

## **OPERAT SZACUNKOWY**

**OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ RYNKOWĄ WIĄZKI PRAW DO NIERUCHOMOŚCI  
STANOWIĄCYCH MAJĄTEK PRZEDSIĘBIORSTWA DZIAŁAJĄCEGO POD FIRMĄ  
ABM SOLID S.A. W UPADŁOŚCI LIKWIDACYJNEJ Z SIEDZIBĄ W TARNOWIE,**

**POŁOŻONYCH W WOJ. MAŁOPOLSKIM, M. BOCHNIA,  
PRZY UL. PARTYZANTÓW I ŚW. MARKA 3.**

**NR KSIĄG WIECZYSTYCH: TR1O/00082868/2, TR1O/00082612/3, TR1O/00071991/3,  
TR1O/00058375/2, TR1O/00082847/9, TR1O/00073125/6, KW TR1O/00061251/1  
DZIAŁKI NR: 1880/17, 854/1, 849, 851/3, 851/4, 1875/3, 1875/4, 6071/5.**

Przygotowany na zlecenie:

**ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Tarnowie, ul. Bartła 3, 33-100 Tarnów,  
reprezentowaną przez Syndyka masy upadłości.**

Autorzy opracowania:

**Stanisław Kubiak, Rzeczoznawca majątkowy – nr uprawnień 4258, wpisany na listę biegłych sądowych,  
przy Sądzie Okręgowym w Katowicach, w zakresie szacowania nieruchomości,**

**Natalia Węglarz, Rzeczoznawca majątkowy – nr uprawnień 7338.**



25 maja 2019 r.

Chorzów

## Spis treści

1.	Określenie przedmiotu i zakresu wyceny .....	7
1.1.	Przedmiot wyceny .....	7
1.2.	Zakres wyceny .....	8
2.	Cel wyceny .....	8
3.	Podstawy opracowania .....	8
3.1.	Podstawa formalna .....	8
3.2.	Podstawy prawne wyceny .....	8
3.3.	Podstawy metodologiczne .....	8
3.4.	Źródła danych merytorycznych o przedmiocie wyceny .....	9
3.5.	Źródła danych merytorycznych o rynku nieruchomości .....	9
4.	Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości .....	9
5.	Stan przedmiotu wyceny .....	9
5.1.	Stan prawny nieruchomości – księga wieczysta .....	9
5.2.	Oznaczenie w ewidencji gruntów .....	17
5.3.	Stan prawno-administracyjny .....	19
5.4.	Lokalizacja nieruchomości oraz stan otoczenia .....	22
5.5.	Stan zagospodarowania i techniczno-użytkowy nieruchomości .....	24
5.5.1.	Opis działek .....	24
5.5.2.	Opis składników budowlanych .....	27
5.5.2.1.	Budynek biurowy .....	27
5.5.2.2.	Budynek magazynowy .....	28
5.5.2.3.	Wiata garażowa .....	29
5.5.2.4.	Budynek mieszkalny wielorodzinny .....	30
5.5.2.5.	Pozostałe składniki budowlane (obiekty towarzyszącej infrastruktury) .....	31
5.6.	Dokumentacja fotograficzna .....	31
6.	Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego .....	33
7.	Stan przedmiotu wyceny na dzień 30-12-2018 r. ....	37
8.	Zastosowane podejście, metoda i technika wyceny oraz wskazanie rodzaju określonej wartości .....	37
9.	Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości .....	43
9.1.	Charakterystyka rynku i założenia ogólne .....	43
9.2.	Analiza rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych .....	46
9.3.	Analiza rynku w zakresie ofert sprzedaży oraz najmu / dzierżawy nieruchomości .....	51
9.4.	Analiza rynku nieruchomości komercyjnych .....	52
9.5.	Analiza rynku nieruchomości lokalowych- lokali mieszkalnych .....	71
10.	Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny .....	74
10.1.	Określenie wartości prawa do 1 m <sup>2</sup> gruntu .....	74

---

10.2. Określenie, w podejściu porównawczym wartości rynkowej nieruchomości gruntowych, niezabudowanych .....	76
10.3. Określenie, w podejściu dochodowym wartości rynkowej nieruchomości gruntowych, zabudowanych .....	77
10.4. Określenie, w podejściu porównawczym wartości rynkowej niewyodrębnionych lokali mieszkalnych.....	84
11. Zestawienie i wnioski końcowe .....	86
12. Uwagi, klauzule i zastrzeżenia .....	88
13. Wykaz załączników.....	90

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Przedmiotem wyceny jest wiązka praw do nieruchomości stanowiących majątek przedsiębiorstwa działającego pod firmą ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Tarnowie.

Na wiązkę praw do nieruchomości składają się:

- 1) prawo własności nieruchomości gruntowej, niezabudowanej- działka nr 1880/17 o pow. 0,0792 ha, objętej KW TR1O/00082868/2,
- 2) prawo własności nieruchomości gruntowej, niezabudowanej- działka nr 854/1 o pow. 0,3575 ha, objętej KW TR1O/00082612/3,
- 3) prawo własności nieruchomości gruntowej, niezabudowanej- działka nr 849 o pow. 0,2714 ha, objętej KW TR1O/00071991/3,
- 4) prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej – działki nr 851/3 o pow. 0,1518 ha i 851/4 o pow. 0,1176 ha, objętej KW TR1O/00058375/2,
- 5) prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, zabudowanej (budynek magazynowy, wiaty garaży)- działka nr 1875/3 o pow. 0,1983 ha, objętej KW TR1O/00082847/9,
- 6) udział w wysokości 167635/204303 w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, zabudowanej (budynek biurowy)- działka nr 1875/4 o pow. 0,1519 ha, objętej KW TR1O/00073125/6,
- 7) udział w wysokości 3762/7140 w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, zabudowanej (budynek mieszkalny wielorodzinny) – działka nr 6071/5 o pow. 0,0648 ha, objętej KW TR1O/00061251/1.

### Przedmiot i zakres wyceny:

Wskazane nieruchomości położone są w województwie małopolskim, powiecie bocheńskim, gminie m. Bochnia, miejscowości Bochnia, obręb 0001, Bochnia-1 i 0006 Bochnia-6, przy ul. Partyzantów i ul. Św. Marka 3. Dla przedmiotowych nieruchomości, w Sądzie Rejonowym w Bochni, V Wydziale Ksiąg Wieczystych, prowadzone są księgi wieczyste KW Nr TR1O/00082868/2 (dla dz. 1880/17), TR1O/00082612/3 (dla dz. 854/1), TR1O/00071991/3 (dla dz. 849), TR1O/00058375/2 (dla dz. 851/3 i 851/4), TR1O/00082847/9 (dla dz. 1875/3), TR1O/00073125/6 (dla dz. 1875/4) oraz TR1O/00061251/1 (dla dz. 6071/5).

Właścicielem nieruchomości gruntowych (gruntów) objętych KW nr TR1O/00082868/2, TR1O/00082612/3 oraz TR1O/00071991/3, jest osoba prawna: ABM Solid S.A (wielkość udziału w prawie – 1/1).

Właścicielem nieruchomości gruntowych (gruntów) objętych KW nr TR1O/00058375/2, TR1O/00082847/9, TR1O/00073125/6 oraz TR1O/00061251/1 jest osoba prawna: Skarb Państwa (wielkość udziału w prawie – 1/1). Przedmiotowe nieruchomości gruntowe zostały oddane w użytkowanie wieczyste, do dnia 04-12-2089 r.

Użytkownikiem wieczystym gruntów oraz właścicielem składników budowlanych, posadowionych na tych gruntach, jest osoba prawna (spółka prawa handlowego): ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Tarnowie. Wielkość udziału w prawie wynosi odpowiednio:

- dla nieruchomości objętej KW TR1O/00058375/2 i TR1O/00082847/9- 1/1
- dla nieruchomości objętej KW TR1O/00073125/6-167635/204303
- dla nieruchomości objętej KW TR1O/00061251/1- 3762/7140.

	Zakres wyceny obejmuje wiązkę praw do wskazanych nieruchomości gruntowych, dla aktualnego sposobu użytkowania, <u>według stanu na dzień 30 grudnia 2018 r.</u> (tj. na dzień poprzedzający ogłoszenie upadłości przedsiębiorstwa).
<b>Nr działek:</b>	1880/17, 854/1, 849, 851/3, 851/4, 1875/3, 1875/4 oraz 6071/5.
<b>Powierzchnia działek:</b>	1,3925 ha, tj. 13 925,0 m <sup>2</sup> (powierzchnia łączna wskazanych działek).
<b>Właściciel nieruchomości:</b>	Osoba prawna: Skarb Państwa – wielkość udziału w prawie 1/1. Osoba prawna (spółka prawa handlowego): ABM Solid S.A. w upadłości, z siedzibą w Tarnowie – wielkość udziału w prawie 1/1 (dotyczy działek: 1880/17, 854/1 oraz 849)
<b>Użytkownik wieczysty nieruchomości:</b>	Osoba prawna (spółka prawa handlowego): ABM Solid S.A. w upadłości, z siedzibą w Tarnowie (dotyczy działek: 851/3, 851/4, 1875/3, 1875/4 oraz 6071/5).
<b>Cel wyceny:</b>	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej przedmiotu oszacowania, zgodnie z zakresem wyceny, dla potrzeb przeprowadzenia postępowania upadłościowego.

<b>Wartość przedmiotu oszacowania:</b>	<p>Wartość rynkową wiązki praw do nieruchomości stanowiących majątek przedsiębiorstwa działającego pod firmą ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Tarnowie, składających się z działek o nr ewidencyjnych 1880/17, 854/1, 849, 851/3, 851/4, 1875/3, 1875/4 oraz 6071/5, o powierzchni łącznej wynoszącej 1,3925 ha (tj. 13 925,0 m<sup>2</sup>), położonych w województwie małopolskim, powiecie bocheńskim, gminie Bochnia, miejscowości Bochnia, obręb 0001, Bochnia-1 i 0006 Bochnia-6 przy ul. Partyzantów i ul. Św. Marka 3, dla których Sąd Rejonowy w Bochni, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgi wieczyste KW Nr TR1O/00082868/2 (dla dz. 1880/17), TR1O/00082612/3 (dla dz. 854/1), TR1O/00071991/3 (dla dz. 849), TR1O/00058375/2 (dla dz. 851/3 i 851/4), TR1O/00082847/9 (dla dz. 1875/3), TR1O/00073125/6 (dla dz. 1875/4) oraz TR1O/00061251/1 (dla dz. 6071/5), dla aktualnego sposobu użytkowania, <u>według stanu na dzień 30 grudnia 2018 r.</u> (tj. na dzień poprzedzający ogłoszenie upadłości przedsiębiorstwa), dla potrzeb przeprowadzenia postępowania upadłościowego, bez podatku VAT (wartość netto), określono na:</p>
--	---

**3 047 097,00 zł**

Słownie: *trzy miliony czterdzieści siedem tysięcy dziewięćdziesiąt siedem złotych.*

W tym:

- wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, objętej KW Nr TR1O/00082868/2 – działka nr 1880/17, o powierzchni wynoszącej 0,0792 ha, tj. 792,00m<sup>2</sup> [W<sub>RN1</sub>] określono, bez podatku VAT (wartość netto), po zaokrągleniu do pełnych złotych, na kwotę: **26 754,00 zł**;
- wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, objętej KW Nr TR1O/00082612/3 – działka nr 854/1, o powierzchni wynoszącej 0,3575 ha, tj. 3575,00m<sup>2</sup> [W<sub>RN2</sub>] określono,

bez podatku VAT (wartość netto), po zaokrągleniu do pełnych złotych, na kwotę: **118 261,00 zł**;

- wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, objętej KW Nr TR1O/00071991/3 – działka nr 849, o powierzchni wynoszącej 0,2714 ha, tj. 2714,00m<sup>2</sup> [W<sub>RN3</sub>] określono, bez podatku VAT (wartość netto), po zaokrągleniu do pełnych złotych, na kwotę: **89 779,00 zł**;
- wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, objętej KW Nr TR1O/00058375/2 – działki nr 851/3 o pow. 0,1518 ha tj. 1518 m<sup>2</sup> i 851/4 o pow. 0,1176 ha tj. 1176,0 m<sup>2</sup> [W<sub>RN4</sub>] określono, bez podatku VAT (wartość netto), po zaokrągleniu do pełnych złotych, na kwotę: **80 200,00 zł**;
- wartość rynkowa wiązki praw do nieruchomości gruntowej, zabudowanej, objętej KW Nr TR1O/00082847/9 – działka nr 1875/3, o powierzchni wynoszącej 0,1983 ha, tj. 1983,0 m<sup>2</sup> [W<sub>RN5</sub>] określono, bez podatku VAT (wartość netto), po zaokrągleniu do pełnych złotych, na kwotę: **373 547,00 zł**;
- wartość rynkowa wiązki praw do nieruchomości gruntowej, zabudowanej, objętej KW Nr TR1O/00073125/6 – działka nr 1875/4, o powierzchni wynoszącej 0,1519 ha, tj. 1519,0 m<sup>2</sup> [W<sub>RN6</sub>] określono, bez podatku VAT (wartość netto), po zaokrągleniu do pełnych złotych, na kwotę: **1 823 256,00 zł**.
- wartość rynkowa wiązki praw do nieruchomości gruntowej, zabudowanej, objętej KW Nr TR1O/00061251/1 – działka nr 6071/5, o powierzchni wynoszącej 0,0648 ha, tj. 648,0 m<sup>2</sup> [W<sub>RN7</sub>] określono, bez podatku VAT (wartość netto), po zaokrągleniu do pełnych złotych, na kwotę: **535 300,00 zł**.

Stanisław Kubiak  
Rzecznawca  
Majątkowy  
Nr uprawnień 4258



Natalia Węglarz  
Rzecznawca  
Majątkowy  
Nr uprawnień 7338



Data sporządzenia  
operatu szacunkowego:

25 maja 2019 r.

## 1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny

### 1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest wiązka praw do nieruchomości stanowiących majątek przedsiębiorstwa działającego pod firmą ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Tarnowie.

Na wiązkę praw do nieruchomości składają się:

- 1) prawo własności nieruchomości gruntowej, niezabudowanej- działka nr 1880/17 o pow. 0,0792 ha, objętej KW TR10/00082868/2,
- 2) prawo własności nieruchomości gruntowej, niezabudowanej- działka nr 854/1 o pw. 0,3575 ha, objętej KW TR10/00082612/3,
- 3) prawo własności nieruchomości gruntowej, niezabudowanej- działka nr 849 o pow. 0,2714 ha, objętej KW TR10/00071991/3,
- 4) prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej – działki nr 851/3 o pow. 0,1518 ha i 851/4 o pow. 0,1176 ha, objętej KW TR10/00058375/2,
- 5) prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, zabudowanej (budynek magazynowy, wiaty garaży)- działka nr 1875/3 o pow. 0,1983 ha, objętej KW TR10/00082847/9,
- 6) udział w wysokości 167635/204303 w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, zabudowanej (budynek biurowy)- działka nr 1875/4 o pow. 0,1519 ha, objętej KW TR10/00073125/6,
- 7) udział w wysokości 3762/7140 w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, zabudowanej (budynek mieszkalny wielorodzinny) – działka nr 6071/5 o pow. 0,0648 ha, objętej KW TR10/00061251/1.

Wskazane nieruchomości położone są w województwie małopolskim, powiecie bocheńskim, gminie m. Bochnia, miejscowości Bochnia, 0001, Bochnia-1 i 0006 Bochnia-6, przy ul. Partyzantów i ul. Św. Marka 3.

Dla przedmiotowych nieruchomości, w Sądzie Rejonowym w Bochni, V Wydziale Ksiąg Wieczystych, prowadzone są księgi wieczyste KW Nr TR10/00082868/2 (dla dz. 1880/17), TR10/00082612/3 (dla dz. 854/1), TR10/00071991/3 (dla dz. 849), TR10/00058375/2 (dla dz. 851/3 i 851/4), TR10/00082847/9 (dla dz. 1875/3), TR10/00073125/6 (dla dz. 1875/4) oraz TR10/00061251/1 (dla dz. 6071/5).

Właścicielem nieruchomości gruntowych (gruntów) objętych KW nr TR10/00082868/2, TR10/00082612/3 oraz TR10/00071991/3, jest osoba prawna: ABM Solid S.A (wielkość udziału w prawie – 1/1).

Właścicielem nieruchomości gruntowych (gruntów) objętych KW nr TR10/00058375/2, TR10/00082847/9, TR10/00073125/6 oraz TR10/00061251/1 jest osoba prawna: Skarb Państwa (wielkość udziału w prawie – 1/1). Przedmiotowe nieruchomości gruntowe zostały oddane w użytkowanie wieczyste, do dnia 04-12-2089 r.

Użytkownikiem wieczystym gruntów oraz właścicielem składników budowlanych, posadowionych na tych gruntach, jest osoba prawna (spółka prawa handlowego): ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Tarnowie. Wielkość udziału w prawie wynosi odpowiednio:

- dla nieruchomości objętej KW TR10/00058375/2 i TR10/00082847/9- 1/1
- dla nieruchomości objętej KW TR10/00073125/6-167635/204303
- dla nieruchomości objętej KW TR10/00061251/1- 3762/7140.

---

## 1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje wiązkę praw do wskazanych nieruchomości gruntowych, dla aktualnego sposobu użytkowania, według stanu na dzień 30 grudnia 2018 r. (tj. na dzień poprzedzający ogłoszenie upadłości przedsiębiorstwa).

## 2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej przedmiotu oszacowania, zgodnie z zakresem wyceny, dla potrzeb przeprowadzenia postępowania upadłościowego.

## 3. Podstawy opracowania

### 3.1. Podstawa formalna

Podstawą niniejszego opracowania jest umowa o dzieło z dnia 2 kwietnia 2019 r., zawarta pomiędzy przedsiębiorstwem działającym pod firmą ABM Solid Spółka Akcyjna w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Tarnowie, reprezentowanym przez Syndyka masy upadłości Katarzynę Olejniczak, a przedsiębiorstwem działającym pod firmą BUDOSERWIS Z.U.H. Sp. z o.o. z siedzibą w Chorzowie.

### 3.2. Podstawy prawne wyceny

- Ustawa z dnia 21-08-1997 r. o gospodarce nieruchomościami (*Dz. U. z 2018 r., poz. 2204, tekst jednolity z późniejszymi zmianami*).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21-09-2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (*Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami*).
- Ustawa z dnia 23-04-1964 r. Kodeks cywilny (*Dz. U. z 2018 r., poz. 1025, tekst jednolity, z późniejszymi zmianami*).
- Ustawa z dnia 28-02-2003 r. Prawo upadłościowe (*Dz. U. z 2019 r., poz. 498, tekst jednolity*).

### 3.3. Podstawy metodologiczne

- *Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW)*, wyd. przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, obejmujące Krajowe Standardy Wyceny – Podstawowe (KSWP), Krajowe Standardy Wyceny – Specjalistyczne (KSWS), Noty interpretacyjne (NI) oraz Tymczasowe noty interpretacyjne (TNI) – zgodnie ze stanem prawnym obowiązującym na dzień wyceny.
- Mirosław Żak, *Wycena nieruchomości*.
- Jan Konowalczyk, *Wycena nieruchomości przedsiębiorstw*, C.H. Beck, Warszawa.
- Mieczysław Prystupa, *Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu dochodowym*, Wydawnictwo Naukowe FREL, Warszawa.
- *Szacowanie nieruchomości*, p.z. pod red. J. Dydenko, DW ABC, Warszawa.
- *Wycena nieruchomości*, wydanie polskie, p.z. pod red. E. Kucharska-Stasiak, PFSRM, Warszawa.
- R. Cymerman, A. Hopfer, *System szacowania nieruchomości*, wyd. ZCO, Olsztyn-Zielona Góra.
- E. Kucharska-Stasiak, *Nieruchomość a rynek*, Wyd. Naukowe PWN, Warszawa.
- E. Mączyńska, M. Prystupa, K. Rygiel, *Ile jest warta nieruchomość*, wyd. POLTEXT, Warszawa.
- Wydawnictwa techniczne, specjalistyczne i branżowe.
- Informacje, dane, raporty, analizy oraz inne dane zamieszczone w Internecie.



- Baza informacji własnych.
- Materiały szkoleniowe.

### 3.4. Źródła danych merytorycznych o przedmiocie wyceny

- Dane i informacje uzyskane w Starostwie Powiatowym i Urzędzie Miasta w Bochni:
  - wypisy z rejestru gruntów,
  - kopia map ewidencji gruntów i budynków,
  - Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „przy ul. Na Buczków” w Bochni, przyjęty uchwałą Nr XLVI/438/18 Rady Miasta Bochnia z dnia 28 czerwca 2018 r.
  - Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Bochnia przyjęte uchwałą Nr XXV/274/12 Rady Miasta Bochnia z dnia 28 grudnia 2012 r.
  - Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Śródmieście”, przyjęty uchwałą Nr XVII/174/08 Rady Miejskiej w Bochni z dnia 27 lutego 2008 r.
  - Uchwała nr XXXVIII/342/17 Rady Miasta Bochnia z dnia 26 października 2017 r. w sprawie ustalenia wysokości stawek podatku od nieruchomości.
- Dane i informacje uzyskane w Sądzie Rejonowym w Bochni, V Wydziale Ksiąg Wieczystych (w tym za pośrednictwem portalu internetowego Podsystem Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych – <http://www.ekw.ms.gov.pl>) – badanie pełnej treści ksiąg wieczystych.
- Dane i informacje uzyskane od użytkownika wieczystego / właściciela nieruchomości.
- Informacje zamieszczone w Internecie (w tym na portalu <http://sip.umbochnia.pl/mapa/main>).
- Oględziny przedmiotu wyceny, które zostały przeprowadzone w dniu 12-04-2019 r.

### 3.5. Źródła danych merytorycznych o rynku nieruchomości

- Analiza lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości – dane z katastrów nieruchomości, biur nieruchomości, prasy fachowej, opracowań, raportów i analiz branżowych.
- Bank danych informacji własnych.
- Informacje o cenach rynkowych oraz czynszach rynkowych z lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości, będące w posiadaniu autora opracowania.
- Informacje, dane, analizy będące w posiadaniu autora opracowania.

## 4. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości

- |   |                     |
|---|---------------------|
| ▪ Data dokonania oględzin nieruchomości:                          | 12 kwietnia 2019 r. |
| ▪ Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: | 30 grudnia 2018 r.  |
| ▪ Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:             | 30 grudnia 2018 r.  |
| ▪ Data sporządzenia wyceny:                                       | 25 maja 2019 r.     |

## 5. Stan przedmiotu wyceny

### 5.1. Stan prawny nieruchomości – księga wieczysta

Dla przedmiotu wyceny, w Sądzie Rejonowym w Bochni, V Wydziale Ksiąg Wieczystych, prowadzone są księgi wieczyste KW Nr TR1O/00082868/2 (dla dz. 1880/17), TR1O/00082612/3 (dla dz. 854/1), TR1O/00071991/3 (dla dz. 849), TR1O/00058375/2 (dla dz. 851/3 i 851/4), TR1O/00082847/9 (dla dz.

1875/3), TR10/00073125/6 (dla dz. 1875/4) oraz TR10/00061251/1 (dla dz. 6071/5), których wpisy zostały przybliżone poniżej.

Stan prawny nieruchomości określono w oparciu o badanie zupełnych treści wskazanych ksiąg wieczystych, wykonane za pośrednictwem portalu internetowego Podsystem Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych – [www.ekw.ms.gov.pl](http://www.ekw.ms.gov.pl).

Badanie treści w/w ksiąg wieczystych przeprowadzono w dniach 8-9 maja 2019 r. – stan prawny nieruchomości ustalono na dzień 30-12-2018 r.

**1) Księga Wieczysta KW Nr TR10/00082868/2 prowadzona w Sądzie Rejonowym w Bochni, V Wydziale Ksiąg Wieczystych.**

Typ księgi: nieruchomości gruntowa

**DZIAŁ I-O: OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

1. **Województwo:** małopolskie.

2. **Powiat:** bocheński.

3. **Gmina:** m. Bochnia.

4. **Miejscowość:** Bochnia.

5. **Ulica:** -.

6. **Nr działki:** 1880/17 (Położenie: Bochnia; Identyfikator działki:-; Obręb ewidencyjny: 0001 Bochnia; Ulica:-; Sposób korzystania: Bp-zurbanizowane tereny niezabudowane)

7. **Budynek:** Brak wpisów.

8. **Urządzenie:** Brak wpisów.

9. **Obszar:** 0,0792 ha.

**10. DZIAŁ I-SP: SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**

*Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności.*

1. **Rodzaj prawa:** uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej. **Treść prawa:** z własnością nieruchomości położonej w mieście Bochnia obręb nr 0001, powiat bocheński, woj. małopolskie składającej się z działki nr 1880/17 połączona jest nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez nieruchomość obejmującą działkę ewidencyjną nr 1876/2 (tysiąc osiemset siedemdziesiąt sześć przez dwa) powierzchni 0,1100 ha pasem drogi pięć metrów szerokim biegnącym wzdłuż wschodniej granicy działki na całej szerokości działki obciążonej, którego przebieg został zaznaczony na kopii wyrysu z mapy ewidencyjnej linią przerywaną koloru czerwonego. Księga powiązana: TR10/00073368/1.

2. **Rodzaj prawa:** uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej. **Treść prawa:** z własnością nieruchomości położonej w mieście Bochnia obręb nr 0001, powiat bocheński, woj. małopolskie składającej się z działki ewidencyjnej nr 1880/17 połączona jest nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez nieruchomość obejmującą działki ewidencyjne nr 1876/3 o powierzchni 0,5213 ha i nr 1876/1 o powierzchni 0,3580 ha pasem drogi pięć metrów szerokim istniejącym szlakiem drożnym biegnącym wzdłuż wschodniej granicy działek na całej ich szerokości na odcinku zachodzącym pięć metrów przy granicy pomiędzy działkami 1876/3 i 1883, którego przebieg

został zaznaczony na kopii wyrysu z mapy ewidencyjnej linią przerywaną koloru czerwonego.  
Księga powiązana: TR1O/00097087/1.

**DZIAŁ II: WŁASNOŚĆ**

1. **Udział:** 1/1.
2. **Właściciel:** „ABM Solid” Spółka Akcyjna.

**DZIAŁ III: PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

1. Rodzaj wpisu: Ostrzeżenie. Treść wpisu: ostrzeżenie o ogłoszeniu upadłości ABM SOLID S.A. z siedzibą w Tarnowie obejmującej likwidację majątku upadłego.

**DZIAŁ IV: HIPOTEKA**

Brak wpisów.

**2) Księga Wieczysta KW Nr TR1O/00082612/3, prowadzona w Sądzie Rejonowym w Bochni, V Wydziale Ksiąg Wieczystych.**

Typ księgi: nieruchomości gruntowa

**DZIAŁ I-O: OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

1. **Województwo:** małopolskie.
2. **Powiat:** -.
3. **Gmina:** -.
4. **Miejscowość:** Bochnia.
5. **Ulica:** -.
6. **Nr działki:** 854/1 (Położenie: Bochnia; Identyfikator działki:-; Obręb ewidencyjny:-; Ulica:-; Sposób korzystania: działka niezabudowana)
7. **Budynek:** Brak wpisów.
8. **Urządzenie:** Brak wpisów.
9. **Obszar:** 0,3575 ha.

**DZIAŁ I-SP: SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**

*Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności.*

1. Rodzaj prawa: uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej. Treść prawa: z własnością nieruchomości położonej w mieście Bochnia obręb nr 0001, powiat bocheński, woj. małopolskie składającej się z działki nr 854/1 połączona jest nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez nieruchomość obejmującą działkę ewidencyjną nr 1876/2 (tysiąc osiemset siedemdziesiąt sześć przez dwa) powierzchni 0,1100 ha pasem drogi pięć metrów szerokim biegnącym wzdłuż wschodniej granicy działki na całej szerokości działki obciążonej, którego przebieg został zaznaczony na kopii wyrysu z mapy ewidencyjnej linią przerywaną koloru czerwonego. Księga powiązana: TR1O/00073368/1.
2. Rodzaj prawa: uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej. Treść prawa: z własnością nieruchomości położonej w mieście Bochnia obręb nr 0001, powiat bocheński, woj. małopolskie składającej się z działki ewidencyjnej nr 854/1 połączona jest nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez nieruchomość obejmującą działki ewidencyjne nr 1876/3 o powierzchni 0,5213 ha i nr 1876/1 o powierzchni 0,3580 ha pasem drogi pięć metrów szerokim istniejącym szlakiem drożnym biegnącym wzdłuż wschodniej granicy działek na całej ich szerokości na odcinku zachodzącym pięć metrów przy granicy pomiędzy działkami 1876/3 i 1883, którego przebieg

został zaznaczony na kopii wyrysu z mapy ewidencyjnej linią przerywaną koloru czerwonego.  
Księga powiązana: TR1O/00097087/1.

**DZIAŁ II: WŁASNOŚĆ**

1. **Udział:** 1/1.
2. **Właściciel:** „ABM Solid” Spółka Akcyjna.

**DZIAŁ III: PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

1. **Rodzaj wpisu:** Ostrzeżenie. **Treść wpisu:** ostrzeżenie o ogłoszeniu upadłości ABM SOLID S.A. z siedzibą w Tarnowie obejmującej likwidację majątku upadłego.

**DZIAŁ IV: HIPOTEKA**

Brak wpisów.

**3) Księga Wieczysta KW Nr TR1O/00071991/3 prowadzona w Sądzie Rejonowym w Bochni, V Wydział Ksiąg Wieczystych.**

**Typ księgi:** nieruchomości gruntowa

**DZIAŁ I-O: OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

1. **Województwo:** -.
2. **Powiat:** -.
3. **Gmina:** -.
4. **Miejscowość:** Bochnia.
5. **Ulica:** św. Marka 3.
6. **Nr działki:** 849 (Położenie: Bochnia; Identyfikator działki:-; Obręb ewidencyjny:-; Ulica: Św. Marka 3; Sposób korzystania: działka gruntu)
7. **Budynek:** Brak wpisów.
8. **Urządzenie:** Brak wpisów.
9. **Obszar:** 0,2714 ha.

