa materialno – prawna

- Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. 2021 poz. 1899 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 23.04.1964 r., Kodeks Cywilny (Dz.U.16, poz.93, z późn. zm.)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U.2021 poz.555 ze zm.).
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny.

3.3. Źródła danych merytorycznych

- „Szacowanie nieruchomości” Rzeczoznawstwo majątkowe, pod redakcją Jerzego Dydenki, Wydawnictwo Wolters Kluwer, Warszawa 2015, wyd.3.
- Jerzy Dydenko, Tomasz Telega „Wycena nieruchomości” Komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wycen, Wydawnictwo Wolters Kluwer, Warszawa 2020 wyd. 2.
- Mączyńska E. Prystupa M. Rygiel K., „Ile jest warta nieruchomość”, Wydawnictwo: POLTEXT, 2008, wydanie I.



- E. Kucharska-Stasiak, „Nieruchomość a rynek”, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2004, wyd. II.
- M. Prystupa, „Wycena mienia”, Wydawnictwo CIM, 2000, wyd. I.
- Dane zawarte w rejestrze gruntów i kartotece budynku.
- Zapisy w księdze wieczystej.
- Dokumentacja mapowa – mapa ewidencyjna i zasadnicza.
- Własne informacje i analizy monitorowanego rynku nieruchomości.
- Materiały dostarczone przez Zamawiającego.
- Własna baza danych o cenach transakcyjnych nieruchomości w dyspozycji rzeczoznawcy majątkowego.

4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

- Data wyceny nieruchomości: 30.03.2023 r.
- Data oględzin nieruchomości: 21.02.2023 r.
- Data, na którą ustalono stan nieruchomości: 21.02.2023 r.
- Data na którą ustalono poziom cen: 30.03.2023 r.

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan prawny

Aktualne odpisy z ksiąg wieczystych pozwoliły na ustalenie następującego stanu prawnego nieruchomości:

**KW nr GL1G/00043087/3 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Gliwicach
Wydział VIII Ksiąg Wieczystych**

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I-O – oznaczenie nieruchomości

Numer bieżący nieruchomości: 1

Położenie

1. Numer porządkowy: 1

Województwo: śląskie

Gmina: Gliwice M.

Miejscowość: Gliwice

Oznaczenie

1. Numer działki: 132

Numer i nazwa obrębu: Kopernik

Położenie: 1

Ulica: Bereniki

Sposób korzystania: tereny zabudowane przemysłowe

Przyłączenie: obszar 0,0765 ha



5.2. Opis nieruchomości

5.2.1. Położenie nieruchomości

Nieruchomość objęta wyceną jest położona przy ul. Bereniki 25 w północnej części miasta Gliwice, w województwie śląskim. Działka leży na dużym osiedlu mieszkaniowym wielorodzinnym im. Mikołaja Kopernika, na terenie którego znajdują się placówki handlowo-usługowe, oświatowe (szkoły, przedszkole, żłobek) jak i medyczne (przychodnia zdrowia, apteki). W odległości około 4,5 km na południe od działki znajduje się centrum miasta. Nieruchomości posiadają korzystną lokalizację pod względem komunikacyjnym, w odległości 300 m od działki mieści się przystanek komunikacji miejskiej, a w odległości około 1 km na południe od nieruchomości znajduje się wjazd na drogę krajową nr 88 prowadzącą ze Strzelców Opolskich do Bytomia.

Poniżej mapy obrazują lokalizację nieruchomości na tle miasta.



