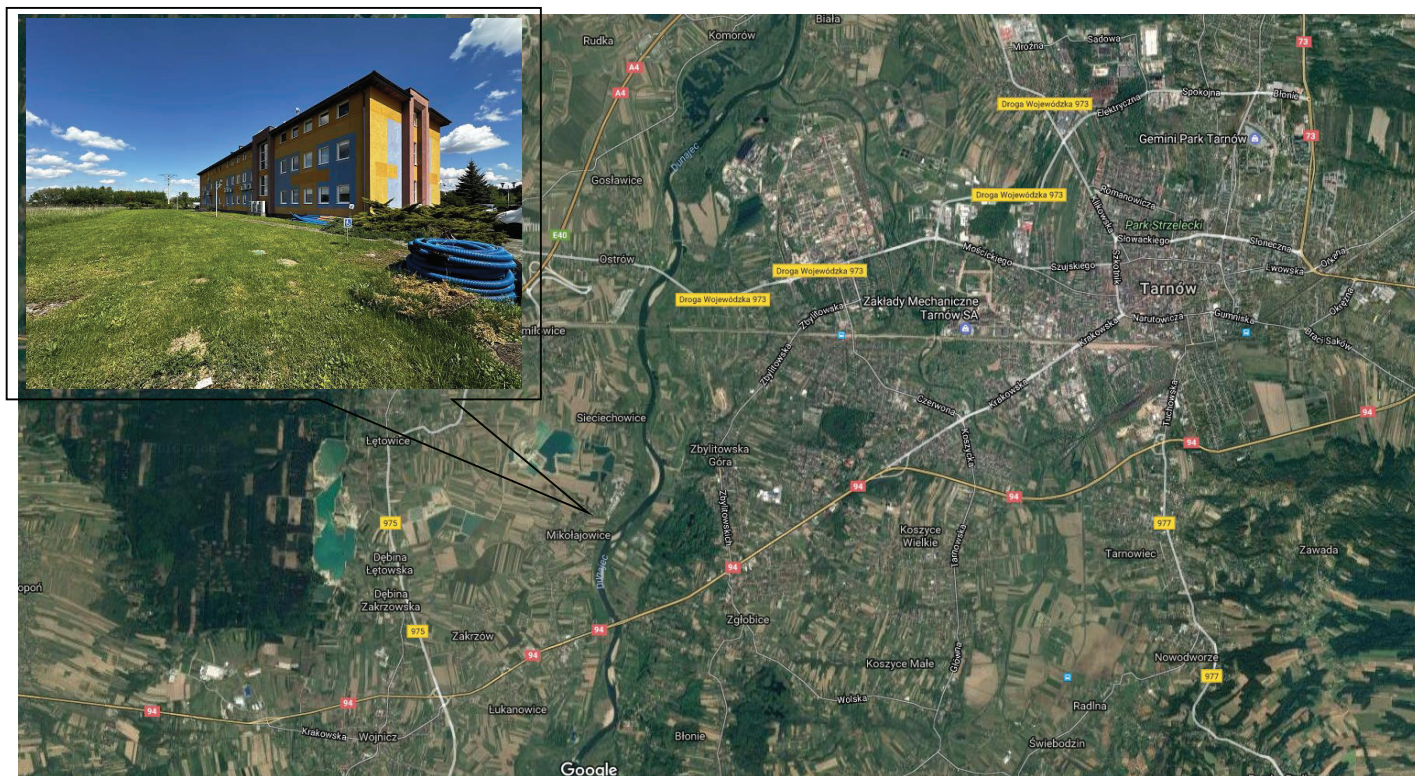


OPERAT SZACUNKOWY

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.

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



LOKALIZACJA

Autor operatu:
mgr inż. Bartosz Wałkowiński

w Krakowie, dnia 6 maja 2024 roku

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.

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 nie objętym zapisami obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.

