

określający wartość rynkową nieruchomości obj. księgą wieczystą nr **TR1T/00014417/3** stanowiącą działki nr **274/2**, nr **275**, nr **276** nr **278** i nr **279/2** oraz nieruchomości obj. Księgą wieczystą nr **TR1T/00081645/0** stanowiącą działkę nr **277**, zabudowanych budynkiem biurowym, położonych w miejscowości Mikołajowice, gm. Wierzchosławice, obr. 7, powiat tarnowski jak również wysokość możliwego do osiągnięcia czynszu najmu w/w nieruchomości.

LOKALIZACJA

w Krakowie, dnia 6 maja 2024 roku

SPIS TREŚCI:

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA.....	3
2. ZAKRES OPRACOWANIA.....	3
3. CEL OPRACOWANIA	3
4. PODSTAWA OPRACOWANIA.	3
4.1. PODSTAWA FORMALNA.	3
4.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE.	4
4.3 PODSTAWY METODOLOGICZNE WYCENY	4
4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.....	4
5. DATY DOTYCZĄCE WYCENY.	4
6. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.....	4
6.1. STAN PRAWNY WG KSIĘGI WIECZYTEJ.....	4
6.2. STAN PRAWNY WG EWIDENCJI GRUNTÓW.....	6
6.3. STAN PRAWNY WG INNYCH DOKUMENTÓW.....	6
7. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI.	9
7.1 PRZEZNACZENIE PLANISTYCZNE.....	9
7.2 POZWOLENIA I DECYZJE BUDOWLANE.....	10
8. SZCZEGÓŁOWY OPIS NIERUCHOMOŚCI SZACOWANEJ.....	10
8.1. GRUNT.	10
8.2. BUDYNEK BIUROWY.	17
9. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY.	27
10. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	30
11. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.....	36
11.1 WYBÓR I ANALIZA RYNKU	36
11.2. ANALIZA TRENDU - ZMIANY POZIOMU CEN NA SKUTEK UPŁYWU CZASU	37
11.3 USTALENIE RODZAJU I LICZBY CECH RYNKOWYCH I OKREŚLENIE ICH WAG.	38
11.4 USTALENIE ZAKRESU SKALI OCEN I ICH OPIS DLA KAŻDEJ Z PRZYJĘTYCH CECH RYNKOWYCH.	40
11.5. OKREŚLENIE PRZEDZIAŁU CENOWEGO DLA RYNKU LOKALNEGO	42
11.6 OPIS NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZYCH	43
11.7 ANALIZA SZCZEGÓŁOWA.....	44
12. OKREŚLENIE WYSOKOŚCI RYNKOWEGO CZYNYSZU NAJMU	46
13. WYNIK KOŃCOWY WYCENY.	48
14. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE:	49
15. ZAŁĄCZNIKI.	49

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA.

Przedmiotem opracowania jest nieruchomość gruntowa objęta Księgą wieczystą nr **TR1T/00014417/3** prowadzoną przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Tarnowie, położona w miejscowości Mikołajowice, gm. Wierzchosławice, powiat tarnowski, woj. małopolskie.

- Działka oznaczona nr ewidencyjnym **274/2** o pow. **0,0500 ha** – **niezabudowana**
- Działka oznaczona nr ewidencyjnym **275** o pow. **0,1300 ha** - **zabudowana**
- Działka oznaczona nr ewidencyjnym **276** o pow. **0,2800 ha** – **zabudowana**
- Działka oznaczona nr ewidencyjnym **278** o pow. **0,8000 ha** – **zabudowana**
- Działka oznaczona nr ewidencyjnym **279/2** o pow. **0,0600 ha** - **zabudowana**

Przedmiotem opracowania jest nieruchomość gruntowa objęta Księgą wieczystą nr **TR1T/00081645/0** prowadzoną przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Tarnowie, położona w miejscowości Mikołajowice, gm. Wierzchosławice, powiat tarnowski, woj. małopolskie

- Działka oznaczona nr ewidencyjnym **277** o pow. **0,4300 ha** - **zabudowana**

2. ZAKRES OPRACOWANIA.

Zakres wyceny w odniesieniu do przedmiotowych nieruchomości położonych w miejscowości Mikołajowice, gm. Wierzchosławice, powiat tarnowski obejmuje prawo własności:

- Działki nr **274/2** o pow. **0,0500 ha** obj. Kw nr **TR1T/00014417/3**
- Działki nr **275** o pow. **0,1300 ha** obj. Kw nr **TR1T/00014417/3**
- Działki nr **276** o pow. **0,2800 ha** obj. Kw nr **TR1T/00014417/3**
- Działki nr **278** o pow. **0,8000 ha** obj. Kw nr **TR1T/00014417/3**
- Działki nr **279/2** o pow. **0,0600 ha** obj. Kw nr **TR1T/00014417/3**
- Działki nr **277** o pow. **0,4300 ha** obj. Kw nr **TR1T/00081645/0**
- Budynku biurowego położonego na działkach nr **275**, nr **276**, nr **277**
- Pozostałych składników budowlanych i roślinnych położonych na w/w działkach.

wg stanu i poziomu cen na dzień wydania niniejszego operatu szacunkowego
--

3. CEL OPRACOWANIA

Cel: określenie wartości rynkowej nieruchomości dla celów sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

4. PODSTAWA OPRACOWANIA.

4.1. PODSTAWA FORMALNA.

Zlecenie Syndyka masy upadłości Zbigniewa Typrowicz z dnia 23.02.2024 r.

4.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE.

1. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe (poprzedni tytuł: Prawo upadłościowe i naprawcze) (Dz.U.2020.0.1228 t.j.)
2. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U.2023.0.682 t.j.)
3. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1697 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2023.0.344 t.j.)
4. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U.2023.0.1832).

4.3 PODSTAWY METODOLOGICZNE WYCENY

1. Powszechne Krajowe Zasady Wycen – Noty Interpretacyjne

4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.

1. Protokół badania księgi wieczystej nr TR1T/00014417/3 i nr TR1T/00081645/0 – wydruk ze strony Ministerstwa Sprawiedliwości – Podsystem Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych (<https://ekw.ms.gov.pl>)
2. Wypis z rejestru gruntów
3. Kopia mapy ewidencyjnej
4. Badanie stanu planistycznego gminy Wierzchosławice- portal.gison.pl/wierzchoslawice/
5. Dane rynkowe z **aktów notarialnych**, i innych umów cywilnoprawnych, bazy danych biur pośrednictwa, informacji uzyskanych z biur notarialnych, banków, deweloperów, urzędów administracji państwowej i samorządowej oraz od innych uczestników rynku nieruchomości w powiecie tarnowskim oraz w województwie małopolskim;
6. Oględziny przeprowadzone przez rzeczoznawcę;
7. Dokumentacja fotograficzna
8. Informacje zawarte na stronach internetowych

5. DATY DOTYCZĄCE WYCENY.

- | | |
|--|---------------|
| 1. Data sporządzenia wyceny: | 06.05.2024 r. |
| 2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 06.05.2024 r. |
| 3. Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: | 30.04.2024 r. |
| 4. Data dokonania oględzin: | 30.04.2024 r. |
| 5. Data stanu prawnego przedmiotu wyceny: | 06.05.2024 r. |

6. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.

6.1. STAN PRAWNY WG KSIĘGI WIECZYTEJ

Przedmiotowa nieruchomość objęta jest KW nr TR1T/00014417/3 prowadzoną przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Tarnowie

Dział I: OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
Numer brzojowy nieruchomości		15	
		Działy ewidencyjne	
lp. 1.		...	
Numer działki		222	
Adres (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	lp. 1.	[1] BIAŁOPOLESKIE, WIERZCHOSŁAWICE, MIKOŁAJÓWCE	
Numer talerz danej	lp. 1.	[1] W/4 474 MIKOŁAJÓWCE	
Obszar całej nieruchomości		16 4300 HA	

Właściciele	
1p. 1. Imię, nazwisko i adres(ów) w sprawie (nazwa i adres(ów) siedziby i adres(ów) miejsca zamieszkania lub siedziby przedsiębiorstwa) Imię i nazwisko i adres(ów) w sprawie (nazwa i adres(ów) siedziby i adres(ów) miejsca zamieszkania lub siedziby przedsiębiorstwa)	1p. 2. Imię i nazwisko i adres(ów) w sprawie (nazwa i adres(ów) siedziby i adres(ów) miejsca zamieszkania lub siedziby przedsiębiorstwa)

Lp. 1.							
Numer hipoteki (rozczepienie)							
Rodzaj hipoteki (rozczepienie)							
Suma umów, zobowiązań							
Wierzytelność / stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)							
Rozstrzygnięcie							
Księga hipotecacyjna	Lp. 1.	[nr księgi wieczystej]		Lp. 2.	ROZCZEPIENIE O PRZENIESIENIE TERAZ HIPOTEKI (NR 10) NA MIEJSCE HIPOTECZNE OPOROCZONE PRZEZ HIPOTEKĘ WYPISANĄ DO NR 9		
		[nr hipoteki]			TR17 / 00014417 / 3		
Wierzyciel hipoteczny					HIPOTEKA UOŁOWA ŁĄCZNA		
[nazwa osoby lub jednostki organizacyjnej nabywczą osoba prawna (nazwa, siedziba - REGON)]				n. 1.	PZO0000.00 [SIECIEM KRAJOWYM PRĘDOKT TYSIECY] ZŁ		
				n. 2.	[CZASOPRECIŻENIE SPŁATY KAPITAŁU KWOTA, GOSPEFIC I DNIWKI NALAZNOCI BANKU WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY KREDYTU, UMOWA KREDYTU NR [PRZY]2011/00000366/00 Z DNIA 3.11.2019R.]		
					ROZCZEPIENIE O PRZENIESIENIE TERAZ HIPOTEKI (NR 10) NA MIEJSCE HIPOTECZNE OPOROCZONE PRZEZ HIPOTEKĘ WYPISANĄ DO NR 9		
					TR17 / 00014417 / 3		
					11		
				n. 1.	ING BANK S.A. KASKI S.A. KATOWICE 771514004		

Województwo: **małopolskie**
Powiat: **tarnowski**
Jednostka ewidencyjna: **121611_2, Wierzchosławice**
Obreń ewidencyjny: **0007, Mikołajowice**

(nazwa organu wydającego dokument)

sporządzono dnia: 15-03-2024 10:37:34

Nr jednostki rejestrowej: **G607**

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	CP TRADE TARNÓW SP. Z O. O. Z SIEDZIBĄ W TARNOWIE siedziba: ul. Skrzyszowska 6, 33-100 Tarnów

Działki ewidencyjne: 6

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
274/2 121611_2.0007.274/2		0.05	Bi	0.05	TR1T/00014417/3
275 121611_2.0007.275		0.13	Bi	0.13	TR1T/00014417/3
276 121611_2.0007.276		0.28	Bi	0.28	TR1T/00014417/3
277 121611_2.0007.277		0.43	Bi	0.43	TR1T/00081645/0
278 121611_2.0007.278		0.80	Bi	0.80	TR1T/00014417/3
279/2 121611_2.0007.279/2		0.06	dr	0.06	TR1T/00014417/3

Razem powierzchnia działek [ha]:	1.75	ha
Słownie:	jeden hektar siedemdziesiąt pięć arów	

Oznaczenia użytków i klas
Bi - Inne tereny zabudowane
dr - Drogi

Przedmiotowa nieruchomość objęta jest umową najmu zawartą na czas nieokreślony, której najistotniejsze zapisy zamieszczono poniżej¹ :

¹ Kopia umowy najmu stanowi załącznik do niniejszego operatu szacunkowego.

UMOWA NAJMU 1/2020

zawarta w dniu 01.10.2020 w Mikołajowicach

pomiędzy:

CP TRADE TARNÓW Sp. z o.o. ul. Skrzyszowska 6, 33-100 Tarnów, wpisanym do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Krakowie, XII Wydział Gospodarczy pod nr KRS 0000083243, NIP 873-289-90-33, kapitał zakładowy: 1.008.000,00 zł, zwanym dalej „**wynajmującym**”, reprezentowanym przez:

1. Marcin Kozioł – Prezes Zarządu
2. Marek Hołda – Wiceprezes Zarządu

a

CONTROL PROCESS IT Sp. z o.o. Mikołajowice 221, 33-121 Bogumiłowice, wpisanym do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Krakowie, XII Wydział Gospodarczy pod nr KRS 0000195979, NIP 873-298-43-88, kapitał zakładowy 250.000,00 zł, zwanym dalej „**najemcą**”, reprezentowanym przez:

1. Marek Przebięda – Prezes Zarządu

§ 1

Wynajmujący oświadcza i zapewnia, że jest właścicielem nieruchomości zlokalizowanej na działkach nr 274/2, 275, 276, 279/2 i 278 dla której Sąd Rejonowy w Tarnowie prowadzi księgę wieczystą o nr TR1T/00014417/3 oraz nieruchomości składającej się z działki ewidencyjnej o numerze 277 dla której Sąd Rejonowy w Tarnowie prowadzi księgę wieczystą o nr TR1T/00081645/0 z obrębu Mikołajowice, której częścią składową jest budynek biurowy.

§ 2

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest wynajem lokalu biurowego położonego w budynku opisanym w §1 na parterze i II piętrze, składającego się z pomieszczeń biurowych, korytarza, sanitariatów, kuchni i pomieszczenia porządkowego o łącznej powierzchni 541,79 m², oznaczonych na szkicach stanowiących załącznik nr 1 i 2 do niniejszej umowy.

4. Z lokalem związane jest prawo do korzystania z 32 miejsc parkingowych wyznaczonych obok budynku.

§ 3

Niniejszą umową wynajmujący wynajmuje przedmiotowy lokal opisany w §2 najemcy na czas nieokreślony począwszy od dnia 01.10.2020 roku.

§ 4

1. Strony ustalają comiesięczny czynsz najmu w formie ryczałtu wg poniższego zestawienia:

- a. powierzchnia biurowa: 20 zł/m² netto, co daje kwotę 10.835,80 zł netto,
- b. powierzchnie wspólne (ciągi ewakuacyjne, klatki schodowe): 50 zł/miesiąc netto,
- c. parking: 60 zł/miejsce netto, co daje kwotę 1.920,00 zł netto

Łącznie najemca zobowiązany jest do zapłaty miesięcznie czynszu w wysokości **12.805,80 zł netto** (słownie: dwanaście tysięcy osiemset pięć i 80/100). Do tej kwoty zostanie doliczony podatek VAT w wysokości zgodnej z obowiązującymi przepisami w dniu wystawienia faktury.

§ 12

1. Każda ze stron może rozwiązać niniejszą umowę po uprzednim 3 miesięcznym wypowiedzeniu, którego koniec winien przypadać w ostatni dzień miesiąca.
2. Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia, jeżeli:
 - a) najemca zalega z czynszem za 2 pełne okresy płatności,
 - b) najemca używa przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z Umową,
 - c) najemca podnajął przedmiot najmu osobom trzecim bez zgody wynajmującego.
3. W takich wypadkach najemca jest zobowiązany w terminie 7 dni opuścić przedmiot najmu.

Uwaga: zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie wyceny nieruchomości § 34. 1. Przy określaniu wartości nieruchomości uwzględnia się obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, jeżeli wpływają one na zmianę tej wartości. Przy określaniu wartości nieruchomości pomija się hipotekę.

2. Przy określaniu wartości nieruchomości obciążonej ograniczonymi prawami rzeczowymi jej wartość pomniejsza się o kwotę odpowiadającą wartości tych praw, równej zmianie wartości nieruchomości, spowodowanej następstwami ustanowienia ograniczonych praw rzeczowych.

[...]

Przepisy ust. 2–4 stosuje się odpowiednio, jeżeli nieruchomość jest przedmiotem umowy najmu, dzierżawy, użyczenia albo innej umowy, której przedmiotem jest korzystanie z nieruchomości, jeżeli wpływa to na zmianę wartości nieruchomości.

Opisana powyżej umowa najmu zawarta została na czas określony, z 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia przysługującym każdej ze stron. Opłacany czynsz ma charakter rynkowy (por.

punkt 12 operatu szacunkowego), a cel najmu zgodny jest z charakterem i funkcją nieruchomości. Z uwagi na powyższe, umowa najmu, którą objęta jest część szacowanej nieruchomości **nie ma wpływu na wartość rynkową tych nieruchomości**.

7. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI.

7.1 PRZEZNACZENIE PLANISTYCZNE

Przedmiotowe nieruchomości położone są w obszarze objętym zapisami obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.

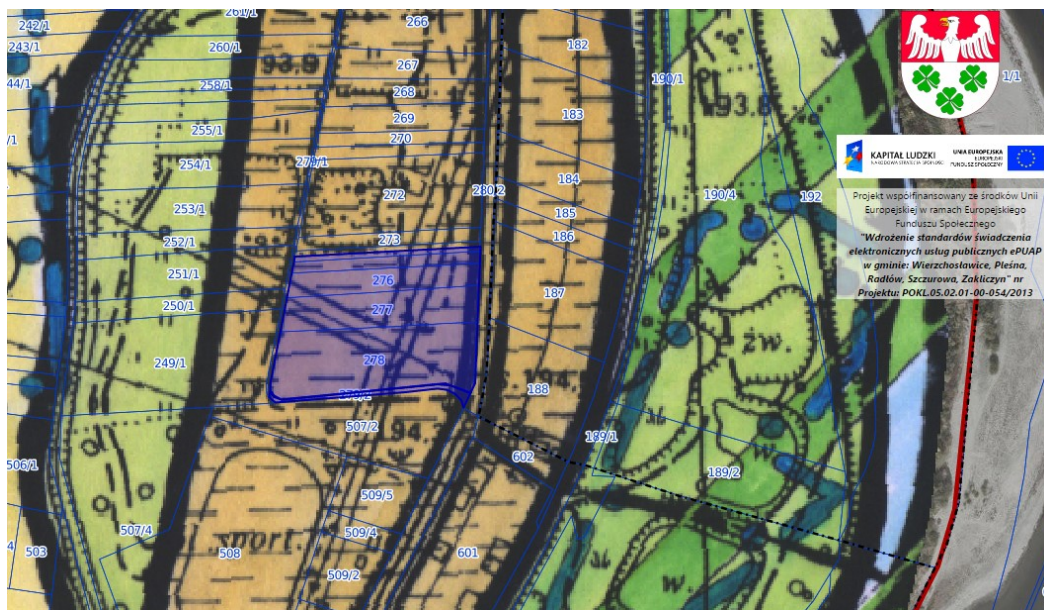
Zgodnie z Uchwałą nr XVI/105/2000 Rady Gminy Wierzchosławice z dnia 27 stycznia 2000r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzchosławice przedmiotowe działki położone są w obszarze oznaczonym w planie symbolem **B** (określone dla jednostek osadniczych wiejskich o rozproszonej strukturze przestrzennej zabudowy) - **obszary funkcji rolniczej oraz mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej, usługowo – produkcyjnej i lotniskowej**, które mogą być częściowo przeznaczone pod zabudowę wg następujących kryteriów:

1) lokalizacja nowej zabudowy wyłącznie na zasadzie uporządkowanego sukcesywnego poszerzania istniejących i już zaplanowanych terenów budowlanych oraz rozwijania i łączenia większych skupisk siedliskowych z wyjątkiem siedlisk przestrzennie wyizolowanych (przeciwdziałanie dalszemu rozproszeniu zabudowy)

2) ochrona przez zabudową zwartych terenów gruntów rolnych, zwłaszcza zmeliorowanych niezależnie od ich klasy bonitacyjnej (przeciwdziałanie rozdrobnieniu terenów gruntów rolnych)

3) rozwijanie zespołu zabudowy głównie w nawiązaniu do układu dróg lokalnych (przeciwdziałanie obudowywaniu dróg krajowych i wojewódzkich)

4) uwzględnienie ograniczeń (i wyłączeń) wynikających z dyspozycji strategii ochronnej oraz uwarunkowań dla zabudowy i zagospodarowania



Źródło: <http://portal.gison.pl/wierzchoslawice/>

Faktyczny sposób użytkowania: działki nr 275, nr 276 i nr 277 zabudowane budynkiem biurowym oraz zagospodarowaniem terenu, działka nr 278 i nr 279/2 zabudowane częściowo obiektem wiaty namiotowej (posadowionej również na nieruchomości sąsiedniej). Działka nr 274/2 niezabudowana.

7.2 POZWOLENIA I DECYZJE BUDOWLANE

Decyzja nr 5/09 z dnia 19 stycznia 2009r. wydana przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Tarnowie znak PINB-OA/7353/101/III/08 udzielające pozwolenie na użytkowanie budynku biurowego (PKOB 1220). Zlokalizowanego na działkach nr 274/2, 275, 276, 277 i 278 w miejscowości Mikołajowice.

Kategoria obiektu: XV

Dane techniczne

- pow. zabudowy 625,26m²
- pod. użytkowa 1510,75m²
- kubatura 5911,17 m³

Obiekt wyposażony w instalacje: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej z separatorami i studniami chłonnymi, elektryczną z częścią podziemną, odgromową, wentylacji mechanicznej i centralnego ogrzewania

8. SZCZEGÓŁOWY OPIS NIERUCHOMOŚCI SZACOWANEJ.

8.1. GRUNT.

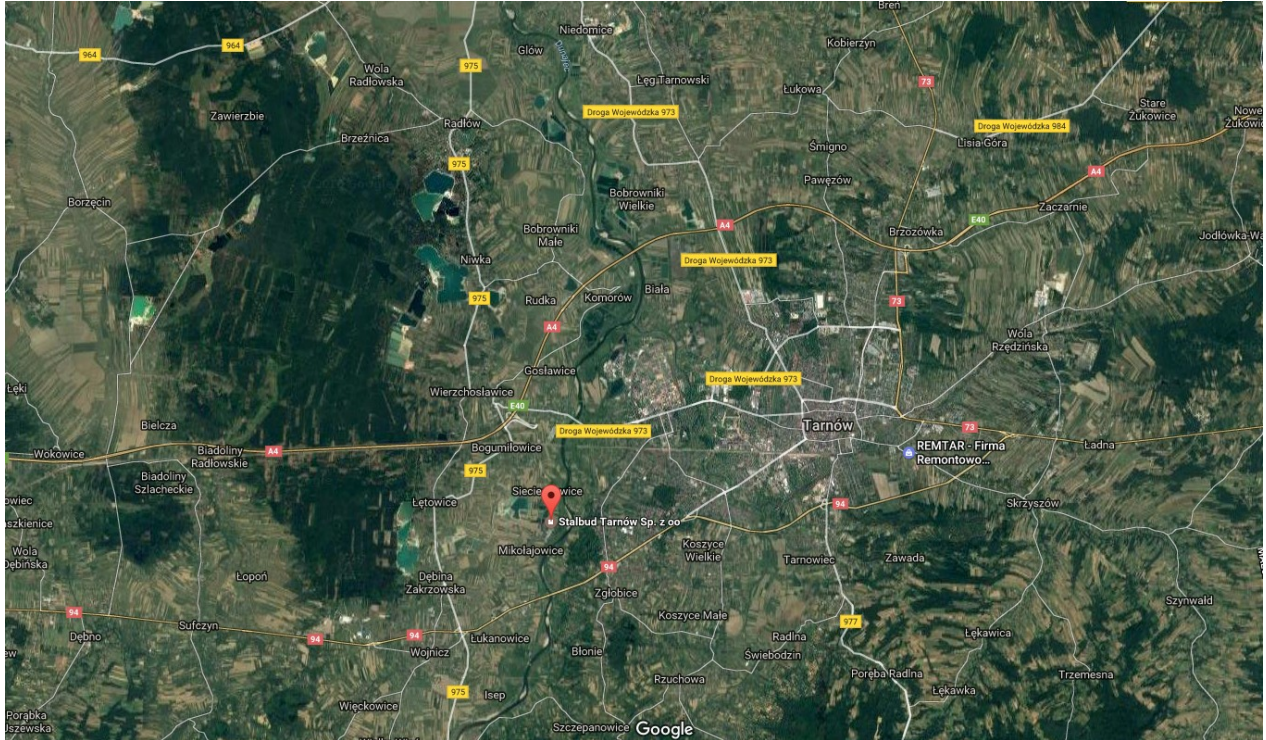
Działka nr 274/2 pow. 5a 00m²	obr. 7 Mikołajowice	Kw nr TR1T/00014417/3
Działka nr 275 pow. 13a 00m²	obr. 7 Mikołajowice	Kw nr TR1T/00014417/3
Działka nr 276 pow. 28a 00m²	obr. 7 Mikołajowice	Kw nr TR1T/00014417/3
Działka nr 278 pow. 80a 00m²	obr. 7 Mikołajowice	Kw nr TR1T/00014417/3
Działka nr 279/2 pow. 6a 00m²	obr. 7 Mikołajowice	Kw nr TR1T/00014417/3
Działka nr 277 pow. 43a 00m²	obr. 7 Mikołajowice	Kw nr TR1T/00081645/0

Działki tworzą zabudowany zwarty kompleks funkcjonalno – użytkowy o łącznej powierzchni 1ha 75a 00m², dlatego opisywane i szacowane będą łącznie.

Lokalizacja: Woj. małopolskie, powiat tarnowski, gmina Wierzchosławice, miejscowość Mikołajowice, obręb 7, południowo – wschodnia część gminy. Działki położone w odległości około 3,1 km w linii prostej na pld- wsch. od centrum gminy oraz w odległości ok. 7,9 km w linii prostej na zachód od centrum Tarnowa. Północna część miejscowości Mikołajowe – strefa przygraniczna z miejscowością Sieciechowice. Strefa wiejska.

Sąsiedztwo: działki położone w sąsiedztwie działek zabudowanych obiektami produkcyjno magazynowymi, biurowymi, obiektem sportowym, zbiornikami wodnymi zakładu eksploatacji kruszyw, terenów niezabudowanych użytkowanych rolniczo, nieużytków, łąk, rzeki Dunajec

wraz z roślinnością towarzyszącą. W dalszym otoczeniu zabudowa mieszkaniowa – miejscowość Sieciechowice oraz Mikołajowice, działki użytkowane rolniczo, łąki, przedmieścia m. Tarnów, autostrada A4.



Źródło: <https://www.google.pl/maps>

Charakterystyka:

Działka nr 274/2 o foremnym kształcie wydłużonego prostokąta, wąska (szerokość ok. 3,8m, długość ok. 147m), niezabudowana, płaska, w południowej granicy przylega do budynku biurowego położonego na działkach sąsiednich tj. 275, 276, 277

Działka nr 275 o foremnym kształcie wydłużonego prostokąta, wąska (szerokość ok. 9,3m, długość ok. 148m), zabudowana budynkiem biurowym położonym również na działkach nr 276, 277, płaska.

Działka nr 276 o foremnym kształcie wydłużonego prostokąta, wąska (szerokość ok. 17,5m, długość ok. 150m), zabudowana budynkiem biurowym położonym również na działkach nr 276, 277, płaska.

Działka nr 278 o nieforemnym kształcie zbliżonym do równoległoboku (szerokość od ok. 49m do 55m, długość ok. 160m), zabudowana częściowo budynkiem hali przemysłowej i magazynowej (położonych również na działkach nr 279/2 i nr 507/2), płaska,

Działka nr 2792/2 o nieforemnym kształcie wydłużonego prostokąta, wąska (szerokość ok. 9,3m, długość ok. 148m), zabudowana budynkiem biurowym położonym również na działkach nr 276, 277, płaska.

Działka nr 276 o foremnym kształcie wydłużonego prostokąta, wąska (szerokość ok. 3m do 13,5, długość ok. 155m), zabudowana częściowo budynkiem hali przemysłowej i magazynowej (położonych również na działkach nr 278 i nr 507/2, płaska.

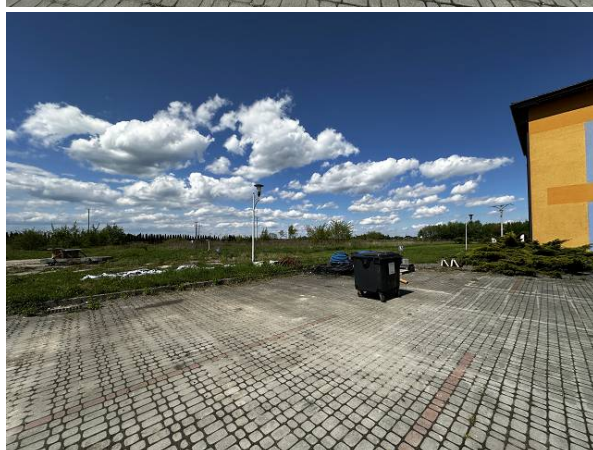
Budynek biurowy 3 kondygnacyjny położony jest we wschodniej części działek nr 275, 276, 277. Działki ogrodzone wspólnym ogrodzeniem razem z kompleksem działek sąsiednich, zabudowanych obiektami produkcyjno – magazynowymi.



Dojazd: dostęp do drogi gminnej asfaltowej klasy lokalnej dwujezdniowej odbywa się przez działkę nr 278.

Uzbrojenie: działki uzbrojone w sieci: elektroenergetyczną NN, SN, kanalizacji sanitarnej o deszczowej, wodociągowej, gazową (jedynie w działce nr 277).











Zagospodarowanie:

- 1) działka nr **274/2** niezabudowana, w jej płd-wsch granicy posadowiony jest budynek biurowy, wzdłuż wschodniej i północnej i zachodniej granicy ogrodzenie z siatki stalowej rozpiętej między słupami betonowymi na betonowej podmurówce, w północnej i zachodniej granicy biegnie napowietrzna sieć elektroenergetyczna SN, w części płn- wsch chodniki z kostki brukowej, część parkingu przed budynkiem z kostki brukowej, nasadzenia zieleni – krzewów, trawy.
- 2) działki nr **275, 276, 277** zabudowane budynkiem biurowym murowanym w zabudowie wolnostojącej posadowionym we wschodniej części działek. Parking oraz wewn. układ komunikacyjny z kostki brukowej i trylinki. Ogrodzenie wzdłuż wschodniej granicy działek stalowe panelowe starego typu. Oświetlenie w postaci masztów stalowych. Nasadzenia zieleni ozdobnej – iglaków wzdłuż ogrodzenia oraz krzewów koło budynku, trawa w części centralnej i zachodniej działki. Chodniki wokół budynku z kostki brukowej.
- 3) działki nr **278, 279/2** zabudowane budynkami wiaty namiotowej (przylegającej do budynku produkcyjno- magazynowym od strony płn.), budynkiem magazynowym o konstrukcji stalowej, wszystkie w zabudowie wolnostojącej. Parkingi oraz wewn. układ komunikacyjny z płyt betonowych sześciokątnych oraz drogowych, kotki brukowej.

Ogrodzenie wzdłuż wschodniej granicy działek stalowe panelowe starego typu, brama wjazdowa stalowa dwuskrzydłowa otwierana ręcznie (na działce nr 278) – przystosowana do pojazdów ciężarowych. Oświetlenie w postaci masztów stalowych. Nasadzenia zieleni ozdobnej –krzewów, traw w części zachodniej działki 278. Place składowe z płyt betonowych.

Uwaga:

Budynek wiaty namiotowej położony jest w części na nieruchomości sąsiedniej należącej do firmy pn Stalbud Tarnów sp. z o.o. Brak jest pozwolenia na budowę dla budowli oraz brak informacji dot. zgłoszenia na posadowienie obiektów tymczasowych.

Zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt. 7 ustawy – Prawo budowlane, Pozwolenia na budowę nie wymaga budowa:(...) tymczasowych obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem i przewidzianych do rozbiórki lub przeniesienia w inne miejsce – w terminie określonym w zgłoszeniu, ale nie później niż przed upływem 180 dni od dnia rozpoczęcia budowy określonego w zgłoszeniu:

Tymczasowy obiekt budowlany nie może być trwale połączony z gruntem. Zgodnie z treścią wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 8 sierpnia 2007 roku, wydanego w sprawie o sygn. akt VII SA/Wa 269/07: Pozwolenia na budowę będzie wymagała budowa tymczasowego obiektu budowlanego trwale połączonego z gruntem nawet wtedy, gdy będzie on przewidziany do rozbiórki lub przeniesienia przed upływem 120 dni od zgłoszenia. Na marginesie warto wspomnieć, iż hala namiotowa nie stanowi budynku w myśl ustawy- Prawo budowlane, a w konsekwencji nie trzeba zachować wymogów określonych w art. 3 pkt. 2 ustawy.