**DZIAŁ I-SP: SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**

*Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności.*

1. **Rodzaj prawa:** uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej. **Treść prawa:** z własnością nieruchomości położonej w mieście bochnia obręb nr 0001, powiat bocheński, woj. małopolskie składającej się z działki nr 849 połączona jest nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez nieruchomość obejmującą działkę ewidencyjną nr 1876/2 (tysiąc osiemset siedemdziesiąt sześć przez dwa) powierzchni 0,1100 ha pasem drogi pięć metrów szerokim biegnącym wzdłuż wschodniej granicy działki na całej szerokości działki obciążonej, którego przebieg został zaznaczony na kopii wyrysu z mapy ewidencyjnej linią przerywaną koloru czerwonego. Księga powiązana: TR1O/00073368/1.
2. **Rodzaj prawa:** uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej. **Treść prawa:** z własnością nieruchomości położonej w mieście bochnia obręb nr 0001, powiat bocheński, woj. małopolskie składającej się z działki ewidencyjnej nr 849 połączona jest nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez nieruchomość obejmującą działki ewidencyjne nr 1876/3 o powierzchni 0,5213 ha i nr 1876/1 o powierzchni 0,3580 ha pasem drogi pięć metrów szerokim istniejącym szlakiem drożnym biegnącym wzdłuż wschodniej granicy działek na całej ich szerokości na odcinku zachodzącym pięć metrów przy granicy pomiędzy działkami 1876/3 i 1883, którego przebieg

został zaznaczony na kopii wyrysu z mapy ewidencyjnej linią przerywaną koloru czerwonego.  
Księga powiązana: TR10/00097087/1.

#### **DZIAŁ II: WŁASNOŚĆ**

1. **Udział:** 1/1.
2. **Właściciel:** „ABM Solid” Spółka Akcyjna.

#### **DZIAŁ III: PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

1. **Rodzaj wpisu:** Ostrzeżenie. Treść wpisu: ostrzeżenie o ogłoszeniu upadłości ABM SOLID S.A. z siedzibą w Tarnowie obejmującej likwidację majątku upadłego.

#### **DZIAŁ IV: HIPOTEKA**

Brak wpisów.

#### **4) Księga Wieczysta KW Nr TR10/00058375/2 prowadzona w Sądzie Rejonowym w Bochni, V Wydział Ksiąg Wieczystych.**

**Typ księgi:** grunt oddany w użytkowanie wieczyste, budynek i urządzenie stanowiące odrębną nieruchomość

#### **DZIAŁ I-O: OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

1. **Województwo:** małopolskie.
2. **Powiat:** bocheński.
3. **Gmina:** m. Bochnia.
4. **Miejscowość:** Bochnia.
5. **Ulica:** -.
6. **Nr działki:** 851/3 (Położenie: Bochnia; Identyfikator działki:-; Obręb ewidencyjny:-; Ulica:-; Sposób korzystania: działka budowlana)  
851/4 (Położenie: Bochnia; Identyfikator działki:-; Obręb ewidencyjny:-; Ulica:-; Sposób korzystania: działka budowlana)
7. **Budynek:** - przeznaczenie: budynki; Odrębność: tak
8. **Urządzenie:** Brak wpisów.
9. **Obszar:** 0,2693 ha.

#### **DZIAŁ I-SP: SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**

*Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności.*

1. **Rodzaj prawa:** uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej. **Treść prawa:** z własnością nieruchomości położonej w mieście Bochnia obręb nr 0001, powiat bocheński, woj. małopolskie składającej się z działek nr 851/3, nr 851/4 połączona jest nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez nieruchomość obejmującą działkę ewidencyjną nr 1876/2 (tysiąc osiemset siedemdziesiąt sześć przez dwa) powierzchni 0,1100 ha pasem drogi pięć metrów szerokim biegnącym wzdłuż wschodniej granicy działki na całej szerokości działki obciążonej, którego przebieg został zaznaczony na kopii wyrysu z mapy ewidencyjnej linią przerywaną koloru czerwonego. Księga powiązana: TR10/00073368/1.
2. **Rodzaj prawa:** uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej. **Treść prawa:** z własnością nieruchomości położonej w mieście Bochnia obręb nr 0001, powiat bocheński, woj. małopolskie składającej się z działek ewidencyjnych nr 851/3, nr 851/4 połączona jest nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez nieruchomość obejmującą działki ewidencyjne nr 1876/3 o powierzchni 0,5213 ha i nr 1876/1 o powierzchni 0,3580 ha pasem drogi pięć metrów szerokim istniejącym szlakiem drożnym biegnącym wzdłuż wschodniej granicy działek na całej ich

szerokości na odcinku zachodzącym pięć metrów przy granicy pomiędzy działkami 1876/3 i 1883, którego przebieg został zaznaczony na kopii wyrysu z mapy ewidencyjnej linią przerywaną koloru czerwonego. Księga powiązana: TR1O/00097087/1.

Prawo użytkowania wieczystego.

3. **Okres użytkowania:** 2089-12-04
4. **Sposób korzystania:** działki budowlane oddane w użytkowanie wieczyste w okresie od dnia 05-12-1990 roku - do dnia 04-12-2089 roku zabudowane budynkami stanowiącymi odrębną od gruntu własność.

#### **DZIAŁ II: WŁASNOŚĆ**

1. **Udział:** 1/1.
2. **Właściciel:** Skarb Państwa
3. **Udział:** 1/1
4. **Użytkownik wieczysty:** „ABM Solid” Spółka Akcyjna

#### **DZIAŁ III: PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

1. **Rodzaj wpisu:** Ostrzeżenie. Treść wpisu: ostrzeżenie o ogłoszeniu upadłości ABM SOLID S.A. z siedzibą w Tarnowie obejmującej likwidację majątku upadłego.

#### **DZIAŁ IV: HIPOTEKA**

Brak wpisów.

#### **5) Księga Wieczysta KW Nr TR1O/00082847/9 prowadzona w Sądzie Rejonowym w Bochni, V Wydział Ksiąg Wieczystych.**

**Typ księgi:** grunt oddany w użytkowanie wieczyste

#### **DZIAŁ I-O: OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

1. **Województwo:** małopolskie.
2. **Powiat:** -.
3. **Gmina:** -.
4. **Miejscowość:** Bochnia.
5. **Ulica:** Partyzantów.
6. **Nr działki:** 1875/3 (Położenie: Bochnia; Identyfikator działki:-; Obręb ewidencyjny:-; Ulica: Partyzantów; Sposób korzystania: tereny przemysłowe)
7. **Budynek:** Brak wpisów.
8. **Urządzenie:** Brak wpisów.
9. **Obszar:** 0,1983 ha.

#### **DZIAŁ I-SP: SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**

Prawo użytkowania wieczystego.

1. **Okres użytkowania:** 2089-12-04
2. **Sposób korzystania:** działka nr 1875/3 - oddana w wieczyste użytkowanie na okres 99 lat do dnia 4 grudnia 2089 r.

#### **DZIAŁ II: WŁASNOŚĆ**

1. **Udział:** 1/1.
2. **Właściciel:** Skarb Państwa.
3. **Udział:** 1/1
4. **Użytkownik wieczysty:** „ABM Solid” Spółka Akcyjna

### DZIAŁ III: PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

1. Rodzaj wpisu: Ostrzeżenie. Treść wpisu: ostrzeżenie o ogłoszeniu upadłości ABM SOLID S.A. z siedzibą w Tarnowie obejmującej likwidację majątku upadłego.
2. Rodzaj wpisu: Ostrzeżenie. Treść wpisu: ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z prawa użytkowania wieczystego.

### DZIAŁ IV: HIPOTEKA

1. Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna łączna kaucyjna. Suma: 45 000,00 zł. Odsetki: zmienne, 7,22%. Wierzytelność i stosunek prawny: należność główna, odsetki i koszty banku wynikające z umowy kredytu nr 46 1020 2892 0000 5702 0250 2854 z dnia 12 sierpnia 2008r. Termin zapłaty: 2014-07-06. Księga współobciążona: TR1O/00073125/6. Wierzyciel hipoteczny: Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. regionalny oddział korporacyjny w Krakowie, centrum korporacyjne w Krakowie.

### **6) Księga Wieczysta KW Nr TR1O/00073125/6 prowadzona w Sądzie Rejonowym w Bochni, V Wydział Ksiąg Wieczystych.**

**Typ księgi:** grunt oddany w użytkowanie wieczyste, budynek i urządzenie stanowiące odrębną nieruchomość

### DZIAŁ I-O: OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

1. **Województwo:** -.
2. **Powiat:** -.
3. **Gmina:** -.
4. **Miejscowość:** Bochnia.
5. **Ulica:** Partyzantów 21.
6. **Nr działki:** 1875/4 (Położenie: Bochnia; Identyfikator działki:-; Obręb ewidencyjny:-; Ulica: Partyzantów 21; Sposób korzystania: działka zabudowana budynkiem administracyjno-biurowym)
7. **Budynek:** - budynek administracyjno-biurowy; nr porządkowy budynku: Partyzantów 21; Odrębność: tak; Informacja o wyodrębnionych lokalach: lokal użytkowy (/ 00080867/)
8. **Urządzenie:** Brak wpisów.
9. **Obszar:** 0,1519 ha.

### DZIAŁ I-SP: SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Prawo użytkowania wieczystego.

1. **Sposób korzystania:** działka nr 1875/1 oddana w wieczyste użytkowanie na okres 99 lat do roku 2103 r.
2. **Komentarz do migracji:** w łamie 5 działu I-O widnieje wpis dotyczący działki nr 1875/4 o treści: działka oddana w wieczyste użytkowanie od dnia 05-12-1990 r. do dnia 04-12-2089 r., działka zabudowana budynkiem mieszkalnym.

### DZIAŁ II: WŁASNOŚĆ

- |                                 |                                  |                |               |
|---------------------------------|----------------------------------|----------------|---------------|
| 3. <b>Właściciel:</b>           | Skarb Państwa                    | <b>Udział:</b> | 1/1           |
| 4. <b>Użytkownik wieczysty:</b> | „ABM Solid” Spółka Akcyjna       | <b>Udział:</b> | 167635/204303 |
|                                 | Właściciel wyodrębnionego lokalu | <b>Udział:</b> | 36668/204303  |

### **DZIAŁ III: PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

1. Rodzaj wpisu: Ostrzeżenie. Treść wpisu: ostrzeżenie o ogłoszeniu upadłości ABM SOLID S.A. z siedzibą w Tarnowie obejmującej likwidację majątku upadłego.
2. Rodzaj wpisu: Ostrzeżenie. ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z prawa użytkowania wieczystego z wniosku wierzyciela: powszechna kasa oszczędności Bank Polski S.A., sygn. akt km 240/14.

### **DZIAŁ IV: HIPOTEKA**

1. Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna łączna kaucyjna. Suma: 45 000,00 zł. Odsetki: zmienne, 7,22%. Wierzytelność i stosunek prawny: należność główna, odsetki i koszty banku wynikające z umowy kredytu nr 46 1020 2892 0000 5702 0250 2854 z dnia 12 sierpnia 2008r. Termin zapłaty: 2014-07-06. Księga współobciążona: TR10/00082847/9. Wierzyciel hipoteczny: Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. regionalny oddział korporacyjny w Krakowie, centrum korporacyjne w Krakowie.

### **7) Księga Wieczysta KW Nr TR10/00061251/1 prowadzona w Sądzie Rejonowym w Bochni, V Wydział Ksiąg Wieczystych.**

**Typ księgi:** grunt oddany w użytkowanie wieczyste i budynek stanowiący odrębną nieruchomość

### **DZIAŁ I-O: OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

1. **Województwo:** -.
2. **Powiat:** -.
3. **Gmina:** -.
4. **Miejscowość:** Bochnia.
5. **Ulica:** -.
6. **Nr działki:** 6071/5 (Położenie: Bochnia; Identyfikator działki:-; Obręb ewidencyjny:-;Ulica:- ; Sposób korzystania: działka zabudowana)
7. **Budynek:** - przeznaczenie: dom wielomieszkaniowy; nr porządkowy budynku: Św. Marka 3; Odrębność: tak
8. **Urządzenie:** Brak wpisów.
9. **Obszar:** 0,0648 ha.

### **DZIAŁ I-SP: SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**

#### ***Prawo użytkowania wieczystego***

1. **Okres użytkowania:** 2089-12-04
2. **Sposób korzystania:** 1 wu: dz. nr 6071/5 działka w wieczystym użytkowaniu od dnia 5 grudnia 1990 r. do dnia 4 grudnia 2089 roku, zabudowana domem wielomieszkaniowym stanowiącym odrębną od gruntu własność; 5 wu: dz. nr 6071/5 działka oddana w wieczyste użytkowanie do dnia 4 grudnia 2089 r. w części wynoszącej - 1/17 część; 6 wu: dz. nr 6071/5 działka oddana w wieczyste użytkowanie do dnia 4 grudnia 2089 r. w części wynoszącej - 1/14 część; 7 wu: dz. nr 6071/5 działka oddana w wieczyste użytkowanie do dnia 4 grudnia 2089 r. w części wynoszącej - 1/20 część; 8 wu: dz. nr 6071/5 działka oddana w wieczyste użytkowanie do dnia 4 grudnia 2089 r. w części wynoszącej - 1/14 część; 9 wu: dz. nr 6071/5 działka oddana w wieczyste użytkowanie do dnia 4 grudnia 2089 r. w części wynoszącej - 1/20 część; 10 wu: dz. nr 6071/5 działka oddana w wieczyste



użytkowanie do dnia 4 grudnia 2089 r. w części wynoszącej -  
1/14 części.

#### **DZIAŁ II: WŁASNOŚĆ**

1. Właściciel:	Skarb Państwa	Udział:	1/1
2. Użytkownik wieczysty:	„ABM Solid” Spółka Akcyjna Właściciele wyodrębnionych lokali	Udział:	3762/7140  3378/7140

#### **DZIAŁ III: PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

1. Rodzaj wpisu: Roszczenie. Treść wpisu: ostrzeżenie o ogłoszeniu upadłości ABM SOLID S.A. z siedzibą w Tarnowie obejmującej likwidację majątku upadłego.

#### **DZIAŁ IV: HIPOTEKA**

Brak wpisów.

#### **UWAGI:**

- 1) W dziale I-O – Oznaczenie nieruchomości, księgi wieczystej nr TR10/00058375/2 ujawniony jest budynek (bliżej nieokreślony). Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków oraz stanem faktycznym nieruchomość jest niezabudowana. Ujawniony w księdze wieczystej stan prawny nieruchomości jest zatem niezgodny z jej stanem faktycznym, a zatem wymaga usunięcia niezgodności.
- 2) W dziale I-O – Oznaczenie nieruchomości, księgi wieczystej nr TR10/00082847/9 nie ujawniono jakiegokolwiek wpisu w zakresie budynku posadowionego na działce nr 1875/3. Ujawniony w księdze wieczystej stan prawny nieruchomości jest zatem niezgodny z jej stanem faktycznym, a zatem wymaga usunięcia niezgodności.
- 3) W działach III – Prawa, roszczenia i ograniczenia, opisanych powyżej ksiąg wieczystych ujawniono dodatkowo wpisy dotyczące ogłoszenia upadłości ABM Solid S.A. z siedzibą w Tarnowie, obejmującej likwidację majątku upadłego. Przedmiotowe wpisy mają jedynie charakter informacyjny, dlatego nie mają wpływu na szacowaną wartość – nie uwzględniono ich w oszacowaniu.
- 4) W działach IV – Hipoteka, opisanych powyżej ksiąg wieczystych ujawniono wpisy hipotek łącznych, obciążających nieruchomości, dla których prowadzone są KW Nr RZ1Z/00148661/6 oraz RZ1Z/00150165/6. Wskazane wpisy nie mają wpływu na przedmiot, zakres i cel niniejszego opracowania, ani na wartość nieruchomości. Hipoteka jest szczególnym ograniczonym prawem rzeczowym na nieruchomości, które zabezpiecza interes wierzyciela. Uprawniony z tytułu hipoteki może dochodzić zabezpieczonej wierzytelności z nieruchomości obciążonej bez względu na to, do kogo ta nieruchomość należy. Hipoteka ciąży na nieruchomości, ale nie obniża jej wartości. Obciążenie nieruchomości hipoteką / hipotekami może jedynie wpływać na wysokość ceny uzyskanej w transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości. Stąd w niniejszym opracowaniu nie uwzględniono hipotek. 1

## **5.2. Oznaczenie w ewidencji gruntów**

Stan prawny nieruchomości gruntowych (gruntów) – oznaczenie w rejestrze gruntów, przedstawiono w ujęciu tabelarycznym:

Województwo:	małopolskie
Powiat:	bocheński
Jednostka ewidencyjna:	Bochnia- miasto
Obręb:	0001, Bochnia-1
Nr jednostki	G1874

<b>rejestrowej:</b>							
<b>Właściciel:</b>		ABM Solid S.A. (wielkość udziału w prawie – 1/1)					
Lp.	AM	Nr działki	Powierzchnia		Użyte k	Położenie	Nr KW
			Działki [ha]	Użytku [ha]			
1.	230	1880/17	0,0792	0,0792	Bp	-	TR10/00082868/2
2.	213	854/1	0,3575	0,3575	RIVa	-	TR10/00082612/3
3.	213	849	0,2714	0,2714	RIVa	-	TR10/00071991/3
<b>Razem:</b>			<b>0,7081</b>	<b>0,7081</b>			

Bp- zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy.

RIVa- grunty orne

<b>Województwo:</b>		małopolskie					
<b>Powiat:</b>		bocheński					
<b>Jednostka ewidencyjna:</b>		Bochnia- miasto					
<b>Obręb:</b>		0001, Bochnia-1					
<b>Nr jednostki rejestrowej:</b>		G45					
<b>Właściciel:</b>		Skarb Państwa (wielkość udziału w prawie – 1/1)					
<b>Użytkownik wieczysty:</b>		ABM Solid S.A. (wielkość udziału w prawie – 1/1)					
Lp.	AM	Nr działki	Powierzchnia		Użyte k	Położenie	Nr KW
			Działki [ha]	Użytku [ha]			
1.	231	851/3	0,1518	0,1518	RIIIa	-	TR10/00058375/2
2.	213	851/4	0,1176	0,1176	RIVa	-	TR10/00058375/2
<b>Razem:</b>			<b>0,2694</b>	<b>0,2694</b>			

R- grunty orne

<b>Województwo:</b>		małopolskie					
<b>Powiat:</b>		bocheński					
<b>Jednostka ewidencyjna:</b>		Bochnia- miasto					
<b>Obręb:</b>		0001, Bochnia-1					
<b>Nr jednostki rejestrowej:</b>		G1892					
<b>Właściciel:</b>		Skarb Państwa (wielkość udziału w prawie – 1/1)					
<b>Użytkownik wieczysty:</b>		ABM Solid S.A. (wielkość udziału w prawie – 1/1)					
Lp.	AM	Nr działki	Powierzchnia		Użyte k	Położenie	Nr KW
			Działki [ha]	Użytku [ha]			
1.	230	1875/3	0,1983	0,1983	Ba	-	TR10/00082847/9
<b>Razem:</b>			<b>0,1983</b>	<b>0,1983</b>			

Ba- tereny przemysłowe

<b>Województwo:</b>		małopolskie					
<b>Powiat:</b>		bocheński					
<b>Jednostka ewidencyjna:</b>		Bochnia- miasto					
<b>Obręb:</b>		0001, Bochnia-1					
<b>Nr jednostki rejestrowej:</b>		G1945					
<b>Właściciel:</b>		Skarb Państwa (wielkość udziału w prawie – 1/1)					
<b>Użytkownik wieczysty:</b>		ABM Solid S.A. (wielkość udziału w prawie – 167635/204303)					
<b>Trwały Zarząd:</b>		Kasa Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego z siedzibą w Warszawie (wielkość udziału w prawie – 36668/204303)					

Lp.	AM	Nr działki	Powierzchnia		Użyte k	Położenie	Nr KW
			Działki [ha]	Użytku [ha]			
1.	230	1875/4	0,1519	0,1519	Ba	-	TR10/00073125/6
Razem:			0,1519	0,1519			

Ba- tereny przemysłowe

Województwo:	małopolskie						
Powiat:	bocheński						
Jednostka ewidencyjna:	Bochnia- miasto						
Obręb:	0001, Bochnia-6						
Nr jednostki rejestrowej:	G1603						
Właściciel:	Skarb Państwa (wielkość udziału w prawie – 1/1)						
Użytkownik wieczysty:	ABM Solid S.A. (wielkość udziału w prawie – 3762/7140)						
Lp.	AM	Nr działki	Powierzchnia		Użyte k	Położenie	Nr KW
			Działki [ha]	Użytku [ha]			
1.	092 2	6071/5	0,0648	0,0648	B	-	TR10/00061251/1
Razem:			0,0648	0,0648			

B- tereny mieszkaniowe

#### **UWAGI:**

Działka nr 1875/4 znajduje się w użytkowaniu wieczystym spółki AMB Solid S.A (udział w wysokości 167635/204303) oraz Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego (udział w wysokości 36668/204303)- jako właściciela wyodrębnionego lokalu użytkowego.

### **5.3. Stan prawno-administracyjny**

Zgodnie z dokumentami, informacjami, danymi i wyjaśnieniami przekazanymi przez Zleceniodawcę oraz właściciela / użytkownika wieczystego przedmiotowych nieruchomości, jak również zgodnie z ustaleniami poczynionymi podczas oględzin nieruchomości położonych w Bochni przy Przemysłowej i ul. Św. Marka, objętych przedmiotem i zakresem niniejszego opracowania ustalono, że na dzień oszacowania, tj. na dzień 30-12-2018 r., wskazane nieruchomości były obciążone prawami zobowiązaniami (umowami najmu / dzierżawy) na rzecz podmiotów zewnętrznych.

Umowy najmu / dzierżawy dotyczyły części gruntów lub budynków, wchodzących w skład szacowanych nieruchomości.

Zatem przedmiotowe nieruchomości nie były w całości zajmowane i użytkowane przez ich właściciela / użytkownika wieczystego.

Poniżej przedstawiono ogólne zestawienie, odnoszące się do obowiązujących, na dzień oszacowania, umów najmu / dzierżawy – wysoka ogólność charakterystyki wskazanych umów wynika z konieczności respektowania obowiązującej nadal tajemnicy handlowej przedsiębiorstwa:

- na dzień wyceny funkcjonowało 13 umów najmu / dzierżawy
  - 8 w budynku biurowym
  - 1 w budynku garaży
  - 4 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym
- przedmiotem wskazanych umów objęte były następujące rodzaje powierzchni budynków: powierzchnia biurowa, mieszkalna, garaż;

- przedmiotem wskazanych umów objęte były również: miejsca parkingowe przed budynkiem biurowym;
- dziewięć analizowanych w niniejszym punkcie i obowiązujących, na dzień oszacowania, umów najmu / dzierżawy zostało zawartych na czas nieoznaczony;
- cztery analizowane w niniejszym punkcie i obowiązujące, na dzień oszacowania, umowy najmu / dzierżawy zostały zawarta na czas oznaczony;
- przewidziane, w omawianych umowach najmu / dzierżawy, stawki czynszów wahały się w zakresie od około 3,14 zł/m<sup>2</sup> netto miesięcznie, do około 29 zł/m<sup>2</sup> netto miesięcznie – za wskazane powyżej powierzchnie biurowe. Stawka za udostępnienie miejsca parkingowego wynosi: 30,00 zł netto miesięcznie;
- na dzień wyceny jedna z umów najmu dotyczy wynajmu niewyodrębnionego lokalu – tj. mieszkanie służbowe w budynku biurowym znajdujące się na poddaszu (54,00 m<sup>2</sup>).
- na dzień wyceny część budynku biurowego przy ul. Partyzantów 21 (dz. 1875/4) o pow. 366,68m<sup>2</sup> stanowi wyodrębniony lokal użytkowy będący własnością Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego.
- szczegółowa treść analizowanych w niniejszym punkcie i obowiązujących, na dzień oszacowania, umów najmu / dzierżawy została utajniona, ze względu na obowiązującą nadal, na dzień sporządzenia operatu szacunkowego, tajemnicę handlową przedsiębiorstwa ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Tarnowie.

#### **UWAGA:**

Obowiązujące, na chwilę oszacowania, umowy najmu / dzierżawy części nieruchomości, objętych przedmiotem i zakresem niniejszego opracowania, podlegają unormowaniom ustawy Prawo upadłościowe.

Opisane powyżej umowy – zgodnie z uzyskanymi dokumentami, danymi, informacjami i wyjaśnieniami – nie zostały, na chwilę oszacowania, wypowiedziane przez Syndyka masy upadłości, co jest najprawdopodobniej spowodowane faktem, że dzięki dalszemu obowiązywaniu umów, ich najemcy / dzierżawcy utrzymują wynajęty / dzierżawiony teren wraz z obiektami, dbają o nie oraz je zabezpieczają, pokrywają koszty utrzymania nieruchomości oraz koszty mediów. Dzięki temu Syndyk nie musi ponosić części kosztów utrzymania nieruchomości, stanowiących majątek upadłej spółki, a jednocześnie do masy upadłości wpływa comiesięczna kwota funduszy pieniężnych pochodząca z czynszów. Zatem wskazane aspekty dalszego funkcjonowania opisywanych umów działają korzystnie na tok prowadzonego postępowania upadłościowego, a uwolnienie masy upadłości od kosztów utrzymania choć części majątku rzeczowego stanowi istotne ułatwienie prowadzenia i obsługi tego postępowania.

Uwzględniono jednocześnie normy prawne zawarte w przepisach art. 108, art. 109 ust 1 i 2, ustawy Prawo upadłościowe, a także § 38 ust 1-4 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

„Art. 108. [Sprzedaż nieruchomości przez syndyka] Sprzedaż przez syndyka w toku postępowania upadłościowego nieruchomości upadłego wywołuje takie same skutki w stosunku do umowy najmu lub dzierżawy, jak sprzedaż w postępowaniu egzekucyjnym.”

„Art. 109. [Wypowiedzenie umowy najmu lub dzierżawy nieruchomości] 1. Na podstawie postanowienia sędziego-komisarza syndyk wypowiada umowę najmu lub dzierżawy nieruchomości upadłego z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, także wtedy, gdy wypowiedzenie tej umowy przez upadłego nie było dopuszczalne. Sędzia-komisarz może wydać postanowienie, jeżeli trwanie umowy utrudnia likwidację masy upadłości albo gdy czynsz najmu lub dzierżawy odbiega od przeciętnych czynszów za najem lub dzierżawę nieruchomości tego samego rodzaju. Na

---

postanowienie sędziego-komisarza przysługuje zażalenie. 2. Druga strona rozwiązanej umowy może dochodzić w postępowaniu upadłościowym odszkodowania z powodu rozwiązania umowy najmu lub dzierżawy przed terminem przewidzianym w umowie, zgłaszając te wierzytelności sędziemu-komisarzowi.”.

„§ 38. 1. Przy określaniu wartości nieruchomości uwzględnia się obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, jeżeli wpływają one na zmianę tej wartości. 2. Przy określaniu wartości nieruchomości obciążonej ograniczonym prawem rzeczowym jej wartość pomniejsza się o kwotę odpowiadającą wartości tego prawa, równej zmianie wartości nieruchomości, spowodowanej następstwami ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego. 3. W przypadku braku możliwości określenia wartości w sposób, o którym mowa w ust. 2, wartość ograniczonego prawa rzeczowego określa się przez obliczenie kosztów uzyskania tego prawa. 4. Przepisy ust. 2 i 3 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.”.

Nieruchomości zajmowane przez właściciela wycenia się przy założeniu, że nieruchomość jest wystawiona na sprzedaż lub oferowana do wynajęcia, jako wolna (niezajęta przez właściciela).

Przedmiotowe nieruchomości nie są w całości zajmowane i użytkowane przez ich właściciela / użytkownika wieczystego.

Biorąc pod uwagę powyższe należy stwierdzić, że wszystkie opisane (funkcjonujące na dzień oszacowania) umowy najmu / dzierżawy części nieruchomości, obejmujące częściowo przedmiot niniejszego opracowania, przedstawiają niskie prawdopodobieństwo zapewnienia przewidywalnego i stałego strumienia dochodów, a jednocześnie nie mają wpływu na zmianę wartości szacowanych nieruchomości, z powodu istnienia możliwości ich wypowiedzenia, a więc istnienia możliwości uwolnienia nieruchomości od istniejących obciążeń – większość umów została zawarta na czas nieoznaczony, a umowy zawarte na czas oznaczony mogą zostać wypowiedziane z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia – na podstawie przepisów ustawy Prawo upadłościowe.

Na podstawie przeprowadzonej analizy opisanych powyżej praw zobowiązaniowych ustalono, że obowiązujące na dzień oszacowania umowy najmu / dzierżawy, obciążające część przedmiotu oszacowania, nie mają znaczenia dla oceny wielkości wpływów czynszowych i pozaczynszowych, osiągniętych z szacowanych nieruchomości, ani dla oceny ryzyka ich osiągnięcia.

Ponadto wskazane umowy nie mają wpływu na zmianę wartości rynkowej przedmiotu wyceny.

W związku z powyższym w wycenie nie uwzględniono obowiązujących, na dzień oszacowania i opisanych powyżej, umów najmu / dzierżawy zawartych zarówno na czas nieoznaczony, jak i na czas oznaczony.

W wycenie uwzględniono natomiast warunki rynkowe, ustalone na podstawie analizy rynku oraz na podstawie analizy postanowień w/w umów najmu / dzierżawy.

Teren, na którym zlokalizowane są nieruchomości, objęte przedmiotem i zakresem niniejszego opracowania, ani składnik budowlany posadowiony na przedmiotowym terenie, nie są ujęte w ewidencji zabytków, ani wpisane do rejestru zabytków. Nie podlegają również ochronie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ani studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Nie są także objęte ochroną konserwatora zabytków.

Użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych – działek nr 851/4, 851/3, 1875/3, 1875/4 oraz 6071/5, objętych przedmiotem i zakresem niniejszego opracowania, obejmuje grunty stanowiące własność Skarbu Państwa.

Okres użytkowania wieczystego wskazanych gruntów został ustalony do dnia 04-12-2089 r.