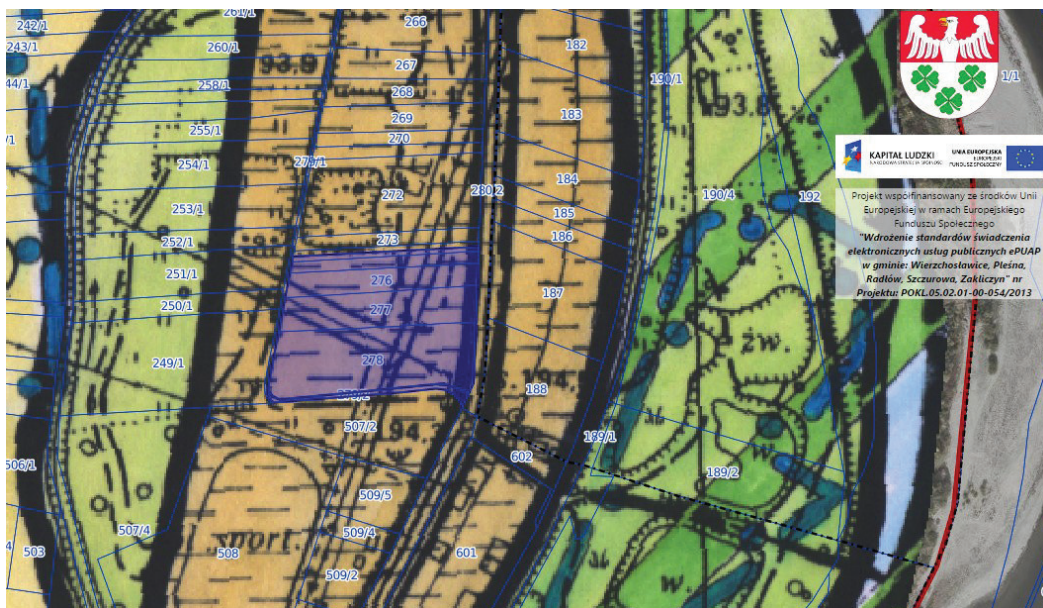
Zgodnie z Uchwałą nr XVI/105/2000 Rady Gminy Wierzchosławice z dnia 27 stycznia 2000r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzchosławice przedmiotowe działki położone są w obszarze oznaczonym w planie symbolem **B** (określone dla jednostek osadniczych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

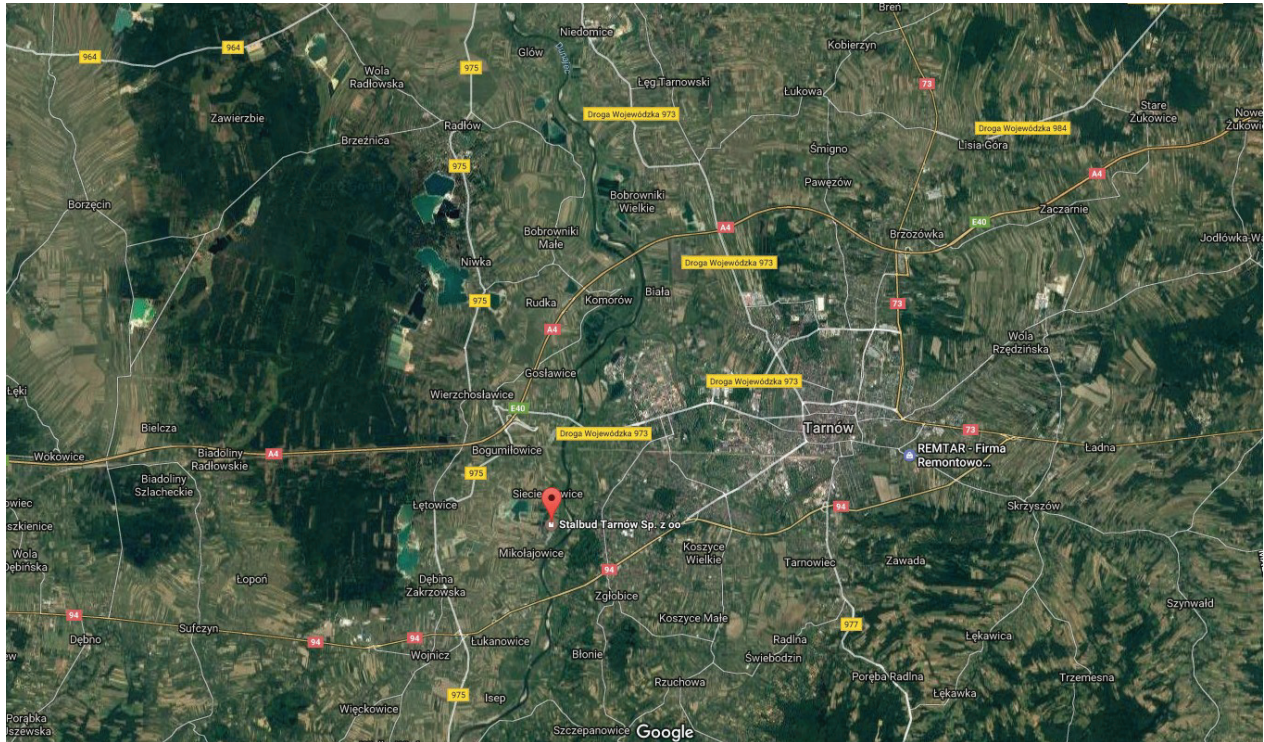
Działka nr 274/2 pow. 5a 00m²	obr. 7 Mikołajowice	Kw nr TRIT/00014417/3
Działka nr 275 pow. 13a 00m²	obr. 7 Mikołajowice	Kw nr TRIT/00014417/3
Działka nr 276 pow. 28a 00m²	obr. 7 Mikołajowice	Kw nr TRIT/00014417/3
Działka nr 278 pow. 80a 00m²	obr. 7 Mikołajowice	Kw nr TRIT/00014417/3
Działka nr 279/2 pow. 6a 00m²	obr. 7 Mikołajowice	Kw nr TRIT/00014417/3
Działka nr 277 pow. 43a 00m²	obr. 7 Mikołajowice	Kw nr TRIT/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 płd- wsch. od centrum gminy oraz w odległości ok. 7,9 km w linii prostej na zachód od centrum Tarnowa. Północna część miejscowości Mikołajowice – 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.