Pozwolenia nie wymaga budowa tymczasowego obiektu budowlanego, pod warunkiem jego rozbiórki lub przeniesienia w inne miejsce w terminie nieprzekraczającym 180 dni od dnia rozpoczęcia budowy określonego w zgłoszeniu.

Tymczasowy obiekt budowlany postawiony zgodnie z warunkami określonymi w art. 29 ust. 1 pkt 7, jednak nierozebrowany lub przeniesiony w inne miejsce przed upływem 180 dni od dnia rozpoczęcia budowy określonego w zgłoszeniu, przestaje być obiektem budowlanym, którego budowa nie wymagała pozwolenia na budowę. Taki obiekt budowlany należy uznać za postawiony bez wymaganego pozwolenia na budowę.

Budynek wiaty namiotowej należy rozebrać i przenieść na nieruchomość sąsiednią obj. KW nr TRIT/00082451/0. Do dalszej analizy przyjęto brak zagospodarowania w postaci wiat namiotowych.

8.2. BUDYNEK BIUROWY.

Budynek biurowy trzykondygnacyjny o prostej modernistycznej formie na rzucie prostokąta. Budynek wykonany w technologii tradycyjnej w układzie konstrukcyjnym podłużnym, bez podpiwniczenia z czterospadowym dachem na konstrukcji drewnianej więźby dachowej.

Układ funkcjonalny obiektu z korytarzem pośrodku i dwoma klatkami schodowymi zapewnia sprawne funkcjonowanie, łatwą orientację w usytuowaniu poszczególnych pomieszczeń oraz bezpieczeństwo p-poż.

Wzdłuż korytarzy w poziomie parteru i pięter rozmieszczono pokoje biurowe oraz niezbędne zespoły sanitarne i pokoje socjalne.

Pomieszczenia zarządu firmy zlokalizowano w poziomie piętra w południowym skrzydle dostępne przez centralnie umieszczony sekretariat. W parterze budynku sala konferencyjna. Na II piętrze pomieszczenia biurowe.

Elewacja budynku w kolorystyce nawiązującej do barw firmowych z elementami ALUPANEL i przeszkleniami w oprawie aluminiowej, szklanymi daszkami na konstrukcji ze stali nierdzewnej nadającymi obiektowi nowoczesny charakter.

Dane techniczne (wg projektu budowlanego zamiennego do projektu budynku biurowca zatwierdzonego z udzieleniem pozwolenia na budowę decyzją Starostwa Powiatowego w Tarnowie nr 86/08 z dnia 29.01.2008r. znak: U AB. VIII. 73 51/1439/07 zlokalizowanego w miejscowości Mikołajowice na dz. nr 274/2. 275. 276, 277, 278 zmienioną decyzją Starosty Tarnowskiego nr 786/08 z dnia 17.06.2008r. znak AUB.I.7351/7351/600/08 oraz decyzji nr 5/09 z dnia 19 stycznia 2009r. wydana przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Tarnowie znak PINB-OA/7353/101/III/08 udzielające pozwolenie na użytkowanie budynku biurowego (PKOB 1220)

- pow. zabudowy 625,26m²
- pod. użytkowa 1510,75m²
- kubatura 5911,17 m³

Zestawienie powierzchni użytkowych

Parter

<i>Nr pom.</i>	<i>Nazwa pomieszczenia</i>	<i>Powierzchnia [m²]</i>
1.1	Wiatrołap	6,43
1.2	Komunikacja	81,97
1.3	Pokój biurowy - kierownik ZPM	20,29
1.4	Pokój biurowy - z-ca kier, ZPM	11,65
1.5	Dział zapewnienia jakości	19,91
1.6	P. biurowy - spedytor wysyłek	12,10
1.7	P. biurowy - dział eksportu	16,88
1.8	Pomieszczenie socjalne	8,55
1.9	Wc mężczyzn	12,57
1.10	Klatka schodowa	15,12
1.11	Dział umów i kosztorysy	15,88
1.12	Dział zaopatrzenia	16,20
1.13	Główny inżynier	13,65
1.14	Pomieszczenie socjalne	8,76
1.15	Wc niepełnosprawnych i kobiet	3,61

str. 19

1.16	Wc mężczyzn	13,44
1.17	Pomieszczenie porządkowe	1,91
1.18	Kotłownia	15,75/
1.19	Przedsionek	8,90
1.20	Klatka schodowa	3,42
1.21	Sala konferencyjna	72,71
1.21a	Magazynek	2,33
1.22	Archiwami konstr. i technologów	17,38
1.23	Technolodzy	31,35
1.24	Główny technolog	11,01
1.25	Główny konstruktor	10,47
1.26	Konstruktorzy	32,10
1.27	Recepcja	10,92
RAZEM PARTER		495,17

I piętro

<i>Nr pom.</i>	<i>Nazwa pomieszczenia</i>	<i>Powierzchnia [m²]</i>
2.1	Klatka schodowa	15,12
2.2	Komunikacja	67,76
2.3	Serwerownia	10,51
2.4	Informatyk	12,83
2.5	Dział umów. zleceń i rozliczeń	22,39
2.6	Pomieszczenie socjalne	8,68
2.7	Wc mężczyzn	3,31
2.8	Wc kobiet	13,73
2.9	Pomieszczenie porządkowe	1,91
2.10	Kierownik budów	12,90
2.11	Rezerwa	11,69
2.12	Klatka schodowa	12,48
2.13	Kancelaria tajna	12,31
2.14	Archiwum 50 lat	16,85
2.15	Dział transp. utrzymania ruchu	16,85
2.16	Rezerwa	12,31
2.17	Rezerwa	17,38
2.18	Kadry	21,95
2.19	Księgowość	19,23
2.20	Księgowość	11,06
2.21	Główna księgowa	20,02
2.22	Prawnik	12,69
2.23	Pokój prezesa	28,44

2.24	Sekretariat	41,85
2.25	Pokój zastępcy prezesa	28,30
2.26	Pokój reprezentacyjny	28,21
2.27	Pomieszczenie socjalne	10,48
2.28	Szatnia	6,01
2.29	Wc	5,87
RAZEM I PIĘTRO		503,12

II piętro

<i>Nr pom.</i>	<i>Nazwa pomieszczenia</i>	<i>Powierzchnia [m²]</i>
3.1	Klatka schodowa	15,32
3.2	Komunikacja	88,31
3.3	Biuro	15,54
3.4	Biuro	20,40
3.5	Pomieszczenie socjalne	10,00
3.6	Wc mężczyzn	3,60
3.7	Wc kobiet	14,06
3.8	Pomieszczenie porządkowe	1,86
3.9	Biuro	10,23
3.10	Biuro	15,37
3.11	Klatka schodowa	12,65
3.12	Biuro	13,15
3.13	Biuro	16,08
3.14	Biuro	16,03
3.15	Biuro	13,05
3.16	Biuro	11,90
3.17	Biuro	16,69
3.18	Biuro	13,79
3.19	Biuro	17,30
3.20	Biuro	20,44
3.21	Biuro	20,44
3.22	Biuro	20,35
3.23	Biuro	15,11
3.24	Biuro	17,41
3.25	Biuro	11,84
3.26	Biuro	9,90
3.27	Biuro	29,02
3.28	Szatnia	29,26
3.29	Przedsionek	6,82
3.30	Pomieszczenie socjalne	9,69

3.31	Wc	5,88
RAZEM II PIĘTRO		512,46

Dane liczbowe budynku:

- Długość całkowita 48,07 m
- Szerokość całkowita 12,27 m
- Wysokość całkowita 12,0 m
- Powierzchnia zabudowy 625,26 m²
- Powierzchnia użytkowa 1510,75 m²
- Kubatura 5911,17 m³

Opis przyjętych rozwiązań technicznych.

Konstrukcje:

- łąwy fundamentowe - betonowe zbrojone stalą zgodnie z opracowaniem branżowym
- ściany fundamentowe - betonowe zgodnie z opracowaniem branżowym
- ściany konstrukcyjne zewnętrzne - pustak Max gr. 29,0cm
- ściany konstrukcyjne wewnętrzne - z cegły pełnej gr. 25,0cm
- stropy żelbetowe płytowe wg opracowania branżowego
- schody żelbetowe
- trzony kominowe, wentylacyjne z pustaków ceramicznych wbudowane w ściany, wyciągnięte ponad dach, ponad górnym stropem obmurowane cegłą pełną gr. 6,5cm, kominy zwieńczone izolowanymi papą czapkami betonowymi
- wieńce, podciąg, belki - żelbetowe, zgodnie z opracowaniem branżowym
- żebra w stropie nad piętrem pod słupki konstrukcji dachu - żelbetowe, zgodnie z projektem konstrukcyjnym
- nadproża okienne i drzwiowe - żelbetowe prefabrykowane typu L-19
- schody zewnętrzne i pochylnia dla niepełnosprawnych - żelbetowe
- daszki nad wejściem ze stali nierdzewnej lub ocynkowanej, podwieszone na odciegach stalowych z pręta $\varnothing 16\text{mm}$ przekryte szkłem hartowanym przyciemnianym popielatym
- konstrukcja więźby dachowej drewniana z płatwiami opartymi na elementach stalowych dwuteowych zgodnie z opracowaniem branżowym

Izolacje (bez zmian w odniesieniu do projektu pierwotnego):

Izolacja przeciwwilgociowa:

- izolacja przeciwwilgociowa pozioma łąw i ścian fundamentowych i posadzki przyziemia - 2x papa termozgrzewalna
- izolacja przeciwwilgociowa pionowa ścian fundamentowych - 2x Abizol „R+P”
- izolacja wodoszczelna dachu - blacha dachówka - podobnat powlekana w kolorze szarym z obróbkami z blachy gładkiej

Izolacja cieplna:

- izolacja posadzki przyziemia wzdłuż ścian fundamentowych od wewnątrz budynku - styropian FS30 gr. 8,0cm

- izolacja cieplna ścian zewnętrznych - styropian gr. 10,0cm
- izolacja cieplna stropu nad II piętrem - wełna mineralna gr. 20,0cm
- izolacja cieplna sufitu podwieszonego - wełna mineralna gr. 20,0cm

Paroizolacja:

- na górnym stropie izolacja paroszczelna z folii PE pod ociepleniem, nad ociepleniem izolacja paroprzepuszczalna o wysokich parametrach przepuszczalności z folii PE

Elementy wykończenia zewnętrznego (bez zmian w odniesieniu do projektu pierwotnego):

- pokrycie dachu - blacha dachówko - podobna powlekana, matowa w kolorze szarym
- stolarka okienna - PCW i aluminiowa, zgodnie z zestawieniem (Okna PCW białe, aluminiowe pomarańczowe)
- tynk zewnętrzny STO-system, akrylowy typu baranek o uziarnieniu 2, zgodnie z załączoną kolorystyką (tło jasne, elementy ozdobne pomarańczowe i niebieskie, na elementach wystających z tła o 1,5cm)
- ocieplenie ścian zewnętrznych, wieńcy, nadproży styropianem FS20 gr. 10,0cm i 11,5cm w miejscach zmiennej kolorystyki
- obróbki blacharskie dachu, kominów, parapetów z blachy stalowej powlekanej w kolorze szarym
- obłożenie elementów ściennych wokół aluminiowych przeszkleń okładziną ALUPANEL w kolorze metalicznym srebrnym na konstrukcji systemowej
- cokół budynku z płyt Nowa Gala - szarych, polerowanych o wymiarach 60x30, układanych poziomo - typ SL 13
- podesty wejściowe i schody zewnętrzne pokryte płytkami granitowymi groszkowanymi, podstopnice gładkie - kolor granitu Blue Pearl
- pochylnia dla niepełnosprawnych lastrikowe
- balustrady zewnętrzne ze stali nierdzewnej
- plac przed wejściowy, opaska wokół budynku, chodniki z kostki brukowej
- rynny i rur/ spustowe systemowe PCW w kolorze szarym zgodnie z przekrojami na rysunkach
- podbicie okapu dachu panelami elewacyjnymi typu Siding prostopadle do muru w kolorze szarym na konstrukcji drewnianej
- kominy tynkowane wykładziną elewacyjną akrylową typu baranek w kolorze szarym
- na kominach kratki wentylacyjne ze stali nierdzewnej

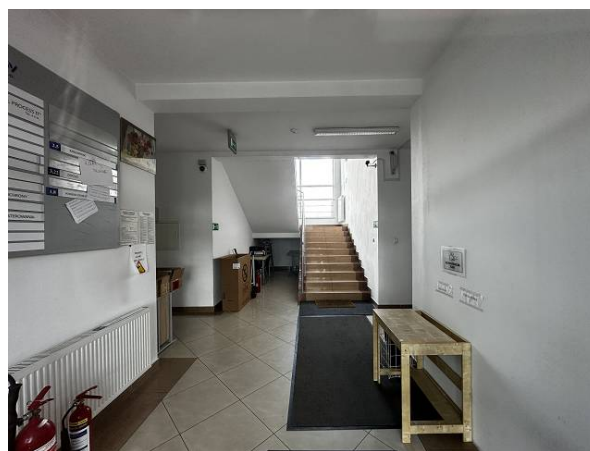
Elementy wykończenia wewnętrzne (bez zmian w odniesieniu do projektu pierwotnego):

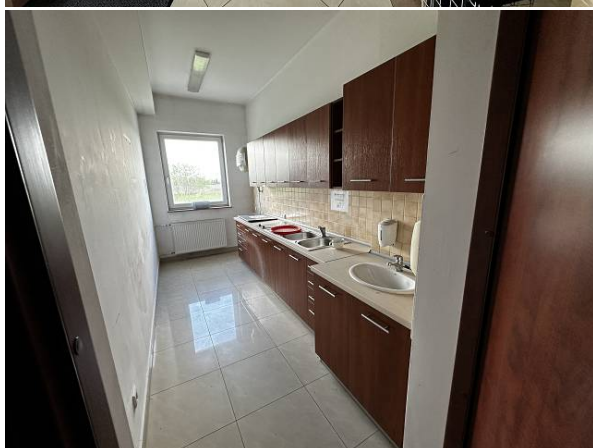
- posadzki w korytarzach i na schodach z płytek gresowych typu Nowa Gala - Naturalna w kolorze jasnym beżowym (40x40) z wstawkami w kolorze szarym i ciemnoniebieskim
- posadzki w pokojach biurowych PCW typu Tarket Sommer Monolit, tło kolor beżowy jasny ze wstawkami w kolorze popielatym i kolorze niebieskoszarym
- posadzki w zespołach sanitarnych i socjalnych -
- posadzki w sekretariacie i przyległych pokojach - wykładzina dywanowa -
- stolarka drzwiowa - typowa, drzwi okleinowe, kolor buk jasny
- drzwi korytarzowe do pomieszczeń 1.19, 1.2, 2.24 aluminiowe w kolorze pomarańczowym
- ściany wewnętrzne i sufit - tynk cementowo-wapienny kat. III
- ściany i sufit malowane farbami emulsyjnymi

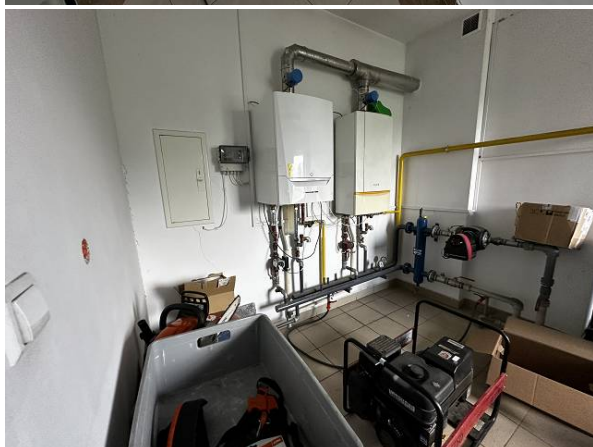
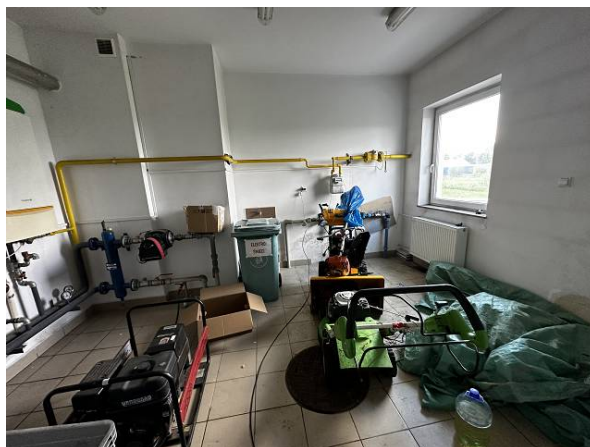
- ściany w pomieszczeniach sanitarnych (wc, socjalno-szatniowych) wyłożone do wys. 2,0m płytkami ceramicznymi
- ściany w pomieszczeniach porządkowych wyłożone płytkami ceramicznymi standardowymi beżowymi do wys. 2,0m
- ściany w pomieszczeniach socjalnych wyłożone do wys. 1.6m płytkami ceramicznymi, powyżej malowane farbą zmywalną do wys. co najmniej 2,0m. Na ścianie z umywalką i zlewozmywakiem zabudowa kuchenna w kolorze ciepłej barwy
- balustrady na schodach wykonane ze stali nierdzewnej
- do wyjścia na strych zamontowana drabinka spuszczana wyłazowa w korytarzach listwy w kolorze buk jasny parapety podokienne wewnętrzne płytowe okleinowe buk jasny i aglomarmur.