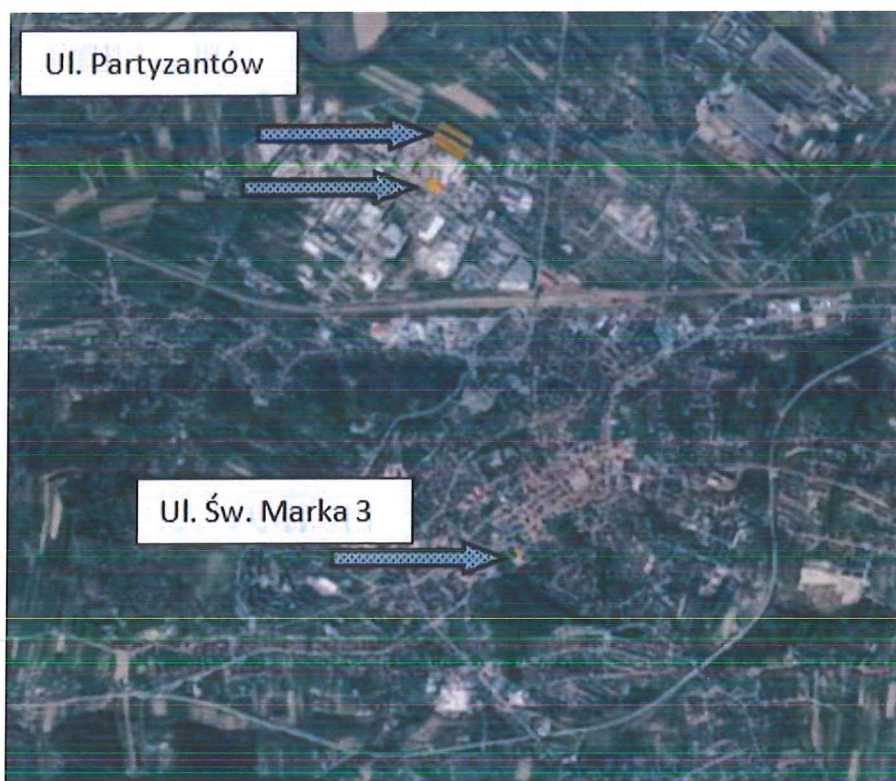
W trakcie czynności szacowania nie zostały przedstawione, ani nie udało się dotrzeć do innych dokumentów (np. umów, czy decyzji), z których wynikałyby dalsze, bardziej szczegółowe informacje, na temat prawa użytkowania wieczystego wskazanych gruntów.

#### 5.4. Lokalizacja nieruchomości oraz stan otoczenia

Przedmiotowe nieruchomości położone są w województwie małopolskim, powiecie bocheńskim, gminie Bochnia, miejscowości Bochnia, 0001, Bochnia-1 i 0006 Bochnia-6. Nieruchomości objęte przedmiotem opracowania położone w centralnej części gminy, wśród zabudowy miejskiej, w dwóch lokalizacjach:

- przy ul. Partyzantów i w jej okolicach (działki 1875/3 i 1875/4 zabudowane budynkami o funkcji magazynowo/biurowej, pozostałe działki – niezabudowane)
- przy ul. Św. Marka 3 (budynek mieszkalny wielorodzinny z niewyodrębnionymi lokalami mieszkalnymi).

Ogólna lokalizacja nieruchomości



(źródło: <http://sip.umbochnia.pl/mapa/main>)

Nieruchomości położone przy ul. Partyzantów i w jej okolicach zlokalizowane są w odległości ok. 1,60km na północny zachód od ścisłej zabudowy centrum miasta. W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości znajdują się zabudowane i zagospodarowane tereny przemysłowe i przemysłowo-usługowe (liczne zakłady przemysłowe i usługowe) oraz tereny niezagospodarowane i tereny rolne od strony północnej. Od strony południowej nieruchomości przebiega linia kolejowa w odległości ok. 500 m w linii prostej. Na północ od przedmiotowej nieruchomości znajdują się tereny rolne, tereny

niezabudowane oraz przepływa rzeka Raba, dalej znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

#### Lokalizacja nieruchomości

##### Ul. Partyzantów



(źródło: <http://sip.umbochnia.pl/mapa/main>)

Nieruchomość położona przy ul. Św. Marka 3 zlokalizowana jest w odległości ok. 500m na południowy - zachód od ścisłej zabudowy centrum miasta. W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny usługowe, terenu sportu i rekreacji (MOSiR), a także tereny zielone (Park rodzinny „Uzbornia”) na wschód od nieruchomości. W promieniu około 1,0 km od nieruchomości zlokalizowane są podstawowe obiekty handlowe, usługowe i użyteczności publicznej.

##### Ul. Św. Marka 3



(źródło: <http://sip.umbochnia.pl/mapa/main>)

Przedmiotowe nieruchomości zlokalizowane są w terenie, który można scharakteryzować, jako wysoko zurbanizowany, o wysokim poziomie zainwestowania, o charakterze rozwojowym, o korzystnej dostępności komunikacyjnej (samochodowej i autobusowej) – grunty atrakcyjne.

Ulica Partyzantów, to droga miejska, jednojezdniowa, dwukierunkowa, utwardzona mieszanką bitumiczną, w średnim stanie technicznym.

Ulica Partyzantów stanowi jednocześnie bezpośrednie połączenie z centrum Bochni.

Ulica Partyzantów łączy się bezpośrednio, w swoim wschodnim odcinku, z ulicą Proszowską (DW 965), która stanowi jeden z ważniejszych ciągów komunikacyjnych miasta Bochnia, a jednocześnie zapewnia połączenie z innymi ważnymi ciągami komunikacyjnymi. Ulica Proszowska stanowi również drogę wylotową północnej części Bochni.

Ulica Św. Marka, to droga miejska, jednojezdniowa, dwukierunkowa, utwardzona mieszanką bitumiczną, w dobrym stanie technicznym.

Ulica Św. Marka stanowi jednocześnie bezpośrednie połączenie z centrum Bochni.

Ulica Św. Marka łączy się bezpośrednio, w swoim zachodnim odcinku, z ulicą Kazimierza Wielkiego (DW 965), która stanowi jeden z ważniejszych ciągów komunikacyjnych miasta Bochnia, a jednocześnie zapewnia połączenie z innymi ważnymi ciągami komunikacyjnymi. Ulica Kazimierza Wielkiego stanowi również drogę wylotową północnej części Bochni.

## 5.5. Stan zagospodarowania i techniczno-użytkowy nieruchomości

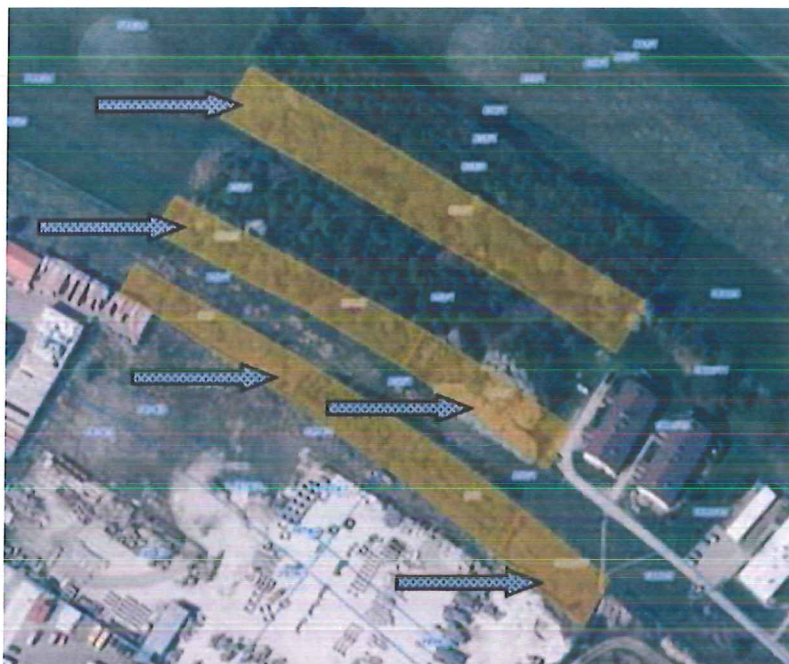
### 5.5.1. Opis działek

#### Działki nr 1880/17, 854/1, 849, 851/3, 851/4

Położenie	Gmina Bochnia
Kształt	działki w kształcie wydłużonych prostokątów
Ukształtowanie terenu	działki nie wykazują znaczących zmian rzędnych wysokości- teren płaski
Zagospodarowanie	działki niezabudowane, niezagospodarowane; porośnięte roślinnością niską i wysoką, teren działek nieogrodzony
Sąsiedztwo	tereny przemysłowo-usługowe, tereny niezagospodarowane i tereny rolne, tereny mieszkaniowe
Uzbrojenie:	sieci: elektryczna (na dz. 849)
Dojazd	działki nie posiadają bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, (częściowy dostęp do drogi zapewniony przez służebności gruntowe) Dojazd drogami lokalnymi oraz drogą wojewódzką nr 965, przebiegającymi obok nieruchomości, a także autostradą A4 zlokalizowaną w odległości ok. 2,5 km w linii prostej od przedmiotowej nieruchomości oraz drogą krajową nr 94 zlokalizowaną w odległości ok. 2,2 km w linii prostej od przedmiotowej nieruchomości.



## Przedmiotowe działki gruntu



(źródło: <http://sip.umbochnia.pl/mapa/main>)

### Działki nr 1875/3, 1875/4

<b>Położenie</b>	Gmina Bochnia
<b>Kształt</b>	działka nr 1875/4 w kształcie prostokąta, działka nr 1875/3 o nieregularnym kształcie zbliżonym, do prostokąta
<b>Ukształtowanie terenu</b>	działki nie wykazują znaczących zmian rzędnych wysokości- teren płaski
<b>Zagospodarowanie</b>	-działka nr 1875/4 zabudowana budynkiem biurowym; w pozostałej części działka stanowi parking utwardzony kostką brukową behaton, teren nieogrodzony - działka nr 1875/3 zabudowana budynkiem magazynowym z rampą oraz wiatą garaży; w pozostałej części działka stanowi plac utwardzony kostką brukową behaton, płytami żelbetowymi, trylinką, teren nieogrodzony
<b>Sąsiedztwo</b>	tereny przemysłowo-usługowe
<b>Uzbrojenie:</b>	sieci: elektryczna, wodno-kanalizacyjna, teletechniczna
<b>Dojazd</b>	działki posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Partyzantów; dojazd drogami lokalnymi oraz drogą wojewódzką nr 965, przebiegającymi obok nieruchomości, a także autostradą A4 zlokalizowaną w odległości ok. 2,5 km w linii prostej od przedmiotowej nieruchomości oraz drogą krajową nr 94 zlokalizowaną w odległości ok. 2,2 km w linii prostej od przedmiotowej nieruchomości.

### Przedmiotowe działki gruntu



(źródło: <http://sip.umbochnia.pl/mapa/main>)

#### Działka nr 6071/5

<b>Położenie</b>	Gmina Bochnia
<b>Kształt</b>	działka w kształcie wieloboku
<b>Ukształtowanie terenu</b>	działka nie wykazuje znaczących zmian rzędnych wysokości- teren płaski
<b>Zagospodarowanie</b>	działka zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym; w pozostałej części działki zajęta pod ciągi piesze oraz zieleni
<b>Sąsiedztwo</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinne, tereny usługowe, terenu sportu i rekreacji, tereny zielone
<b>Uzbrojenie:</b>	sieci: elektryczna, wodno-kanalizacyjna, gazowa, centralnego ogrzewania
<b>Dojazd</b>	działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej- ul. Św. Marka; dojazd drogą wojewódzką nr 965 przebiegającą obok nieruchomości, a także autostradą A4 zlokalizowaną w odległości ok. 4,3 km w linii prostej od przedmiotowej nieruchomości oraz drogą krajową nr 94 zlokalizowaną w odległości ok. 1,0 km w linii prostej od przedmiotowej nieruchomości.

### Przedmiotowa działka gruntu



(źródło: <http://sip.umbochnia.pl/mapa/main>)

Zadaniem wykonawcy niniejszego opracowania nie jest przeprowadzenie badań, dotyczących zanieczyszczeń nieruchomości.

Brak dokumentów, danych lub informacji o występowaniu jakichkolwiek skażeń przedmiotowego gruntu.

Przy szacowaniu wartości rynkowej przyjęto założenie, że nieruchomość objęta przedmiotem i zakresem niniejszego opracowania, jest wolna od jakichkolwiek zanieczyszczeń (w tym: chemicznych, biologicznych lub innych, które mogą stanowić naruszenie obowiązujących przepisów prawa, norm i przepisów technicznych, albo które mogą stanowić zagrożenie dla życia, zdrowia i bezpieczeństwa ludzi oraz środowiska naturalnego).

Przyjęto również, że brak obowiązku przeprowadzenia rekultywacji nieruchomości, w oparciu o przepisy prawa ochrony środowiska.

Ewentualne koszty usunięcia ukrytych zanieczyszczeń gruntu powinien oszacować specjalista do spraw związanych z ochroną środowiska.

### **5.5.2. Opis składników budowlanych**

Przedstawione poniżej dane i opis techniczny pochodzą z dokumentów, danych i informacji przekazanych przez Zleceniodawcę oraz właściciela / użytkownika wieczystego nieruchomości, w dniu oględzin przedmiotu niniejszego opracowania, z uwzględnieniem informacji i ustaleń zebranych podczas oględzin przedmiotowych nieruchomości.

Zleceniodawca, ani właściciel / użytkownik wieczysty przedmiotowych nieruchomości nie udostępnił ksiązek obiektów budowlanych, protokołów kontroli technicznej obiektów budowlanych, dokumentacji projektowej i powykonawczej, ani żadnej innej dokumentacji technicznej odnoszącej się do obiektów budowlanych, objętych przedmiotem i zakresem niniejszego opracowania.

Zleceniodawca oraz właściciel / użytkownik wieczysty przedmiotowych nieruchomości udostępnił inne dokumenty prawne i administracyjne, odnoszące się do obiektów budowlanych, zlokalizowanych na przedmiotowych nieruchomościach.

Przytoczone informacje i dane pochodzą z najbardziej aktualnych opracowań źródłowych.

Nie była wykonywana odrębna inwentaryzacja, gdyż nie stanowiło to przedmiotu zlecenia.

#### **5.5.2.1. Budynek biurowy**

Obiekt budowlany zlokalizowany na działce nr 489/14, w jej północnej części.

Budynek administracyjno-handlowy – 110105-000120/OT.

Budynek w zabudowie wolnostojącej.

Budynek 3 kondygnacyjny + poddasze nieużytkowe.

Konstrukcja:

- Technologia – tradycyjna, murowana.
- Fundamenty – stopy fundamentowe żelbetowe.
- Ściany: zewnętrzne z pustaków Max na zaprawie cementowo-wapiennej grubości 29 cm ocieplone od zewnątrz styropianem grubości 10 cm; wewnętrzne: usztywniające grubości 25 cm z cegły pełnej i 29 cm z pustaka murowane na zaprawie cementowo-wapiennej.
- Stropy – prefabrykowane kanałowe o modułach 4,80 i 6,00 m
- Dach – konstrukcja drewniana, płatwiowo-kleszczowa kryta blachą
- Stolarka: okna PCV, drzwi aluminiowe
- Posadzki: w zależności od funkcji pomieszczenia: płytki, panele
- Instalacje: elektryczna, wodno-kanalizacyjna, C.O., teletechniczna, wentylacji mechanicznej, klimatyzacja, logistyczna (windy osobowe)

Ilość kondygnacji nadziemnych: 3,0 + poddasze nieużytkowe

Ilość kondygnacji podziemnych: 0,0.

Powierzchnia zabudowy:	633,93 m <sup>2</sup> .
Powierzchnia użytkowa całego budynku:	1660,69 m <sup>2</sup> + poddasze 382,34 m <sup>2</sup> , łącznie 2043,03 m <sup>2</sup> .
<u>Powierzchnia użytkowa należąca do ABM Solid S.A.:</u>	1294,01 m <sup>2</sup> + poddasze 382,34 m <sup>2</sup> , łącznie 1676,35 m <sup>2</sup> .
Kubatura:	8 241,10 m <sup>3</sup> .

W części centralnej budynku znajduje się główna klatka schodowa wraz z windą spełniającą wymagania przepisów o dostępie obiektów dla osób niepełnosprawnych. Dodatkowo w części zachodniej budynku z parteru na piętro prowadzi klatka schodowa umożliwiająca wydzielenie tej części obiektu dla odrębnego użytkownika (wyodrębniony lokal o pow. 366,68 m<sup>2</sup>).

W przedmiotowym budynku znajdują się dwa niewyodrębnione lokale, zdatne do użytku na cele mieszkaniowe. Jeden z nich usytuowany na poddaszu o pow. 54,00 m<sup>2</sup> objęty umową najmu na dzień 30.12.2018 r. Drugi na usytuowany na I piętrze o pow. ok. 25,00 m<sup>2</sup>. Z uwagi na brak przeprowadzonej procedury administracyjno-prawnej w celu wyodrębnienia lokali, nie uwzględniono ich w wycenie. Poddasze traktuje się dalej jako nieużytkowe, a dla budynku biurowego przyjęto funkcję biurową.

Obiekt budowlany znajduje się w zadowalającym stanie technicznym oraz nie zagraża życiu, zdrowiu oraz bezpieczeństwu mienia i środowiska – nadaje się do dalszego użytkowania



(źródło: <http://mapy.geoportal.gov.pl>)

### 5.5.2.2. Budynek magazynowy

Obiekt budowlany zlokalizowany na działce nr 1875/3, w jej zachodniej części.

Budynek magazynowy z rampą – 200000-000007/HS (grupa obiektu ŚTW-2)

Budynek w zabudowie wolnostojącej, w ½ części posadowiony na działce nr 1875/3. Pozostała część budynku znajduje się na działce nr 1873 należącej do innego właściciela. Obiekt ten w części położonej na działce objętej przedmiotem wyceny stanowi funkcjonalną całość.

Budynek 2 kondygnacyjny, niepodpiwniczony.

Konstrukcja:

- Technologia: tradycyjna, murowana
- Ściany: murowane z pustaków
- Dach – dwuspadowy z płyt prefabrykowanych płaskich na belkach żelbetowych, konstrukcja podparta konstrukcyjnie w środku słupami, pokrycie z papy

- Stolarka: okna PCV, drzwi aluminiowe
- Posadzki: betonowa, w pomieszczeniach po adaptacji płytki gresowe
- Instalacje: elektryczna, wodno-kanalizacyjna
- Ogrzewanie: brak
- Ilość kondygnacji nadziemnych: 2,0.
- Ilość kondygnacji podziemnych: 0,0.
- Powierzchnia użytkowa całego budynku : 256,00 m<sup>2</sup>.
- Powierzchnia użytkowa części budynku (na dz. 1875/3): 149,00 m<sup>2</sup>.
- Kubatura całości: 748,80 m<sup>3</sup>.

W budynku znajdują się pomieszczenia magazynowe, z tyłu budynku znajduje się rampa załadunkowa. Obiekt po jego częściowej adaptacji na działalność usługową i handlową, niektóre otwory okienne zamurowane.

Obiekt budowlany znajduje się w zadowalającym stanie technicznym oraz nie zagraża życiu, zdrowiu oraz bezpieczeństwu mienia i środowiska – nadaje się do dalszego użytkowania.



(źródło: <http://mapy.geoportal.gov.pl>)

### 5.5.2.3. Wiata garażowa

Obiekt budowlany zlokalizowany na działce nr 1875/3, w jej północno-zachodniej części.

Budynek szopogaraż murowany stary – 100000-000010/HS (grupa obiektu ŚTW-1)

Obiekt w większej części posadowiony na działce nr 1875/3. Pozostała część budowli znajduje się na działce nr 1873 należącej do innego właściciela. Obiekt ten w części położonej na działce objętej przedmiotem wyceny stanowi funkcjonalną całość.

Budynek wiaty 1 kondygnacyjny, niepodpiwniczony.

Konstrukcja:

- Technologia – wiata obudowana ścianami murowanymi
- Ściany – murowane z pustaków
- Dach – płaski z płyt żelbet, na belkach prefabrykowanych, żelbetowych
- Stolarka – okna: drewniane, bramy: stalowe i z blachy trapezowej
- Posadzki – betonowe
- Instalacje – elektryczna
- Ogrzewanie – brak

Ilość kondygnacji nadziemnych:	1,0.
Ilość kondygnacji podziemnych:	0,0.
Powierzchnia użytkowa:	149,00 m <sup>2</sup> .
Kubatura:	386,80 m <sup>3</sup> .

Budynek pełni funkcję magazynu/ garaży (3 stanowiska garażowe).

Obiekt budowlany znajduje się w zadowalającym stanie technicznym oraz nie zagraża życiu, zdrowiu oraz bezpieczeństwu mienia i środowiska – nadaje się do dalszego użytkowania.



(źródło: <http://mapy.geoportal.gov.pl>)

#### 5.5.2.4. Budynek mieszkalny wielorodzinny

Obiekt budowlany zlokalizowany na działce nr 6071/5.

Budynek administracyjno-handlowy – 100000-000020/HS.

Budynek w zabudowie zwartej. Od strony zachodniej przylega do niego budynek biurowy.

Budynek 3 kondygnacyjny, podpiwniczony.

Oddany do użytku w latach 60-tych XX wieku.

Konstrukcja:

- Technologia – tradycyjna, murowana z cegły ceramicznej.
- Ściany: murowane, dodatkowo ocieplone EPS z tynkiem mineralnym
- Dach – płaski, kryty papą
- Stolarka: okna PCV, drzwi zewnętrzne aluminiowe
- Posadzki: lastriko
- Instalacje: elektryczna, wodno-kanalizacyjna, C.O., gazowa

Ilość kondygnacji nadziemnych: 3,0

Ilość kondygnacji podziemnych: 1,0.

Budynek posiada jedno niezależne wejście wraz z klatką schodową. Na każdej kondygnacji znajdują się cztery lokale mieszkalne.

Obiekt budowlany znajduje się w zadowalającym stanie technicznym oraz nie zagraża życiu, zdrowiu oraz bezpieczeństwu mienia i środowiska – nadaje się do dalszego użytkowania

W nieruchomości objętej KW nr TR10/00061251/11 spółka ABM Solid S.A. posiada udział w wysokości 3762/7140. Wskazany udział obejmuje cztery niewyodrębnione lokale mieszkalne o łącznej powierzchni wynoszącej 144,04 m<sup>2</sup>. Stanowią je:

- lokal mieszkalny nr 4 o pow. użytkowej 35,39 m<sup>2</sup> usytuowany na parterze wraz z pomieszczeniem przynależnym- piwnicą o pow. 5,85 m<sup>2</sup>, lokal składa się z: 2 pokoi, kuchni, łazienki, korytarza;
  - lokal mieszkalny nr 5 o pow. użytkowej 36,55 m<sup>2</sup> usytuowany na I piętrze wraz z pomieszczeniem przynależnym- piwnicą o pow. 3,56 m<sup>2</sup> lokal składa się z: 2 pokoi, kuchni, łazienki, korytarza;
  - lokal mieszkalny nr 8 o pow. użytkowej 36,05 m<sup>2</sup> usytuowany na I piętrze wraz z pomieszczeniem przynależnym- piwnicą o pow. 6,35 m<sup>2</sup>, lokal składa się z: 2 pokoi, kuchni, łazienki, korytarza;
  - lokal mieszkalny nr 12 o pow. użytkowej 36,05 m<sup>2</sup> usytuowany na I piętrze wraz z pomieszczeniem przynależnym- piwnicą o pow. 4,77 m<sup>2</sup>, lokal składa się z: 2 pokoi, kuchni, łazienki, korytarza.
- Wskazane powierzchnie przedmiotowych lokali mieszkalnych przyjęto zgodnie z Zaświadczeniem o samodzielności lokali wydane przez Starostę Bocheńskiego.



(źródło: <http://mapy.geoportal.gov.pl>)

#### 5.5.2.5. Pozostałe składniki budowlane (obiekty towarzyszącej infrastruktury)

Budowle (obiekty towarzyszącej infrastruktury), posadowione zostały na działkach nr 1875/3, 1875/4 i 6071/5 i są trwale związane z gruntem.

Budowle obejmują środki trwałe, których nie można zakwalifikować, jako budynki (ale są trwale związane z gruntem), ani jako ruchomości.

Na przedmiotowych nieruchomościach zlokalizowane zostały następujące rodzaje budowli:

- przewody sieci uzbrojenia terenu.
- oświetlenie terenu – lampy oświetleniowe zamontowane na budynkach.
- drogi wewnętrzne, utwardzone kostką betonową (chodnikową) i kostką brukową behaton, płytami żelbetowymi, trylinką
- zieleńce.

#### 5.6. Dokumentacja fotograficzna

Działki nr 1880/17, 854/1, 849, 851/3, 851/4





**Działka nr 1875/4**



**Działka nr 1875/3**



**Działka nr 6071/5**



*Źródło: Dokumentacja fotograficzna wykonana dnia 12-04-2019 r., podczas oględzin przedmiotu wyceny.*



## 6. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Podstawowym aktem regulującym proces gospodarowania przestrzenią jest ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przedmiotem regulacji tej ustawy są działania podejmowane w dwóch podstawowych obszarach, dotyczących:

- określania zasad kształtowania polityki przestrzennej przez organy administracji poprzez uchwalenie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany, które, jako akt kierownictwa wewnętrznego, wyznacza kierunki działania władz miasta w zakresie prowadzenia polityki przestrzennej,
- określania zakresu i sposobu postępowania w sprawach przeznaczania terenów na konkretne cele wraz z ustaleniem zasad ich zagospodarowania poprzez uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które zawierają przepisy powszechnie obowiązujące w zakresie przeznaczenia terenów oraz zasad ich zabudowy i zagospodarowania.

Wszystkie działania w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego ukierunkowane są na ochronę i zabezpieczenie dwóch fundamentalnych wartości tj. ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.

Zgodnie z uzyskanymi w Urzędzie Miasta Bochnia informacjami, teren miasta nie jest objęty w całości miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Wycinkowe plany miejscowe zostały uchwalone dla niektórych jego części.

Teren, na którym zlokalizowane są wskazane nieruchomości (działki) objęte przedmiotem i zakresem niniejszego opracowania, częściowo jest pokryty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W myśl art. 154 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w przypadku braku planu miejscowego, przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

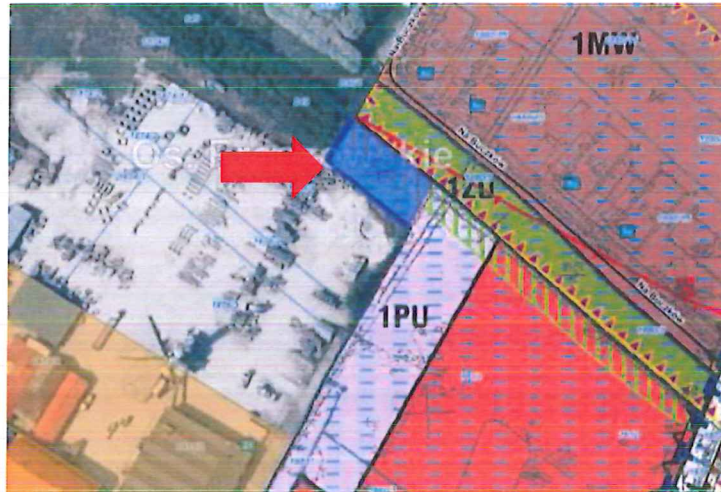
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego określa podstawowe założenia gospodarki przestrzennej gminy (miasta), dla całego jej (jego) obszaru. Studium określa ogólne kierunki zagospodarowania oraz funkcje terenów w stopniu ogólnym, a ich uszczegółowienie następuje w planach miejscowych zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z uzyskanymi informacjami w Urzędzie Miasta Bochnia, dla terenu, na którym zlokalizowane są nieruchomości objęte przedmiotem i zakresem niniejszego opracowania, obowiązującymi dokumentami planistycznymi są:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „przy ul. Na Buczków” w Bochni, przyjęty uchwałą Nr XLVI/438/18 Rady Miasta Bochnia z dnia 28 czerwca 2018 r. (dla działki 1880/70)
- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Bochnia przyjęte uchwałą Nr XXV/274/12 Rady Miasta Bochnia z dnia 28 grudnia 2012 r. (dla działek 854/1, 849, 851/3, 851/4, 1875/3, 1875/4)
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Śródmieście”, przyjęty uchwałą Nr XVII/174/08 Rady Miejskiej w Bochni z dnia 27 lutego 2008 r. (dla działki 6071/5)

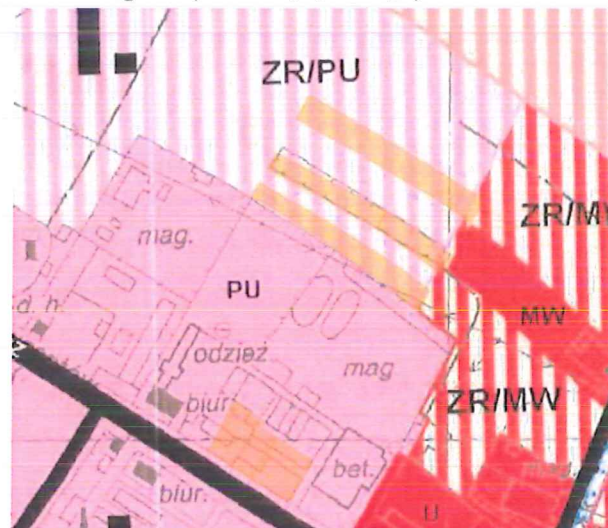
Zgodnie z powyższym oraz zapisami w/w dokumentów, grunty objęte przedmiotem i zakresem niniejszego opracowania położone są w granicach:

- 1PU- tereny zabudowy produkcyjno-usługowej (dz. 1880/17)



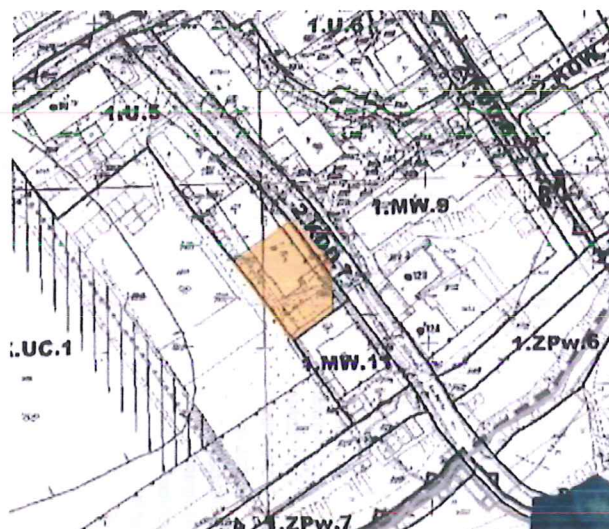
(źródło: <http://sip.umbochnia.pl/mapa/main>)

- ZR/PU- tereny przemysłowo-usługowe (dz. 854/1, 849 , 851/3, 851/4  
PU- tereny przemysłowo-usługowe (dz. 1875/3, 1875/4)



(źródło: <http://sip.umbochnia.pl/mapa/main>)

- 1. MW.11- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (dz. 6071/5)



(źródło: <http://sip.umbochnia.pl/mapa/main>)

Nieruchomości gruntowa (grunt), objęta przedmiotem i zakresem niniejszego opracowania, na dzień wyceny, jest wykorzystywana jako tereny infrastruktury technicznej (zgodność z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).