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

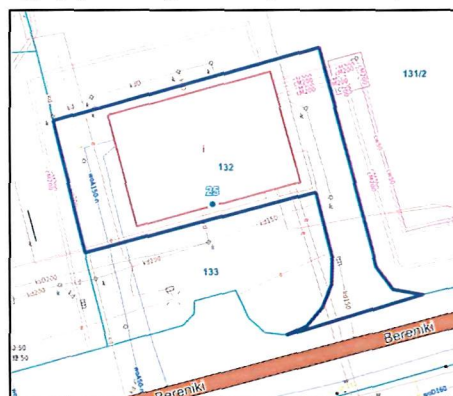


Źródło: <https://polska.e-mapa.net/>

5.2.2. Opis działki

Nieruchomość objęte wyceną stanowi działkę nr 132 o powierzchni 765 m². Działka leży na terenie płaskim o spadku w kierunku południowym, zniwelowanym pod budynkiem, kształt działki jest nieregularny. Centralna część działki jest zabudowana piętrowym budynkiem węzła ciepłego. Teren wokół budynku jest zagospodarowany dojście i dojazd do budynku utwardzone asfaltem oraz płytkami betonowymi, otoczone zielenią urządzone (trawnikiem). Działka nie jest ogrodzona. Posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z infrastrukturą osiedlową. Przez teren nieruchomości biegną sieci infrastruktury technicznej, takie jak sieć energetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna, ciepłownicza i telekomunikacyjna.

Orientacyjny przebieg sieci infrastruktury technicznej



Źródło: <https://polska.e-mapa.net/>

5.2.3. Opis budynku

Budynek przemysłowy – stacja wymienników ciepła

Obiekt został zbudowany w 1984 roku, jest wolnostojący, dwukondygnacyjny. W budynku mieszczą się 6 mniejszych pomieszczeń, łazienka z wc oraz 2 duże hale, wyposażone w urządzenia dwufunkcyjnego węzła cieplnego, zapewniającego dostarczenie czynnika grzewczego dla potrzeb ogrzewania i ciepłej wody użytkowej. Węzeł cieplny zasilany jest z miejskiej sieci ciepłowniczej wody. Pomieszczenie hali oraz pomieszczenie z węzłem cieplnym na parterze budynku są posadowione 1,6 m poniżej poziomu gruntu (w przyziemiu). Ponadto w budynku na parterze znajdują się dwa pomieszczenia wynajmowane przez TAURON Dystrybucja S.A. o powierzchni 25 m².

Zestawienie powierzchni

Powierzchnia zabudowy: 335 m² /wg kartoteki budynków/

Powierzchnia użytkowa: 613,23 m² /na podstawie fragmentu opracowania z dnia 26.10.2009 r., okazanego przez zleceniodawcę/

Kubatura: 3355 m³

Wysokość budynku: 8,1 m

Budynek o konstrukcji stalowej; ściany murowane; dach jednospadowy z płyt korytkowych, kryty papą; ścianki PGS; tynki zew. i wew. cementowo-wapienne; okna ze szkła zbrojonego w ramach stalowych; drzwi metalowe; posadzki betonowe, przemysłowe.

Instalacje w budynku:

- sieć ciepłownicza,
- instalacja c.o. – wyłączona,
- wodno-kanalizacyjna, elektryczna, wentylacji grawitacyjnej,
- na parterze budynku w części pld.-wsch., mieści się stacja transformatorowa.

5.3. Przeznaczenie w planie miejscowym

Wyceniana nieruchomość położona jest na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru obejmującego rejon Osiedla Kopernika, zatwierdzonym uchwałą nr LIII/907/2014 Rady Miasta Gliwice z dnia 08.05.2014 r., tekst jednolity ogłoszony w Dz. Urz. Woj. Śląskiego poz. 4403, z 2017 r.. Zgodnie z zapisami ww. planu działka nr 132 obręb Kopernik w Gliwicach, leży na terenie oznaczonym symbolem planu **3C** - teren infrastruktury technicznej – ciepłownictwo.

Podstawowe przeznaczenie terenu:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- zabudowa usługowa,
- usługi drobne, handel detaliczny, gastronomia,



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



Widok od pld.-zach.



Elewacja południowa



Elewacja północna



Widok od pld.-wsch.