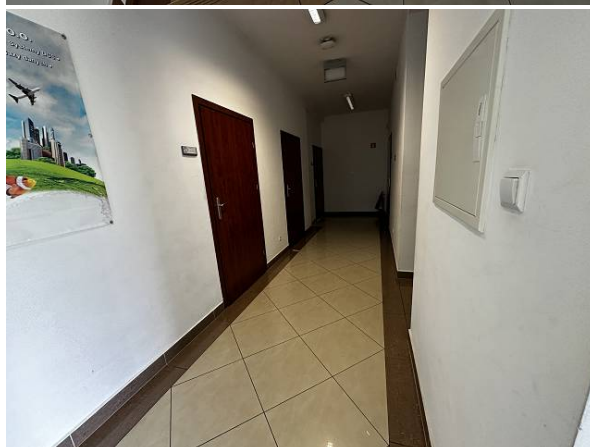
Wyposażenie w instalację.

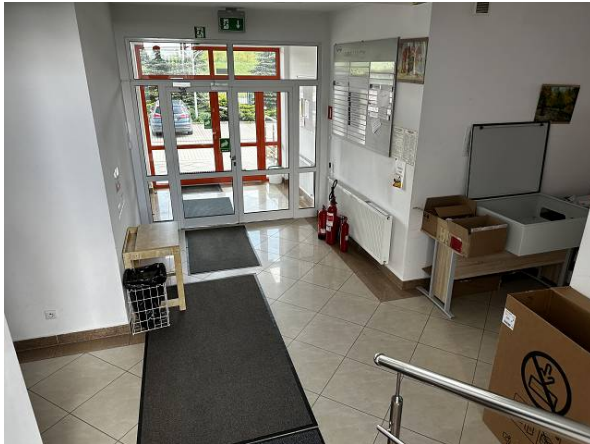
- instalacja wodociągowa
- instalacja kanalizacyjna
- instalacja gazowa
- instalacja c.o. zasilana z kotła gazowego zamontowanego w pomieszczeniu kotłowni
- instalacja elektryczna
- ciepła woda z podgrzewaczy elektrycznych
- wentylacja mechaniczna i grawitacyjna
- klimatyzacja











2) **Budynek wiaty magazynowej** namiotowej o konstrukcji stalowej z profili aluminiowych, obłożona materiałem poliestrowym. Obiekt o pow. **242m²**, nieogrzewany, wyposażony jedynie w instalacje oświetleniową. Posadzki częściowo z kostki brukowej oraz wylewka betonowa przemysłowa z torami kolejowymi. Wiaty przylega do płu-wsch. części budynku przemysłowo – magazynowego. Budynek posadowiony na działce nr 507/2, 279/2 i nr 278. Ogólny stan techniczny zadowalający



9. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY.

Zgodnie z Art. 150. Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

1. W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:

1) określenia wartości rynkowej; [...]

Wartość Rynkową zgodnie z definicją zawartą w art. 151 Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami **Art. 151. 1.** Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Definicję powyższą interpretuje się następująco:

Pojęcie szacunkowa kwota to cena wyrażona w pieniądzu do zapłacenia za nieruchomość w transakcji zawieranej na warunkach rynkowych, przy której obie strony działają niezależnie od siebie. Wartość rynkowa to najbardziej prawdopodobna cena osiągalna na rynku na datę wyceny. Jest to najlepsza cena osiągalna przez sprzedającego i najkorzystniejsza cena osiągalna przez kupującego. Szacunek ten wyklucza w szczególności: cenę zawyżoną lub zaniżoną przez jakiegokolwiek szczególne warunki lub okoliczności (np. finansowanie), które są nietypowe, umowy sprzedaży i najmu zwrotnego, szczególne wynagrodzenia lub koncesje udzielone przez kogokolwiek związanego z transakcją lub też jakiegokolwiek elementy wartości szczególnej (tzn. uwzględniającej cechy nieruchomości, które posiadają specyficzną wartość dla konkretnego nabywcy). Pojęcie „na warunkach rynkowych” oznacza, że upłynął odpowiedni okres ekspozycji nieruchomości na rynku. Należy rozumieć zatem, że transakcja musi być poprzedzona odpowiednimi działaniami marketingowymi. Nieruchomość powinna być wyeksponowana na rynku w najwłaściwszy sposób, tak aby umożliwić sprzedaż za najlepszą, rozsądnie osiągalną cenę zgodnie z definicją wartości rynkowej. Długość okresu ekspozycji może być różna w zależności od warunków rynkowych, ale musi być wystarczająca, by umożliwić przyciągnięcie uwagi odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców nieruchomości. Okres ekspozycji na rynku poprzedza datę wyceny.

Pojęcie w dniu wyceny - stwierdzenie to wymaga, aby wartość rynkowa była określona na konkretną datę hipotetycznej sprzedaży. Ponieważ warunki rynkowe mogą ulec zmianom, wartość w innym terminie może być inna. Wartość podana w wycenie odzwierciedla faktyczny stan rynku i okoliczności na datę wyceny, a nie na datę przeszłą lub przyszłą. Definicja zakłada także równoczesne zawarcie i wykonanie umowy sprzedaży w dacie wyceny. Wartość rynkowa jest określeniem wartości na chwilę hipotetycznej transakcji, a nie w ujęciu długookresowym, jak np. przy określaniu wartości bankowo-hipotecznej.

Pojęcie kwota jaką można uzyskać - jest to kwota szacunkowa, a nie uprzednio określona lub faktycznie ustalona cena sprzedaży. Jest to cena, po której rynek spodziewa się zrealizować transakcję na datę wyceny przy spełnieniu wszystkich innych elementów definicji wartości rynkowej. Wykorzystanie słowa „można” oddaje sens rozsądnego oczekiwania odnośnie ceny.

Rzeczoznawca nie może zatem przyjmować nierealistycznych założeń dotyczących warunków rynkowych lub też zakładać poziomu wartości rynkowej powyżej tej, jaka jest rozsądnie osiągalna.

Pojęcie nieruchomość - przy wycenie nieruchomości należy uwzględnić wszystkie jej atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty. Przy wycenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien wykluczyć elementy niezwiązane trwale z nieruchomością, takie jak np.: wyposażenie lub inne ruchomości, poza cenowe zachęty do zakupu lub inne. Wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla potencjał nieruchomości, który byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny. Może zatem uwzględniać inne możliwe wykorzystanie nieruchomości, które stanie się możliwe po wprowadzeniu odpowiednich zmian, np. nowych decyzji planistycznych i budowlanych, rozwoju odpowiedniej infrastruktury, rozwoju rynku lub innych. Stąd wartość rynkowa może odzwierciedlać dodatkowy element uwzględniany w wartości rynkowej, ale tylko taki, jaki kupujący jest skłonny zapłacić w nadziei, że nieruchomość uzyska możliwość lepszego sposobu użytkowania lub nastąpią możliwości jej rozwoju, które zaowocują wyższą jej wartości nad tą osiągalną przy obecnie obowiązujących ograniczeniach. Przyszła możliwość wykorzystania nieruchomości w sposób, który w dniu wyceny nie jest jeszcze dopuszczalny, musi być jednak na tyle prawdopodobna, aby realnym było założenie, że racjonalnie działający uczestnicy rynku taką możliwość w dniu wyceny dostrzegają i są gotowi uwzględnić jej istnienie w cenie sprzedaży.

Pojęcie pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy - Zakłada się tu hipotetycznego kupującego, a nie faktycznego nabywcę. Osoba ta jest zmotywowana, ale nieprzymuszona do zakupu. Kupujący ten nie jest ani przesadnie zainteresowany zakupem ani zdeterminowany do zakupu za każdą cenę. Jest również osobą, która dokonuje zakupu z uwzględnieniem bieżących realiów rynkowych i bieżących oczekiwań, nie zaś w oparciu o wyimaginowany lub hipotetyczny rynek, który nie może być scharakteryzowany ani nie ma pewności co do jego zaistnienia. Przyjmuje się, że hipotetyczny kupujący jest pragmatyczny i nie zapłaciłby wyższej ceny niż ta, którą dyktuje rynek. Nie można przy tym zakładać, że waha się lub jest niechętny do zakupu. Obecny właściciel nieruchomości jest także zaliczony do tych osób, które stanowią rynek i mógłby być

potencjalnym nabywcą w hipotetycznej transakcji. Również w odniesieniu do sprzedającego, należy przyjąć, że jest to hipotetyczny sprzedający, a nie faktyczny właściciel. Zakłada się, że nie jest on ani przesadnie zainteresowany ani zmuszony do sprzedaży za każdą cenę. Nie jest on też przygotowany do wstrzymywania sprzedaży w oczekiwaniu na osiągnięcie ceny, która nie jest racjonalna w obecnej sytuacji rynkowej. Sprzedający jest zmotywowany do sprzedania nieruchomości na warunkach rynkowych za najlepszą cenę osiągalną na wolnym rynku po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych. Faktyczne okoliczności istniejące w przypadku rzeczywistego właściciela nie są częścią tych rozważań, ponieważ „sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy” jest właścicielem hipotetycznym.

Pojęcie strony działa z rozeznanem i postępują rozważnie - Zakłada się, że zarówno kupujący, jak i sprzedający są poinformowani, co do charakteru i cech nieruchomości, jej faktycznego i potencjalnego wykorzystania oraz stanu rynku na dzień wyceny. Strony opierają się więc na tym, co na podstawie informacji dostępnej na ten dzień można w rozsądny sposób przewidzieć. Przyjmuje się, że każda ze stron działa we własnym interesie i w zgodzie ze swoją wiedzą, a także rozważnie szuka najlepszej dla siebie ceny w tej konkretnej transakcji. Rozwaga powinna być oceniana w kontekście stanu rynku na dzień wyceny, a nie z perspektywy czasu na przyszłą datę. Niekoniecznie nierozważnym jest dla sprzedającego sprzedawać nieruchomość na rynku charakteryzującym się spadkiem cen, które już są niższe niż te, występujące we wcześniejszych warunkach rynkowych. W takich przypadkach, tak jak w innych sytuacjach kupna-sprzedaży na rynkach charakteryzujących się zmiennością cen, rozważny kupujący lub sprzedający postępuje w zgodzie z najpełniejszymi dostępnymi w danym momencie informacjami rynkowymi.

Pojęcie strony nie znajdują się w sytuacji przymusowej - Zakłada się, że każda ze stron jest zmotywowana do dokonania transakcji, nie jest jednak zmuszona ani nadmiernie nakłaniana do jej zakończenia

Zgodnie z art. 152 ust. Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

2. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.

3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości

Do obliczenia wartości nieruchomości zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości wybrano:

- **podejście porównawcze,**
- **metodę porównania parami.**

Zgodnie z par. 8 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości:

Ust. 1. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

Zastosowana procedura postępowania w podejściu porównawczym metodzie porównania parami:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na różnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na różnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach
11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej

10. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Początek 2023 był trudny oraz wykazywał zdecydowanie ujemną dynamikę. Na koniec 2q23 odnotowano rekordowy współczynnik pustostanów na rynkach regionalnych (17,1%), jak i rekordową ujemną estymowaną absorpcję (46 tys. m²). Korzystnie dla stabilizacji rynku po stronie podaży widać silne osłabienie w bliskiej perspektywie. Na koniec 1q23 zasoby powierzchni biurowej w kraju przekroczyły 12,73 mln m² rosnąc q/q o zaledwie 20 tys. m².

Nowa podaż w 1q23 (68 tys. m²) ponownie była niska (trzeci kwartał z rzędu). Stanowi początek okresu niskiej nowej podaży jaką przewidujemy będzie występowała przez co najmniej kilka następnych lat. Wstępne dane za 2q23 potwierdzają niską nową podaż na poziomie około 67 tys. m². Do końca 2024 oddawane będzie kwartalnie około 100 tys. m², z tego około trzy czwarte w regionach. Na koniec 1q23 nowa podaż wyniosła 617 tys. m² (w tym 474 tys. m² na rynkach regionalnych). Był to nadal wysoki wynik (generowany głównie przez rekordową podaż z 2q22), lecz zdecydowanie niższy od rekordu jaki padł w 3q22 (914 tys. m²). Na koniec 2q23 nową podaż estymujemy natomiast na poziomie około 350 tys. m² (najmniej od 11 lat). Przyrost zasobów na koniec 1q23 był zdecydowanie słabszy (218 tys. m²) ze względu na wyburzanie oraz reklasyfikowanie budynków do zasobów nienowoczesnych.

Analizując plany deweloperów można stwierdzić, że rynek krajowy nie osiągnie pułapu miliona dostarczonej powierzchni rocznie, co przed covid było scenariuszem podstawowym. Na przełomie 2022 i 2023 weszliśmy w co najmniej kilkuletni okres niskiej nowej podaży, która od kilku kwartałów widoczna jest w stolicy, a obecnie dociera na rynki regionalne. Na koniec 1q23 licząc 4q skum absorpcja wyniosła 195 tys. m², był to wynik historycznie najniższy. Dodatkowo wstępne dane wskazują, że w 2q23 absorpcja 4q skum spadła jeszcze mocniej do bezprecedensowych 59 tys. m². Absorpcja kwartalna spadała stale od pięciu kwartałów. W ujęciu rocznym przełożenie na pustostany ratował niewielki przyrost zasobów. W samym 1q23 absorpcja wyniosła ujemne 23 tys. m² co było wynikiem rekordowo słabym. Niemniej wynik ten został zrealizowany przy zaledwie symbolicznym przyroście zasobów o 20 tys. m² (również

historyczne minimum). Wstępnie oceniamy sytuację w 2q23 na ponownie bardzo słabą. Absorpcja wyniosła według naszych szacunków ujemne 17 tys. m² co jest nieznaczną poprawą kw/kw. Niemniej sytuacja na rynkach regionalnych była zdecydowanie gorsza wynosząc rekordowo niskie ujemne 46 tys. m² przy wzroście zasobów o 40 tys. m² oraz nowej podaży na poziomie 48 tys. m². Z drugiej strony w 2q23 w stolicy absorpcja była pozytywna, zarówno w CBD jak i w NCL wynosząc razem ponad 28 tys m².