**Zgodnie z uchwałą Nr XLVI/438/18 Rady Miasta Bochnia z dnia 28 czerwca 2018:**

§ 17

1. Wyznacza się teren zabudowy produkcyjno- usługowej, oznaczony na Rysunku planu symbolem 1PU z podstawowym przeznaczeniem pod:

1) obiekty i urządzenia związane z produkcją, składowaniem i magazynowaniem surowców i materiałów, ich przerobem oraz usługami związanymi z ich sprzedażą, naprawą lub przechowywaniem;

2) obiekty usług komercyjnych.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem 1PU w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się:

3) realizację usług publicznych;

4) funkcję zaplecza technicznego, socjalnego;

5) terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych;

6) parkingów;

7) urządzeń i obiektów ograniczających oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne – w tym ochrony akustycznej.

3. Ustala się zasadę braku uciążliwości prowadzonego programu usługowego dla mieszkalnictwa, tj. realizację wyłącznie usług nieuciążliwych w rozumieniu definicji zawartej w § 4 ust. 1 pkt 22.

4. W granicach terenu 1PU ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy: 1) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 70%;

2) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - minimum 20%;

3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;

5) wysokość zabudowy: - maksymalnie 15 m

6) geometria dachów:

a) ustala się dachy płaskie, dachy strome dwu- lub wielospadowe (w tym naczółkowe i półszczytowe) o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 12o do 45°,

b) obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie, nie dotyczy dachów płaskich,

c) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,

d) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi;

7) kolorystyka obiektów:

a) w materiałach wykończeniowych elewacji nakaz stosowania odcieni bieli, beżu, brązu i szarości z dopuszczeniem odcieni czerwieni w przypadku zastosowania okładziny ceglanej; zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy, PVC,

b) dachy w odcieniach kolorów czerwonego, brązowego lub szarego,

c) ustala się zasadę aby dachy obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze jak ich ściany,

d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

**Zgodnie z uchwałą Nr XXV/274/12 Rady Miasta Bochnia z dnia 28 grudnia 2012 r.:**

Tereny przeznaczone dla rozwoju funkcji przemysłowej – obejmują istniejące tereny przemysłowe, przemysłowo – usługowe wraz z terenami bezpośrednio do nich przylegającymi oraz nowe tereny predysponowane dla rozwoju tej funkcji. Zasięg istniejących i potencjalnych terenów o funkcji przemysłowej został określony na bazie istniejącego zainwestowania i złożonych wniosków oraz zgodnie z wyznaczonym w opracowaniu ekofizjograficznym kompleksem do zabudowy intensywnej.

Podstawowym kierunkiem działań w terenach przeznaczonych dla rozwoju funkcji przemysłowej jest skoncentrowanie, intensywne wykorzystanie istniejących zasobów oraz wytworzenie nowych atrakcyjnych obszarów dla lokalizacji obiektów i urządzeń produkcyjnych oraz produkcyjno i usługowych, w tym hurtowni, składów i magazynów wraz z pełną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną obejmującą dojazdy i zaplecze parkingowe. Użytkowaniem uzupełniającym w tych terenach jest zieleń urządzona. Przeznaczeniem dopuszczalnym w terenach rozwoju funkcji przemysłowej są usługi związane z prowadzoną działalnością podstawową. Na rysunku Studium zatytułowanym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” istniejące tereny przemysłowe przeznaczone do utrzymania, kontynuacji i rozwoju, oznaczono kolorem fioletowym i symbolem P; istniejące tereny przemysłowo - usługowe przeznaczone do utrzymania, rozbudowy i kontynuacji - oznaczono kolorem jasnofioletowym i symbolem PU, a wyznaczone w studium nowe tereny przemysłowo-usługowe, wydzielono za pomocą zagęszczonych pionowych jasnofioletowych pasów na jasnozielonym tle i oznaczono symbolem ZR/PU.

Zalecana intensywność zabudowy:

- w obszarze urbanizacji: w terenach przemysłowych, przemysłowo - usługowych - na poziomie do 0,8.

Zalecane wielkości minimalnych powierzchni biologicznie czynnych:

-w obszarze urbanizacji dla funkcji przemysłowej, w zróżnicowanych formach: w terenach przemysłowych, przemysłowo - usługowych - nie może być mniejsza niż 20% terenu inwestycji.

Zalecane parametry i wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych dla poszczególnych rodzajów zabudowy:

- dla funkcji przemysłowej, w zróżnicowanych formach: zabudowy przemysłowej, przemysłowo-usługowej - nie może być mniejsza niż 20 arów.

**Zgodnie z uchwałą Nr XVII/174/08 Rady Miejskiej w Bochni z dnia 27 lutego 2008 r:**

§ 11. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami 1.MW.1, 1.MW.2, 1.MW.3, 1.MW.4, 1.MW.5, 1.MW.6, 1.MW.7, 1.MW.8, 1.MW.9, 1.MW.10 i 1.MW.11 z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wysoką.

2. W granicach terenów wyznaczonych w ust. 1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się:

1) remont, odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy pod warunkiem zachowania zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy jak dla obiektów nowo realizowanych,

1) lokalizację obiektów usług podstawowych do 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

2) realizację obiektów garażowych z wyłączeniem grup powyżej pięciu,

3) realizację zieleni urządzonej,

4) realizację ciągów pieszo-jezdnych i ścieżek rowerowych,

5) realizację ogólnodostępnych urządzeń sportowo-rekreacyjnych (boisk, placów zabaw i gier).

3. W granicach terenów wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) maksymalny wskaźnik zabudowy – 40%,

2) wysokość budynków mieszkalnych do pięciu kondygnacji nadziemnych, wysokość obiektów – do 20m,

3) wysokość obiektów usługowych – do 8 m,

4) wysokość obiektów garażowych – do 5 m,

5) obowiązek zabezpieczenia w obrębie terenu miejsc parkingowych zgodnie z § 4 ust. 8 pkt 8 niniejszej uchwały.

6) zachować minimum 30% powierzchni terenu biologicznie czynnej,

7) zachować warunki § 4 ust. 6 pkt 1, 3, 5 i 7 wynikające z:

a) położenia w strefie ochrony konserwatorskiej A lub B,

b) położenia w obszarze stanowisk archeologicznych,

c) położenia w terenach obiektów ujętych w rejestrze lub ewidencji zabytków.

4. W granicach terenu 1.MW.5 w przypadku remontu, odbudowy, przebudowy, lub nadbudowy obiektów ustala się następujące szczególne warunki kształtowania zabudowy:

1) dopuszcza się zmianę elewacji z uwzględnieniem sąsiadującej zabytkowej zabudowy,

- 2) dopuszcza się zmianę formy bryły i gabarytów obiektu,
- 3) dopuszcza się utrzymanie istniejącej konstrukcji dachu płaskiego.
5. W granicach terenu 1.MW.3 ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - 1) obowiązuje utrzymanie historycznych podziałów własnościowych w obszarze historycznego przedmieścia wskazanego na rysunku planu,
  - 2) obowiązek obsadzenia ogrodzeń szpalerem zieleni niskiej wzdłuż dróg 1.KDD.3, 3.KDD.2 i 1.KDX.1 zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami § 4 ust. 6 pkt. 7 niniejszej uchwały.
6. Pozostałe zasady jak w § 4 niniejszej uchwały).

## 7. Stan przedmiotu wyceny na dzień 30-12-2018 r.

Oględzin przedmiotu wyceny dokonano dnia 12-04-2019 r.

Ustalenia stanu prawnego przedmiotu wyceny dokonano na dzień 30-12-2018 r. (tj. na dzień poprzedzający ogłoszenie upadłości przedsiębiorstwa), na podstawie: 1) dokumentów pozyskanych w Sądzie Rejonowym w Bochni V Wydziale Ksiąg Wieczystych, (tj. w oparciu o badanie zupełnych treści ksiąg wieczystych KW Nr TR1O/00082868/2, TR1O/00082612/3, TR1O/00071991/3, TR1O/00058375/2, TR1O/00082847/9, TR1O/00073125/6, oraz TR1O/00061251/1, wykonane za pośrednictwem portalu internetowego Podsystem Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych – [www.ekw.ms.gov.pl](http://www.ekw.ms.gov.pl)); 2) badania wypisu z rejestru gruntów, prowadzonego przez Starostę Bocheńskiego; 3) badanie wpisów (zapisów i postanowień) zawartych w Miejscowych Planach Zagospodarowania Przestrzennego i Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Bochnia.

Ustalenia stanu faktycznego przedmiotu wyceny dokonano na dzień 30-12-2018 r. (tj. na dzień poprzedzający ogłoszenie upadłości przedsiębiorstwa), na podstawie: 1) oględzin nieruchomości, przeprowadzonych przy uczestnictwie przedstawicieli Zleceniodawcy / właściciela / użytkownika wieczystego nieruchomości; 2) dokumentacji prawnej, administracyjnej, technicznej i księgowo-finansowej, przekazanej przez przedstawicieli Zleceniodawcy / właściciela / użytkownika wieczystego nieruchomości; 3) innych dokumentów, informacji, wyjaśnień i oświadczeń przekazanych przez przedstawicieli Zleceniodawcy / / użytkownika wieczystego nieruchomości; 4) ustaleń własnych.

Zgodnie z ustaleniami poczynionymi w trakcie oględzin nieruchomości oraz w trakcie badania ich dokumentacji prawnej, administracyjnej, technicznej i księgowo-finansowej, stan przedmiotu wyceny, opisany we wcześniejszych punktach niniejszego opracowania, był obowiązujący w dacie, na którą szacowana jest wartość rynkowa praw do przedmiotu wyceny, tj. na dzień 30-12-2018 r.

## 8. Zastosowane podejście, metoda i technika wyceny oraz wskazanie rodzaju określanej wartości

- Celem opracowania jest określenie wartości rynkowej wiązki praw do wskazanych nieruchomości, gruntowych, zabudowanych i niezabudowanych, stanowiących majątek przedsiębiorstwa działającego pod firmą ABM Solid Spółka Akcyjna w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Tarnowie, dla aktualnego sposobu użytkowania, według stanu na dzień 30 grudnia 2018r. (tj. na dzień poprzedzający ogłoszenie upadłości przedsiębiorstwa), dla potrzeb przeprowadzenia postępowania upadłościowego.
- Ustalenie wartości zawsze polega na wycenie konkretnych praw do danej nieruchomości, nie zaś na wycenie np. budynku, lokalu czy gruntu. Do omawianych praw zaliczać należy przykładowo: pełne prawo własności, prawo użytkowania wieczystego gruntu lub jakiegokolwiek inny udział prawny w nieruchomości.

- Stosownie do art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami: „Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych”. Wybór podejścia wynika także z podstaw metodologicznych wyceny oraz ze standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych.
- Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich. 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.
- Przedmiotowe nieruchomości mogą przynosić dochód z wpływów czynszowych, uzyskiwanych z najmu / dzierżawy lub innych praw do nieruchomości. W niniejszym przypadku, na potrzeby określenia wartości praw do przedmiotu wyceny, odnaleziono na rynku dane i informacje, dotyczące możliwych do uzyskania stawek czynszowych oraz wielkości wydatków operacyjnych (ponoszonych na utrzymanie nieruchomości), dotyczących nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny.
- Wybór metod szacowania jest podyktowany przede wszystkim uwarunkowaniami prawnymi oraz charakterem nieruchomości podlegającej/-ych wycenie. Po uwzględnieniu przedmiotu, zakresu i celu opracowania, dostępności danych o obrocie nieruchomościami o podobnych cechach, w analizowanym okresie czasu oraz w obrębie rynku lokalnego, a także dostępności danych o samych nieruchomościach wycenianych, o ich stanie techniczno-użytkowym, do wyceny zastosowano:
  - podejście porównawcze, metodę porównywania parami – dla potrzeb określenia wartości rynkowej wiązki praw do nieruchomości gruntowych, niezabudowanych, objętych przedmiotem i zakresem niniejszego opracowania.
  - podejście porównawcze, metodę porównywania parami – dla potrzeb określenia wartości rynkowej wiązki praw do niewyodrębnionych lokali mieszkalnych, objętych przedmiotem i zakresem niniejszego opracowania.
  - podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej – dla potrzeb określenia wartości rynkowej wiązki praw do nieruchomości gruntowych, zabudowanych, objętych przedmiotem i zakresem niniejszego opracowania.
- Podstawę wyceny, dla celu określonego w niniejszym opracowaniu, stanowi wartość rynkowa.
- W niniejszym opracowaniu określa się zatem wartość rynkową praw do przedmiotu wyceny.
- Wartość rynkowa to: „najbardziej prawdopodobna cena – wyrażona w gotówce, w sposób ekwiwalentny do gotówki lub w inny jasno sprecyzowany sposób, jaką można uzyskać przy sprzedaży konkretnych praw do nieruchomości w wyraźnie określonym dniu, po odpowiednim wyeksponowaniu na rynku w warunkach konkurencji, przy zachowaniu wszystkich warunków uczciwej sprzedaży, przy założeniu, iż kupujący i sprzedający działają w sposób rozważny i we własnym interesie, są świadomi okoliczności wpływających na wartość nieruchomości oraz zakładając, iż nie działają w sytuacji przymusowej”.
- Prawna definicja wartości rynkowej zawarta jest w ustawie o gospodarce nieruchomościami: art. 151 ust. 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 rozeznanem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

- W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób najkorzystniejszego użytkowania nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania.
- Wyboru sposobu użytkowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając przepisy prawa, cel wyceny, stan i przeznaczenie nieruchomości oraz stan rynku. Przyjęty do wyceny sposób użytkowania musi być uzasadniony w operacie szacunkowym w taki sposób, aby umożliwiał właściwą interpretację otrzymanego wyniku. Sposób najkorzystniejszego użytkowania oznacza wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające największą wartość wycenianej nieruchomości. Sposób użytkowania, który nie jest możliwy fizycznie lub, który nie jest dopuszczalny prawnie, nie może być rozważany, jako sposób najkorzystniejszego użytkowania. Sposób najkorzystniejszego użytkowania nieruchomości inny niż aktualny, w dniu wyceny może być przyjęty do wyceny tylko wtedy, gdy istnieje na rynku popyt na nabycie nieruchomości dla tego sposobu jej użytkowania. Pod uwagę należy wziąć także konkurencję ze strony innych nieruchomości tak samo lub podobnie użytkowanych.
- Wartość rynkową praw do nieruchomości, objętych przedmiotem i zakresem niniejszego opracowania określono, jako wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania, która oznacza wartość rynkową rozumianą, jako wartość nieruchomości, które będą nadal wykorzystywane, zgodnie z aktualnym sposobem ich użytkowania. Aktualny sposób użytkowania oznacza w niniejszym opracowaniu najkorzystniejszy sposób użytkowania.
- **Podejście porównawcze** polega na określeniu wartości rynkowej nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu.
- Metoda porównywania parami. Przy stosowaniu metody porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami:

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- 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.
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

- 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.
- Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).
- Przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90, 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych, przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnianie współczynnika korekcyjnego K powinno być w każdym wypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.
- Zgodnie z § 29 ust 1 i 2 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej, jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, stosuje się podejście porównawcze, przyjmując ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych, jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem wysokości stawek procentowych opłat rocznych i niewykorzystanego okresu trwania prawa użytkowania wieczystego. Jeżeli na rynku nieruchomości, właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, brak jest transakcji sprzedaży nieruchomości, jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, ale dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, wartość rynkową wycenianej nieruchomości, jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego określa się na podstawie wzajemnych relacji pomiędzy cenami nieruchomości, jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, a cenami nieruchomości, jako przedmiotu prawa własności, uzyskiwanymi przy transakcjach dokonywanych na innych porównywalnych rynkach nieruchomości.
- Podejście dochodowe jest stosowane w przypadku określania wartości nieruchomości generujących dochód, bądź stwarzających możliwość osiągnięcia dochodu, przy założeniu, że dochód jest podstawowym czynnikiem wpływającym na wartość tych nieruchomości. W podejściu dochodowym określa się wartość praw właściciela lub innego użytkownika do osiągnięcia dochodu z nieruchomości.
- **Podejście dochodowe** polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości oraz, że zapłaci za nią nie więcej od kwoty, za którą mógłby nabyć inną nieruchomość o tej samej rentowności i stopniu ryzyka.
- Zgodnie z § 7 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, w podejściu dochodowym stosuje się metodę inwestycyjną albo metodę zysków. Metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód z czynszów najmu lub dzierżawy, którego wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych tych czynszów. Metodę zysków stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód, którego wysokości nie można ustalić w sposób, o którym mowa w ust. 2. Dochód ten



---

odpowiada udziałowi właściciela nieruchomości w dochodach osiągniętych z działalności prowadzonej na nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny i na nieruchomościach podobnych.

- W razie konieczności w wycenie nieruchomości można stosować równocześnie oba sposoby obliczania dochodów – metodę inwestycyjną i metodę zysków. Dochód z nieruchomości stanowi w takim wypadku sumę dochodów obliczonych przy zastosowaniu obu metod.
- Metodę inwestycyjną, w której podstawą obliczania dochodu z nieruchomości są wpływy czynszowe uzyskiwane z najmu, dzierżawy i innych praw do nieruchomości oraz wpływy pozaczynszowe. Typowymi nieruchomościami, dla których stosuje się metodę inwestycyjną są obiekty: biurowe, magazynowe, handlowe, lokale użytkowe, garaże wielostanowiskowe itp. W tego rodzaju obiektach wpływy odnoszą się do gruntu i jego części składowych stanowiących w szczególności budynki i budowle.
- Zasady stosowania metody inwestycyjnej – Dochody z nieruchomości obejmują wpływy z czynszów i wpływy pozaczynszowe możliwe do uzyskania przez typowego, przeciętnie efektywnie działającego właściciela lub innego użytkownika. Źródłem informacji o wysokości dochodów z nieruchomości są dane rynkowe. W przypadku, gdy wyceniana nieruchomość obciążona jest prawami zobowiązaniami i rzeczowymi mającymi znaczenie dla oceny wielkości wpływów czynszowych i pozaczynszowych lub dla oceny ryzyka ich uzyskiwania (w szczególności może to dotyczyć kwestii czasu trwania umów, sposobu rozliczania nakładów dokonanych przez najemców), to skutki obciążenia takimi prawami należy uwzględnić w wycenie. Dla potrzeb określenia wartości rynkowej niezbędna jest analiza obciążeń wycenianej nieruchomości prawami i innymi obowiązkami wynikającymi z zawartych umów i decyzji administracyjnych oraz znajomość zasad i warunków zawierania tych umów na danym rynku. Analiza umów i decyzji administracyjnych, ma prowadzić do poznania w szczególności: wysokości stawek czynszu oraz sposobu ich ustalania, zasad indeksacji czynszu, wysokości i rodzaju ponoszonych wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości przez właściciela oraz najemców. W metodzie inwestycyjnej wyróżnia się następujące poziomy dochodów:
  - a) Potencjalny Dochód Brutto – (PDB) wyznaczany przy założeniu, że potencjał nieruchomości jest wykorzystany w 100%, to znaczy, że nie występują straty z tytułu pustostanów, zwolnień z płatności czynszu i zaległości czynszowych, a szacunek dochodów uwzględnia zasady panujące na danym rynku i stan wycenianej nieruchomości;
  - b) Efektywny Dochód Brutto – (EDB) obliczany, jako różnica pomiędzy Potencjalnym Dochodem Brutto a stratami w dochodach, uzasadnionymi rynkowo jak i stanem wycenianej nieruchomości, np. zwolnieniami w płatnościach, pustostanami, zaległościami czynszowymi;
  - c) Dochód Operacyjny Netto – (DON) obliczany, jako różnica pomiędzy Efektywnym Dochodem Brutto a Wydatkami Operacyjnymi związanymi z utrzymaniem danej nieruchomości, których rodzaj i poziom wynika z warunków rynkowych. Do kapitalizacji dochodu zaleca się wykorzystanie Dochodu Operacyjnego Netto. Przy określaniu wartości rynkowej do wydatków operacyjnych nie zalicza się: a) odpisów amortyzacyjnych, b) spłat rat kapitałowych i odsetkowych od kredytów lub pożyczek, c) nakładów na remonty, wykraczające poza bieżącą dbałość o stan techniczny i standard użytkowy z wyjątkiem nakładów przedstawionych wyżej, d) podatku dochodowego. Dochody, generowane przez nieruchomość wyrażane są w ujęciu realnym, co oznacza, że inflacja nie stanowi podstawy do zróżnicowania ich przyszłych poziomów. Na podstawie informacji z danego rynku nieruchomości ustala się występujący na odpowiednią datę poziom pustostanów oraz strat spowodowanych zaległościami w czynszu. Określany w wycenie poziom dochodów z nieruchomości odzwierciedla stan rynku nieruchomości na dzień określania wartości z uwzględnieniem zasad rozdziału wcześniejszego. W przypadku, gdy wyceniana nieruchomość

lub jej część jest zajmowana przez właściciela, do wyceny przyjmuje się, że jest ona wolna i przeznaczona do wynajęcia.

- Zgodnie z § 8 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, metodę inwestycyjną i metodę zysków stosuje się przy użyciu techniki kapitalizacji prostej albo techniki dyskontowania strumieni dochodów.
- W zależności od zmienności dochodu z nieruchomości wyróżnia się następujące techniki kapitalizacji dochodu: kapitalizację prostą oraz dyskontowanie strumieni dochodów.
- Przy technice kapitalizacji prostej, wartość nieruchomości określa iloczyn stabilnego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości i współczynnika kapitalizacji lub iloraz stabilnego strumienia dochodu rocznego i stopy kapitalizacji.
- Do kapitalizacji dochodu wykorzystuje się odpowiednie stopy zwrotu obejmujące stopę kapitalizacji i stopę dyskontową.
- Stopa kapitalizacji odwzorowuje dochód inwestora na kapitale zaangażowanym w nieruchomość oraz zwrot wyłożonego kapitału.
- Wydatki operacyjne – Wydatki operacyjne stanowią roczne koszty utrzymania nieruchomości ponoszone przez właściciela i warunkujące osiąganie dochodów na założonym poziomie. W wycenie przyjmuje się, że wydatki operacyjne ponoszone są, podobnie jak dochody, na koniec okresu rocznego. Wydatki operacyjne ponoszone przez właściciela obejmują: podatki od nieruchomości, opłaty roczne za użytkowanie wieczyste gruntu, koszty mediów, nakłady na konserwację i naprawy bieżące, koszty zarządzania, koszty ubezpieczenia i ochrony nieruchomości oraz inne koszty ponoszone okresowo. Przy ich obliczaniu, uwzględniając w szczególności rodzaj określanej wartości, odwzorować należy warunki zawierania umów na właściwym rynku. Do wydatków operacyjnych zalicza się również średnioroczny nakład związany z powtarzającymi się regularnie wydatkami na wymianę elementów stałego wyposażenia, które występują z częstotliwością, co najmniej raz na kilka lat i są uzasadnione wymogami rynkowymi.
- Dochód z nieruchomości – Podstawą obliczania dochodu z nieruchomości są wpływy czynszowe, uzyskiwane z najmu, dzierżawy i innych praw do nieruchomości oraz wpływy pozaczynszowe. Do wpływów pozaczynszowych zalicza się m.in. dochody z udostępnienia nieruchomości dla planów reklamowych, anten telefonii komórkowych, bankomatów, dochody z parkingów itp. Podstawą obliczania dochodu z nieruchomości stanowiącego odpowiednik wpływów czynszowych może być także część dochodów z działalności gospodarczej prowadzonej na nieruchomości. Do wyceny przyjmuje się dochody z nieruchomości ujmowane w okresach rocznych przy założeniu ich uzyskiwania na koniec roku. Przyjęty przez rzeczoznawcę majątkowego sposób obliczania dochodu z nieruchomości decyduje o wyborze metody wyceny.
- Technikę kapitalizacji prostej można stosować w przypadku, gdy z przeprowadzonej analizy stanu nieruchomości wynika, iż zasadne jest przyjęcie założenia, że dochód przyjmowany do kapitalizacji jest stabilny w nieskończenie długim okresie. Możliwe zmiany poziomu dochodu, wynikające ze zmian na rynku nieruchomości, uwzględnia się w stopie kapitalizacji.
- Technikę kapitalizacji prostej zastosowano w niniejszej wycenie, gdyż uzasadnione jest założenie, że realna wartość dochodu nie będzie podlegała w przyszłości zmianom.
- W technice kapitalizacji prostej wartość rynkową nieruchomości określa iloczyn dochodu operacyjnego netto i odpowiedniego współczynnika kapitalizacji lub iloraz wyżej opisanego dochodu i odpowiedniej stopy kapitalizacji.
- W technice kapitalizacji prostej wartość nieruchomości obliczana jest według wzoru:

$$W_R = DON \circ \frac{1}{R} \quad \text{lub} \quad \dots \quad W_R = DON \circ W_K$$

gdzie:

---

$W_R$  – wartość rynkowa nieruchomości,  
 $DON$  – dochód operacyjny netto, przyjmowany do kapitalizacji,  
 $R$  – stopa kapitalizacji,  
 $W_K$  – współczynnik kapitalizacji.

- Zalecany sposób określania stopy kapitalizacji jest obliczenie jej, jako ilorazu dochodu operacyjnego netto, możliwego do uzyskania na rynku, i ceny rynkowej nieruchomości.
- Przyjęta do obliczeń stopa kapitalizacji powinna uwzględniać w szczególności różnicę w poziomie ryzyka pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami stanowiącymi przedmiot analizy stóp kapitalizacji. Podstawowymi czynnikami ryzyka, wpływającymi na poziom stopy kapitalizacji, są między innymi: lokalizacja, stan techniczny, standard użytkowy, wiarygodność najemców, warunki umów najmu obciążające wycenianą nieruchomość, wielkość budynków i ich funkcje, ochrona konserwatorska. Przyjęty w wycenie poziom stopy kapitalizacji powinien uwzględniać również ryzyko dotyczące zmienności dochodu z wycenianej nieruchomości.

## 9. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości

### 9.1. Charakterystyka rynku i założenia ogólne

Przy zastosowaniu podejścia porównawczego i dochodowego wymagana jest analiza rynku nieruchomości, pod kątem kształtowania się cen transakcyjnych nieruchomości, stawek czynszu i poziomów uzyskiwanych dochodów z nieruchomości oraz kosztów, związanych z utrzymaniem nieruchomości, jak również w kontekście kształtowania się rynkowych cen nieruchomości.

Dla potrzeb niniejszej wyceny ustalono:

- Rodzaj rynku:
  - Rynek nieruchomości gruntowych, niezabudowanych przeznaczonych pod tereny przemysłowe/ przemysłowo-usługowe w kontekście możliwych do osiągnięcia na rynku cen.
  - Rynek nieruchomości gruntowych, zabudowanych budynkami (obiektami budowlanymi wraz z towarzyszącą infrastrukturą), pełniącymi funkcje produkcyjne, przemysłowe, magazynowe, biurowe, administracyjno-socjalne oraz placów składowych, w kontekście możliwych do osiągnięcia na rynku cen, stawek czynszów najmu / dzierżawnych, za powierzchnie tego typu oraz poziomu wydatków operacyjnych (ponoszonych na utrzymanie nieruchomości), jak również w kontekście możliwych do osiągnięcia na rynku cen.
  - Rynek nieruchomości lokalowych – lokali mieszkalnych o pow. do 50,00 m<sup>2</sup>.
- Obszar badania rynku: miasto Bochnia.
  - Dla nieruchomości gruntowych niezabudowanych i dla nieruchomości lokalowych – miasto Bochnia
  - Dla nieruchomości gruntowych zabudowanych – miasto Bochnia oraz tereny sąsiednich gmin i powiatów.
- Okres badania rynku: 2016 r. – 2019 r.

**Bochnia** – Miasto Bochnia - najstarsze miasto obecnego województwa małopolskiego - położone jest 36km na wschód od Krakowa, przy głównych szlakach komunikacyjnych kołowych i kolejowych o kierunku wschód – zachód. Miasto położone jest nad rzeką Rabą, na pograniczu Kotliny Sandomierskiej i Pogórza Karpackiego. Lokalizacja ta decyduje o niezwyklej malowniczości miasta, które w części południowej charakteryzuje się pagórkowatym ukształtowaniem terenu, natomiast w

północnej - równiną. Wcinające się w samo miasto wzgórza z kompleksami leśnymi oraz bliskie sąsiedztwo Puszczy Niepołomiczkiej nadają mu niepowtarzalny urok. Ekologicznie czysty region, 800 letnia historia, dobrze rozwinięta baza hotelowa, kryty basen, Uzdrawisko Kopalni Soli funkcjonujące na bazie najstarszej w Europie żupy solnej, ciekawe okolice (Nowy Wiśnicz, Lipnica Murowana, Chełm) oraz bliskie sąsiedztwo Beskidu Wyspowego i Sądeckiego - znanych regionów turystycznych i wypoczynkowych - stanowią o dużej atrakcyjności turystycznej Bochni. Bochnia, po zmianie administracyjnej kraju zyskała swoją poprzednią rangę miasta powiatowego w województwie Małopolskim. Zwiększył się również obszar oddziaływania miasta, które obecnie musi sprostać dodatkowym zadaniom obsługi, jakie ciążyą na mieście powiatowym w zakresie administracji, służby zdrowia, kultury, oświaty i podstawowej infrastruktury komunalnej. Miasto jest siedzibą władz Miasta Bochni, Starostwa powiatowego i Gminy Bochnia.

Miasto Bochnia graniczy bezpośrednio z trzema gminami powiatu Bochnią, Rzezawą i Nowym Wiśniczem.