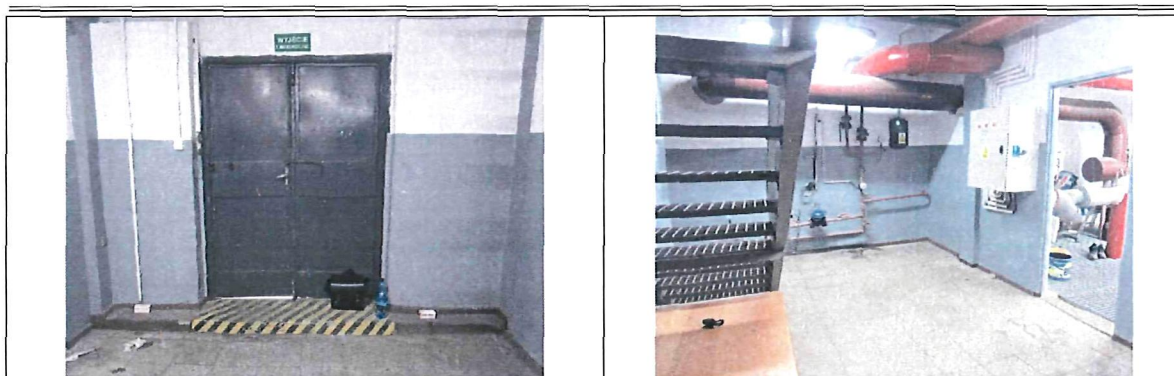
Drogajazdowa od południa



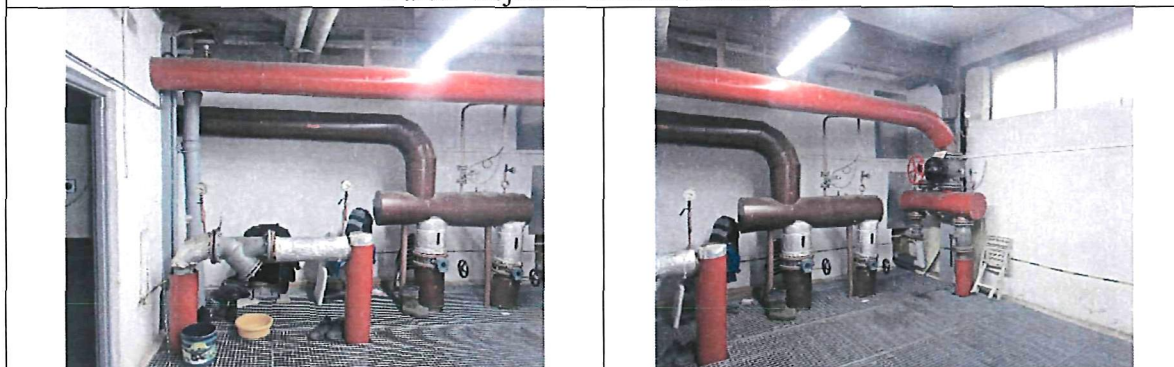
Część mieszcząca stację TRAFO



Wejście do budynku



Parter wejście – klatka schodowa



Parter – pomieszczenie 1



Parter – pomieszczenie 2



Parter – pomieszczenie 2



Klatka schodowa



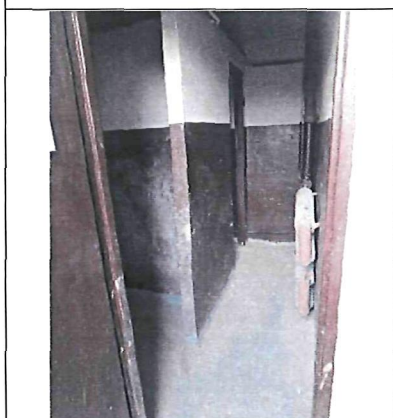
Piętro - pomieszczenie 3



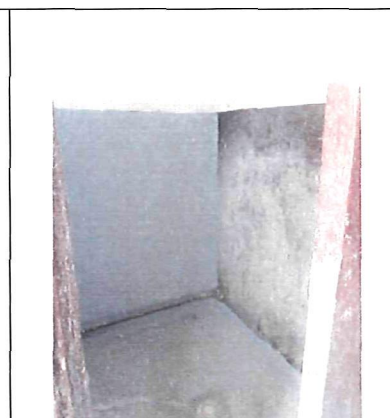
Piętro - pomieszczenie 4



Piętro - pomieszczenie 4

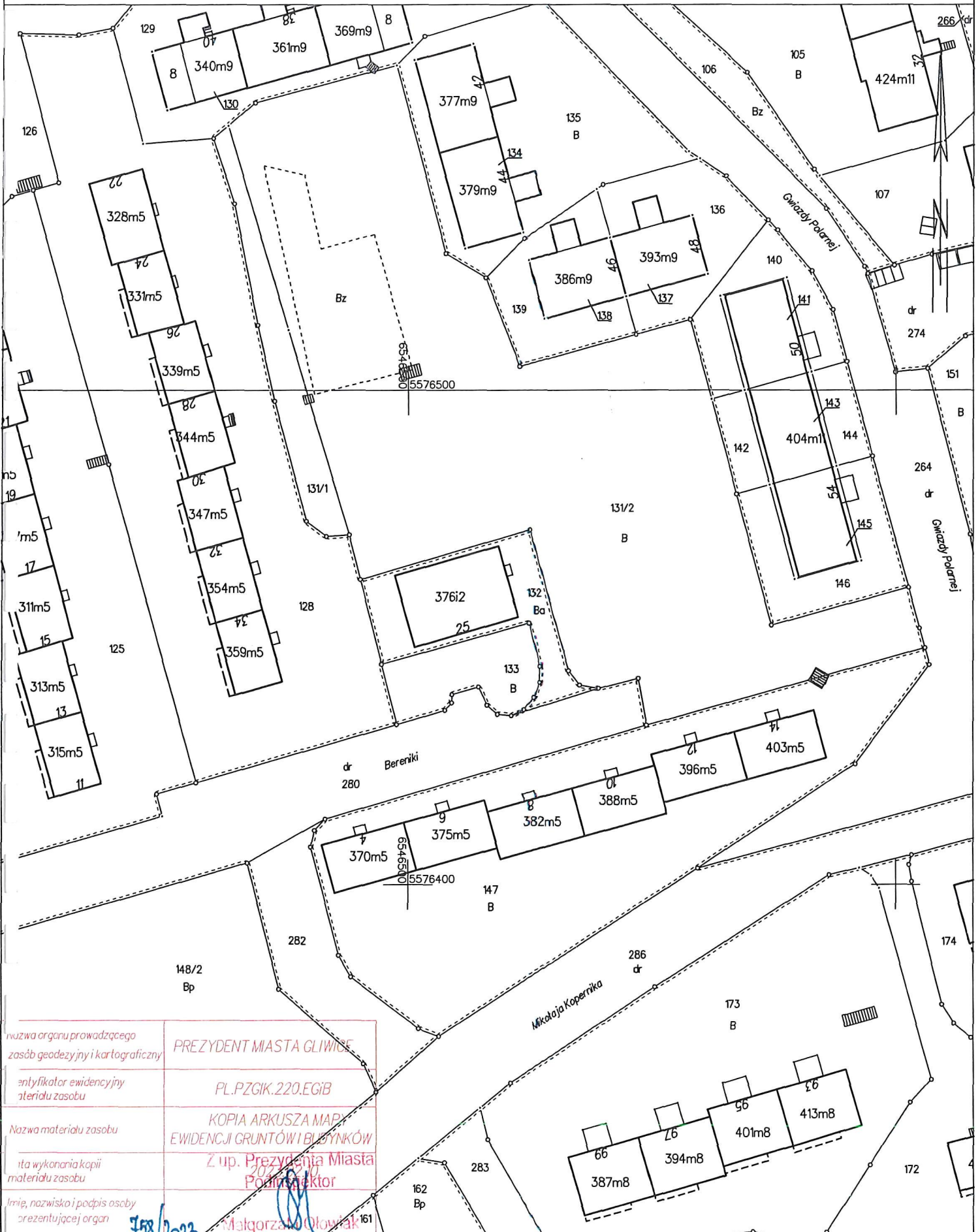


Piętro - korytarz



Piętro - pom. 5

MAPA EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW SKALA 1:1000



Nazwa organu prowadzącego zasób geodezyjny i kartograficzny	PREZYDENT MIASTA GLIWICE
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	PL.PZGIK.220.EGiB
Nazwa materiału zasobu	KOPIA ARKUSZA MAPY EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW
Wzrost wykonania kopii materiału zasobu	Z up. Prezydenta Miasta Gliwice 2023.08.10 Podpis: [Signature]
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	7/8/2023 [Signature] Małgorzata Ołowskiak