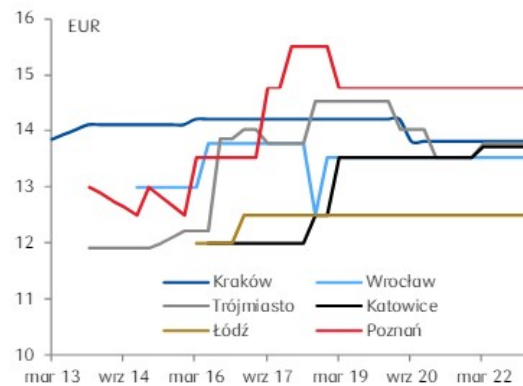
Nowoczesna powierzchnia biurowa – pustostany, absorpcja, czynsze

	Współczynnik pustostanów 1q23 (%)	Współczynnik pustostanów 4q22 (%)	Współczynnik pustostanów 1q22 (%)	Absorpcja 1q23 (m ²)	Absorpcja 1q22 (m ²)	Absorpcja (4q skum) 1q23 (m ²)	Absorpcja (4q skum) 1q22 (m ²)	Czynsze efektywne (B/q)	Czynsze efektywne długookresowe
Kraków	17,44	16,02	15,60	10 836	26 004	62 050	45 303	13,80	0,00
Wrocław	17,33	15,57	15,80	-35 691	-35 487	5 573	27 369	14,50	0,00
Trójmiasto	13,23	13,28	14,30	4 673	5 093	32 046	19 395	13,75	0,00
Katowice	17,13	17,15	19,80	-478	33 616	28 001	43 523	13,70	0,00
Łódź	20,51	20,99	18,40	3 573	8 031	3 217	18 312	12,50	0,00
Poznań	11,31	10,46	12,00	-5 276	4 132	6 623	36 025	14,75	0,00
Rynki regionalne dominujące	16,36	15,54	15,85	-22 363	112 363	137 511	189 927		
Szczecin	3,10	5,79	3,00	5 005	4 208	1 263	9 194	13,50	0,00
Lublin	14,42	16,65	15,90	4 969	-985	1 191	28 067	12,00	0,00
Rynki regionalne drugorzędne	9,28	11,71	10,10	9 974	3 223	2 454	37 261		
Rynki regionalne ogółem	15,91	15,30	15,47	-12 389	115 586	139 965	227 187		
Warszawa (CBD)	10,18	10,53	12,10	1 693	98 631	57 257	161 548	18,00	2,86
Warszawa (NCL)	12,70	12,43	12,30	-12 355	5 153	-1 816	-36 139	12,50	0,00
Warszawa	11,58	11,59	12,21	-10 662	103 784	55 442	125 408		
Warszawa + dominujące rynki regionalne	13,93	13,53	13,97	-33 026	216 148	192 952	315 335		
Ogółem	13,78	13,47	13,85	-23 051	219 371	195 406	352 595		

Źródło: Colliers International Polska.

Mimo słabnącej absorpcji w trakcie ostatnich kwartałów deficyt absorpcji vs przyrost zasobów był jedynie umiarkowany co spowodowało, że na koniec 1q23 pustostany wzrosły r/r o 22 tys. m², a w samym 1q23 o nadal niezbyt znaczące 42 tys. m² (historycznie pustostany potrafiły rosnąć kwartalnie o 170 tys. m² w okresie przed covid oraz nawet do 220 tys. w okresie covidowym). Niemniej wstępnie szacujemy kwartalny przyrost pustostanów za 2q23 już na 75 tys. m². Wskaźnik wyprzedzający jakim jest popyt brutto w 1q23 wyniósł 334 tys. m² oraz 1552 tys. m² w ujęciu 4q skum. Rok wcześniej wynik kwartalny był zdecydowanie lepszy bo 427 tys. m². Sytuacja w 2q23 ponownie pogorszyła się (333 tys. m²), a popyt brutto był niższy już o 40% r/r a najsilniejsze spadki odnotowano na rynkach regionalnych. Mimo relatywnie dobrego początku na europejskim rynku biurowym kiedy w 1q23 absorpcja wyniosła blisko 1,8 mln m² (JLL) w 2q23 sytuacja pogorszyła się, odnotowano dosyć symboliczną, lecz negatywną absorpcję (ujemne 150 tys. m²). Popyt brutto spada zarówno na rynku europejskim, lecz również na amerykańskim jak i azjatyckim. W Europie na koniec 2q23 to zaledwie 63% popytu brutto z lat 2017-19. Pustostany w Europie w połowie 2023 wyniosły 8% rosnąc z około 7,3% na koniec 1q23. Na koniec 1q23 średni współczynnik pustostanów w kraju (13,78% oraz 15,91% na rynkach regionalnych) pozostawał na poziomie istotnie wyższym w porównaniu do średniej przedpandemicznej z lat 2016-2019 (10,77%), mimo pogarszających się wyników absorpcji współczynnik pustostanów spadł o 7 pb r/r, lecz urósł o 31 pb q/q. W 2q23 współczynnik ponownie pogorszył się wynosząc 14,3% (w tym rekordowe 17,13% w regionach).

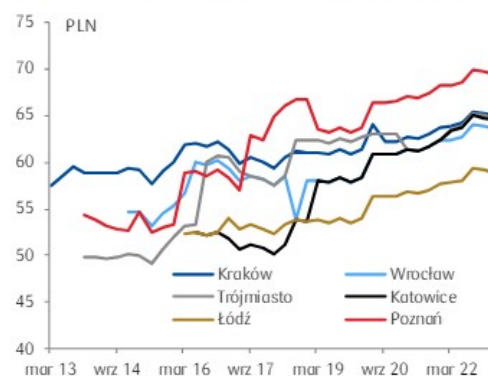
Czynsze efektywne na rynkach regionalnych



Źródło: Colliers International Polska.

Mimo, że na koniec 1q23 licząc r/r współczynniki pustostanów pozostawały zasadniczo niezmienione to widać szybko rosnące oraz wysokie pustostany na rynkach łódzkim oraz krakowskim. Wzrosty pustostanów w Łodzi kontynuowały też w 2q23 przekraczając 23%. Coraz wyraźniejszy jest rozdźwięk pomiędzy relatywnie wysokimi pustostanami w regionach 17,13% na koniec 2q23 oraz niskimi w Warszawie 9,9% w CBD. Mimo obecnego silnego pogorszenia nastrojów ograniczającego absorpcję branża wyszła z okresu pandemicznego zasadniczo bez dotkliwych strat (jakie widać na rynku amerykańskim gdzie w całym kraju pustostany zbliżyły się do 20%) i to mimo utrwalenia się modelu pracy hybrydowej. Dane zarówno dla Polski, jak i dla rynków europejskich sprzed podwyżek stóp procentowych, stały się optymistyczne, a na wielu rynkach odnotowano dodatnia absorpcję. W ujęciu kw/kw na koniec 1q23 czynsze efektywne (wyrażone w EUR) pozostały bez zmian na wszystkich rynkach. W ujęciu r/r odnotowano łagodne zwyżkowe zmiany w warszawskim CBD. Umacnianie się polskiej waluty powoduje, że affordability ratio istniejących czynszów jak i obecnie negocjowanych czynszów rośnie. Będzie to ograniczać presję na obniżki czynszów efektywnych wyrażonych w EUR. Mając na uwadze powyższe mimo prawdopodobnego wzrostu pustostanów na rynkach regionalnych w 2023 oraz 2024 ze względu na poprawiający się affordability ratio jak i wysokie koszty finansowania, i co za tym idzie presję na wzrost rentowności, nie doczekamy się spadków czynszów nominalnych wyrażonych w EUR.

Czynsze efektywne (PLN) na rynkach regionalnych



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Zmniejszający się wolumen powierzchni biurowej w budowie przy jednoczesnej dalszej optymalizacji zarówno posiadanej powierzchni przez najemców, jak i ogólnych kosztów funkcjonowania biura charakteryzowały rynek biurowy w Polsce w 2023 roku. Był to też kolejny rok, w którym zarówno najemcy, jak i deweloperzy mierzyli się z utrzymującymi się na dość wysokim poziomie ogólnymi

kosztami wykończenia powierzchni. Dodatkowo „drogi pieniądź” nie sprzyjał ogólnej polityce szeroko zakrojonej ekspansji, a bardziej rynek zdominowała ostrożność.

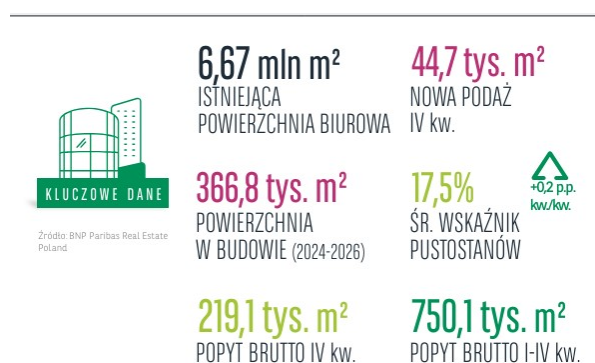
Nowa podaż w Warszawie nie przekroczy w całym 2023 roku 70 000 mkw. i jest to najniższy poziom w historii statystyk tego rynku, natomiast w regionach biur nadal przybywa. Obserwujemy już jednak wyraźny spadek wolumenu powierzchni w budowie na głównych rynkach regionalnych w Polsce, który na koniec roku osiągnie poziom ok. 350 000 m², co stanowi niemal 40% mniej w porównaniu z 2022 rokiem i prawie 70% mniej w porównaniu z rekordowym 2017 rokiem, kiedy to w budowie pozostawało prawie 1,1 mln mkw.

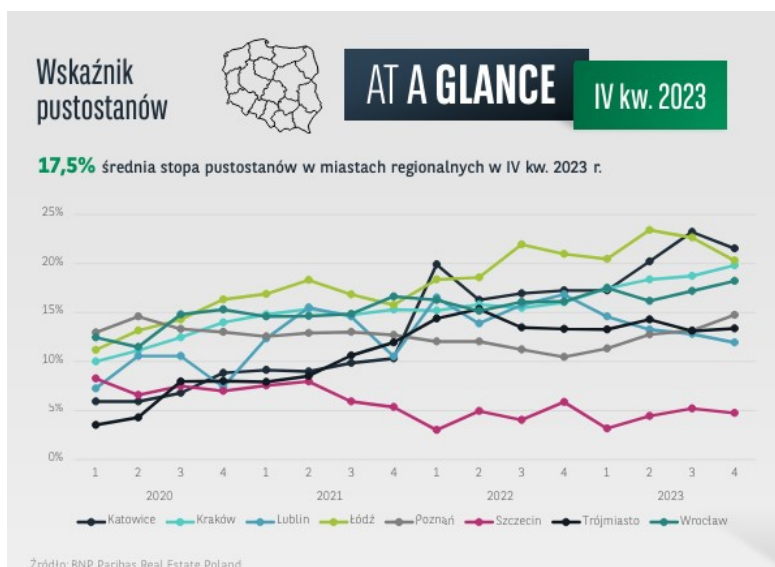
W 2024 roku przekroczymy granicę 13 mln mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej w Polsce, z przewagą regionów nad Warszawą. Natomiast patrząc na nasycenie powierzchnią biurową stolica będzie prym z 3,33 mkw. w przeliczeniu na jednego mieszkańca, następnie plasują się Katowice (2,68 mkw. na mieszkańca), Kraków (2,21 mkw. na mieszkańca) i Wrocław (2,01 mkw. na mieszkańca). Pozostałe miasta nie przekraczają 1,5 mkw. na mieszkańca, a najniższe nasycenie obserwujemy w Szczecinie (0,48 mkw. na mieszkańca) i Lublinie (0,67 mkw. na mieszkańca).

Aktywność najemców utrzymuje się na w miarę stabilnym poziomie. W całym 2023 roku możemy spodziewać się ogólnego popytu na głównych dziewięciu rynkach biurowych w Polsce na poziomie ok. 1,5 mln mkw., co będzie wolumenem porównywalnym z 2022 rokiem. Dostosowywanie powierzchni biurowej do wymagań pracy hybrydowej powoduje, że firmy rezygnują z wynajmowania powierzchni „na zapas”, a postępująca optymalizacja przekłada się na ogólny spadek średniej wielkości zawieranej transakcji. Aktywność najemców w 2024 roku będzie zależała od ogólnej sytuacji makroekonomicznej oraz polityk korporacji dotyczących dalszych planów ekspansji czy też nacisku na redukcję kosztów.

W 2023 roku regionalne rynki biurowe odnotowywały swoje rekordy, jeżeli chodzi o poziom wakatów w istniejących biurach (przekroczyły łącznie 1,1 mln mkw.), natomiast w stolicy obserwujemy stopniowy spadek wskaźnika pustostanów, szczególnie w atrakcyjnych dzielnicach. Wraz z ograniczeniem aktywności deweloperów w regionach spodziewamy się wejścia na drogę spadków również tutaj, niemniej naszym zdaniem każde miasto wejdzie na tę ścieżkę w innym okresie, choć na koniec 2024 roku wszystkie miasta regionalne powinny już się tam znaleźć.

Rok 2024 będzie kontynuacją i jeszcze mocniejszym naciskiem na optymalizację, poszukiwaniem jakości, jak i dążeniem do zgodności z ESG. Najemcy nie będą optymalizowali wyłącznie powierzchni, ale też jeszcze częściej będą poszukiwać budynków w dogodnej lokalizacji, z dostępem do licznych udogodnień i usług zarówno w budynku, jak i w okolicy, dobrze skomunikowanych, ale też zgodnych z najnowszymi standardami ESG. Dla wielu budynków niespełniających powyższych cech będzie to czas decyzji o ich przyszłości.





Rynek nieruchomości biurowych w Polsce dynamicznie się rozwija. Realizowanych jest coraz więcej nowych inwestycji, a w krajobrazie polskich miast regionalnych coraz bardziej odznacza się funkcja biurowa. Polska jest liderem na rynku nieruchomości komercyjnych w Europie Środkowo-Wschodniej. Największym rynkiem biurowym w Polsce jest Warszawa. W stolicy dostępne jest ponad 5,5 miliona metrów kwadratowych powierzchni biurowej. Przy tak bogatej ofercie można spodziewać się dużej rozpiętości w wysokości czynszu. Czynniki, które mają wpływ na wysokość czynszu najmu można podzielić na dwie grupy. Pierwszą z nich jest ta związana z rynkiem nieruchomości, ponieważ stawki czynszu są funkcją cech demograficznych i gospodarczych rynku. Natomiast, druga grupa to czynniki techniczne, bezpośrednio związane z nieruchomością. Poznaj czynniki, które różnicują wysokości czynszów na polskim rynku biurowym.

CZYNNIKI ZWIĄZANE Z RYNKIEM NIERUCHOMOŚCI

1. LOKALIZACJA

Lokalizacja jest kluczowym czynnikiem wpływającym na wysokość czynszów w biurach. Pośrednio wpływa, również na inne istotne elementy, np. na dostępność komunikacyjną. Wraz z oddalaniem się od centrum miasta czynsze spadają.

2. GRUPY DOCELOWE

Dostępność grup docelowych w dużym stopniu warunkuje możliwe wysokości czynszu. Jeżeli, inwestor planuje realizację A-klasowej inwestycji, której grupą docelową będą korporacje zagraniczne, ustali czynsz zgodny z możliwościami klienta, czyli w tym przypadku wysoki. Jednak, taka grupa docelowa może nie występować lub w niewystarczającej liczbie, żeby sprostać oczekiwaniom właściciela. Wówczas właściciel musi przemyśleć jaką grupą docelową będzie odpowiednia dla jego inwestycji i do niej dostosować wysokość czynszu.

3. CECHY MIASTA

Konkurencyjność gospodarcza zwiększa dynamikę zmian w mieście, które chce utrzymać lub podnieść swoją pozycję. Zmiany zachodzą w wielu sferach funkcjonowania miasta. Wzrost rangi

samego miasta na arenie krajowej czy międzynarodowej, może mieć wpływ na wysokości czynszów. W momencie, kiedy miasto staje się konkurencyjne gospodarczo, przyciąga firmy zagraniczne. Wiąże się to ze wzrostem popytu, który natomiast będzie przyciągał inwestorów. Ponadto, czynsze w inwestycjach tworzonych, aby sprostać wymaganiom klienta zagranicznego, który dobrze zna standardy największych miast europejskich lub światowych, będą wyższe.

4. OBECNOŚĆ KONKURENCJI

Obecność konkurencji w pobliżu budynku ma wpływ na wysokość czynszu. Oczywiście, mowa tu o budynkach o porównywalnych parametrach. W mniej popularnych lokalizacjach, w których nie ma wiele obiektów biurowych, również możemy spotkać się z konkurencją. Obiekty położone w pobliżu, również próbują stawiać się atrakcyjniejsze dla klienta przez niższy czynsz najmu.