Zewnętrzne powiązania funkcjonalne występują głównie z Krakowem, z racji pełnienia roli ważnego ośrodka kulturowego, jak również innymi miastami: Tarnowem, Niepołomicami i Nowym Wiśniczem. Strategiczne położenie Bochni przy międzynarodowej drodze nr 4 (E40) oraz przebiegająca przez miasto trasa z południa na północ (droga wojewódzka nr 965 Limanowa-Zielona), a przede wszystkim planowane w pobliżu miasta usytuowanie autostrady A4, z węzłem komunikacyjnym na jego obrzeżach, stwarzają bardzo korzystne warunki dla rozwoju przedsiębiorczości. Najbliższe międzynarodowe lotnisko to odległy od Bochni o ok.50 km Międzynarodowy Port Lotniczy im Jana Pawła II w Krakowie-Balicach, Przez miasto przebiega linia kolejowa Wrocław-Medyka (E30). Dostępność komunikacyjna Bochni z zewnątrz, a przede wszystkim z głównych rynków pracy oraz zbytu towarów i usług, jest bez wątpienia atutem i jednym z warunków zrównoważonego rozwoju miasta, wpływającym na jego atrakcyjność zarówno inwestycyjną, jak i turystyczną.



Źródło: google maps

Na obszarze Gminy Miasta Bochnia dominują użytki rolne, które stanowi ok. 59% ogólnej powierzchni, tereny zabudowane i zurbanizowane zajmują ok. 27%. Grupa terenów zabudowanych i zurbanizowanych obejmuje głównie tereny mieszkaniowe, usługowej, tereny przemysłowe i produkcyjno-usługowe oraz infrastrukturę komunikacyjną. Grunty leśne oraz zadrzewienia i zakrzewienia stanowią jedynie 10,3% całkowitej powierzchni opracowania.

W strukturze użytkowania gruntów w mieście Bochnia, zgodnie z ewidencją gruntów, prowadzoną w Starostwie Powiatowym w Bochni, przeważają tereny użytków rolnych oraz grunty leśne wraz z

zadrzewieniami i zakrzewieniami. Jednak w rzeczywistości, ze względu na duże naciski społeczne na poszerzenie terenów budowlanych, tereny rolnicze w mieście ulegają likwidacji. Aktualnie w granicach administracyjnych miasta znajduje się niewiele gospodarstw rolnych, dla których produkcja rolna stanowi podstawę utrzymania i dochodu. Wiele terenów o dobrych klasach bonitacyjnych leży odłogiem, w większości nieużytkami są również tereny położone w południowej części miasta (Kurów, Dołuszyce, Kolanów). Ze względu na małą opłacalność produkcji rolnej nie obserwuje się aktualnie w mieście tendencji do powiększania areałów posiadanych gruntów i tworzenia gospodarstw produkcyjnych o powierzchni ponad 0,5ha.

Na terenie miasta funkcjonuje ok. 30 dużych zakładów pracy. Według ewidencji działalności gospodarczej prowadzonej w Urzędzie Miasta Bochnia na dzień 31 XII 2016 było zarejestrowanych 3491 osób fizycznych – przedsiębiorców zamieszkałych w naszym mieście, prowadzących działalność gospodarczą na terenie. Największym zakładem produkcyjnym w całym powiecie jest "Stalprodukt" SA. Firma należy do grupy najlepszych przedsiębiorstw w Polsce (notowana na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych, na swoje wyroby posiada między innymi: certyfikaty ISO 9002 oraz ISO 14001, jest laureatem prestiżowych wyróżnień). Przedsiębiorstwo posiada własną sieć dystrybucji wyrobów w Gdyni, Krakowie, Szczecinie, Tarnowie, Włocławku i Zamościu. „Stalprodukt” dysponuje także Składem Celnym Publicznym o powierzchni składowania 1660 m kw. z urządzeniami dźwigowymi do załadunku i wyładunku. Obecnie w powiecie bocheńskim działa kilka dynamicznych firm przemysłu chłodniczego, zatrudniających po kilkuset pracowników, w tym m. in. Zakład Produkcji Urządzeń Chłodniczych Bolarus SA, Zakład Produkcji Doświadczalnej CEBEA zlokalizowany w Bochni. Inne ważne i znane zakłady przemysłowe to: Segafredo Zanetti Poland Sp.z.o.o, Zakład Produkcyjny Krakowskich Zakładów Zielarskich „Herbapol” S.A.

04-09  
Statystyczne  
Vademecum  
Samorządowca



100%  
Urząd Statystyczny  
w Bochni

## GMINA MIEJSKA BOCHNIA POWIAT BOCHEŃSKI

2017	Liczba miejscowości	1
	sołectw	-
Powierzchnia w km <sup>2</sup>		30

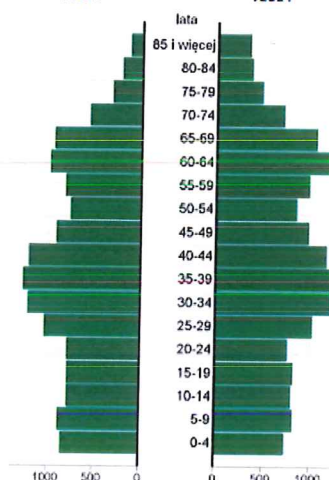
Wybrane dane statystyczne	2015	2016	2017	Powiat 2017
Ludność	30107	30048	29992	106096
Ludność na 1 km <sup>2</sup>	1008	1006	1004	164
Kobiety na 100 mężczyzn	108	109	108	103
Ludność w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym	64,4	66,1	68,0	62,1
Dochody ogółem budżetu gminy na 1 mieszkańca w zł	3211	3870	4545	4402
Wydatki ogółem budżetu gminy na 1 mieszkańca w zł	3255	3717	4368	4340
Turystyczne obiekty noclegowe <sup>a</sup>	6	6	6	19
Mieszkania oddane do użytkowania na 10 tys. ludności	21	21	50	48
Pracujący <sup>b</sup> na 1000 ludności	335	334	350	178
Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym (w %)	4,5	4,3	3,7	3,2
Ludność - w % ogółu ludności - korzystająca z instalacji:				
wodociągowej	94,7	94,7	94,8	76,2
kanalizacyjnej	89,9	92,1	92,2	56,9
gazowej	89,8	89,9	89,8	80,5
Podmioty gospodarki narodowej w rejestrze REGON na 10 tys. ludności w wieku produkcyjnym	1896	1933	1974	1359

## LUDNOŚĆ

Ludność według płci i wieku w 2017 r.

MEŻCZYŹNI  
14401

KOBIETY  
15591



Struktura dochodów budżetu gminy według działów	2015	2016	2017
<b>O G Ó Ł E M</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Rolnictwo i łowiectwo	0,1	0,0	0,1
Transport i łączność	3,3	2,8	1,5
Gospodarka mieszkaniowa	7,3	6,5	14,3
Administracja publiczna	1,2	0,7	0,6
Bezpieczeństwo publiczne i ochrona przeciwpożarowa	0,3	0,2	0,1
Różne rozliczenia	19,0	16,4	14,6
Oświata i wychowanie	3,8	3,2	2,9
Pomoc społeczna	8,3	19,7	1,4
Pozostałe zadania w zakresie polityki społecznej	0,1	-	-
Edukacyjna opieka wychowawcza	0,1	0,1	0,1
Rodzina	x	x	19,4
Gospodarka komunalna i ochrona środowiska	5,1	4,3	2,5
Kultura i ochrona dziedzictwa narodowego	0,2	0,1	0,1
Kultura fizyczna	1,4	1,0	0,9
Dochody od osób prawnych, od osób fizycznych i od innych jednostek nieposiadających osobowości prawnej	49,5	45,1	41,6
Pozostałe	0,3	0,0	0,0

### REGON

Podmioty gospodarki narodowej w rejestrze REGON w 2017 r.	Powiat	Gmina
<b>O G Ó Ł E M</b>	<b>8895</b>	<b>3524</b>
w tym w sektorze: rolniczym	172	15
przemysłowym	987	351
budowlanym	1811	408
na 10 tys. ludności	838	1175
Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą na 10 tys. ludności	659	858

Długość ścieżek rowerowych w 2017 r.

7,0 km



Struktura wydatków budżetu gminy według działów	2015	2016	2017
<b>O G Ó Ł E M</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Rolnictwo i łowiectwo	0,1	0,1	0,1
Transport i łączność	11,0	10,1	9,9
Gospodarka mieszkaniowa	2,6	2,6	3,9
Administracja publiczna	8,8	7,7	8,1
Bezpieczeństwo publiczne i ochrona przeciwpożarowa	1,6	1,4	1,2
Różne rozliczenia	-	-	-
Oświata i wychowanie	35,2	32,0	29,6
Pomoc społeczna	12,4	24,2	4,6
Pozostałe zadania w zakresie polityki społecznej	0,2	0,1	0,0
Edukacyjna opieka wychowawcza	2,2	2,0	1,9
Rodzina	x	x	20,5
Gospodarka komunalna i ochrona środowiska	13,4	9,0	10,2
Kultura i ochrona dziedzictwa narodowego	4,0	3,9	3,5
Kultura fizyczna	5,8	4,8	4,7
Działalność usługowa	0,4	0,3	0,3
Ochrona zdrowia	1,0	0,9	0,8
Pozostałe	1,3	0,9	0,7

### MIESZKANIA

Mieszkania oddane do użytkowania	2016	2017
<b>O G Ó Ł E M</b>	<b>62</b>	<b>150</b>
w tym:		
indywidualne	54	63
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	8	71

Zasoby mieszkaniowe	2016	2017
Mieszkania <sup>a</sup>	10509	10658
Przeciętna powierzchnia użytkowa <sup>a</sup> 1 mieszkania w m <sup>2</sup>	75,8	76,0
Liczba wypłaconych dodatków mieszkaniowych	2315	2636
Zaległości w opłatach za mieszkanie w zasobach gminnych w tys. zł	665,0 <sup>b</sup>	-
Liczba lokali socjalnych	135	148

<sup>a</sup> Na podstawie bilansów zasobów mieszkaniowych. <sup>b</sup> Dane za okres od początku powstania zaległości do końca okresu sprawozdawczego.

### RYNEK PRACY<sup>a</sup>

2017	Powiat	Gmina
Pracujący <sup>b</sup>	18843	10510
Bezrobotni zarejestrowani	2118	667
w tym kobiety w %	61,2	60,0
Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym w %	3,2	3,7
Udział zarejestrowanych bezrobotnych kobiet w liczbie kobiet w wieku produkcyjnym w %	4,2	4,7

<sup>a</sup> Stan w dniu 31 XII. <sup>b</sup> Bez podmiotów gospodarczych o liczbie pracujących do 9 osób oraz gospodarstw indywidualnych w rolnictwie.

Źródła: portale internetowe Wikipedia, Polska w liczbach, Urząd Statystyczny w Rzeszowie – Statystyczne Vademecum Samorządowca 2018.

## 9.2. Analiza rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych

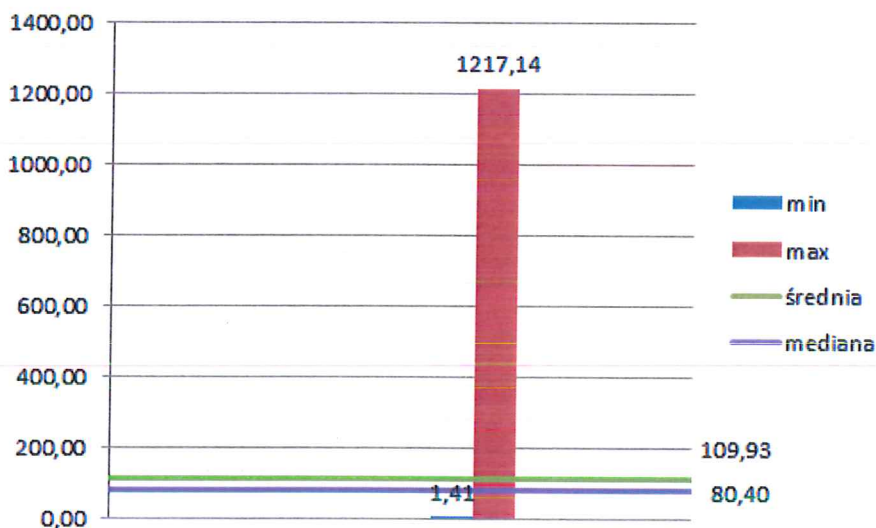
Aby oszacować wartość przedmiotu wyceny wzięto pod uwagę normy prawne regulujące tematykę wyceny nieruchomości, szczegółowe zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego /

studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zapisy w ewidencji gruntów, zapisy księgi wieczystej, faktyczny sposób użytkowania, ograniczenia, jak również przedmiot, zakres i cel wyceny. Jednostką porównawczą w niniejszym opracowaniu jest 1,0 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu.

Uwarunkowania zewnętrzne rynku nieruchomości gruntowych (wzajemnie ze sobą powiązane) tworzą popyt, jako ujawnione „potrzeby nieruchomościowe” poparte siłą nabywczą, a także tworzą podaż, jako wypadkową istniejących zasobów oraz przyrostu i ubytku wolnych terenów zgłoszonych do ekspozycji na rynku nieruchomości.

W trakcie analizy rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych stwierdzono, że w analizowanym okresie czasu zainteresowanie gruntami rozkłada się w miarę równomiernie – nie występowały okresy wzmożonego zainteresowania lub jego braku. Nieruchomości były sprzedawane zarówno w obrocie wolnorynkowym jak i w trybie przetargowym. Stronami transakcji były osoby fizyczne, prawne, jednostki samorządu terytorialnego oraz Skarb Państwa. Wśród sprzedawanych nieruchomości dominował obrót prawem własności, odnotowano również pojedyncze transakcje sprzedaży prawa użytkowania wieczystego. W większości transakcje dotyczyły sprzedaży całej nieruchomości (udział 1/1), odnotowano również transakcje sprzedaży ułamkowych części nieruchomości oraz sprzedaży całych nieruchomości (udział 1/1) wraz z udziałem ułamkowym w innej nieruchomości – np. sprzedaż działek budowlanych wraz z udziałem w drodze. Nieruchomości były zarówno położone bezpośrednio przy drodze publicznej, jak i sprzedawane wraz z udziałem w wewnętrznej drodze dojazdowej. Wśród zanotowanych transakcji większość stanowiły grunty o przeznaczeniu mieszkaniowym, odnotowano również transakcje nieruchomościami o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym, usługowym, przemysłowym, przemysłowo-usługowym, komunikacyjnym, terenami zieleni oraz innymi przeznaczeniami.

Ceny transakcyjne wahały się od 3000 zł do 8 413 716,00 zł, przy średniej cenie transakcyjnej wynoszącej ok 282 759,93 zł (mediana 102 500,00 zł). Natomiast jednostkowe ceny transakcyjne wahały się od 1,41 zł/m<sup>2</sup> do 1217,14 zł/m<sup>2</sup>, przy średniej jednostkowej cenie transakcyjnej wynoszącej 109,93 zł/m<sup>2</sup> i medianie 80,40 zł/m<sup>2</sup>. Najwyższe ceny uzyskiwano za tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny usługowe, a najniższe za tereny rolne i leśne.



Powierzchnie sprzedawanych gruntów wahały się od 523 m<sup>2</sup> do 95 390 m<sup>2</sup>, przy średniej powierzchni 2978,27 m<sup>2</sup> (mediana 1247,00 m<sup>2</sup>).

Dalsze badanie zostało ukierunkowane na nieruchomości przeznaczone pod tereny przemysłowe, przemysłowo – usługowe, objęte prawem własności oraz prawem użytkowania wieczystego. W trakcie analizy stwierdzono, że na rynku lokalnym, w analizowanym okresie czasu, występowały tylko transakcje prawem własności o podobnym przeznaczeniu jak nieruchomość rozpatrywana.

Transakcje prawem użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowymi o podobnym przeznaczeniu jak nieruchomość rozpatrywana nie występowały na terenie rynku lokalnego.

Zgodnie z § 29 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109).

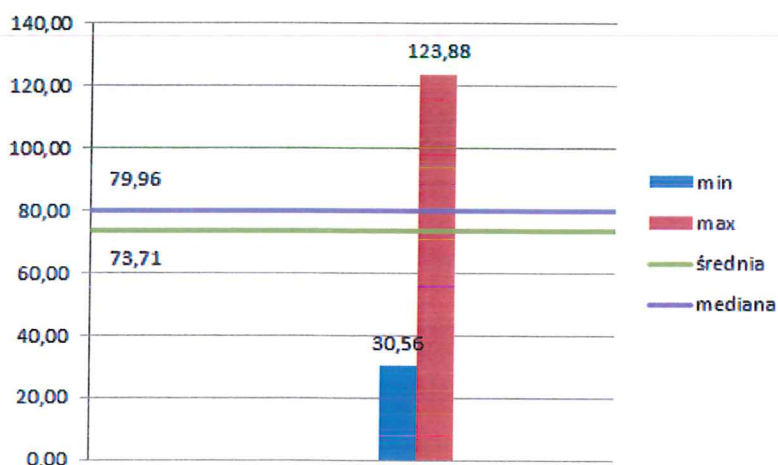
3. „Jeżeli przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego nie ma możliwości zastosowania sposobów wyceny, o których mowa w ust. 1 i 2, wartość tę określa się jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności i współczynnika korygującego.

Zaistniałe w analizowanym okresie na terenie analizowanego rynku transakcje prawem własności mogą stanowić samodzielną podstawę do oszacowania wartości przedmiotu wyceny z uwagi na fakt, że ich ilość jest wystarczająca do przeprowadzenia wiarygodnych oraz zgodnych z normami prawnymi i standardami obliczeń, a ponadto część z zaistniałych na tym terenie transakcji charakteryzuje się podobieństwem do przedmiotu wyceny – mogą zatem stanowić podstawę do dalszej analizy rynku.

Popyt i podaż na tego rodzaju nieruchomości określić należy, jako niski (ok. 9% wszystkich transakcji). W analizowanym okresie czasu zainteresowanie tego typu gruntami rozkłada się w miarę równomiernie – nie występowały okresy wzmożonego zainteresowania lub jego braku.

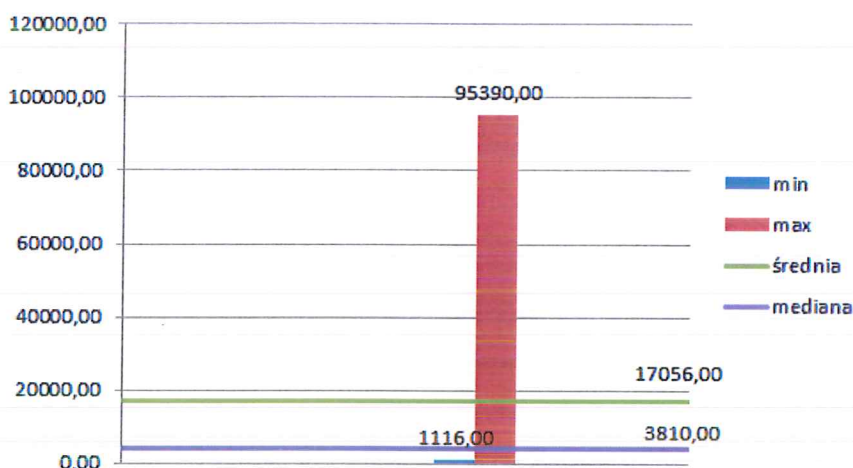
W trakcie analizy odrzucono transakcje skrajnie zawyżone i zaniżone oraz transakcje, w których wystąpiły jej szczególne warunki zawarcia powodujące ustalenie zapłaty w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości. Transakcje, których cenę uzyskano w drodze przetargów przyjęto do badania, bowiem ich ceny nie odbiegały o więcej niż 20% od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne (zgodnie z Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, § 5.1 i § 5.2). Do ostatecznych obliczeń, po odrzuceniu wszystkich transakcji charakteryzujących się cechami nierynkowymi, przyjęto tylko te transakcje, których przedmiotem były nieruchomości spełniające kryterium podobieństwa do nieruchomości wycenianej określonego w słowniczku ustawy o gospodarce nieruchomościami – w art. 4 pkt 16. Zgodnie ze wskazanym przepisem, poprzez nieruchomość podobną należy 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.

Dla terenów przeznaczonych pod tereny przemysłowe i przemysłowo-usługowe jednostkowe ceny transakcyjne wahały się od 30,56 zł/m<sup>2</sup> do 123,88 zł/m<sup>2</sup>, przy średniej jednostkowej cenie transakcyjnej wynoszącej 73,71 zł/m<sup>2</sup> i medianie 79,96 zł/m<sup>2</sup>. Natomiast ceny transakcyjne wahały się od 35 500,00 zł do 8 413 716,00 zł, przy średniej cenie transakcyjnej wynoszącej 1 548 455,47 zł (mediana 247 145,38 zł).





Powierzchnie sprzedawanych gruntów wahały się od 1116,0 m<sup>2</sup> do 95 390,0 m<sup>2</sup>, przy średniej powierzchni 17 056,0 m<sup>2</sup> i medianie 3 810,0 m<sup>2</sup>.



Ostatecznie pozostało 8 transakcji rynkowych objętych prawem własności, na podstawie tych transakcji dokonano obliczeń.

Część działek objętych opracowaniem oznaczona jest w studium jako ZR/PU- nowe, nie istniejące jeszcze tereny przemysłowo-usługowe. Zgodnie z przeprowadzoną analizą rynku, nieruchomości o takim przeznaczeniu mają niższe ceny od nieruchomości przeznaczonych pod istniejące już tereny przemysłowo-usługowe.

Dla działek nr 1880/17, 854/1, 849, 851/3 i 851/4 poszukiwano nieruchomości podobnych tj. gorzej zlokalizowanych, o nieregularnym i wydłużonym kształcie uniemożliwiającym zagospodarowanie zgodnie z przeznaczeniem, nieuzbrojonych oraz bez dostępu do drogi publicznej, a także nie wykorzystywanych pod istniejące tereny przemysłowe.

Na podstawie zebranych informacji o dokonanych transakcjach kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych o wskazanym wyżej przeznaczeniu i podobnych do działek nr 1880/17, 854/1, 849, 851/3 i 851/4 po odrzuceniu transakcji skrajnie zaniżonych i zawyżonych, stwierdzono, że:

$C_{\text{średnia}}$	$C_{\text{max}}$	$C_{\text{min}}$	$\Delta C$
33,32 zł/m <sup>2</sup>	37,59 zł/m <sup>2</sup>	30,56 zł/m <sup>2</sup>	7,04 zł/m <sup>2</sup>

W niniejszym opracowaniu dla potrzeb określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości wykorzystano dane o transakcjach uzyskane w Starostwie Powiatowym w Bochni, w trakcie analizy lokalnego rynku nieruchomości (załącznik do opracowania – baza danych transakcyjnych). Nie wyklucza się także istnienia innych transakcji niż podane w opracowaniu, jednakże nie były one znane autorowi opracowania w dniu jego sporządzenia.

Zgodnie z podstawami metodologicznymi oraz na podstawie badania i analizy rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu pod tereny przemysłowe/ przemysłowo-usługowe stwierdzono, że największy wpływ na wartość rynkową tego typu nieruchomości mają wymienione poniżej cechy rynkowe. Wpływ w/w atrybutów na wartość rynkową nieruchomości, ustalono w oparciu o własne badania rynkowe oraz analizę preferencji nabywców nieruchomości; informacje te uzyskano w agencjach obrotu nieruchomościami oraz na podstawie analiz zawartych w prasie fachowej.

RODZAJ CECHY	WAGA CECHY
Lokalizacja	35,0%
Warunki dojazdu	20,0%
Otoczenie i sąsiedztwo	20,0%
Wielkość działki	15,0%
Kształt działki	10,0%
SUMA	100%

Na podstawie analizy zebranej bazy transakcji nieruchomościami podobnymi oraz obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości gruntowych zabudowanych na terenie objętym analizą przyjęto następujące kryteria ich oceny:

LOKALIZACJA	
Korzystna	Nieruchomość najbardziej atrakcyjnie położona w stosunku do nieruchomości przyjętych do porównań. Jest to najwyższy stopień w skali atrakcyjności – położenie wśród innych nieruchomości przeznaczonych pod tereny przemysłowe, przemysłowo-usługowe, w niedalekiej odległości od terenów zurbanizowanych.
Średnio korzystna	Nieruchomość w skali atrakcyjności gorzej oceniana. Lokalizacja nieruchomości w sąsiedztwie innych nieruchomości przeznaczonych pod tereny przemysłowe, przemysłowo-usługowe, w dalszej odległości od terenów zurbanizowanych.
Niekorzystna	Nieruchomość w skali atrakcyjności najgorzej oceniana. Lokalizacja najgorzej oceniana – np. w sąsiedztwie zabudowań mieszkalnych lub rekreacyjnych; położenie w terenie mocno zurbanizowanym.
WARUNKI DOJAZDU	
Dobre	Dobre nawierzchnie na drogach dojazdowych, drogi o odpowiedniej szerokości, bliskość przebiegu dróg o znaczeniu ponadlokalnym, oznakowanie dróg.
Zadawalające	Warunki dojazdu gorsze w stosunku do dobrego, np. z powodu gorszej nawierzchni dróg dojazdowych, dalszej odległości od dróg o znaczeniu ponadlokalnym.
Złe	Zły stan nawierzchni dróg dojazdowych; brak bezpośredniego dojazdu z drogi publicznej, drogi o niewielkiej szerokości, znaczna odległości od dróg o znaczeniu ponadlokalnym, brak oznakowania dróg.
OTOCZENIE I SĄSIEDZTWO	
Korzystne	W sąsiedztwie nieruchomości występują czynniki pozytywnie oddziałujące na nieruchomość jak np. bliskość innych nieruchomości o podobnym przeznaczeniu. W sąsiedztwie i na nieruchomości nie występują czynniki i obszary utrudniające użytkowanie nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem, np. bliskość nieruchomości o przeznaczeniu mieszkaniowym, tereny rekreacyjne.
Średnio korzystne	W sąsiedztwie nieruchomości występują czynniki i obszary utrudniające użytkowanie nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem, jak np. bliskość nieruchomości o przeznaczeniu mieszkaniowym, rekreacyjnym. Otoczenie neutralne lub występują drobne ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości wynikające z przepisów prawa oraz MPZP lub SUIKZP
Niekorzystne	W sąsiedztwie nieruchomości występują czynniki negatywnie oddziałujące na nieruchomość. Ograniczenia w sposobie korzystania z i na nieruchomości wynikające z przepisów prawa oraz MPZP lub SUIKZP.
WIELKOŚĆ DZIAŁKI	
Korzystna	Działki o powierzchni do 1 ha.
Średnio korzystna	Działki o powierzchni powyżej 1 ha.
KSZTAŁT DZIAŁKI	
Korzystny	Kształt regularny, umożliwiający ergonomiczne użytkowanie działki, np. kwadrat prostokąt lub kształty zbliżone.
Średnio korzystny	Kształt zbliżony do regularnego, umożliwiający ergonomiczne użytkowanie działki – kształt nieforemny.
Niekorzystny	Kształt nieregularny, wydłużony, znacznie utrudniający użytkowanie działki.

## Opis cech wycenianej nieruchomości

OPIS CECH NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ		
Lp.	Wyszczególnienie cech	Parametry cech charakteryzujących nieruchomość wycenianą
1.	Data na którą dokonano oszacowania:	30.12.2018
2.	Nr działek:	854/1, 849, 851/3, 851/4
3.	Powierzchnia działek[m <sup>2</sup> ]	1880/17
4.	Lokalizacja	8983,00
5.	Warunki dojazdu	Korzystna
6.	Otoczenie i sąsiedztwo	Złe
7.	Wielkość działki	Średnio korzystne
8.	Kształt działki	Korzystna
		Niekorzystny

## Opis nieruchomości przyjętych do porównań

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE CECH	PARAMETRY CECH CHARAKTERYZUJĄCYCH NIERUCHOMOŚĆ		
		A	B	C
1.	Lokalizacja szczegółowa:	Bochnia, obr. 3	Bochnia, obr. 1	Bochnia, obr. 1
2.	Forma władania:	własność	własność	własność
3.	Uzyskana cena transakcyjna [zł/m <sup>2</sup> ]:	37,59	31,81	30,56
4.	Data transakcji:	2017-05-22	2018-03-07	2018-10-22
5.	Lokalizacja	Korzystna	Korzystna	Korzystna
6.	Warunki dojazdu	Złe	Złe	Złe
7.	Otoczenie i sąsiedztwo	Średnio korzystne	Korzystne	Średnio korzystne
8.	Wielkość działki	Korzystna	Korzystna	Korzystna
9.	Kształt działki	Niekorzystny	Niekorzystny	Niekorzystny

### 9.3. Analiza rynku w zakresie ofert sprzedaży oraz najmu / dzierżawy nieruchomości

W celu zbadania sytuacji popytowo-podażowej przeprowadzono badanie opublikowanych w popularnych serwisach internetowych i biurach nieruchomości ofert sprzedaży oraz ofert najmu / dzierżawy nieruchomości gruntowych, zabudowanych, pełniących funkcje produkcyjne, przemysłowe, magazynowe, biurowe oraz administracyjno-socjalne.

Na podstawie przeprowadzonej analizy ustalono, że na rynku lokalnym (m. Bochnia), oferowana jest, do sprzedaży, średnia ilość nieruchomości podobnych do przedmiotu oszacowania (oferty w części powtarzalne w różnych serwisach internetowych i biurach nieruchomości).

Na podstawie przeprowadzonej analizy ustalono, że na rynku lokalnym i regionalnym (m. Bochnia, tereny sąsiednich gmin i powiatów), oferowana jest, do sprzedaży, mała ilość nieruchomości – ilość kształtująca się na poziomie kilku ofert, która nie pozwala na dokładne odniesienie do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.

Średnia, ofertowa cena sprzedaży za 1,0 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów magazynowych i biurowych, na terenie miasta Bochnia oraz terenów sąsiednich gmin i powiatów w analizowanym okresie czasu, kształtuje się na poziomie 1165,00 zł/m<sup>2</sup> – za powierzchnie magazynowe i 1578,00 zł/m<sup>2</sup> – za powierzchnie biurowe.

Na podstawie przeprowadzonej analizy ustalono, że na rynku lokalnym (m. Bochnia), oferowana jest, do oddania w najem / dzierżawę, średnia ilość nieruchomości – ilość kształtująca się na poziomie około 40 ofert (oferty w części powtarzalne w różnych serwisach internetowych i biurach nieruchomości).