Działka nr 277 o foremnym kształcie wydłużonego prostokąta, wąska (szerokość ok. 28m, długość ok. 153), zabudowana budynkiem biurowym położonym również na działkach nr 275, 276, 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.

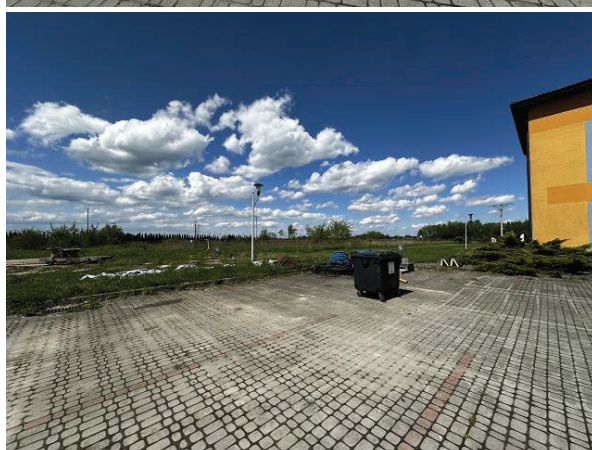


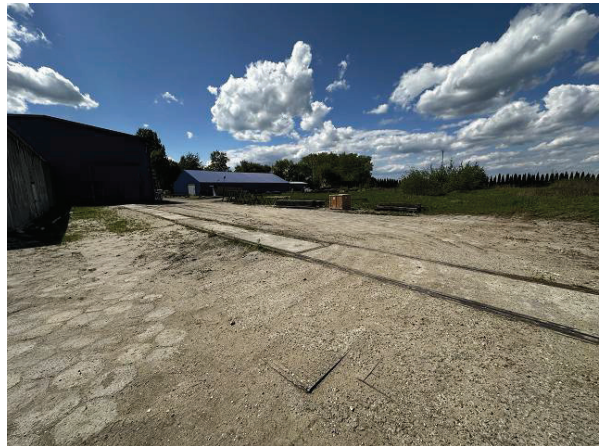
Źródło: <https://polska.e-mapa.net/>

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 nierozebrany 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 zrozebrać 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

1.16	Wc mężczyzn	13,44
1.17	Pomieszczenie porządkowe	1,91
1.18	Kotłownia	15,75/
1.19	Przedsiónek	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 księgowość	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	Przedsiónek	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, podciągi, 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, podwieszane na odciegach stalowych z pręta $\varnothing 16$ 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 dachówko - 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