5. DOSTĘPNOŚĆ KOMUNIKACYJNA

Dostępność komunikacyjna stanowi niezwykle ważny element podczas decyzji o wyborze biura przez najemców. W przypadku komunikacji miejskiej wysokie czynsze zdecydowanie będą w budynkach położonych przy metrze lub linii tramwajowej. Linie autobusowe, również stanowią walor komunikacyjny, jednak możliwość zatrzymania się autobusu w korkach, sprawia, że jest to mniej niezawodny środek komunikacji. Dodatkowo, niektóre inwestycje zlokalizowane są w pobliżu stacji kolei podmiejskiej. Najbardziej atrakcyjne obiekty, a tym samym te o najwyższych czynszach, to te, które położone są w pobliżu kilku rodzajów środków komunikacji miejskiej. Przykładowo, inwestycje przy Rondzie Daszyńskiego są obsługiwane przez metro, linie tramwajowe oraz autobusowe. Część najemców nie decyduje się na korzystanie z komunikacji miejskiej i wybiera indywidualny środek transportu. Dla osób dojeżdżających samochodem istotne będzie jakie arterie komunikacyjne znajdują się w pobliżu inwestycji oraz czy biurowiec posiada parking. Natomiast, rowerzyści będą zwracać uwagę na ścieżki rowerowe w okolicy oraz zaplecze techniczne (parkingi rowerowe, prysznice). Te kwestie różnicują wysokości czynszu za biuro. Dodatkowo, dla najemców najbardziej istotnym elementem związanym z dojazdem do pracy jest czas. Oczywiście, jest to uzależnione od miejsca zamieszkania pracowników, jednak inwestycje, które są dobrze zaplanowane pod kątem dostępności komunikacyjnej będą posiadały wyższy czynsz. Wysokość czynszu najmu jest odwrotnie proporcjonalna do kosztów transportu.

CZYNNIKI ZWIĄZANE Z NIERUCHOMOŚCIĄ (TECHNICZNE)

1. WIEK BUDYNKU

Nowoczesne biurowce o ciekawej architekturze wzbudzają zainteresowanie najemców, oferując im nowe, atrakcyjne powierzchnie, a tym samym najwyższe czynsze.

Biurowce przeważnie dość szybko się starzeją. Oczywiście w dalszym ciągu nadają się do użytku, jednak przestają spełniać wymagania najemców. W przypadku starszych biurowców czynsz jest przeważnie niski, żeby przyciągnąć najemców poszukujących taniego biura, nie zważających na standard powierzchni. Niestety, często nawet niskie czynsze nie wzbudzą zainteresowania.

Nieruchomość komercyjna ma przynosić właścicielowi zysk, więc w momencie wyeksploatowania budynku, inwestorzy często decydują się na wyburzenie starego obiektu i budowę nowego, bardziej rentownego. Niekiedy właściciele podejmują decyzję o przebudowie

obiektu i modernizacji, przez co budynek zyskuje nowe oblicze i znowu jest atrakcyjny dla najemców.

2. STANDARD I KLASA BUDYNKU

Na polskim rynku występują klasy budynków – A+, A, B+, B oraz C. Istnieje, również wiele budynków pozaklasowych, które nie spełniają wymogów żadnej z klas. Klasa budynku bezpośrednio odnosi się do standardu oraz lokalizacji, więc im wyższa klasa budynku tym wyższy czynsz. Właśnie, dlatego najwyższe czynsze występują w budynkach klasy A+ i A, ponieważ to one prezentują najwyższy standard oraz są najlepiej zlokalizowane. Oczywiście, nie każdy najemca będzie potrzebował reprezentacyjnego biura w centrum miasta. Polskie biurowce oferują powierzchnie o bardzo różnym standardzie, więc firmy poszukujące swojej siedziby nie powinny mieć problemu ze wynajmem biura dopasowanego do swoich upodobań. Kwestie, które wpływają na standard budynku to: architektura obiektu, jakość wykorzystanych materiałów wykończeniowych, liczba miejsc parkingowych, wyposażenie techniczne, proekologiczne rozwiązania, estetyka powierzchni wspólnych.

3. PIĘTRO

Czynsz za metr kwadratowy powierzchni biurowej nie zawsze jest identyczny w biurowcu. Głównie w przypadku wieżowców cena wzrasta wraz z wysokością budynku. Biura na najwyższych piętrach przeważnie są najdroższe, ale również najbardziej prestiżowe. Ponadto, z wysokością związany jest też dostęp do światła dziennego, który, również różnicuje ceny czynszów.

4. CERTYFIKATY EKOLOGICZNE – BREEAM, LEED i WELL

Obecnie coraz bardziej popularne na polskim rynku nieruchomości komercyjnych są certyfikaty ekologiczne, takie jak: LEED, BREEAM oraz nowy system WELL. Proekologiczne rozwiązania pozwalają na oszczędność energii, co skutkuje niższymi kosztami eksploatacyjnymi. Jednak zrównoważone budownictwo jest zdecydowanie droższe. Z tego względu stawki czynszów w certyfikowanych budynkach będą wyższe.

11. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.

11.1 WYBÓR I ANALIZA RYNKU

Wybór rynku lokalnego do analizy:

Rodzaj rynku:	nieruchomości gruntowe o pow. powyżej 50 00 m ² , zabudowane budynkami biurowymi lub biurowo-magazynowymi.
Obszar rynku:	woj. Małopolskie (z wyłączeniem m. Krakowa) oraz woj. podkarpackie
Okres badania cen:	01.2022 r.- 05.2024 r.

Wybrana jednostka porównawcza dla analizowanego rynku lokalnego: **1 m²** powierzchni użytkowej budynku.

Z uwagi na specyfikę szacowanej nieruchomości (charakter i sposób użytkowania budynku) okres badania cen wydłużono do 29 miesięcy.

Informacje o cenach transakcyjnych kupna sprzedaży pochodzą z aktów notarialnych. Dokonano analizy oceny przydatności cen zawartych w tych aktach z punktu widzenia możliwości ich wykorzystania jako podstawy wyceny.

Dokonano również analizy wiarygodności cen, odrzucając ceny nie spełniające definicji „ceny rynkowej” (strony transakcji zależne od siebie, dodatk. warunki transakcji, zaniżone ceny, itp).

Ze zbioru powyższych transakcji wyeliminowano transakcje nierynkowe, tzn. takie, które.:

- a) nie spełniały ustawowej definicji wartości/ceny rynkowej z art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami
- b) nie odpowiadały kryteriom transakcji rynkowej wyszczególnionych w § 5 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości o treści:

4. *Do zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny nie mogą być przyjmowane transakcje nieruchomościami, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych za nieruchomości podobne.*

5. *Za szczególne warunki zawarcia transakcji uważa się w szczególności sprzedaż dokonaną w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż z bonifikatą, sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub sprzedaż z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy.*

6. *Ceny uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości podobnych w drodze przetargu mogą być przyjęte do wyceny, jeżeli ich charakter rynkowy nie budzi wątpliwości.*

Następnie odrzucono transakcje rynkowe, których przedmiotem były nieruchomości nie spełniające kryteriów nieruchomości podobnej do szacowanej zdefiniowanej w art. 4 pkt. 16 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami o treści:

„Ilekoć w ustawie jest mowa o nieruchomości podobnej - należy przez to rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość”.

W wyniku powyższej selekcji otrzymano próbkę nieruchomości porównawczych, na których oparto wycenę i które zaktualizowane zostały na datę wyceny o średnioroczny wskaźnik zmiany cen:

Typ	Województwo	Powiat	Gmina	Miejscowość	Ulica	Data transakcji	Powierzchnia użytkowa budynku [m ²]	Pow. działki [m ²]	Trend zmiany cen w czasie	Cena m ² brutto [PLN]	Numer aktu notarialnego
A	podkarpackie	stalowowski	Stalowa Wola (gmina miejska)	Stalowa Wola	ul. Kazimierza Mireckiego	2022-01-03	1200,60	4 02 84	4%	3 475,58 zł	29/2022
B	małopolskie	Tarnów	Tarnów (gmina miejska)	Tarnów	ul. Jana Kochanowskiego	2023-01-31	2191,10	52 14	4%	3 000,25 zł	167/2023
C	podkarpackie	Tarnobrzeg	Tarnobrzeg (gmina miejska)	Tarnobrzeg	ul. Mechaniczna	2022-05-30	3652,00	1 35 31	4%	3 054,35 zł	3108/2022
D	podkarpackie	dębicki	Dębica (gmina wiejska)	Nagawczyzna	b/d	2022-08-31	3562,00	2 25 24	4%	2 702,52 zł	2165/2022
E	podkarpackie	dębicki	Dębica (gmina wiejska)	Pustków	b/d	2022-05-12	1167,20	1 50 00	4%	5 380,05 zł	2250/2022
F	małopolskie	wielicki	Klaj	Targowisko - Nr 009	Targowisko	2023-06-30	1200	1 04 00	4%	4 828,45 zł	4136/2023

11.2. ANALIZA TRENDU - ZMIANY POZIOMU CEN NA SKUTEK UPŁYWU CZASU

Zgodnie z § 5 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego 3. *W przypadku zmian poziomu cen wskutek upływu czasu na analizowanym rynku nieruchomości, ceny nieruchomości podobnych aktualizuje*

mgr inż. Bartosz Walkowiński biegły sądowy, rzeczoznawca majątkowy

się na dzień określenia wartości nieruchomości. Przyjęty poziom zmian cen lub stwierdzenie braku zmian cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

W celu uwzględnienia wpływu czasu, jaki upłynął od daty zawarcia transakcji nieruchomości porównawczych a datą wyceny nieruchomości szacowanej skorygowano ceny transakcyjne o roczny wskaźnik wzrostu cen.

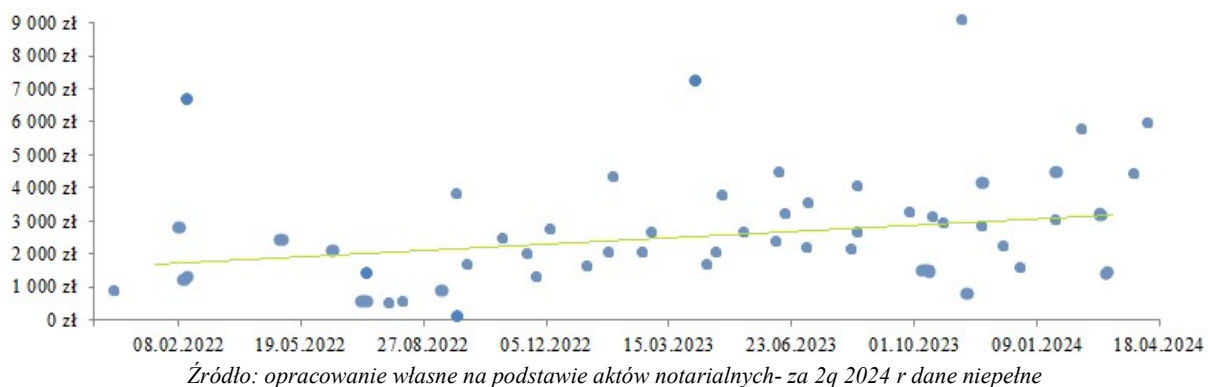
Poddano analizie trend wzrostu dla badanego rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami biurowymi i biurowo-magazynowymi

Obszar rynku: Polska

Analizowany okres: 01.2021 r. - 05.2024 r.

Na podstawie badania kształtowania się średnich cen 1m² pow. użytkowej budynków przemysłowo-magazynowych, produkcyjnych i magazynowych będących przedmiotem sprzedaży na rynku ogólnopolskim obserwowalny był wzrost cen.

Wykres liniowego trendu wzrostu cen gruntów zabudowanych budynkami biurowymi i biurowo-magazynowymi, okres 01.2022 r – 05.2024 r.



Trend cenowy dla analizowanego rynku w badanym okresie wyniósł 4 % średniorocznie.

Przeprowadzona analiza pozwala przyjąć trend wzrostowy. W celu uwzględnienia wpływu czasu, jaki upłynął od daty zawarcia transakcji nieruchomości porównawczych a datą wyceny nieruchomości szacowanej skorygowano ceny transakcyjne o roczny wskaźnik zmiany cen. Wskaźnik zmiany cen określony został dla rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami przemysłowo-magazynowymi, produkcyjnymi i magazynowymi.

WNIOSEK: trend cenowy dla analizowanego rynku lokalnego jest wzrostowy i wynosi 4 % średniorocznie.

11.3 USTALENIE RODZAJU I LICZBY CECH RYNKOWYCH I OKREŚLENIE ICH WAG.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego

§ 6. 1. Cechy rynkowe to właściwości, które różnicują ceny w zbiorze nieruchomości stanowiącym podstawę wyceny. Ustala się je na podstawie znajomości cech nieruchomości podobnych ze zbioru stanowiącego podstawę wyceny oraz ich cen.

Zgodnie z notą interpretacyjną NI 1 wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz zakres skali ocen danej cechy można wyznaczyć w zależności od stanu rynku uwzględniając:

- a) wyniki analizy danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu rynkowego na określonym dla potrzeb wyceny rynku nieruchomości,
- b) analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych,
- c) badania i/lub obserwację preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości,
- d) inny wiarygodny sposób.

W pierwszej kolejności – po analizie danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu rynkowego oraz opierając się na badaniach i obserwacjach preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości (przeprowadzanych corocznie przez Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl) – ustalony został zestaw cech rynkowych wpływających w sposób istotny na zmienność cen na rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami komercyjnymi.

W dalszej analizie przyjęto następujący zestaw cech mających wpływ na kształtowanie się poziomu cen nieruchomości na badanym rynku:

a) LOKALIZACJA

Cecha rynkowa **LOKALIZACJA** jest atrybutem zagregowanym obejmującym:

- lokalizację ogólną (odległość od centrum miasta, atrakcyjność inwestycyjna dzielnicy i otaczających osiedli)
- otoczenie i sąsiedztwo (typy otaczającej nieruchomości, dostępność handlu i usług, położenie względem głównych tras wylotowych z miasta, rodzaj sąsiadującej zabudowy pod kątem jej uciążliwości dla funkcjonowania szacowanej nieruchomości)
- wyeksponowanie – czy obiekt jest widoczny, posiada duże witryny
- dostęp – czy dostęp do budynku jest bezpośredni z drogi publicznej, posiada rampy dla osób niepełnosprawnych
- odległość do sieci dróg i autostrad, tras wylotowych oraz portów lotniczych

b) BUDYNKI

Cecha rynkowa **BUDYNKI** jest atrybutem zagregowanym obejmującym:

- Architekturę i bryłę budynków – czy budynek zrealizowany został w układzie wolnostojącym lub jako część zabudowy zwartej, czy wykonany został w technologii murowanej, szkieletowej, stalowo murowanej, stalowej czy mieszanej.
- Stan techniczny i standard budynków - przeprowadzone remonty i modernizacje, stopień wyposażenia w instalacje (instalacje w budynku, instalacje dodatkowe - fotowoltaika, monitoring wizyjny, klimatyzacja, windy, alarm, itp.), jakość użytych materiałów wykończeniowych.
- Powierzchnia użytkowa budynków
- Dominująca funkcja budynków (budynki o większym udziale powierzchni biurowej ocenione wyżej)

c) Powierzchnia działki, zagospodarowanie, przeznaczenie

Cecha **DZIAŁKA** jest atrybutem zagregowanym obejmującym:

- Powierzchnię działki, jej ukształtowanie, zagospodarowanie (ogrodzenie, nasadzenia zieleni pielęgnowanej, podjazdy i chodniki, oświetlenie, obiekty małej architektury).
- Dostęp do drogi publicznej
- Stopień wyposażenia w media (W, K, ee, tt, G)
- Możliwości rozwojowe gruntu wynikające z planu ogólnego, planu miejscowego, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (SUiKZP), decyzji i pozwoleń budowlanych.

11.4 USTALENIE ZAKRESU SKALI OCEN I ICH OPIS DLA KAŻDEJ Z PRZYJĘTYCH CECH RYNKOWYCH.

Zakres skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych obejmuje przedział od 0 do 1 w skalach co 1/4 i oznacza następujące wartości cech:

0 – najgorsza

1,5 – słaba

2 – średnia, typowa

2,5 - dobra

3 – najlepsza

Jest to skala ocen wykorzystana do obliczenia ich wag (metodą regresji liniowej wielorakiej).

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego

§ 6. 2. Każdą cechę rynkową należy opisać, a także określić i opisać jej skalę ocen. Przyjęta skala ocen cechy rynkowej powinna wynikać z cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny.

3. Dla każdej cechy rynkowej należy także ocenić jej wpływ na zróżnicowanie cen w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny. Wpływ ten określa się w szczególności na podstawie analizy cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny lub w inny wskazany w operacie szacunkowym sposób.