---

Średnia, ofertowa, miesięczna stawka czynszu najmu / dzierżawnego za 1,0 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów podobnych do przedmiotu oszacowania, na terenie Bochnia w analizowanym okresie czasu, kształtuje się na poziomie obejmującym zakres od około 4,87 zł/m<sup>2</sup> do około 44,0 zł/m<sup>2</sup>, przy średniej na poziomie 16,06 zł/m<sup>2</sup>, a mediana na poziomie około 13,55 zł/m<sup>2</sup> - za powierzchnie magazynowe. Dla powierzchni biurowych kształtuje się na poziomie obejmującym zakres od około 16,67 zł/m<sup>2</sup> do około 25,28 zł/m<sup>2</sup>, przy średniej na poziomie 20,70 zł/m<sup>2</sup>, a mediana na poziomie około 21,15 zł/m<sup>2</sup>

#### 9.4. Analiza rynku nieruchomości komercyjnych

Rynek, jako kategoria ekonomiczna, jest określany najczęściej przez całościowy kształt stosunków wymiennych między sprzedającymi i kupującymi, którzy wzajemnie wywierają wpływ na kształtowanie się ogólnej podaży, popytu oraz poziomu cen.

Rynek nieruchomości jest rynkiem specyficznym i niełatwo poddającym się analizie. Wynika to głównie z dysproporcji liczby czynników kształtujących go i mających na niego wpływ oraz liczby informacji przez niego generowanych.

Rynek nieruchomości postrzegany poprzez kategorię prawną wyróżnia się tym, że towarem, przedmiotem transakcji na tym rynku, z powodu jednej z cech fizycznych nieruchomości, jaką jest stałość w miejscu, nie jest nieruchomość, lecz wiązka praw o cechach abstrakcyjnych, np. prawo własności, prawo użytkowania wieczystego, służebność itp., przypisana do obiektu o cechach fizycznych.

Analiza rynku w szczególności polega na systematycznym badaniu czynników kształtujących popyt, podaż, kształtujących się cen oraz na analizie czynników kształtujących warunki wymiany praw do nieruchomości, które stanowią treść *sensu stricte* umów kupna-sprzedaży, najmu i dzierżawy nieruchomości, czyli tych, których treścią jest przeniesienie prawa własności, użytkowania wieczystego jak i tych, których treścią jest prawo zobowiązaniowe – umowa najmu lub dzierżawy. Celem analizy jest wykrycie prawidłowości i związków zachodzących między elementami rynku, a czynnikami na nie wpływającymi z uwzględnieniem racjonalnych motywów postępowania uczestników rynku. Szczególny nacisk położono na analizę, która jest niezbędna do oszacowania wartości rynkowej szacowanej nieruchomości.

Przy opracowywaniu niniejszego operatu szacunkowego zastosowano podstawowe i najczęściej stosowane metody analizy rynku nieruchomości, pominięto natomiast bardziej skomplikowane metody marketingowe (np. pomiar łącznego oddziaływania zmiennych i analizę czynnikową) z powodu ich ograniczonego zastosowania do rynku nieruchomości. W opracowaniu pominięto również opis procedur statystycznych, analitycznych, które wykraczają poza treść i przeznaczenie opracowania.

Popyt, podaż oraz cena, to kluczowe elementy kształtujące rynek nieruchomości. Ich wielkość oraz zależności zachodzące między nimi wpływają na sytuację, jaka zachodzi na rynku nieruchomości lokalowych, nieruchomości gruntowych, zabudowanych i niezabudowanych. To nie tylko sama kwestia sprzedaży, ale także najmu / dzierżawy.

Elementy kształtujące podaż: ilość zakończonych i rozpoczętych inwestycji deweloperskich, ilość ofert nieruchomości z rynku wtórnego, liczba nieruchomości poddanych modernizacji i remontom, zmiana przeznaczenia nieruchomości.

Popyt na rynku nieruchomości kształtuje: siła nabywcza, wysokość zarobków, sytuacja na rynku pracy, potrzeby mieszkaniowe, warunki demograficzne, migracje, ceny nieruchomości.

Aby oszacować wartość przedmiotu wyceny wzięto pod uwagę normy prawne regulujące tematykę wyceny nieruchomości, zapisy księgi wieczystej, zapisy rejestru gruntów, faktyczny sposób

---

użytkowania, jak również przedmiot, zakres i cel wyceny. Jednostką porównawczą w niniejszym opracowaniu jest 1,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Dla potrzeb niniejszej wyceny przeprowadzono badanie lokalnego rynku zabudowanych nieruchomości gruntowych, w obrocie prawem własności i użytkowania wieczystego, którego obszar stanowi miasto Rzeszów.

Uwarunkowania zewnętrzne rynku nieruchomości (wzajemnie ze sobą powiązane) tworzą popyt, jako ujawnione „potrzeby nieruchomościowe” poparte siłą nabywczą, a także tworzą podaż, jako wypadkową istniejących zasobów oraz przyrostu i ubytku wolnych zasobów zgłoszonych do ekspozycji na rynku nieruchomości.

Najczęściej wyodrębnia się rynki nieruchomości według rodzaju danych nieruchomości. Ten podział rynków nie jest bynajmniej przypadkowy, gdyż – ze względu na ograniczoną możliwość zmiany przeznaczenia nieruchomości – skupiają one zainteresowanie lepiej zdefiniowanych grup potencjalnych nabywców.

Pomijając nabywców zainteresowanych wyłącznie korzystną lokatą środków pieniężnych (bez względu na to, w jakie nieruchomości środki te będą zainwestowane), kupujący z reguły przywiązują duże znaczenie do cech użytkowych nabywanych nieruchomości. Przeznaczenie nieruchomości określa podstawowe warunki użytkowania, co nie przesądza jeszcze, czy zostaną spełnione bardziej sprecyzowane oczekiwania i preferencje, z którymi nabywcy wkraczają na dany rynek nieruchomości. Podstawowa segmentacja rynków nieruchomości odpowiada następującym rodzajom nieruchomości: komercyjne, mieszkalne, przemysłowe, specjalne.

Dla celu analizy wydzielono segment nieruchomości komercyjnych (przemysłowo/magazynowych i biurowych).

Dla potrzeb niniejszej wyceny przeprowadzono analizę rynku nieruchomości gruntowych, zabudowanych budynkami (obiektami wraz z towarzyszącą infrastrukturą) pełniącymi funkcje produkcyjne, przemysłowe, magazynowe, biurowe, administracyjne i socjalne, dotyczącą możliwych do uzyskania stawek czynszowych i wielkości możliwego do uzyskania dochodu oraz wielkości wydatków operacyjnych, generowanych na nieruchomościach podobnych do nieruchomości objętych przedmiotem i zakresem niniejszego opracowania.

Na wartość obiektów podobnych do wycenianych wpływ mają następujące cechy wynajmowanej / wydzierżawianej nieruchomości: lokalizacja (za najlepszą poczytuje się lokalizację w pobliżu centrum miasta / większego ośrodka miejskiego, przy głównych szlakach komunikacyjnych), skomunikowanie (za najlepsze poczytuje się nieruchomości z dobrym dostępem samochodowym i komunikacji miejskiej), wielkość obiektu, układ funkcjonalny (za najatrakcyjniejsze poczytuje się nieruchomości z możliwością swobodnej adaptacji przestrzeni i z możliwościami rozbudowy), ekspozycja nieruchomości (najlepiej gdy nieruchomość położona jest wśród innych, atrakcyjnych nieruchomości lub w pobliżu znanych obiektów miejskich), stan techniczny budynku, standard wykończenia i wyposażenia w infrastrukturę (pełny dostęp do infrastruktury technicznej podnoszą walory nieruchomości).

Aktualnie rynek nieruchomości użytkowych w ogólnym pojęciu, charakteryzuje się umiarkowanym zapotrzebowaniem na wynajmowane powierzchnie oraz umiarkowanym popytem i podażą, przy obserwowanej stabilizacji stawek czynszu oraz cen transakcyjnych, w szczególności dotyczącej właścicieli nowych obiektów o najwyższym standardzie. Równolegle, w części obiektów – zwłaszcza starszego typu, występuje tendencja do „zagęszczania” powierzchni i bardziej efektywnego jej wykorzystania. Jest to uzasadnione faktem nienajlepszej sytuacji finansowej wielu podmiotów gospodarczych i instytucji oraz związanej z tym konieczności poszukiwania oszczędności w wydatkach. Obserwując na przykład liczbę publikowanych w internecie ofert najmu / dzierżawy powierzchni biurowych, usługowo-handlowych, magazynowych, czy produkcyjnych zauważalne jest,

że nie znajdują one szybko najemców. Konieczny jest dość długi okres eksponowania, a często również obniżenie proponowanej stawki czynszu lub zastosowanie dodatkowych „zachęt”.

Biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny, określono dla potrzeb wyceny wiarygodny, pod względem rodzajowym i obszarowym, rynek nieruchomości, stanowiący dla przedmiotu wyceny otoczenie przestrzenne, z takimi cechami jak: ogólne położenie przyjętego rynku lokalnego, odległość od większych ośrodków miejskich, centrów administracji lokalnej, zaplecza handlowego, surowcowego, itp. Określono również okres jego analizy – 24 miesiące. Tak scharakteryzowany rynek jest typowym przykładem rynku nieruchomości.

Budynek wraz z towarzyszącą mu infrastrukturą stanowi jeden z najważniejszych składników majątku każdego przedsiębiorstwa, niezależnie od przedmiotu działalności. Wartość księgową budynku wynika z jego wieku i jest korygowana jego stanem technicznym. Wartość rynkowa uzależniona jest jednak od cech zgłaszanych przez rynek i związana jest przede wszystkim z możliwością elastycznego kształtowania i wykorzystania powierzchni, adekwatnego do potrzeb rynku. Funkcjonalność budynku w istotny sposób wpływa na możliwość stosowania określonych technologii, które wpływają na efektywność wykorzystania powierzchni, a także wpływa na poziom kosztów stałych.

#### WARTOŚĆ UŻYTKOWA BUDYNKÓW

Wartość użytkowa budynków oznacza przydatność i spełnianie walorów budynku w stosunku do potrzeb i oczekiwań potencjalnych jego nabywców.

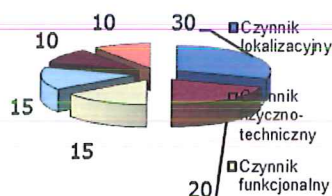
W procesie wyceny oraz analizy rynku nieruchomości podobnych poddano analizie oraz ocenie poszczególne czynniki mające wpływ na wartość rynkową przedmiotowych nieruchomości.

Poniżej w formie tabelarycznej przedstawiono poszczególne czynniki, które zostały poddane ocenie i weryfikacji podczas procesu wyceny.

<b>Czynnik lokalizacyjny</b>				
1. otoczenie	1.usytuowanie w strefie miasta			
	2. lokalizacja funkcji	1.Zgodność funkcji z założeniami m.p.z.p.		
		2.funkcje otaczające		
		3.rozwojowość okolicy		
	3.dostępność	1.łatwość zlokalizowania nieruchomości		
		2.oddalenie od przestrzennych układów codziennych działalności i kontaktów		
		3.dojście i dojazd	1.ciagi piesze	1.szerokość i stan nawierzchni
				2.oddalenie od przystanków transportu publicznego
		2.Samochód	1.klasyfikacja dróg dojazdowych	2.potencjalne utrudnienia dojazdu
			3.parking	
4.walory środowiskowe	1.zabudowa	1.czytelność układu przestrzennego		
		2.wygląd i estetyka		
		3.nasylenie infrastruktura społeczna		
	2.środowisko	1.szata roślinna otoczenia		
		2.poziom hałasu		
		3.zagrożenia		
2.działka	1.wiekość i kształt			
	2.stan zagospodarowania i zabudowy			
	3.warunki i możliwości rozbudowy			
	4.hipsometria terenu	1.wzniesienia i pofałdowania terenu		
2.ekspozycja względem stron świata i nasłonecznienie				
<b>Czynnik fizyczno-techniczny</b>				
1.konstrukcja	1.typ, rodzaj konstrukcji i jej trwałość			
	2.stopień nowoczesności elementów konstrukcyjnych i użytych materiałów budowlanych			
	3.elementy konstrukcyjne i stropy	1.jakość wykonania		
		2.ocena stanu utrzymania i stanu techniczno-fizycznego		
2.elementy wykończeniowe	1.stopień nowoczesności elementów wykończeniowych i użytych materiałów budowlanych			
	2.tynki i okładziny	1.jakość wykonania		
		2.ocena stanu utrzymania i stanu techniczno-fizycznego		
	3.podłogi i posadzki	1.jakość wykonania		
		2.ocena stanu utrzymania i stanu techniczno-fizycznego		

	4.stalarka okienna i drzwiowa	1.jakość wykonania 2.ocena stanu utrzymania i stanu techniczno-fizycznego
	5.instalacje i urządzenia techniczne	1.jakość wykonania 2.ocena stanu utrzymania i stanu techniczno-fizycznego
<b>Czynnik funkcjonalny</b>		
1.łatwość denotacji funkcji obiektu		
2.odpowiedniość funkcjonalna obiektu		
3.bilans powierzchni wewnętrznych	1.efektywność wykorzystania powierzchni użytkowej 2.wielkość i efektywność wykorzystania powierzchni komunikacyjnej 3.wielkość i efektywność wykorzystania powierzchni pomocniczej	
4.strefy funkcjonalne	1.występowanie i łatwość denotacji stref funkcjonalnych	
	2.sprawność funkcjonowania obiektu i czytelność oznakowań stref funkcjonalnych	
	3.wejście główne	1.łatwość denotacji i dostęp do wejścia głównego 2.sprawność funkcjonalna
	4.ciągi komunikacyjne i schody - sprawność funkcjonowania	
	5.funkcje dodatkowe	1.w strefie wejścia (portiernia, poczekalnia, szatnia)
5.elastyczność funkcjonalna	1.możliwość dokonywania zmian w układzie stref funkcjonalnych 2.możliwość regulacji szerokości i układu ciągów komunikacyjnych	
<b>Czynnik behawioralny</b>		
1.poczucie bezpieczeństwa	1.drogi ewakuacyjne i zabezpieczenia przeciwpożarowe 2.bezpieczeństwo użytkowania budynku	
2.komfort klimatyczny	1.jakość i ruch powietrza w budynku	
	2.temperatura powietrza	
	3.akustyka i poziom hałasu	
	4.jakość doświetlenia pomieszczeń w budynku	
3.komfort użytkowania	1.ilosc przestrzeni użytkowej dla każdego użytkownika obiektu 2.terytorialność - gradacja przestrzeni	
4.estetyka	1.zewnętrzna	1.budowa formy 2.stan utrzymania
	2.wewnętrzna	1.budowa formy
		2.stan utrzymania
	<b>Czynnik prawny</b>	
1.identyfikacja praw do nieruchomości	1.rodzaj prawa do nieruchomości 2.występowanie obciążeń lub praw zobowiązaniowych 3.inne (niejasności w ustaleniu stanu prawnego)	
2.analiza planu zagospodarowania przestrzennego	1.rodzaj nieruchomości wg ustaleń m.p.z.p. 2.możliwości i ograniczenia zmiany sposobu użytkowania 3.możliwości lub ograniczenia kształtowania zabudowy lub rozbudowy	
3.zgodność z normatywnymi	1.spełnienie wymagań warunków technicznych dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi 2.spełnienie wymagań warunków technicznych bezpieczeństwa pożarowego i bezpieczeństwa użytkowania 3.spełnienie wymagań warunków technicznych izolacyjności cieplnej i przeciwwilgociowej przegród wewnętrznych	
<b>Czynnik ekonomiczny</b>		
1.dochodowość obiektu	1.zapotrzebowanie na dany rodzaj funkcji użytkowej na rynku	
	2.standardy	1.ocena cech fizyczno-technicznych w stosunku do standardu przyjętego na danym rynku
		2.ocena sprawności funkcjonalnej w stosunku do standardu przyjętego na danym rynku
		3.ocena czynników behawioralnych w stosunku do standardu przyjętego na danym rynku
	4.ocena jakości ekonomicznej w stosunku do standardu przyjętego na danym rynku	
2.koszty utrzymania	1.energooszczędność	
	1.ocena rozwiązań architektonicznych	
	2.ocena rozwiązań materiałowych	
	2.stopień nowoczesności zastosowanych rozwiązań technicznych i urządzeń	
	3.łatwość obsługi obiektu i utrzymania w czystości	
	4.stopień integracji systemów	1.występowanie zautomatyzowanych systemów wentylacji, klimatyzacji i ogrzewania
2.występowanie systemów kontroli zużycia energii i mediów		
3.systemy zabezpieczeń przeciwpożarowych i zasilania awaryjnego		
4.systemy bezpieczeństwa i kontroli dostępu (czytniki kart magnetycznych, telewizja użytkowa)		
3.wydatki inne	1.wielkość kosztów obligatoryjnych związanych ze stanem prawnym nieruchomości	
	2.inne koszty związane z danym typem nieruchomości obowiązujące na mocy przepisów szczegółowych	

*Rozkład procentowy udziału poszczególnych czynników w wartości obiektu*



Źródło: „Nieruchomość” - Kwartalnik Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych., 2006 r.

Analizę objęto, z uwagi na jednorodny charakter pod względem ekonomicznym, gospodarczym, urbanistycznym, ludnościowym itp. obszar miasta Bochnia.

Analizę rynku nieruchomości przeprowadzono w oparciu o informacje, pochodzące od uczestników rynku nieruchomości – pośredników w obrocie nieruchomościami, zarządców nieruchomości, itp.

Analiza obejmowała ocenę: kształtowania się popytu i podaży na ten rodzaj nieruchomości, transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości pod kątem poziomu i dynamiki uzyskiwanych cen oraz warunków zawierania transakcji, czynników rynkowych wpływających na poziom cen transakcyjnych i atrakcyjność inwestowania w tego rodzaju nieruchomości, poziom spodziewanych dochodów z nieruchomości będących przedmiotem najmu lub dzierżawy, czynsze występujące na rynku, poziom przewidywanych kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości będących przedmiotem najmu lub dzierżawy, rodzaje ryzyka.

Przyjęty zakres przestrzenny rynku lokalnego jest obszarem, w którym jednakowe czynniki, zarówno przestrzenne, jak i związane z samą nieruchomością (atrybuty), w podobnym stopniu wpływają na kształtowanie się cen i wartości rynkowej.

Powyższe elementy stanowiące zewnętrzne uwarunkowania rynku lokalnego (wzajemnie ze sobą powiązane) tworzą popyt, jako ujawnione potrzeby nieruchomościowe poparte siłą nabywczą.

Sposób wykorzystania nieruchomości jest zazwyczaj użytkowaniem długoterminowym, które najczęściej przetrwa na terenie nieruchomości przez okres zwykłego życia ekonomicznego lub przydatności ulepszeń (budynków / budowli). Zależnie od typu budynku, jakości konstrukcji i innych czynników, większość budynków żyje co najmniej 25 lat, a niektóre mogą być przydatne nawet ponad 100 lat. Korzyść lub dochód, jaki przynoszą grunty, budynki i budowle odzwierciedla dokładnie przemysłany, zazwyczaj bardzo szczegółowy, program zagospodarowania gruntu.

Dochód przypadający stronom umów najmu / dzierżawy, wynika z funkcjonowania tych umów.

Najem to umowa, na podstawie której wynajmujący pozwala najemcy na korzystanie i zajmowanie nieruchomości przez określony (lub nieokreślony) okres, a najemca zobowiązuje się płacić określony czynsz.

Dzierżawa, to umowa prawa cywilnego, polegająca na udostępnieniu innej osobie prawa lub rzeczy. Przedmiotem dzierżawy może być tylko rzecz lub prawo przynoszące pożytki. Istotą dzierżawy jest to, że wydzierżawiający na oznaczony czas oddaje dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków, w zamian za co dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu czynsz.

Umowy najmu / dzierżawy dostarczają informacji na temat czynszów i innych dochodów oraz podziału kosztów między wynajmującym / wydzierżawiającym a najemcą / dzierżawcą.

Dane z umów najmu / dzierżawy obejmują: datę zawarcia umowy; identyfikację wynajmowanej powierzchni; okres obowiązywania umowy najmu / dzierżawy; datę objęcia w posiadanie przez najemcę / dzierżawcę; datę rozpoczęcia opłacania czynszu; wysokość czynszu, w tym klauzule i inne warunki płatności; ulgi czynszowe – obniżki i inne korzyści; zobowiązania wynajmującego / wydzierżawiającego; zobowiązania najemcy / dzierżawcy; prawo do podnajmowania / poddzierżawiania; klauzule „ucieczki”; specjalne postanowienia.



Nieruchomości komercyjne, wykorzystywane są na biura, handel, usługi. Nieruchomości przemysłowe, wykorzystywane są na działalność produkcyjną lub magazynową. Często zdarza się, że dwa lub trzy rodzaje funkcji mieści się w jednym budynku. Cechy konstrukcyjne budynków tego rodzaju stale się zmieniają. Inwestorzy chcą, by ich budynki były najbardziej konkurencyjne w obrębie ograniczeń ekonomicznych, dlatego tam, gdzie to możliwe, wykorzystują nowe technologie, by zaspokoić rynkowy wymóg innowacyjności. Ekonomiczność budynków jest obecnie o wiele większa niż w przeszłości. Większa użyteczność dotyczy zarówno rozmiaru całkowitej powierzchni konstrukcji, co przynosi bezpośredni dochód w postaci czynszów, jak i ułatwień konstrukcyjnych wpływających na możliwość użycia nowych materiałów oraz metod budowy. Żadna z metod budowy nieruchomości komercyjnych i przemysłowych nie jest dominująca. Metody rywalizują ze sobą, a jedna może przewyższać inne na określonym obszarze, w określonym czasie. Dla celu wyceny badano poszczególne elementy użyteczności funkcjonalnej w budynkach pod kątem cech rynkowych.

W ostatnich latach zauważalny jest duży wzrost wielkości powierzchni biurowych i magazynowych w Polsce.

#### **Powierzchnie magazynowe:**

Czynsze rosną coraz szybciej w całej Europie przy postępującej kompresji stóp kapitalizacji. Stawki czynszowe w sektorze nieruchomości logistycznych wzrosły w ujęciu rocznym najszybciej od ponad dekady. Z najnowszego raportu „DNA of Real Estate”, opracowanego przez międzynarodową firmę doradcą Cushman & Wakefield, wynika, że w czwartym kwartale 2018 roku pozytywne trendy utrzymały się na większości europejskich rynków nieruchomości komercyjnych. W ujęciu rocznym czynsze w budynkach biurowych w Europie wzrosły o 2,6%. Z kolei na rynku nieruchomości logistycznych odnotowano wzrost stawek czynszowych o 2,3% rok do roku.

W czwartym kwartale stopy kapitalizacji ponownie zmniejszyły się na wszystkich rynkach europejskich, przy czym najbardziej w sektorze nieruchomości logistycznych – o 20 pb. Było to spowodowane przez silny popyt ze strony inwestorów i wzrost czynszów. Kompresja stóp kapitalizacji dla nieruchomości biurowych i handlowych wyniosła odpowiednio 6 pb i 2 pb.

Pośród trzech głównych sektorów, największy spadek stóp kapitalizacji – o blisko 47 pb do średniego poziomu 5,71% – został zarejestrowany w sektorze nieruchomości logistycznych. W regionie CEE trend ten został utrzymany jednak dynamika kompresji średniej stopy kapitalizacji była niższa. Przeciętne poziom stopy kapitalizacji dla obiektów przemysłowych w regionie kształtują się obecnie na poziomie 6,77%, z perspektywą do dalszej kompresji.

Średni europejski poziom stóp kapitalizacji dla biur kontynuował trend spadkowy, osiągając poziom 4,36%. Najlepsze biurowce w regionie CEE zanotowały średni poziom stóp kapitalizacji 5,26%, o blisko 36 pb niższy niż rok wcześniej. W średnioterminowej perspektywie oczekuje się dalszej kompresji średnich wartości stóp kapitalizacji dla nieruchomości biurowych w Europie, jednak o mniejszej dynamice niż dotychczas.

PRIME MARKET INDICATORS							
Offices							
Region	Rental Growth (Q/Q)	Rental Growth (Y/Y)	Rental growth Outlook	Prime yield (current)	Prime yield (change Q/Q)	Prime yield (change Y/Y)	Prime yield outlook
Europe overall	0.7%	2.6%	↗	4.36%	-6 bp	-15 bp	↘
Semi-core	1.2%	6.9%	↗	3.69%	-1 bp	-3 bp	→
CEE	0.2%	1.8%	↗	5.26%	-14 bp	-36 bp	↘
Rest of Europe	0.0%	-2.3%	↗	7.02%	-22 bp	-37 bp	↘

Logistics units							
Region	Rental Growth (Q/Q)	Rental Growth (Y/Y)	Rental growth Outlook	Prime yield (current)	Prime yield (change Q/Q)	Prime yield (change Y/Y)	Prime yield outlook
Europe overall	0.9%	2.3%	↗	5.71%	-20 bp	-47 bp	↘
Semi-core	0.4%	3.5%	↗	5.58%	-15 bp	-44 bp	↘
CEE	0.4%	1.9%	↗	6.77%	-14 bp	-22 bp	↘
Rest of Europe	1.2%	2.7%	→	8.99%	-22 bp	-55 bp	→

Źródło: Cushman & Wakefield.

Raport Cushman & Wakefield – „Marketbeat. Rynek magazynowy w Polsce – podsumowanie 2018 r.”.

Aktywność najemców utrzymuje się na bardzo wysokim poziomie.

W strukturze popytu dominowały nowe umowy i rozszerzenia powierzchni najmu, z udziałem wynoszącym ok. 76% wszystkich transakcji. Tak jak w ubiegłych latach największe zapotrzebowanie na rynku kreowała branża logistyczna z 36% udziałem w całkowitym popycie, a także sieci handlowe (16%) oraz firmy z branży e-commerce (13%), produkcyjnej (9%) i motoryzacyjnej (5%).

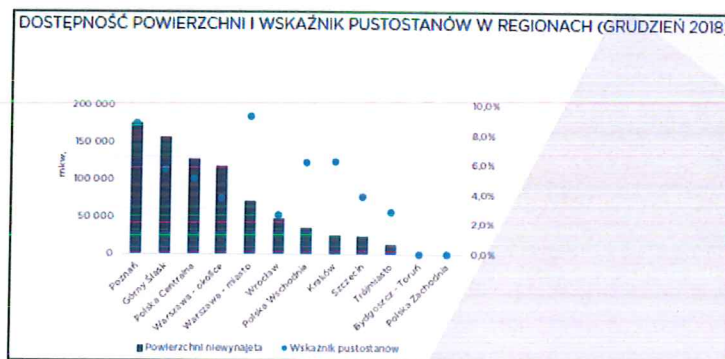
Aktywność deweloperska utrzymuje się na bardzo wysokim poziomie.

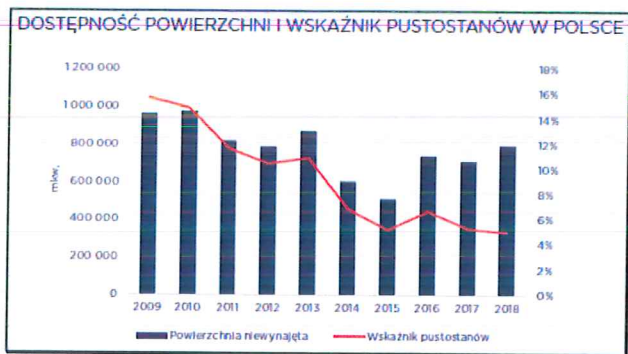
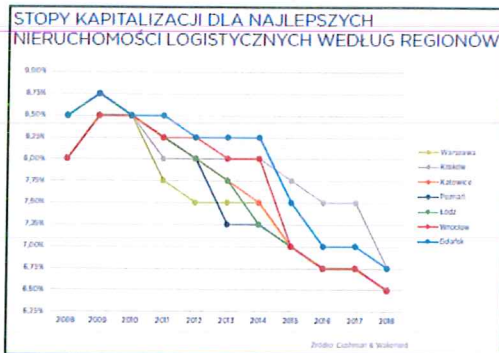
Większość inwestycji deweloperskich lokalizowana jest w pobliżu głównych korytarzy transportowych poza granicami miast, jednakże obserwowana jest rosnącą popularność miejskich parków magazynowych, wpisujących się w model logistyki „ostatniej mili”. Projekty tego typu mają na celu optymalizację kosztów transportu i skrócenie czasu dostaw do finalnych odbiorców.

Grudniowy poziom pustostanów wyniósł 5% całkowitych zasobów w kraju. Niska dostępność powierzchni magazynowej, w powiązaniu z wciąż wysokim popytem i wzrostem kosztów inwestycji deweloperskich, przyczyniła się do wzrostu czynszów na większości rynków magazynowych w Polsce. Wzrost ten wyniósł ok. 10-15% w relacji do stanu sprzed roku i odzwierciedlony jest w wyższych stawkach efektywnych.

Trend wzrostowy w odniesieniu do czynszów dotyczy jednak większości rynków europejskich, co pozwala na utrzymanie konkurencyjności sektora logistycznego w Polsce. Dobra koniunktura gospodarcza, rosnące czynsze i wydłużenie przeciętnego okresu zawieranych na rynku kontraktów z 3 do 5 lat koresponduje ze wzrostem aktywności zagranicznych funduszy inwestycyjnych.

Motorem napędowym rynku w 2019 roku będzie spodziewany, dalszy dynamiczny rozwój sektora e-commerce. Będzie on generował zapotrzebowanie na nowoczesną powierzchnię magazynową i usługi logistyczne dostosowane do obsługi zamówień internetowych, realizowanych zarówno w kraju, jak i na rynkach zagranicznych.