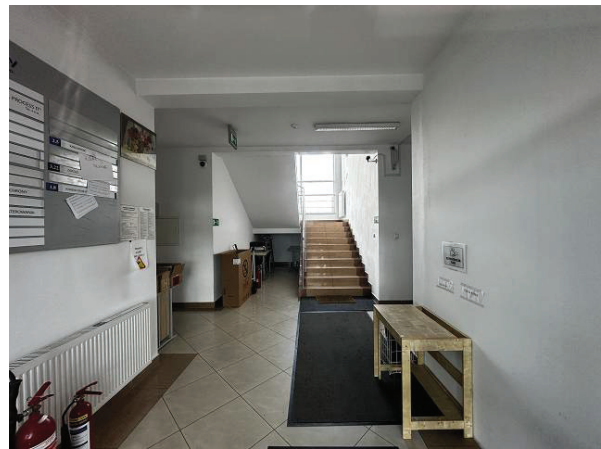
Elementy wykończenia wewnętrzne (bez zmian w odniesieniu do projektu pierwotnego):

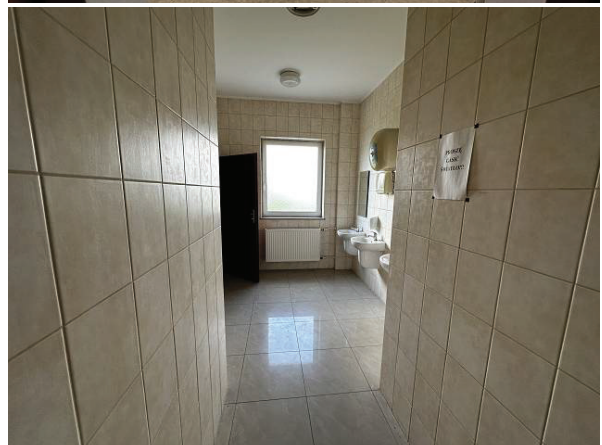
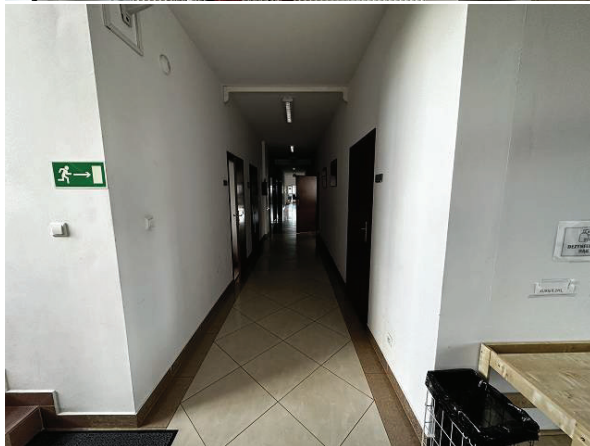
- posadzki w korytarzach i na schodach z płytek gresowych typu Nowa Gala - Naturalna w kolorze jasnym beżowym (40x40) z wstawkami w kolorze szarym i ciemnoniebieskim
- posadzki w pokojach biurowych PCW typu Tarket Sommer Monolit, tło kolor beżowy jasny ze wstawkami w kolorze popielatym i kolorze niebieskoszarym
- 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