Zasadniczym postulatem Noty Interpretacyjnej jest przyjęcie założenia, że wagą cechy jest procentowy udział zmienności cen przy zmianie cechy w całym przedziale zmienności cen obserwowanej na tym rynku.

Przeprowadzona analiza ocenia wpływ cech na zmienność przedstawionych cen transakcyjnych oraz przedstawia model wyceny, który tę zmienność w znaczącym stopniu wyjaśnia. W opinii, wykorzystując współczynniki korelacji pomiędzy ceną jednostkową i stanem cech, ustalono między innymi siłę związku badanych cech rynkowych z ceną jednostkową 1 m² powierzchni użytkowej budynku komercyjnego.

W celu ustalenia wpływu poszczególnych atrybutów na zmienność jednostkowych cen nieruchomości, obliczono współczynniki korelacji zupełnej i ich kwadraty, które zamieszczono w tabeli poniżej.

Typ	Gmina	Miejscowość	Ulica	Data transakcji	Powierzchnia użytkowa budynku [m ²]	Pow. działki [m ²]	Zaktualizowana cena 1 m ² pow. uż. budynku [PLN]	Rep aktu notarialnego	Lokalizacja	Budynki	Działka
A	Stalowa Wola (gmina miejska)	Stalowa Wola	ul. Kazimierza Mireckiego	2022-01-03	1200,60	4 02 84	3 475,58 zł	29/2022	3	1	3
B	Tarnów (gmina miejska)	Tarnów	ul. Jana Kochanowski ego	2023-01-31	2191,10	52 14	3 000,25 zł	167/2023	1,5	2	1
C	Tarnobrzeg (gmina miejska)	Tarnobrzeg	ul. Mechaniczna	2022-05-30	3652,00	1 35 31	3 054,35 zł	3108/2022	1,5	2,5	1

D	Dębica (gmina wiejska)	Nagawczyna	b/d	2022-08-31	3562,00	2 25 24	2 702,52 zł	2165/2022	1,5	2	1,5
E	Dębica (gmina wiejska)	Pustków	b/d	2022-05-12	1167,20	1 50 00	5 380,05 zł	2250/2022	2	3	2
F	Klaj	Targowisko - Nr 009	Targowisko	2023-06-30	1200	1 04 00	4 828,45 zł	4136/2023	3	2,5	1,5

Powyższy współczynnik korelacji został wyliczony zgodnie z funkcją „WREL” w akruzku kalkulacyjnym exel. W składni funkcji w/w współczynnika (WSP.KORELACJI) występują następujące argumenty:

Tablica 1 Argument wymagany. Zakres wartości komórek. (tu: kolumna z poszczególną „Cechą”)

Tablica 2 Argument wymagany. Drugi zakres wartości komórek. (tu: kolumna „Zaktualizowana cena netto 1m² pow. uż. lokalu”)

Równanie w/w współczynnika korelacji jest następujące:

$$\text{Correl}(X,Y) = \frac{\sum (x - \bar{x})(y - \bar{y})}{\sqrt{\sum (x - \bar{x})^2 \sum (y - \bar{y})^2}}$$

gdzie:

$\bar{x}$ i $\bar{y}$ - są wynikami funkcji ŚREDNIA (Tablica 1) i ŚREDNIA (Tablica 2).

r^2 = współczynnik korelacji podniesiony do potęgi drugiej, zaokrąglony do czterech miejsc po przecinku

	Lokalizacja	Budynki	Działka	
Średnia	2,0833	2,1667	1,6667	
Odchylenie St	0,6719	0,6236	0,6872	
Współczynnik korelacji (cechy do ceny)	0,508	0,561	0,275	
r^2	0,258	0,315	0,075	$\sum r^2 = 0,648$
PROCENTOWE WAGI CECH = $r^2 : \sum r^2 * 100\%$	39,80%	48,60%	11,60%	

L.p.	Cechy rynkowe	Szczegółowy opis cechy
1	LOKALIZACJA	Najwyżej ocenione nieruchomości położone na obszarach mocno zurbanizowanych w sąsiedztwie zabudowy komercyjnej, w sąsiedztwie centrów handlowych, przy głównych drogach, dobrze wyeksponowane, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej. Najniżej ocenione nieruchomości położone na obszarach o niskim stopniu zurbanizowania w sąsiedztwie rozproszonej zabudowy jednorodzinnej, na obrzeżach miasta, z dostępem drogą o nawierzchni utwardzonej. W przypadku nieruchomości magazynowych i produkcyjnych ważna jest bliskość centrum przy jednoczesnym korzystnym dostępie do głównych tras wyjazdowych z miasta oraz dostępie do autostrad i dróg krajowych, wojewódzkich oraz portów lotniczych.
2	BUDYNEK	Najwyższej ocenione budynki wykonane w nowoczesnej technologii kilkuletnie murowane, w dobrym stanie technicznym, niewymagające remontów i modernizacji, o nowoczesnej architekturze, w całości o funkcji biurowej lub o największym udziale powierzchni biurowej. Najniżej ocenione budynki starsze do modernizacji lub remontu. Najwyżej oceniono budynki o podwyższonym i wysokim standardzie wykończenia, najniżej oceniono budynki o przeciętnym standardzie do modernizacji, odświeżenia. Obiekty w całości murowane są droższe od budynków o konstrukcji mieszanej lub stalowej. W ocenie cechy uwzględniono dodatkowe instalacje, nowoczesne rozwiązania, układ funkcjonalny, ograniczenia itp.. Najwyżej ocenione budynki o relatywnie małej powierzchni użytkowej. Najniżej oceniono budynki relatywnie dużej powierzchni użytkowej, które wymagają dłuższej ekspozycji na rynku.
3	DZIAŁKA	Najwyższej ocenione działki o największej powierzchni, objęte MPZP, w całości przeznaczone pod zabudowę, zagospodarowane – ogrodzone, z urządzonymi dużymi parkingami, podjazdami, obiektami małej architektury, zielenią pielęgnowaną, oświetleniem. Najniżej ocenione działki o małych powierzchniach, o dużej intensywności zrealizowanej zabudowy, bez możliwości rozwojowych, z małymi parkingami, brakiem zagospodarowania. W ocenie cechy uwzględniono kształt działki, ukształtowanie terenu. Preferowane działki z dogodnym, bezpośrednim dostępem z dróg publicznych wyższej kategorii.

11.5. OKREŚLENIE PRZEDZIAŁU CENOWEGO DLA RYNKU LOKALNEGO

liczebność próbek	6
średnia	3 740,20 zł
mediana	3 264,97 zł
min.	2 702,52 zł
maks.	5 380,05 zł
rozstęp (max-min)	2 677,53 zł
odchylenie std.	1 003,17 zł

Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy
Lokalizacja	39,8%	2 371,10 zł
Budynki	48,6%	1 975,91 zł
Działka	11,6%	1 580,73 zł
Łącznie	100%	2 677,53 zł

11.6 OPIS NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZYCH

Typ	Gmina	Miejscowość	Data transakcji	Powierzchnia użytkowa budynku [m ²]	Pow. działki [m ²]	Zaktualizowana cena 1 m ² pow. uż. budynku [PLN]	Numer aktu notarialnego	Opis szczegółowy
D	Dębica (gmina wiejska)	Nagawczyna	2022-08-31	3562,00	2 25 24	2 702,52 zł	2165/2022	woj. podkarpackie, gm. Dębica, Nagawczyna, ulica Lwowska. Sąsiedztwo terenów niezabudowanych, w dalszej odległości zabudowa jednorodzinna, stacja benzynowa, punkty lokalnego handlu i usług. Położenie przy DK 94. Lokalizacja o niskiej atrakcyjności na tle próbki i badanego obszaru. Budynek magazynowo przemysłowy z częścią biurową, wykonany w technologii mieszanej, (murowano-stalowy), z częścią ekspozycyjno-biurową, magazynową wysokiego składowania. Pełne instalacje wod.-kan., gazowa, sprężonego powietrza, wentylacja. Stan techniczny budynku dobry (obiekt z 2003 roku), standard wykonania typowy. Pow. uż. budynku wynosi 35 62m ² . Budynek biurowo-magazynowy. kompleks działek o pow. 2 25 24m ² , płaska, kształt foremny, prostokątny. Działka posiada bezpośredni dostęp z drogi gminnej asfaltowej oraz pełne uzbrojenie (W, K, EE, tt, G). Działka ogrodzona, wykonane podjazdy, chodniki, place, rampy. Nieliczne nasadzenia zieleni pielęgnowanej, ogrodzenie, place, parkingi. Działki nie objęte MPZP, w SUiKZP położone są w terenie zabudowy PU przemysłowo-usługowej.
E	Dębica (gmina wiejska)	Pustków	2022-05-12	1167,20	1 50 00	5 380,05 zł	2250/2022	woj. podkarpackie, pow. dębicki, gm. Dębica, Pustków. Sąsiedztwo pojedynczych, nowopowstałych obiektów zabudowy przemysłowej, terenów niezabudowanych, nieużytków. W dalszej odległości zabudowa jednorodzinna. Dostęp do tras wylotowych, gród krajowych i autostrad utrudniony. Budynek wzniesiony w 2023 roku, obejmujący część socjalno-biurową oraz część magazynową. Konstrukcja budynku mieszana- murowano-stalowa. Stan techniczny dobry, standard wykonania podwyższony, media pełne. Pow. uż. budynku wynosi 1167,2m ² . kompleks działek o pow. 1,5ha, płaski, ogrodzony, z zagospodarowaniem w postaci parkingów i podjazdów z kostki brukowej, ogrodzenia, oświetlenia. W MPZP działki w terenach zabudowy przemysłowo-usługowej. Dostęp do drogi publicznej uregulowany. Media pełne (W, K, ee, tt)
F	Klaj	Targowisko - Nr 009	2023-06-30	1200	1 04 00	4 828,45 zł	4136/2023	woj. małopolskie, pow. wielicki, gm. Klaj, Targowisko. Sąsiedztwo zabudowy przemysłowej, magazynowej, produkcyjnej, korzystny dostęp do DK 94 i DK 97. W dalszej odległości zabudowa jednorodzinna, tereny niezabudowane. Nieruchomość korzystnie wyeksponowana, stopień urbanizacji podwyższony, dobry dostęp do sieci dróg, atrakcyjność lokalizacyjna wysoka na tle próbki. Budynek wykonany w technologii mieszanej, obejmujący część socjalno-biurową oraz część magazynową. Konstrukcja budynku mieszana- murowano-stalowa. Stan techniczny dobry, standard wykonania typowy, media pełne. Pow. uż. budynku wynosi 1200m ² . kompleks działek o pow. 1,04ha, płaski, ogrodzony, z zagospodarowaniem w postaci parkingów i podjazdów z kostki brukowej, ogrodzenia, oświetlenia. W MPZP działki w terenach : 5.U - tereny usług komercyjnych, UC - tereny usług komercyjnych. Dostęp do drogi publicznej uregulowany. Media pełne (W, K, ee, tt)

mgr inż. Bartosz Walkowiński biegły sądowy, rzeczoznawca majątkowy

11.7 ANALIZA SZCZEGÓŁOWA

Porównanie z nieruchomością						D			
Cechy rynkowe	Waga cech [%]	Zakres kwotowy		ocena cech	Wartość cechy	ocena cech	różnica	wpływ na cenę	
			(Nier. wyceniana)		(nier.por.)				
Lokalizacja	39,8%	2 371,10 zł	Woj. małopolskie, pow. tarnowski, Mikołajowice, gm. Wierzchosławice, otoczenie zabudowy przemysłowej, działek niezabudowanych, rzeki Dunajec, zakładów eksploatacji kruszywa, strefa wiejska - podmiejska do Tarnowa, ok. 6km do wjazdu na autostradę A4, dostęp do drogi publicznej gminnej lokalnej asfaltowej bezpośredni. atrakcyjność lokalizacyjna poniżej przeciętnej na tle próbki i badanego obszaru.	1,5	woj. podkarpackie, gm. Dębica, Nagawczyna, ulica Lwowska. Sąsiedztwo terenów niezabudowanych, w dalszej odległości zabudowa jednorodzinna, stacja benzynowa, punkty lokalnego handlu i usług. Położenie przy DK 94. Lokalizacja o niskiej atrakcyjności na tle próbki i badanego obszaru.	1,5	0	- zł	
Budynki	48,6%	1 975,91 zł	Budynek murowany z 2008r. Obiekt III kondygnacyjny, niepodpiwniczony, kryty dachem czterospadowym o konstrukcji drewnianej. Stan techniczny budynku dobry, na bieżąco prowadzona polityka remontowa, standard podwyższony, budynek z klimatyzacją, monitoringiem. Architektura prosta. Budynek o pow. uż. 1510,75m2, w całości biurowy	2,5	Budynek magazynowo przemysłowy z częścią biurową, wykonany w technologii mieszanej, (murowano-stalowy), z częścią ekspozycyjno-biurową, magazynową wysokiego składowania. Pełne instalacje wod.-kan., gazowa, sprężonego powietrza, wentylacja. Stan techniczny budynku dobry (obiekt z 2003 roku), standard wykończenia typowy. Pow. uż. budynku wynosi 35 62m2. Budynek biurowo-magazynowy.	2	0,5	493,98 zł	
Działka	11,6%	1 580,73 zł	Kompleks działek o łącznej pow. 1,75ha, cz. ogrodzona - ogrodzenie stalowe panelowe oraz siatka stalowa, oświetlenie terenu, wewn. układ komunikacyjny z kostki brukowej i trylinki, parkingi i chodniki z kostki brukowej, korzystne możliwości rozwojowe, uzbrojenie pełne, W, K, E, G. Brak MPZP, w SuikZP tereny B - rolnicze, mieszkaniowe, mieszk- usługowe, przemysłowe,	2	kompleks działek o pow.2 25 24m2, płaska, kształt foremny, prostokątny. Działka posiada bezpośredni dostęp z drogi gminnej asfaltowej oraz pełne uzbrojenie (W, K, EE, tt, G). Działka ogrodzona, wykonane podjazdy, chodniki, place, rampy. Nieliczne nasadzenia zieleni pielęgnowanej, ogrodzenie, place, parkingi. Działki nie objęte MPZP, w SuikZP położone są w terenie zabudowy PU przemysłowo-usługowej.	1,5	0,5	395,19 zł	
Łącznie	100%	2 677,53 zł							889,17 zł
Cena jednostkowa nieruchomości porównawczej transakcji						D			2 702,52 zł
Wartość jednostkowa nieruchomości porównawczej po uwzględnieniu poprawek									3 591,69 zł