**ZAKRES CZYNSZÓW ZA POWIERZCHNIĘ MAGAZYNOWĄ NA RYNKACH REGIONALNYCH W IV KW. 2018 R.**

Region	Czynsze bazowe (EUR/mkw./miesiąc)		Czynsze efektywne (EUR/mkw./miesiąc)	
	MIN	MAX	MIN	MAX
Warszawa - miasto	4,30	5,25	3,50	4,50
Warszawa - okolice	2,50	3,60	2,05	3,10
Górny Śląsk	2,90	3,60	2,20	2,90
Polska Centralna	2,40	3,60	2,10	2,90
Poznań	2,90	3,50	2,30	2,90
Wrocław	3,00	3,60	2,40	3,10
Kraków	3,00	4,20	2,65	3,50
Trójmiasto	3,00	3,50	2,50	2,80
Szczecin	3,20	3,50	2,55	2,90
Bydgoszcz - Toruń	3,00	3,50	2,40	2,90
Polska Zachodnia	3,00	3,60	2,70	2,80
Rzeszów	3,30	3,50	2,50	3,20
Lublin	3,30	3,50	2,60	3,10

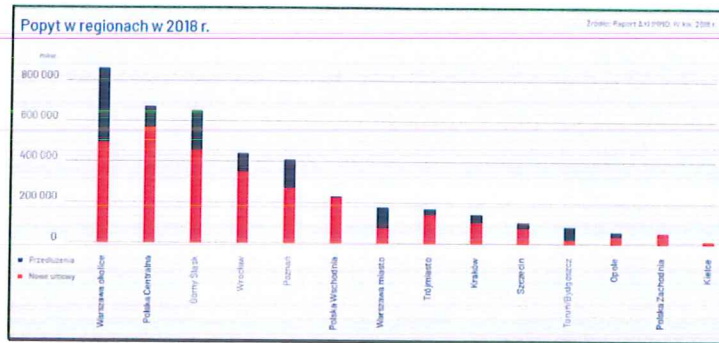


**Raport AXI IMMO – „Rynek magazynowy w 2018 r. w Polsce – Luty 2019 r.”.**

Rok 2018 w sektorze magazynowym w Polsce stał pod znakiem dobrej koniunktury z wysokim popytem i podażą.

Pomimo wysokiej liczby nowych inwestycji współczynnik pustostanów przez cały rok utrzymywał się na niskim poziomie, a na koniec grudnia 2018 r. wyniósł zaledwie 4,5%.

2018 to kolejny rok kompresji stóp procentowych również w segmencie magazynowym, najlepsze produkty magazynowe zabezpieczone długoterminowymi umowami najmu osiągnęły wartość od 5,25% do 5,50%. Natomiast, stopy zwrotu przy zakupie mniejszych, pojedynczych projektów lub inwestycji oportunistycznych wymagających dodatkowych nakładów nadal osiągają wartości w przedziale 6-7%.

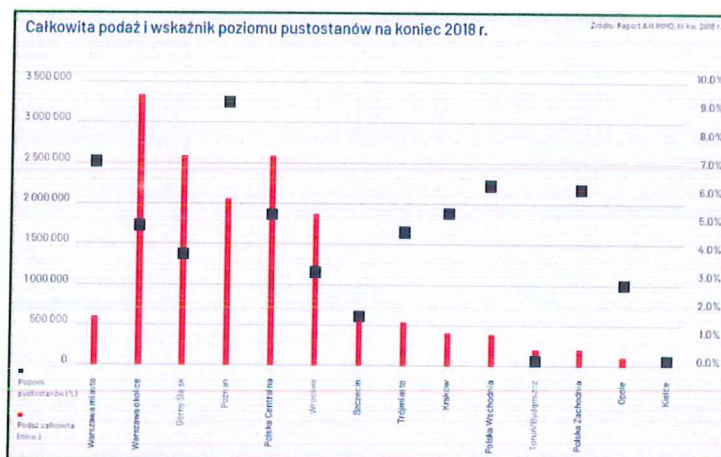


Warto również podkreślić stały rozwój mniejszych regionów i nowych lokalizacji takich jak Szczecin, Bydgoszcz, Opole, woj. lubuskie i Polska Wschodnia, które łącznie odpowiadały za 14% całości popytu. W strukturze popytu możemy wyróżnić cztery branże odpowiedzialne za ponad połowę transakcji najmu, są to operatorzy logistyczni (35%), sieci handlowe (15%), dystrybutorzy (13%) oraz e-commerce (12%).

Największe umowy zostały zawarte z firmami z sektora e-commerce i sieciami handlowymi, podobnie jak miało to miejsce w 2017 roku.

W ciągu całego ubiegłego roku widoczna była tendencja wzrostowa w poziomie czynszów w niemal wszystkich lokalizacjach. Efekt wyższych kosztów związanych z budową inwestycji i zakupem działki ma swoje odzwierciedlenie zwłaszcza w stawkach czynszów w nowo budowanych parkach. W zależności od lokalizacji odnotowano średni wzrost stawek o 0,2 - 0,3 euro na metr kwadratowy.

W nowych lokalizacjach takich jak Szczecin, Zielona Góra czy Kielce stawki efektywne utrzymywały się w granicach średnich rynkowych 2,6 - 2,9 euro/mkw. Średnie stawki bazowe w lokalizacjach logistycznych wynosiły od 3,3 do 3,5 euro/mkw., w przypadku inwestycji miejskich były odpowiednio wyższe o 0,5 - 1,0 euro/mkw.



**Stawki czynszów w 2018 r.** Źródło: Raport ARI PRQ, IV kw. 2018 r.

Region	Czynsz bazowy EUR/mkw./m-c	Czynsz efektywny EUR/mkw./m-c	Region	Czynsz bazowy EUR/mkw./m-c	Czynsz efektywny EUR/mkw./m-c
Warszawa miasto	4,70 - 5,20	3,70 - 4,40	Trójmiasto	3,40 - 3,60	2,60 - 2,90
Warszawa okolice	3,20 - 3,60	2,20 - 3,10	Kraków	3,40 - 3,60	2,60 - 3,00
Górny Śląsk	3,20 - 3,50	2,30 - 2,90	Szczecin	3,50 - 3,65	2,50 - 2,60
Polska Centralna	3,00 - 3,50	2,30 - 2,70	Bydgoszcz i Toruń	3,50 - 3,60	2,40 - 2,80
Poznań	3,10 - 3,50	2,10 - 2,50	Polska Wschodnia	3,50 - 3,65	2,60 - 3,30
Wrocław	3,30 - 3,60	2,60 - 2,90	Polska Zachodnia	3,50 - 3,60	2,60 - 2,90

**Raport EY – „Przewodnik po polskim rynku nieruchomości, 2019 r.”.**

Polska gospodarka jest jedną z najbardziej zrównoważonych w UE, z pozytywnymi prognozami.

Rok 2019 będzie się wiązał ze wzrostem cen gruntów i kosztów budowy, co może przełożyć się na wzrost czynszów i cen.

Rynek nieruchomości rozwija się nie tylko w Warszawie, ale na tzw. rynkach regionalnych.

W 2018 roku największe inwestycje na rynku nieruchomości obejmowały nowe powierzchnie biurowe oraz handlowe. Trzecią najpoważniejszą grupą były powierzchnie magazynowe.

Właściciele powierzchni biurowej muszą być elastyczniejsi operacyjnie. Coraz częściej najemcy oczekują krótszych umów najmu i możliwości zmiany wielkości czy adaptacji powierzchni.

Stopa kapitalizacji (ang. prime yield) dla nieruchomości biurowych w Warszawie wynosi 5%, dla nieruchomości handlowych 4,9%, a dla magazynów 6,5%.

### **Powierzchnie biurowe:**

**Raport Cushman & Wakefield – „Market Insights”. Raport roczny 2018 r.”.**

Pod względem wynajętej powierzchni miniony rok był rekordowy. Całkowity wolumen transakcji najmu zawartych w 2017 r. wyniósł prawie 1,5 mln m<sup>2</sup>, co stanowi 11% wzrost w porównaniu do 2016 r. Większość popytu stanowiły nowe umowy (58%), a udział transakcji typu pre-let nadal utrzymywał się na dobrym poziomie ok. 22%. Rosnący popyt i niższe pustostany to także rekordowy wynik absorpcji netto, która w 2017 r. osiągnęła poziom ponad 742 tys.m<sup>2</sup>.

Współczynnik pustostanów dla projektów biurowych na dziewięciu największych rynkach Polski odnotował spadek do poziomu 10,8% wobec 12,7% na koniec IV kwartału 2016 r.

Czynsze wywoławcze jak i stawki efektywne pozostały stabilne na większości rynków. Niewielkie wzrosty obserwowane są w przypadku nowych, wyróżniających się ciekawą architekturą i lokalizacją inwestycji biurowych.

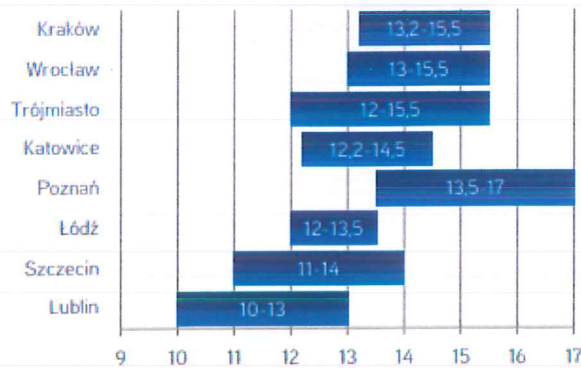
Miasto	Istniejąca podaż (m <sup>2</sup> )	Nowa podaż 2017 (m <sup>2</sup> )	Pustostany	Powierzchnia w budowie (m <sup>2</sup> )	Popyt 2017 (m <sup>2</sup> )	Stawki czynszu (m <sup>2</sup> /miesiąc)
Warszawa	5 283 500	275 400	11,7%	787 000	820 100	12-22 EUR
Kraków	1 099 600	190 400	9,8%	306 500	200 800	13,2-15,5 EUR
Wrocław	905 800	53 600	9,4%	237 300	169 500	13-15,5 EUR
Trójmiasto	697 800	65 800	8,2%	173 000	113 200	12-15,5 EUR
Katowice	460 600	17 500	11,3%	60 300	30 900	12,2-14,5 EUR
Poznań	455 400	26 300	8,6%	106 200	78 200	13,5-17 EUR
Łódź	437 800	74 000	9,5%	114 100	58 500	12-13,5 EUR
Lublin	170 900	30 500	19,7%	26 800	8 800	11-13 EUR
Szczecin	157 100	2 900	10,0%	39 400	14 700	11-14 EUR
Razem	9 668 500	736 400	10,8%	1 850 600	1 494 700	

Źródło: Colliers International na podst. PDRF

Kraków – miniony rok to dla Krakowa czas rekordów. Do użytku trafiło najwięcej w historii rynku nowej podaży, ponad 190 tys.m<sup>2</sup> w 21 projektach. To najlepszy wynik wśród wszystkich miast regionalnych. Kraków jako pierwszy rynek poza stolicą przekroczył w 2017 r. granicę 1 mln m<sup>2</sup> istniejącej powierzchni biurowej.

W Krakowie nadal trwa boom budowlany, co przekłada się na ponad 300tys.m<sup>2</sup> biur w fazie realizacji. Współczynnik pustostanów wzrósł w ciągu roku do poziomu 9,8%

**Stawki bazowe na głównych rynkach regionalnych  
(EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc)**



Źródło: Colliers International

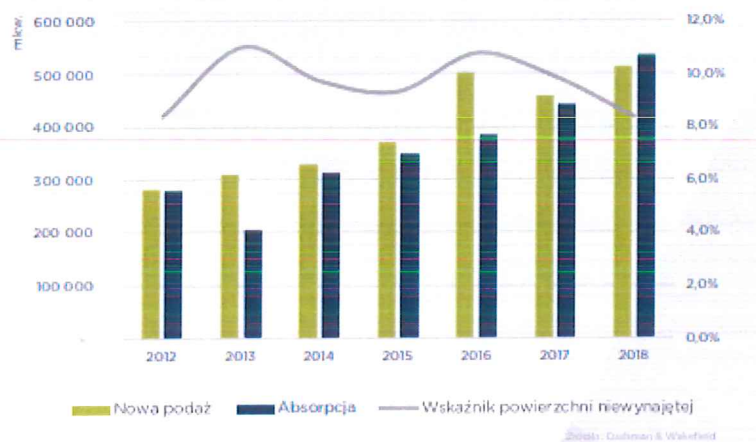
Zainteresowanie najemców powierzchnią biurową w Polsce będzie nadal wysokie. Zarówno stolica jak i miasta regionalne przyciągają nowe firmy a obecni już najemcy renegotjują umowy, często dokonując ekspansji powierzchni. Pozytywne dane makroekonomiczne oraz poprawiająca się jakość życia w polskich miastach zwracają uwagę potencjalnych najemców biur. > Stawki wywoławcze za powierzchnię biurową na większości rynków pozostaną stabilne. Więcej trzeba będzie zapłacić jedynie w przypadku nowych projektów o bardzo dobrej lokalizacji i wyróżniającej się architekturze.

**Raport Cushman & Wakefield – „Marketbeat”. Rynek biurowy regiony- podsumowanie 2018 r.”.**

Największymi regionalnymi rynkami biurowymi pozostały Kraków, Wrocław oraz Trójmiasto. Wrocławski rynek biurowy, jako drugi regionalny rynek po Krakowie, przekroczył w minionym roku milion mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej.

W 2018 roku poziom absorpcji na wszystkich regionalnych rynkach biurowych osiągnął poziom 534 200 mkw. i o ponad 21% przewyższył wskaźnik zarejestrowany w rekordowym do tej pory 2017 roku. Istotnym czynnikiem wpływającym na rekordowy poziom absorpcji w 2018 była znacząca ilość umów przedajny zawartych w 2017 roku w budynkach oddanych do użytku w 2018 roku. Największy procentowy wzrost absorpcji w porównaniu do 2017 roku został zarejestrowany w Lublinie (140%), Katowicach (118%) i we Wrocławiu (99%).

**ABSORPCJA, PODAŻ I WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW**



**Raport Cushman & Wakefield – „Marketbeat”. Rynek biurowy w miastach regionalnych I kw. 2019r.”.**

---

Stopa kapitalizacji dla najlepszej klasy aktywów biurowych utrzymuje się na poziomie 5,75% w Krakowie i 6,00% we Wrocławiu.

Dynamiczny rozwój rynków regionalnych jest jednym z wyznaczników dobrej sytuacji makroekonomicznej Polski. Rozszerzenie analizy regionalnych rynków biurowych o miasta wchodzące w skład Górnośląskiej Zagłębiowskiej Metropolii jest także kolejnym potwierdzeniem zainteresowania najemców miastami poza głównymi ośrodkami jak Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Poznań, Łódź, Lublin czy Szczecin. To właśnie rozwój najemców z sektora usług dla biznesu w obecnych lokalizacjach oraz ekspansja do nowych miast będzie jednym z głównych czynników napędzającym popyt na powierzchnie biurowe na regionalnych rynkach biurowych w 2019 roku.

W większości analizowanych lokalizacji stawki czynszów utrzymały się na stabilnym poziomie i wyniosły między 12 a 15 EUR/mkw. miesięcznie. Na większości rynków odczuwalna jest presja na wzrost stawek czynszu, co wpisuje się w ogólny trend obserwowany na europejskim rynku nieruchomości biurowych.

#### **ANALIZA CZYNSZÓW RYNKOWYCH:**

Czynsz rynkowy jest dochodem czynszowym, który nieruchomość najprawdopodobniej uzyskałaby na otwartym (wolnym) rynku. Jest określany na podstawie bieżących czynszów płaconych i żądanych w porównywalnych nieruchomościach. Strony umów najmu / dzierżawy w wielu przypadkach stosują klauzule tajności, co praktycznie wyłącza możliwość ich analizowania. Dla celu analizy stawek czynszowych, dla potrzeb niniejszego opracowania, uwzględniono dane rynkowe (pochodzące z analizy dostępnych postanowień umownych, dostępnych informacji z biur pośrednictwa oraz analizy ofert najmu / dzierżawy), jak również dane i informacje pochodzące z fachowych opracowań analitycznych rynku nieruchomości komercyjnych i stąd wyprowadzono wnioski dotyczące czynszów rynkowych dla przedmiotu wyceny. Czynsze porównywalnych nieruchomości sprowadzono do jednostek czynszowych równoważnych jednostkom szacowanych nieruchomości – 1,0 m<sup>2</sup> powierzchni wynajmowanej (efektywnej).

Na rynku lokalnym stawki czynszów obejmują zarówno czynsz brutto, w którym najemca / dzierżawca obciążony jest kosztami użytkowania (np. koszty podatków i innych opłat, koszty ochrony, koszty zarządu – za wyjątkiem opłat za media) – tego typu umowy występują na rynku najczęściej w obiektach starszego typu, jak i czynsz netto, który obejmuje wyłącznie stawkę czynszu za najem / dzierżawę powierzchni, a koszty utrzymania obciążają najemcę / dzierżawcę w postaci klauzuli i określane są najczęściej kwotowo (opłata eksploatacyjna) – tego typu umowy występują na rynku najczęściej w obiektach nowoczesnych.

Aktualnie rynek nieruchomości komercyjnych w ogólnym pojęciu (obejmującym zarówno obiekty nowoczesne, jak i te wzniesione w starszej oraz starej technologii), charakteryzuje się umiarkowanym zapotrzebowaniem na wynajmowane powierzchnie oraz umiarkowanym popytem i podażą.

Na podstawie analizy stawek czynszowych i po konsultacjach z pośrednikami w obrocie nieruchomościami oraz z zarządcami nieruchomości z terenu rynku lokalnego ustalono, że największy wpływ na wysokość osiąganą stawkę czynszu w nieruchomościach podobnych do wycenianych mają następujące cechy rynkowe nieruchomości:

1. **lokalizacja i położenie** – 15%-35% - [strefa centralna – strefa pośrednia – strefa peryferyjna], lokalizacja ogólna i szczegółowa danego obiektu komercyjnego – najwyższe stawki czynszu osiągnęte są w pobliżu centrów miast; lokalizacja rozumiana także, jako usytuowanie w stosunku do innych, podobnego rodzaju nieruchomości,

- 
2. dostępność komunikacyjna i możliwości parkingowe – 15%-25% - [dobra – średnia – zła], położenie względem tras komunikacyjnych – zarówno z punktu widzenia warunków dojazdu, jak i natężenia ruchu kołowego w danym rejonie,
  3. wyposażenie w sieci – 10%-15% - [pełne – niepełne – brak],
  4. układ funkcjonalny i wielkość obiektu – 10%-20% - [korzystne – zadawalające – niekorzystne],
  5. stan techniczny budynku – 10%-25% - [dobry – przeciętny – zły], czyli poziom jakości technicznej poszczególnych elementów konstrukcyjnych budynku,
  6. standard wykończenia – 10%-25% - [wysoki – średni – niski], czyli poziom jakości elementów wykończeniowych poszczególnych pomieszczeń.

Dla potrzeb niniejszej wyceny przeprowadzono analizę stawek czynszu za najem / dzierżawę nieruchomości o zbliżonych, do przedmiotu oszacowania: stanie technicznym i standardzie, funkcji, położeniu, dostępności komunikacyjnej i parkingowej, stopniu wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej. Uwzględniono również stan prawny wycenianych nieruchomości oraz sytuację popytowo i podażową.

Stronami umów najmu / dzierżawy nieruchomości gruntowych, zabudowanych, pełniących funkcje produkcyjne, przemysłowe, magazynowe, biurowe, administracyjno-socjalne, są zróżnicowane podmioty, tj.: osoby fizyczne, jak i osoby prawne, ze wskazaniem na te ostatnie (zwłaszcza spółki prawa handlowego, jako podmioty prowadzące działalność gospodarczą).

Siła nabywczą na lokalnym rynku ma istotny wpływ na wysokość uzyskiwanych cen transakcyjnych nieruchomości. Barię popytu ograniczone są również możliwości uzyskiwania satysfakcjonujących dochodów z umów najmu / dzierżawy. Istnieje zapotrzebowanie na obiekty komercyjne.

Przeprowadzona analiza wykazała, że w przypadku zawierania umów najmu / dzierżawy obiektów pełniących funkcje produkcyjne, przemysłowe, magazynowe, biurowe, administracyjno-socjalne, typowym zachowaniem uczestników rynku (wynajmujących / wydzierżawiających) jest oferowanie wraz z tymi powierzchniami dostępu do miejsc parkingowych i placów postojowo-składowych, które wchodzi w skład nieruchomości przeznaczonej do oddania w najem / dzierżawę. Oznacza to, że w ustalonej / oferowanej stawce czynszu najmu / dzierżawy uwzględnia się już koszt udostępnienia parkingu lub/i placów postojowo-składowych (jednak sytuacja ta dotyczy obiektów, w których parkingi i place manewrowo-postojowo-składowe nie stanowią znacznej części lub większości terenu nieruchomości, a najważniejszymi obiektami na nieruchomości są budynki). Oczywiście na rynku występują też sytuacje, w których miejsca parkingowe oraz place są udostępniane najemcy / dzierżawcy za dodatkową opłatą czynszową (sytuacja taka dotyczy obiektów, w których parkingi i place postojowo-składowe stanowią większość terenu nieruchomości, a budynki stanowią niejako uzupełnienie zagospodarowania terenu, ale również obiektów, w których istnieje nadmiar np. miejsc parkingowych, które mogą zostać dodatkowo skomercjalizowane). Stąd na potrzeby niniejszej wyceny uwzględniono drugi (odpowiadający charakterystyce przedmiotu wyceny) typ zachowania uczestników rynku nieruchomości – oferowanie placów postojowo-składowych za dodatkową opłatą. Powyższe wynika z charakteru przedmiotu wyceny: - nieruchomość w ok 30% zajęta pod komunikację, ok 35% zajęta pod budynki i teren wokół oraz ok 35% terenu wolna od zabudowań – możliwość wynajęcia. Teren wolny od zabudowań utwardzony oraz z korzystnym dostępem do drogi publicznej.

Ceny za wynajem powierzchni magazynowych i biurowych w Polsce w dużej mierze są uzależnione od położenia geograficznego, regionu, w którym znajduje się nieruchomość. Wahają się dosyć znacznie. Można zauważyć, że ceny za wynajem wskazanych powierzchni wiążą się z rozwojem przemysłu w danym regionie. Im dany obszar jest bardziej rozwinięty, tym cena jest wyższa. Szukając



wolnej powierzchni magazynowej i biurowej do wynajęcia można zaobserwować, że wyższe ceny występują w rejonie większych miast. Istnienie dużych miast powoduje zawyżenie średniej ceny wynajmu powierzchni magazynowej i biurowej wyznaczonej dla województwa. Jest to związane z uprzemysłowieniem skoncentrowanym w miastach. Jeśli uprzemysłowienie danego województwa jest niskie, to ceny wynajmu powierzchni komercyjnej są również stosunkowo niskie. Obecnie wyraźnie zaznacza się intensyfikacja inwestycji komercyjnych w naszym kraju. Powiększa się liczba lokalizacji, w których firmy mogą budować nowe obiekty. Ceny za wynajem powierzchni zależą również od cech charakteryzujących dany obiekt. Wyższe są ceny w przypadku obiektów nowoczesnych, klasy A, wyposażonych w ogrzewanie, klimatyzację, nowoczesne rozwiązania projektowe, a także w przypadku nieruchomości magazynowych posiadającą niepyłącą, stosunkowo dużą nośność stropu, rampy, doki przeładunkowe, windy towarowe, parkingi, monitoring itp. Obiekty klasy B cieszą się mniejszym zainteresowaniem, bo wymagają inwestycji od potencjalnych najemców, którzy muszą liczyć się z wysokimi kosztami dostosowania ich do własnych potrzeb. Obiekty o wyższym standardzie cechują się wyższą ceną przy tej samej lokalizacji; oddalenie obiektu od głównych ośrodków gospodarczych kraju, przy tym samym jego standardzie, powoduje obniżenie ceny za wynajem. Cena wynajmu powierzchni komercyjnej: magazynowej i biurowej zależy również od wielkości obiektu, który ma zostać wynajęty. Choć, teoretycznie dla powierzchni magazynowej jednostkowo tańszy powinien być wynajem obiektu większego ze względu na fakt, że wszystkie koszty rozkładają się na większą powierzchnię, to obserwujemy tendencję odwrotną. Przeważnie koszt wynajmu powierzchni magazynowej przeliczony na jednostkę paletową jest wyższy w większych obiektach. Może to wynikać z faktu, że obiekty o dużej powierzchni często są obiektami nowymi i mają wyższy standard, co przyczynia się do podniesienia ceny. Dodatkowo, cena za wynajem powierzchni magazynowej i biurowej zależy od okresu, na jaki jest sporządzany kontrakt. Z reguły umowy zawierane są na okres od 3 do 5 lat. Im dłuższy czas trwania kontraktu, tym niższa cena wynajmu.

Analizy rynkowe (dla rynku lokalnego) wskazują, że stosowane w umowach stawki czynszu najmu / dzierżawy podobnych, do przedmiotu wyceny, nieruchomości wahają się w zakresie:

- dla powierzchni obejmującej funkcje produkcyjne, przemysłowe, magazynowe i warsztatowe, od około 10,00 zł/m<sup>2</sup> powierzchni budynku (głównie dla obiektów o podstawowej funkcji magazynowej / warsztatowej), do nawet 20,77 zł/m<sup>2</sup> powierzchni budynku (głównie dla obiektów o podstawowej funkcji przemysłowo-produkcyjno-magazynowej, z powierzchnią biurowo-administracyjno-socjalną i magazynową, jako uzupełniającą w odniesieniu do funkcji podstawowej) – najwyższe czynsze funkcjonują w rejonie centralnych / zurbanizowanych części miasta / gminy oraz przy znanych i atrakcyjnych obiektach komercyjnych, ale jednocześnie z dobrym dostępem komunikacyjnym, w pobliżu głównych i ważnych szlaków komunikacyjnych; wraz ze zwiększeniem odległości od centralnych części miasta / gminy czynsze spadają, jednak ta zależność nie zawsze jest liniowa, ponieważ na wysokość stawki czynszu mają wpływ również inne, niż odległość, czynniki tj.: stan techniczny obiektu, standard, dostępność komunikacyjna i parkingowa, bliskość podobnych, atrakcyjnych obiektów, itp.);
- dla powierzchni obejmującej funkcje biurowe – od około 16,67 zł/m<sup>2</sup> powierzchni budynku do nawet 25,28 zł/m<sup>2</sup> powierzchni budynku. Najwyższe czynsze funkcjonują w rejonie centralnych / zurbanizowanych części miasta jednak dotyczą one małych powierzchniowo lokali użytkowych. Na potrzeby analizy objęto większe lokale oraz całe budynki oferujące powierzchnię biurową. Najwyższe ceny tak określonej powierzchni biurowej funkcjonują przy znanych i atrakcyjnych obiektach komercyjnych, ale jednocześnie z dobrym dostępem komunikacyjnym, w pobliżu głównych i ważnych szlaków komunikacyjnych; wraz ze zwiększeniem odległości od centralnych

części miasta / gminy czynsze spadają, jednak ta zależność nie zawsze jest liniowa, ponieważ na wysokość stawki czynszu mają wpływ również inne, niż odległość, czynniki tj.: stan techniczny obiektu, standard, dostępność komunikacyjna i parkingowa, bliskość podobnych, atrakcyjnych obiektów, itp.);

- dla powierzchni obejmującej place składowe – od około 1,00 zł/m<sup>2</sup> do 1,50 zł/m<sup>2</sup> powierzchni. Cena związania jest z lokalizacją, ilością oferowanej powierzchni oraz funkcjonalnością placu. Najwyższe ceny tak określonej powierzchni funkcjonują przy dużych obiektach komercyjnych z dobrym dostępem komunikacyjnym, w pobliżu głównych i ważnych szlaków komunikacyjnych;
- Koszty eksploatacyjne stanowią dodatkowy element czynszu i najczęściej definiowane są w umowach najmu / dzierżawy, jako wszelkie rzeczywiste i należycie uzasadnione opłaty, wydatki i obciążenia ponoszone przez wynajmującego / wdzierżawiającego, związane z eksploatacją i funkcjonowaniem obiektu komercyjnego / przemysłowego. W szczególności obejmują one koszty mediów (np. wody, prądu, wywozu nieczystości lub odprowadzania ścieków), utrzymania parkingów i zieleni, ubezpieczenia, napraw lub konserwacji systemów wyposażenia lub powierzchni obiektu. W skład kosztów wchodzi też zazwyczaj podatki i opłaty związane z nieruchomością, na której położony jest obiekt komercyjny / przemysłowy, takie jak podatek od nieruchomości, czy opłata za użytkowanie wieczyste gruntu.

Analizy rynkowe (dla rynku lokalnego) wskazują, iż stawki opłat eksploatacyjnych w obiektach podobnego typu i o podobnej funkcji wahają się w zakresie od około 3,00-3,50 zł/m<sup>2</sup> do nawet około 7,00-8,00 zł/m<sup>2</sup> powierzchni budynku/-ów. W nowoczesnych obiektach, czyli wzniesionych po 2000 r. lub wzniesionych wcześniej, ale zmodernizowanych, bardzo często stosowany jest czynsz, który zostaje powiększony o opłatę eksploatacyjną. Jednak praktyka ta nie jest stosowana we wszystkich nowoczesnych obiektach.