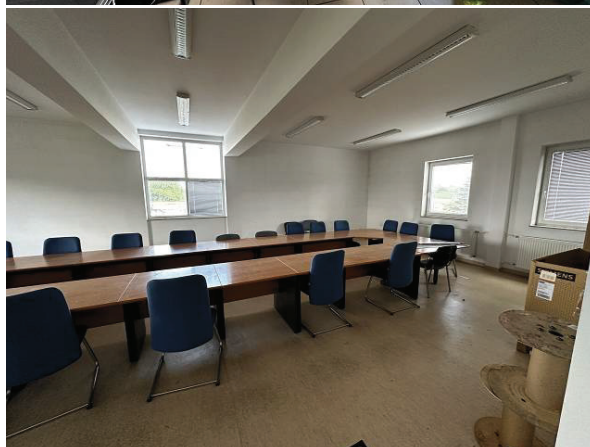
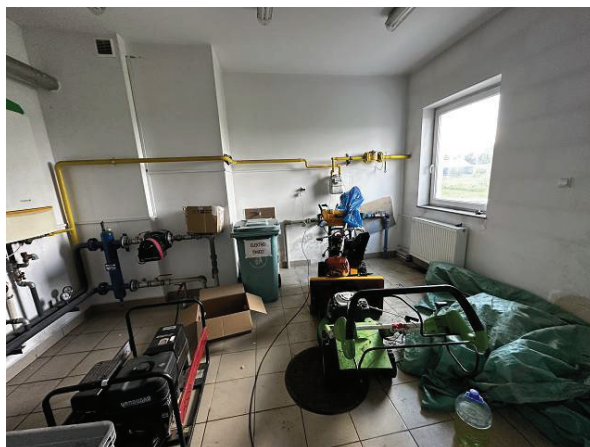
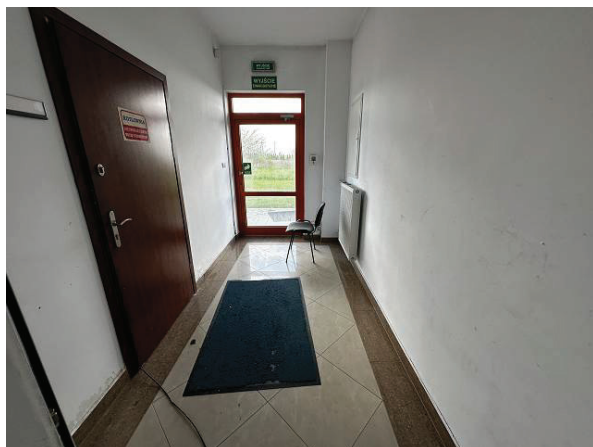
- ściany w pomieszczeniach sanitarnych (wc, socjalno-szatniowych) wyłożone do wys. 2,0m płytkami ceramicznymi
- ściany w pomieszczeniach porządkowych wyłożone płytkami ceramicznymi standardowymi beżowymi do wys. 2,0m
- ściany w pomieszczeniach socjalnych wyłożone do wys. 1.6m płytkami ceramicznymi, powyżej 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.

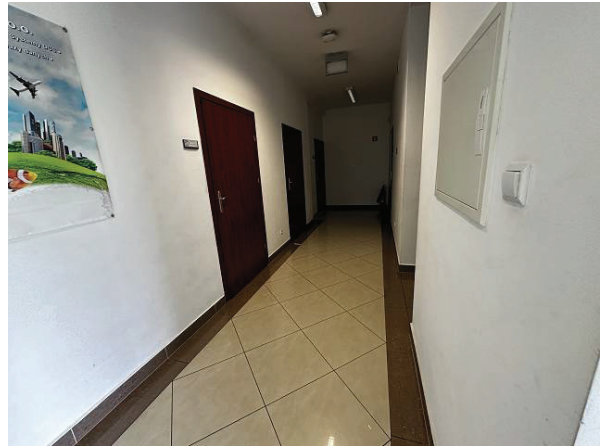
Wyposażenie w instalację.

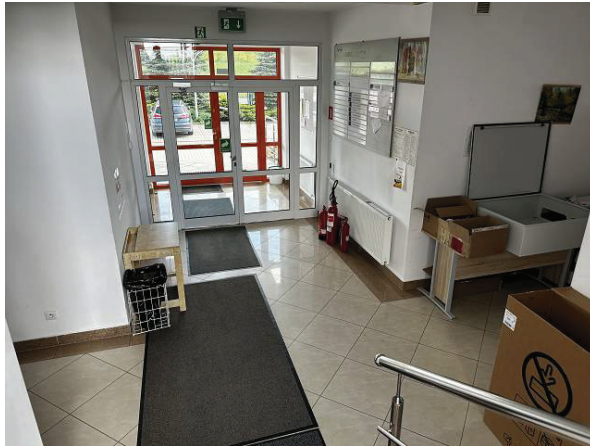
- instalacja wodociągowa
- instalacja kanalizacyjna
- instalacja gazowa
- instalacja c.o. zasilana z kotła gazowego zamontowanego w pomieszczeniu kotłowni
- instalacja elektryczna
- ciepła woda z podgrzewaczy elektrycznych
- wentylacja mechaniczna i grawitacyjna
- klimatyzacja











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. Wiata 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.

13. WYNIK KOŃCOWY WYCENY.

Podjęciem 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)