Porównanie z nieruchomością						E			
Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy	Wartość cechy	ocena cechy	Wartość cechy	ocena cechy	różnica	wpływ na cenę	
			(Nier. wyceniana)		(nier.por.)				
Lokalizacja	39,8%	2 371,10 zł	Woj. małopolskie, pow. tarnowski., Mikołajowice, gm. Wierzchosławice, otoczenie zabudowy przemysłowej, działek niezabudowanych, rzeki Dunajec, zakładów eksploatacji kruszywa, strefa wiejska - podmiejska do Tarnowa, ok. 6km do wjazdu na autostradę A4, dostęp do drogi publicznej gminnej lokalnej asfaltowej bezpośredni. atrakcyjność lokalizacyjna poniżej przeciętnej na tle próbki i badanego obszaru.	1	woj. podkarpackie, pow. dębicki, gm. Dębica, Pustków. Sąsiedztwo pojedynczych, nowopowstałych obiektów zabudowy przemysłowej, terenów niezabudowanych, nieużytków. W dalszej odległości zabudowa jednorodzinna. Dostęp do tras wylotowych , gród krajowych i autostrad utrudniony.	2	-1	- 1 185,55 zł	
Budynki	48,6%	1 975,91 zł	Budynek murowany z 2008r. Obiekt III kondygnacyjny, niepodpiwniczony, kryty dachem czterospadowym o konstrukcji drewnianej. Stan techniczny budynku dobry, na bieżąco prowadzona polityka remontowa, standard podwyższony, budynek z klimatyzacją, monitoringiem. Architektura prosta. Budynek o pow. uż. 1510,75m2, w całości biurowy	2,5	Budynek wzniesiony w 2023 roku, obejmujący część socjalno-biurowa oraz część magazynowa. Konstrukcja budynku mieszana-murowano-stalowa. Stan techniczny dobry, standard wykończenia podwyższony, media pełne. Pow. uż. budynku wynosi 1167,2m2.	3	-0,5	- 493,98 zł	
Działka	11,6%	1 580,73 zł	Kompleks działek o łącznej pow. 1,75ha, cz. ogrodzona - ogrodzenie stalowe panelowe oraz siatka stalowa, oświetlenie terenu, wewn. układ komunikacyjny z kostki brukowej i trylinki, parkingi i chodniki z kostki brukowej, korzystne możliwości rozwojowe, uzbrojenie pełne, W, K, E, G. Brak MPZP, w SuIKZP tereny B - rolnicze, mieszkaniowe, mieszk- usługowe, przemysłowe,	2	kompleks działek o pow. 1,5ha, płaski, ogrodzony, z zagospodarowaniem w postaci parkingów i podjazdów z kostki brukowej, ogrodzenia, oświetlenia. W MPZP działki w terenach zabudowy przemysłowo-usługowej. Dostęp do drogi publicznej uregulowany. Media pełne (W, K, ee, tt)	2	0	-zł	
Łącznie	100%	2 677,53 zł							- 1 679,53 zł
Cena jednostkowa nieruchomości porównawczej transakcji						E			5 380,05 zł
Wartość jednostkowa nieruchomości porównawczej po uwzględnieniu poprawek									3 700,52 zł

mgr inż. Bartosz Walkowiński biegły sądowy, rzeczoznawca majątkowy

Porównanie z nieruchomością						F		
Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy	Wartość cechy	ocena cechy	Wartość cechy	ocena cechy	różnica	wpływ na cenę
			(Nier. wyceniana)		(nier.por.)			
Lokalizacja	39,8%	2 371,10 zł	Woj. małopolskie, pow. tarnowski, Mikołajowice, gm. Wierzchosławice, otoczenie zabudowy przemysłowej, działek niezabudowanych, rzeki Dunajec, zakładów eksploatacji kruszywa, strefa wiejska - podmiejska do Tarnowa, ok. 6km do wjazdu na autostradę A4, dostęp do drogi publicznej gminnej lokalnej asfaltowej bezpośredni. atrakcyjność lokalizacyjna poniżej przeciętnej na tle próbki i badanego obszaru.	1,5	woj. małopolskie, pow. wielicki, gm. Klaj, Targowisko. Sąsiedztwo zabudowy przemysłowej, magazynowej, produkcyjnej, korzystny dostęp do DK 94 i DK 97. W dalszej odległości zabudowa jednorodzinna, tereny niezabudowane. Nieruchomość korzystnie wyeksponowana, stopień urbanizacji podwyższony, dobry dostęp do sieci dróg, atrakcyjność lokalizacyjna wysoka na tle próbki.	3	-1,5	- 1 778,33 zł
Budynki	48,6%	1 975,91 zł	Budynek murowany z 2008r. Obiekt III kondygnacyjny, niepodpiwniczony, kryty dachem czterospadowym o konstrukcji drewnianej. Stan techniczny budynku dobry, na bieżąco prowadzona polityka remontowa, standard podwyższony, budynek z klimatyzacją, monitoringiem. Architektura prosta. Budynek o pow. uż. 1510,75m2, w całości biurowy	2,5	Budynek wykonany w technologii mieszanej, obejmujący część socjalno-biurową oraz część magazynową. Konstrukcja budynku mieszana- murowano-stalowa. Stan techniczny dobry, standard wykończenia typowy, media pełne. Pow. uż. budynku wynosi 1200m2.	2,5	0	- zł
Działka	11,6%	1 580,73 zł	Kompleks działek o łącznej pow. 1,75ha, cz. ogrodzona - ogrodzenie stalowe panelowe oraz siatka stalowa, oświetlenie terenu, wewn. układ komunikacyjny z kostki brukowej i trylinki, parkingi i chodniki z kostki brukowej, korzystne możliwości rozwojowe, uzbrojenie pełne, W, K, E, G. Brak MPZP, w SUiKZP tereny B - rolnicze, mieszkaniowe, mieszk- usługowe, przemysłowe,	2	kompleks działek o pow. 1,04ha, płaski, ogrodzony, z zagospodarowaniem w postaci parkingów i podjazdów z kostki brukowej, ogrodzenia, oświetlenia. W MPZP działki w terenach : 5.U - tereny usług komercyjnych, UC - tereny usług komercyjnych. Dostęp do drogi publicznej uregulowany. Media pełne (W, K, ee, tt)	1,5	0,5	395,19 zł
Łącznie	100%	2 677,53 zł						-1 383,14 zł
Cena jednostkowa nieruchomości porównawczej transakcji						F		4 828,45 zł
Wartość jednostkowa nieruchomości porównawczej po uwzględnieniu poprawek								3 445,31 zł

L.P	Wyszczególnienie	Wartość jednostkowa
1	Wartość jednostkowa nieruchomości porównawczej po uwzględnieniu poprawek	D 3 591,69 zł
2	Wartość jednostkowa nieruchomości porównawczej po uwzględnieniu poprawek	E 3 700,52 zł
3	Wartość jednostkowa nieruchomości porównawczej po uwzględnieniu poprawek	F 3 445,31 zł
Wartość jednostkowa netto 1 m² nieruchomości szacowanej		3 579,17 zł

Wartość jednostkowa 1 m2 powierzchni użytkowej	3 579,17 zł
Powierzchnia szacowanego budynku	1 510,75 m ²
Wartość rynkowa netto nieruchomości obj. księgą wieczystą nr TR1T/00014417/3 stanowiącą działki nr 274/2, nr 275, nr 276 nr 278 i nr 279/2 oraz nieruchomości obj. Księgą wieczystą nr TR1T/00081645/0 stanowiącą działkę nr 277, zabudowanych budynkiem biurowym, położonych w miejscowości Mikołajowice, gm. Wierzchosławice, obr. 7, powiat tarnowski określona wg stanu i poziomu cen na dzień wydania niniejszego operatu szacunkowego	5 407 231,08 zł

12. OKREŚLENIE WYSOKOŚCI RYNKOWEGO CZYNSZU NAJMU

Obrót na rynku najmu nieruchomości o przeznaczeniu biurowym powiatu tarnowskiego koncentruje się w Tarnowie. To na obszarze największego ośrodka miejskiego powiatu zawierane jest prawie 80% umów najmu. Największą skonsolidowaną ofertą powierzchni biurowych, magazynowych i przemysłowych do wynajęcia dysponuje Tarnowski Klaster Przemysłowy. Oferty powierzchni biurowych poza zasobami będącymi w jego zarządzie dotyczą przede wszystkim biur położonych w budynkach kamienic oraz w obiektach magazynowo biurowych lub handlowo- usługowych. Na badanym rynku nieruchomości współczynnik wykorzystania powierzchni wynosi średnio 90% (6 miesiące bezczynszowych przy umowa 5-letnich). Poniżej zaprezentowano dane dotyczące umów najmu zawartych na powierzchnie biurowe na terenie pow. tarnowskiego². Do analizy przyjęto nieruchomości, które były przedmiotem najmu w okresie 12 miesięcy poprzedzających analizę oraz dla których w czynszu najmu opłacane jest również prawo do korzystania z miejsc postojowych przed budynkami i części wspólne budynku (klatki schodowe, położone poza lokalem pomieszczenia socjalne i sanitarne, kotłownie itp.).

Lokalizacja	Opis	Czynsz najmu 1m ² netto pow. uż.
Tarnów, Koszyce	Powierzchnia biurowa w budynku biurowo-usługowym, stan techniczny dobry, standard wykończenia typowy. Lokal na I piętrze, przeciętnie wyekspozowany. Parking na 12 aut przed budynkiem	25,00 zł
Wierzchosławice	Powierzchnia biurowa w budynku biurowo-magazynowym, stan techniczny dobry, standard wykończenia typowy. Lokal na parterze, przeciętnie wyekspozowany. Media podstawowe. Parking na 10 aut przed budynkiem	23,00 zł
Tarnów, Bernardyńska	Powierzchnia biurowo-usługowa, parter, wejście z ulicy, korzystne wyekspozowanie Stan techniczny dobry, standard wykończenia podwyższony. Parking na 6 aut przed budynkiem	38,00 zł
Tarnów, Brodzińskiego	Powierzchnia biurowa w kamienicy, stan techniczny lokalu dobry, standard wykończenia wysoki, pow. 300m ² . Położenie na I piętrze. Wyekspozowanie przeciętne. Parking dla 7 aut przed budynkiem.	30,00 zł
Tarnów , krakowska	Do wynajęcia powierzchnie w centrum Tarnowa przy ul. Krakowskiej, budynek byłego dworca Autobusowego. Przy budynku dwa duże parkingi. Możliwość przeznaczenia pod biura, usługi, handel, edukację, gastronomię. Parking na 10 aut przed budynkiem	40,00 zł
Tarnów, Krupnicza	Powierzchnia biurowa położona blisko jednej z głównych dwupasmowych arterii miasta tj. ul. Słonecznej o łącznej powierzchni 459m ² . Stan techniczny dobry, standard podwyższony. Lokal obejmuje dwie kondygnacje (parter i piętro). Wyekspozowanie przeciętnie korzystne. Parking przed budynkiem (12 aut).	33,00 zł
Tarnów, Bema	Lokal biurowo-usługowy na II piętrze, w wejście z klatki schodowej, wyekspozowanie przeciętnie korzystne. Stan techniczny lokalu dobry, standard wykończenia podwyższony. 6 miejsc postojowych przed budynkiem	29,00 zł

² Dane te pochodzą z informacji od zarządców nieruchomości, biur nieruchomości, innych uczestników rynku nieruchomości oraz własnej bazy danych autora niniejszego operatu. Dane z umów najmu mają charakter poufny, objęte są zazwyczaj tajemnicą handlową, dlatego poniżej zaprezentowano dane dotyczące nieruchomości będących przedmiotem najmu jedynie w minimalnym zakresie pozwalającym na ustalenie stawki czynszu nieruchomości będących przedmiotem niniejszego operatu szacunkowego.

Dąbrowa Tarnowska	Obiekt biurowy o powierzchni 587 m ² , dwukondygnacyjny, wybudowany w 2013 r., położony na działce 12 ar. Przy budynku duży parking z kostki brukowej. Cały teren ogrodzony siatką z bramą wjazdową sterowaną pilotem. Bezpośrednie 2 wejścia z zewnątrz z witrynami. Wysokość pomieszczeń 3-3,50 m. W budynku prąd, gaz, kanalizacja, nowa instalacja gazowa, ogrzewanie podłogowe gazowe, klimatyzacja. Obiekt wyposażony w monitoring zewnętrzny i wewnętrzny. Parking przed budynkiem (20 aut).	22,50 zł
Bogumiłowice	Powierzchnia usługowa do remontu i modernizacji, stan techniczny przeciętny, standard poniżej przeciętnego, media podstawowo	15,00 zł
Zakliczyn	Powierzchnia biurowo-usługowa w nowym budynku, położonym w centrum miejscowości. Powierzchnia na parterze, wejście z ulicy, przed budynkiem duży parking wyłożony kostką brukową. Stan techniczny lokalu dobry. Standard lokalu do częściowego wykończenia. Parking przed budynkiem (10 aut).	25,00 zł
Żabno	Budynek biurowy z niewielką częścią magazynową, parking na 25 aut. Stan techniczny przeciętny, standard przeciętny (lokal do odświeżenia), media podstawowe. Parking przed budynkiem (10 aut).	20,00 zł

Średnia stawka czynszu najmu określona na podstawie powyższych danych wynosi 27,32zł netto za 1m² pow. uż. budynku za miesiąc. Zważywszy na peryferyjne, słabo zurbanizowane położenie nieruchomości stawka ta jest adekwatna i ma charakter rynkowy. Czynsz najmu netto (C_n) możliwy do osiągnięcia z tytułu najmu szacowanych nieruchomości wynosi w ujęciu miesięcznym:

$$C_n = 1\,510,75 \text{ m}^2 \times 27,32 \text{ zł/m}^2/\text{m-c} = 41\,273,69 \text{ zł/mc} \approx \mathbf{41\,274 \text{ zł/m-c}}$$

13. WYNIK KOŃCOWY WYCENY.

Podejściem bezpośrednio bazującym na zdarzeniach rynkowych, uwzględniającym główne preferencje kupujących i sytuację na rynku nieruchomości jest podejście porównawcze. Otrzymana w wyniku analizy i obliczeń wartość jednostkowa 1 m² powierzchni gruntu zawiera się pomiędzy zanotowanymi dla rozpatrywanej próbki reprezentatywnej, cenami minimalną i maksymalną. **Dlatego wartość nieruchomości oszacowana w tym podejściu odpowiada jej wartości rynkowej i stanowi wynik niniejszego operatu szacunkowego.**

Wartość rynkowa netto nieruchomości obj. Księgą wieczystą nr TR1T/00014417/3 stanowiącą działki nr 274/2, nr 275, nr 276 nr 278 i nr 279/2 oraz **nieruchomości obj. Księgą wieczystą nr TR1T/00081645/0** stanowiącą działkę nr 277, zabudowanych budynkiem biurowym, położonych w miejscowości Mikołajowice, gm. Wierzchosławice, obr. 7, powiat tarnowski wg stanu i poziomu cen na dzień wydania niniejszego operatu szacunkowego wynosi (w zaokrągleniu):

5 407 231 zł

słownie: (pięć milionów czterysta siedem tysięcy dwieście trzydzieści jeden złotych)

Wysokość rynkowego miesięcznego czynszu netto możliwego do osiągnięcia z tytułu najmu **nieruchomości obj. Księgą wieczystą nr TR1T/00014417/3** stanowiącą działki nr 274/2, nr 275, nr 276 nr 278 i nr 279/2 oraz **nieruchomości obj. Księgą wieczystą nr TR1T/00081645/0** stanowiącą działkę nr 277, zabudowanych budynkiem biurowym, położonych w miejscowości Mikołajowice, gm. Wierzchosławice, obr. 7, powiat tarnowski wg stanu i poziomu czynszów na dzień wydania niniejszego operatu szacunkowego wynosi (w zaokrągleniu):

41 274 zł

słownie: (czterdzieści jeden tysięcy dwieście siedemdziesiąt cztery złote)

14. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE:

1. Niniejsza operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa, stanem faktycznym i prawnym nieruchomości z uwzględnieniem umowy zawartej ze Zleceniodawcą.
2. Niniejszy operat:
 - nie może być wykorzystywana do innych celów niż ustalono w niniejszym opracowaniu.
 - nie może być publikowana w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autorów opinii (zakres zgody wyrażony w umowie ze Zleceniodawcą);
3. Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte: prawne i fizyczne nieruchomości, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani też na podstawie dokumentacji prawnej lub technicznej oraz za ewentualne błędy w dokumentacji dostarczonej przez Zleceniodawcę.
4. Rzeczoznawca nie przyjmuje żadnej odpowiedzialności za czynniki ekonomiczne lub fizyczne, które mogłyby wpływać na nin. opinię, powstające po dacie tejże opinii oraz ukryte lub niewidoczne stany nieruchomości, podłoża lub struktur, które czynią ją bardziej lub mniej wartościową.
5. Rzeczoznawca sporządził operat szacunkowy w sposób odpowiadający jego wiedzy, w oparciu o dostępną dokumentację, stosując w tym zakresie obowiązujące metody oraz techniki wyceny nieruchomości.
6. Rzeczoznawca nie posiada żadnych informacji dotyczących skażeń przedmiotowych działek. Wycenę sporządzono przy założeniu, że działki wolne są od jakichkolwiek skażeń chemicznych czy biologicznych lub innych zanieczyszczeń mogących stanowić naruszenie obowiązującego prawa, w tym polskich norm i przepisów techniczno – budowlanych, albo mogących stanowić zagrożenie dla zdrowia, życia i bezpieczeństwa ludzi oraz dla środowiska naturalnego.
7. Rzeczoznawca określił stan nieruchomości podczas wizji lokalnej i na podstawie dostarczonych przez Zleceniodawcę dokumentów.
8. Niniejszy operat może być wykorzystywana wyłącznie dla celu, w jakim został sporządzony.
9. Określona w operacie wartość nieruchomości jest wartością netto oraz nie zawiera pozostałych opłat i podatków (PCC, taksy notarialne i pozostałe).

Na tym operat szacunkowy zakończono i podpisano w Krakowie, dnia 6 maja 2024 r.

15. ZAŁĄCZNIKI.

- następnych stronach