Warunki rynkowo-gospodarcze, ustalenia, założenia oraz dane przyjęte na podstawie analizy rynku:

- przedmiot wyceny (jego część), zgodnie z ustaleniami opisanymi we wcześniejszej części niniejszego opracowania, jest obciążony prawami zobowiązanymi (umowami najmu / dzierżawy), które jednak, w oparciu o aktualny stan prawny i faktyczny nieruchomości, jak również w oparciu o sytuację prawną właściciela / użytkownika wieczystego tych nieruchomości, nie mają znaczenia dla oceny wielkości wpływów czynszowych i pozaczynszowych lub dla oceny ryzyka ich uzyskiwania, a także nie mają wpływu na zmianę wartości rynkowej przedmiotu wyceny – zatem skutków obciążenia takimi prawami nie uwzględniono w wycenie;
- zmienność / stałość dochodu uzyskiwanego z nieruchomości – realna wartość dochodu nie będzie podlegała w przyszłości zmianom (możliwe zmiany poziomu dochodu, wynikające ze zmian na rynku nieruchomości, uwzględniono w stopie kapitalizacji);
- przy obliczaniu dochodów nie uwzględnia się amortyzacji, kredytu i jego kosztów, podatku dochodowego oraz innych opłat i podatków związanych ze sprzedażą nieruchomości;
- w prognozie nie ujmowano przychodów poza czynszowych, ponieważ takie nie są uzyskiwane na dzień wyceny, a ponadto ustalono że typowy, przeciętnie efektywnie działający właściciel lub inny użytkownik, nie byłby w stanie uzyskać takich przychodów;
- wyceniane nieruchomości nie są obciążone prawami rzeczowymi, mającymi znaczenie dla oceny wielkości wpływów czynszowych i pozaczynszowych lub dla oceny ryzyka ich uzyskiwania – zatem skutków obciążenia takimi prawami nie uwzględniano w wycenie;
- uzyskiwanie dochodu z całej nieruchomości i jego wykorzystywanie w podejściu dochodowym powoduje, że wartość rynkowa, określona w tym podejściu obejmuje wartość prawa własności gruntu, wraz z jego częściami składowymi (budynkami, budowlami i urządzeniami, trwale z gruntem związanymi), lub odpowiednio wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu

---

i związanej z tym prawem odrębnej własności budynków, budowli i urządzeń (trwale z gruntem związanych) na użytkowanym gruncie;

- pozostałych składników zlokalizowanych na wycenianych, w podejściu dochodowym, nieruchomościach (budowle trwale związane z gruntem) nie szacowano oddzielnie, gdyż ich obecność wpływa na poziom możliwych do osiągnięcia dochodów z nieruchomości, a zatem pośrednio jest już zawarta w określonej wartości rynkowej;
- określany w wycenie poziom dochodów z nieruchomości odzwierciedla stan rynku nieruchomości na dzień określania wartości;
- stabilizacja cen nieruchomości;
- stabilizacja czynszów rynkowych najmu / dzierżawy;
- średnia / umiarkowana płynność nieruchomości;

Niestety brak na rynku wiarygodnych i dobrze uzasadnionych raportów, odnoszących się do analizy średniego / szacunkowego czasu sprzedaży nieruchomości komercyjnych (w szerokim znaczeniu tej kategorii nieruchomości).

Zdecydowana większość analiz odnosi się do rynku nieruchomości mieszkaniowych – zarówno do jego segmentu pierwotnego, jak i wtórnego oraz ogólnych raportów dotyczących małopolskiego rynku nieruchomości uwzględniających głównie miasto Kraków.

Biorąc jednak pod uwagę publikowane dane, w zakresie średniego / szacunkowego czasu sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych (mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym) można, na zasadzie „ostrożnej” analogii, wyprowadzić z tych danych wnioski odnoszące się do rynku nieruchomości komercyjnych.

Sprzedaż nieruchomości jest w Polsce i na całym świecie procesem długotrwałym i czas sprzedaży zależy od trzech czynników. Są to: lokalizacja, cena nieruchomości oraz sytuacja na rynku nieruchomości (kredyt, podaż, popyt). Średni czas sprzedaży mieszkań wynosi, zgodnie z przeanalizowanymi raportami, od 6 do 24 miesięcy, domów, willi – od 12 do 36 miesięcy, nieruchomości komercyjnych – od 12 do 48 miesięcy, gruntów – od 6 do 36 miesięcy.

Średni czas sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych (mieszkań) na rynku wtórnym w ostatnich latach, dla 10 największych miast w Polsce, to około 5 miesięcy. Trzeba jednak wziąć pod uwagę to, że atrakcyjne oferty potrafią sprzedać się w kilka dni, natomiast te mało atrakcyjne sprzedawać się latami. Czas sprzedaży zależy w dużej mierze od ceny. Pod uwagę trzeba wciążyć również fakt, że jest to czas liczony do umowy przedwstępnej, a nie do aktu notarialnego, który na mocy wcześniejszych ustaleń odbędzie się w ustalonym przez strony transakcji terminie. Zazwyczaj w ciągu 2 miesięcy od dnia podpisania umowy przedwstępnej.

Czas sprzedaży domów mieszkalnych, działek gruntowych (niezabudowanych), lokali użytkowych, czy nieruchomości komercyjnych jest zazwyczaj znacznie dłuższy.

Najważniejszym elementem wspierającym skuteczną sprzedaż nieruchomości są przemyślane działania marketingowe. Oczywiście ważne są również inne elementy, jak chociażby odpowiednie przygotowanie nieruchomości do sprzedaży, przygotowanie materiałów reklamowych (odpowiednie zdjęcia, opisy, plany), zgromadzenie i weryfikacja dokumentów formalno-prawnych i wychwycenie ewentualnych braków, których uzupełnienie może okazać się czasochłonne.

Biorąc pod uwagę powyższe ustalenia należy wskazać, że szacunkowy / średni czasookres, który będzie niezbędny w celu sprzedaży / upłynnienia przedmiotowej nieruchomości, objętej przedmiotem i zakresem niniejszego opracowania, może wynosić około 10-22 miesięcy.

- ustalona stawka czynszu najmu / dzierżawnego nie obejmuje podatku VAT oraz opłat za media;

- zgodnie z przeprowadzoną analizą oraz z przyjętą na rynku praktyką, w tego typu stawce czynszu ujęte jest korzystanie z infrastruktury istniejącej na nieruchomości, a stanowiącej jej część składową, np.: z parkingów, ciągów komunikacyjnych, placów postojowo-składowych, uzbrojenia, itp. Za użytkowanie tego typu infrastruktury nie pobiera się dodatkowych opłat, ponieważ ma ona bezpośredni wpływ na wysokość jednostkowej stawki czynszu możliwego do uzyskania z nieruchomości. W przypadku nieruchomości składającej się z dz. 1875/3 ustalono, że będzie pobierany odrębnie czynsz dzierżawny za udostępnienie najemcy / dzierżawcy placu postojowo-składowego (o pow. ok. 660 m<sup>2</sup> znajdującego się w północno-wschodniej części działki). Powyższe wynika z charakteru działki: nieruchomość w ok 30% zajęta pod komunikację, ok 35% zajęta pod budynki i teren wokół oraz ok 35% terenu wolna od zabudowań – możliwość wynajęcia. Teren wolny od zabudowań utwardzony oraz z korzystnym dostępem do drogi publicznej.
- na podstawie przeprowadzonej analizy rynku, biorąc pod uwagę cechy przedmiotu wyceny ustalono, że wysokość rynkowej, miesięcznej stawki czynszu najmu / dzierżawnego, dla powierzchni pełniącej funkcje magazynowe, będzie wynosiła 12,61 zł/m<sup>2</sup>, dla części biurowej 18,36 zł/m<sup>2</sup>, a dla placu składowego 1,20 zł/m<sup>2</sup>.
- wskazana powyżej stawka czynszu najmu / dzierżawnego została ustalona i przyjęta na potrzeby niniejszego opracowania w oparciu o dane i ustalenia wynikające z przeprowadzonej analizy rynku, jak również przy uwzględnieniu następujących aspektów:

Dla powierzchni magazynowej:

- pełne zagospodarowanie terenu nieruchomości (urządzona droga dojazdowa, miejsca parkingowe przyłącza i instalacje techniczne) – korzystny (*in plus*) wpływ na poziom stawki czynszowej;
- korzystna lokalizacja nieruchomości – korzystny (*in plus*) wpływ na poziom stawki czynszowej; położenie w zurbanizowanym obszarze, wśród innych nieruchomości przemysłowo-usługowych;
- średni / zadowalający stan techniczny obiektów budowlanych wchodzących w skład nieruchomości (budynków i budowli, oraz innych obiektów trwale związanych z gruntem) – obojętny wpływ na poziom stawki czynszowej;
- jednorodny obszar nieruchomości – korzystny (*in plus*) wpływ na poziom stawki czynszowej;
- położenie w sąsiedztwie ważniejszych i uczęszczanych szlaków komunikacyjnych miasta, blisko głównych szlaków komunikacyjnych regionu i kraju – korzystny (*in plus*) wpływ na poziom stawki czynszowej;
- uzbrojenie terenu nieruchomości w podstawowe sieci, jak również wyposażenie obiektów budowlanych w instalacje wymagane w obiektach tego typu – korzystny (*in plus*) wpływ na poziom stawki czynszowej;
- aktualna funkcjonalność obiektów budowlanych – średnia możliwość adaptacji powierzchni dla potrzeb potencjalnego najemcy / dzierżawcy – obojętny wpływ na poziom stawki czynszowej;

Dla powierzchni biurowej:

- pełne zagospodarowanie terenu nieruchomości (miejsca parkingowe, przyłącza i instalacje techniczne) – korzystny (*in plus*) wpływ na poziom stawki czynszowej;
- korzystna lokalizacja nieruchomości – korzystny (*in plus*) wpływ na poziom stawki czynszowej; położenie w zurbanizowanym obszarze, wśród innych nieruchomości przemysłowo-usługowych;
- dobry stan techniczny i standard obiektów budowlanych wchodzących w skład nieruchomości (budynków i budowli, oraz innych obiektów trwale związanych z gruntem) – korzystny (*in plus*) wpływ na poziom stawki czynszowej;
- jednorodny obszar nieruchomości – korzystny (*in plus*) wpływ na poziom stawki czynszowej;

-położenie w sąsiedztwie ważniejszych i uczęszczanych szlaków komunikacyjnych miasta, blisko głównych szlaków komunikacyjnych regionu i kraju – korzystny (*in plus*) wpływ na poziom stawki czynszowej;

- uzbrojenie terenu nieruchomości w podstawowe sieci, jak również wyposażenie obiektów budowlanych w instalacje wymagane w obiektach tego typu – korzystny (*in plus*) wpływ na poziom stawki czynszowej;

- aktualna funkcjonalność obiektów budowlanych – średnia możliwość adaptacji powierzchni dla potrzeb potencjalnego najemcy / dzierżawcy – obojętny wpływ na poziom stawki czynszowej;

Dla powierzchni placu składowego:

- korzystna lokalizacja placu – korzystny (*in plus*) wpływ na poziom stawki czynszowej; położenie w zurbanizowanym obszarze, wśród innych nieruchomości przemysłowo/usługowych;

- zagospodarowanie terenu nieruchomości – korzystny (*in plus*) wpływ na poziom stawki czynszowej, teren utwardzony płytami betonowymi

- korzystny dostęp do drogi publicznej – korzystny (*in plus*) wpływ na poziom stawki czynszowej; dobra dostępność placu

- na podstawie przeprowadzonej analizy rynku lokalnego i regionalnego ustalono, że średni poziom pustostanów oraz strat spowodowanych zaległościami w czynszu (średni wskaźnik pustostanów i zaległości czynszowych – wskaźnik efektywności wynajętych powierzchni – wynikający między innymi ze strat w dochodach uzasadnionych rynkowo, jak i ze stanu wycenianych nieruchomości, np. zwolnień w płatnościach, pustostanów, zaległości czynszowych) kształtuje się na poziomie 5%-20% – w niniejszym opracowaniu założono średni poziom pustostanów oraz strat spowodowanych zaległościami w czynszu na poziomie: 20% (wskaźnik 0,8).
- na podstawie przeprowadzonej analizy rynku lokalnego, a także na podstawie analizy stanu prawnego i faktycznego przedmiotu wyceny ustalono, że nowe umowy najmu / dzierżawy będą z całym prawdopodobieństwem mogły być zawierane, a czynsze najmu / dzierżawy ustalane w taki sposób, który umożliwi pełne odzyskanie wydatków operacyjnych związanych z utrzymaniem nieruchomości – założenie takie jest w pełni uzasadnione praktyką stosowaną w innych podobnych nieruchomościach (brak stosowania, jako dodatek do czynszu, opłaty eksploatacyjnej – wszystkie koszty operacyjne na utrzymanie nieruchomości, za wyjątkiem kosztów mediów, pokrywane są przez właściciela / użytkownika wieczystego nieruchomości z opłat czynszowych, tzn.: koszty podatków od nieruchomości, opłaty za użytkowanie wieczyste (jeśli występuje), administracji i zarządu, ochrony, napraw / remontów / modernizacji, ubezpieczenia nieruchomości);
- na podstawie przeprowadzonej analizy rynku lokalnego ustalono zatem, że najemca / dzierżawca ponosi rzeczywiste koszty związane z dostarczeniem do wynajętych / wydzierżawionych powierzchni usług eksploatacyjnych w postaci mediów (na podstawie wskazań / odczytów liczników lub podliczników oraz odrębnej faktury lub refaktury);
- uwzględniono założenie, że wyceniane nieruchomości są, na dzień wyceny, zajmowane i użytkowane w całości przez ich właściciela / użytkownika wieczystego, a więc że nieruchomości są w całości wolne i przeznaczone do wynajęcia / wydzierżawienia;
- uwzględniono fakt, że teren, na którym zlokalizowane są nieruchomości, objęte przedmiotem i zakresem niniejszego opracowania, nie podlega ochronie konserwatorskiej;
- prawa i inne obowiązki wynikające z umów najmu / dzierżawy oraz zasady i warunki zawierania tych umów na danym rynku: Podział kosztów między najemcę / dzierżawcę i wynajmującego / wydzierżawiającego – obowiązki najemcy / dzierżawcy i wynajmującego / wydzierżawiającego w zakresie opłacania mediów, ogrzewania i eksploatacji, związanych z wynajmowaną / wydzierżawianą powierzchnią, są dla większości podmiotów wynajmujących /

wydzierżawiających podobne powierzchnie jednolite – najemca / dzierżawca jest zobowiązany do ponoszenia opłat czynszowych oraz opłat za zużycie mediów, podczas gdy właściciel / władający jest odpowiedzialny za konserwację składowiska budowlanego (drobne remonty wynajmowanej / wydzierżawianej powierzchni obciążają najemcę / dzierżawcę), uiszczanie podatków i innych opłat publiczno-prawnych, ubezpieczenie budynku/-ów, budowli, koszty ochrony, itp. Umowy najmu / dzierżawy z reguły nie zawierają klauzul blokady, opcji zakupu, klauzuli ucieczki. Umowy zawierane są zarówno na czas określony, jak i nieokreślony. Większość umów zawartych na czas nieokreślony uwzględnia 1, 3 lub 6 miesięczny okres wypowiedzenia. W części umów zawartych na czas określony również przewidziane są okresy wypowiedzenia, jednak te okresy z reguły są równe lub dłuższe niż 3 miesiące. Właściciele nie stosują ulg czynszowych, prolongat i innych promocji, czy zachęt. W umowach najmu / dzierżawy najczęściej występuje coroczna indeksacja czynszów w oparciu o stopę inflacji.

Kalkulację wartości rynkowej przedmiotu wyceny oparto o stawki czynszu, ustalenia i założenia określone w niniejszym opracowaniu.

Ustalona, na potrzeby określenia wartości przedmiotu wyceny, wysokość stawki czynszowej, wynika z przeprowadzonej analizy rynku (czynsze rynkowe), a ponadto jest uzasadniona i znajduje pośrednie odzwierciedlenie w fachowych raportach o sytuacji na rynku nieruchomości komercyjnych, które zostały przytoczone wcześniej, a odnoszą się głównie do nowoczesnych obiektów klasy A. Zgodnie z tymi raportami, średnie czynsze dla obiektów komercyjnych- magazynowych wahają się w zakresie od około 2,0 €/m<sup>2</sup> do około 4,0 €/m<sup>2</sup> powierzchni budynku (czyli zgodnie ze średnim kursem euro na dzień 28-12-2018 r. oraz na dzień 31-12-2018 r. według Tabel kursów średnich NBP nr 251/A/NBP/2018 oraz nr 252/A/NBP/2018, wynoszącym (w zaokrągleniu) 4,30 zł, jest to zakres od 8,60 zł/m<sup>2</sup> do 17,20 zł/m<sup>2</sup> powierzchni budynku). Zgodnie z tymi raportami, średnie czynsze dla obiektów komercyjnych- biurowych wahają się w zakresie od około 12,0 €/m<sup>2</sup> do około 14,5 €/m<sup>2</sup> powierzchni budynku, jest to zakres od ok 51,60 zł/m<sup>2</sup> do 62,35 zł/m<sup>2</sup> powierzchni budynku.

Zatem uwzględniając w szczególności cechy wycenianych nieruchomości należy stwierdzić, że poziom ustalonej, dla potrzeb oszacowania, stawki czynszowej jest możliwy do osiągnięcia oraz uzasadniony, zwłaszcza w kontekście funkcji, wieku, zużycia i aktualnego sposobu użytkowania przedmiotu wyceny.

Ustalona, na potrzeby określenia wartości przedmiotu wyceny, wysokość średniego poziomu pustostanów oraz strat, spowodowanych zaległościami w czynszu, wynika z przeprowadzonej analizy rynku, a ponadto jest uzasadniona i znajduje pośrednie odzwierciedlenie w fachowych raportach o sytuacji na rynku nieruchomości komercyjnych, które zostały przytoczone wcześniej. Zgodnie z tymi raportami, średnie poziomy pustostanów oraz zaległości czynszowych na terenie całej Polski wahają się na średnim poziomie około 6,0%-9,0%- dla powierzchni magazynowej i około 8,0%-11,0%- dla powierzchni biurowej. Zatem, uwzględniając cechy wycenianej nieruchomości, należy stwierdzić, że poziom ustalonego średniego pustostanu oraz zaległości czynszowych jest uzasadniony.

Powyższego ustalenia dokonano w oparciu o przeprowadzoną analizę rynku najmu / dzierżawy – dane rynkowe pochodzące z analizy dostępnych postanowień umownych, dostępnych informacji z biur pośrednictwa i biur zarządców nieruchomości oraz analizy ofert najmu / dzierżawy, jak również dane i informacje pochodzące z fachowych opracowań analitycznych rynku nieruchomości komercyjnych.

## 9.5. Analiza rynku nieruchomości lokalowych- lokali mieszkalnych

Dla potrzeb niniejszej wyceny przeprowadzono badanie lokalnego rynku nieruchomości lokalowych – lokali mieszkalnych którego obszar stanowi miasto Bochnia. Okres badania cen transakcyjnych obejmował lata 2016-2018r. Z uwagi na małą powierzchnie wycenianym lokali analizą objęto lokale do 50,00 m<sup>2</sup>.

Jednostką porównawczą w niniejszym operacie, dla określenia wartości nieruchomości lokalowej, jest 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

Kalkulację wartości rynkowej przedmiotu wyceny oparto na zbiorze danych transakcyjnych, w których nie występują transakcje skrajnie zaniżone i zawyżone oraz transakcje, w których wystąpiły jej szczególne warunki zawarcia powodujące ustalenie zapłaty w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości – np. sprzedaż przez syndyków czy komorników oraz których cenę uzyskano w drodze przetargów, a których cena odbiega o więcej niż 20% od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne (zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, § 5.1 i § 5.2). W związku z powyższym, ze zbioru transakcji usunięto transakcje nierynkowe, czyli o cenach skrajnie niskich bądź wysokich oraz transakcje w których brakowało istotnych informacji na temat nieruchomości lokalowej - brak powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, brak wskazanej położenia na kondygnacji budynku.

Transakcje, które analizowano dotyczyły nieruchomości lokalowych o powierzchni użytkowej od 16,00 m<sup>2</sup> do 50,00 m<sup>2</sup>. Przeciętnie przedmiotem sprzedaży były nieruchomości lokalowe o powierzchni użytkowej 37,67 m<sup>2</sup>.

Mieszkania, które były przedmiotem transakcji w badanym okresie posiadały 2-3 pokoje.

Ceny nieruchomości lokalowych w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wahały się od 2798,05 zł/m<sup>2</sup> do 6299,58 zł/m<sup>2</sup>. Średnia cena jednostkowa wynosiła 4236,71 zł/m<sup>2</sup>, a mediana wynosiła 4213,48 zł/m<sup>2</sup>. Najczęściej cena transakcyjna mieściła się w przedziale 3.400,00-4.400,00 zł/m<sup>2</sup>.

Dla analizowanego zbioru transakcji dokonano analizy wpływu czasu na zmianę cen. Cen transakcyjnych nie uaktualniono ze względu na zmiany cen w czasie. Przyjęty w opracowaniu brak aktualizacji cen o trend wzrostu wynika z analizy aktów notarialnych dotyczących umów kupna-sprzedaży nieruchomości lokalowych oraz cen transakcyjnych tych nieruchomości. Przewiduje się ponadto, że w najbliższym okresie ceny dalej nie będą ulegały większym wahanom, a więc, że stabilizacja nie będzie miała charakteru krótkotrwałego. W wyniku analizy bazy transakcyjnej stwierdzono, że na przestrzeni badanego okresu zmiany jednostkowych cen transakcyjnych w niewielkim stopniu zależą od daty transakcji – bardzo niski współczynnik determinacji. Na podstawie przeprowadzonej analizy rynku lokalnego stwierdzono (w analizowanym okresie) wahania cen nieruchomości bez wyraźnej zależności – brak wpływu na szacowaną wartość. Uwzględniając powyższe, brak jest przesłanek do korygowania cen na skutek upływu czasu.

W badanym okresie odnotowano znaczną ilość transakcji kupna – sprzedaży lokali mieszkalnych, w tym ponad 98% transakcji dotyczyło obrotu lokalami mieszkalnymi z którymi związany był udział w nieruchomości wspólnej na którą składało się m.in. prawo użytkowania wieczystego gruntu. Transakcje, w przypadku których nieruchomość wspólną stanowiło m. in. prawo własności gruntu. zostały odrzucone, ponieważ z przedmiotowym lokalem związany jest udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu.

Na ceny transakcyjne na lokalnym rynku ma wpływ mechanizm rynkowy w postaci popytu i podaży. Stroną popytową na lokale mieszkalne są: osoby w wieku 25-40 lat lub rodziny z dziećmi, klasa niższa i średnia a także osoby pracujące w zakładach produkcyjnych na terenie miasta – chęć bliskiego miejsca zamieszkania w stosunku do miejsca pracy. Nieruchomości na rynku wtórnym oferowane są przez osoby, które zamierzają zamienić dotychczasowe lokum na większy apartament, są w trakcie budowy domu lub osoby emigrujące do innego miasta lub kraju. Badania rynku lokalnego wykazało, że w większości przypadków przedmiotem transakcji były lokale znajdujące się w budynkach wielorodzinnych do 5 kondygnacji.

Z opisanego powyżej zbioru transakcji do dalszej analizy wybrano tylko te transakcje nieruchomości lokalowymi, które są najbardziej porównywalne z przedmiotową nieruchomością pod względem:

- Transakcje dotyczące lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach wielorodzinnych zlokalizowanych w Bochni (z rynku wtórnego);
- Transakcje dotyczące lokali mieszkalnych objętych prawem własności (udział 1/1),
- Lokale usytuowane w budynkach podobnych do budynku tj. bloki mieszkalne o wysokości do 5 kondygnacji nadziemnych,
- Lokale o powierzchni użytkowej od 32-40m<sup>2</sup>, z dwoma pokojami

Ze względu na wystarczającą ilość transakcji zawężono obszar badania rynku do strefy miejskiej. potrzeb niniejszej wyceny przeprowadzono badanie lokalnego rynku lokali mieszkalnych stanowiących przedmiot prawa własności. Na rynku lokalnym w analizowanym okresie miały miejsce transakcje rynkowe nieruchomości lokalowymi mieszkalnymi. Spośród tych transakcji do dalszych obliczeń przyjęto kilka transakcji lokalami najbardziej podobnymi do wycenianego. Zebrane w wyniku analizy transakcje lokalami porównywalnymi przedstawiono w załączniku do niniejszego opracowania.

Na podstawie zebranych informacji o dokonanych transakcjach kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych, po odrzuceniu transakcji skrajnie zanizonych i zawyżonych, stwierdzono, że:

C <sub>średnia</sub>	Mediana	C <sub>max</sub>	C <sub>min</sub>	ΔC
1	2	3	4	5
3 714,56 zł/m <sup>2</sup>	3 678,16 zł/m <sup>2</sup>	4 112,90 zł/m <sup>2</sup>	3 418,10 zł/m <sup>2</sup>	694,80 zł/m <sup>2</sup>

W niniejszym opracowaniu dla potrzeb określenia wartości rynkowej nieruchomości lokalowej wykorzystano dane o transakcjach uzyskane w Starostwie Powiatowym w Bochni, w trakcie analizy lokalnego rynku nieruchomości (załącznik do opracowania – baza danych transakcyjnych). Nie wyklucza się także istnienia innych transakcji niż podane w opracowaniu, jednakże nie były one znane autorowi opracowania w dniu jego sporządzenia.

Zgodnie z podstawami metodologicznymi oraz na podstawie badania i analizy lokalnego rynku nieruchomości lokalowych, stwierdzono, że największy wpływ na wartość rynkową tego typu nieruchomości mają wymienione poniżej cechy rynkowe. Wpływ w/w atrybutów na wartość rynkową nieruchomości, ustalono w oparciu o własne badania rynkowe oraz analizę preferencji nabywców nieruchomości; informacje te uzyskano w agencjach obrotu nieruchomościami oraz na podstawie analiz zawartych w prasie fachowej.



RODZAJ CECHY	WAGA CECHY
1	2
Lokalizacja	35%
Otoczenie i sąsiedztwo	25%
Stan techniczny budynku	25%
Położenie na kondygnacji	15%
<b>SUMA</b>	<b>100%</b>

Na podstawie analizy zebranej bazy transakcji nieruchomościami podobnymi oraz obserwacji preferencji potencjalnych nabywców tego rodzaju nieruchomości na terenie objętym analizą przyjęto następujące kryteria ich oceny:

#### OPIS CECH RYNKOWYCH

LOKALIZACJA	
Korzystna	Strefy miejska oraz strefa podmiejska; z dogodnym dostępem do infrastruktury i terenów zurbanizowanych.
Średnio korzystna	Strefa podmiejska; z ograniczonym dostępem do infrastruktury i terenów zurbanizowanych.
Średnio korzystna	Strefa peryferyjna; tereny bez dostępu lub z utrudnionym dostępem do infrastruktury i terenów zurbanizowanych.
OTOCZENIE I SĄSIEDZTWO	
Korzystne	W bezpośrednim sąsiedztwie tereny zielone, obiekty rekreacyjno-wypoczynkowe; bezpieczna okolica; brak uciążliwych czynników takich jak głośnie, ruchliwe drogi, zakłady przemysłowe itp.
Średnio korzystne	W niedalekim sąsiedztwie tereny zielone i obiekty rekreacyjno-wypoczynkowe dopuszczalne sąsiedztwo średnio uciążliwych czynników takich jak ruchliwe drogi.
Niekorzystne	Występowanie czynników negatywnie oddziałujących na nieruchomość; droga o dużym natężeniu ruchu; tereny kolejowe; w sąsiedztwie przewaga terenów o przeznaczeniu przemysłowym, produkcyjnym itp.
STAN TECHNICZNY BUDYNKU	
Dobry	Elementy budynku (lub konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) są dobrze utrzymane, konserwowane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom norm. Budynek ocieplony.
Średni	Elementy budynku utrzymane są należyście. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji. Budynek ocieplony.
Pogorszony	W elementach budynku występują niewielkie ubytki i uszkodzenia nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny. Budynek nieocieplony.
POŁOŻENIE NA KONDYGNACJI	
Korzystne	I piętro.
Średnio korzystne	Wszystkie kondygnacje za wyjątkiem parteru, I piętra i ostatniej.
Niekorzystne	Parter i ostatnia kondygnacja nadziemna.

#### OPIS CECH NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ.

OPIS CECH NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ						
1	2	3				
Lp.	Wyszczególnienie cech	Parametry cech charakteryzujących nieruchomość wycenianą				
1.	Data na którą nieruchomość jest szacowania:	30-12-2018 r.				
2.	Lokale i pow. użytkowa lokali [m <sup>2</sup> ]	<table border="1"> <tr> <td>Lokal nr 5 – pow. 36,55 m<sup>2</sup></td> <td>Lokal nr 4 – pow. 35,39 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Lokal nr 8 – pow. 36,05 m<sup>2</sup></td> <td>Lokal nr 12 – pow. 36,05 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>	Lokal nr 5 – pow. 36,55 m <sup>2</sup>	Lokal nr 4 – pow. 35,39 m <sup>2</sup>	Lokal nr 8 – pow. 36,05 m <sup>2</sup>	Lokal nr 12 – pow. 36,05 m <sup>2</sup>
Lokal nr 5 – pow. 36,55 m <sup>2</sup>	Lokal nr 4 – pow. 35,39 m <sup>2</sup>					
Lokal nr 8 – pow. 36,05 m <sup>2</sup>	Lokal nr 12 – pow. 36,05 m <sup>2</sup>					

OPIS CECH NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ		
3. Lokalizacja	Korzystna	Korzystna
4. Otoczenie i sąsiedztwo	Korzystne	Korzystne
5. Stan techniczny budynku	Dobry	Dobry
6. Położenie na kondygnacji	Korzystne	Niekorzystne

#### OPIS CECH NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTYCH DO PORÓWNAŃ- LOKALE NR 5 I 8

OPIS CECH NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTYCH DO PORÓWNAŃ-				
L.p.	Wyszczególnienie cech	A	B	C
1.	Lokalizacja szczegółowa:	m. Bochnia, ul. Św. Jana	m. Bochnia, ul. Krakowska	m. Bochnia, ul. Antoniego Langer
2.	Forma władania:	własność	własność	własność
3.	Uzyskana cena transakcyjna [zł/m <sup>2</sup> ):	3 981,95	4 112,90	3 772,57
4.	Data transakcji:	2018-04-20	2018-01-29	2017-12-04
3.	Lokalizacja	Korzystna	Korzystna	Korzystna
4.	Otoczenie i sąsiedztwo	Korzystne	Korzystne	Średnio korzystne
5.	Stan techniczny budynku	Dobry	Dobry	Dobry
6.	Położenie na kondygnacji	Średnio korzystne	Średnio korzystne	Korzystne

#### OPIS CECH NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTYCH DO PORÓWNAŃ- LOKALE NR 4 I 12

OPIS CECH NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTYCH DO PORÓWNAŃ-				
L.p.	Wyszczególnienie cech	A	B	C
1.	Lokalizacja szczegółowa:	m. Bochnia, ul. Św. Jana	m. Bochnia, ul. Krakowska	m. Bochnia, ul. Solna Góra
2.	Forma władania:	własność	własność	własność
3.	Uzyskana cena transakcyjna [zł/m <sup>2</sup> ):	3 981,95	4 112,90	3 418,10
4.	Data transakcji:	2018-04-20	2018-01-29	2017-10-26
3.	Lokalizacja	Korzystna	Korzystna	Korzystna
4.	Otoczenie i sąsiedztwo	Korzystne	Korzystne	Korzystne
5.	Stan techniczny budynku	Dobry	Dobry	Dobry
6.	Położenie na kondygnacji	Średnio korzystne	Średnio korzystne	Niekorzystne

## 10. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny

### 10.1. Określenie wartości prawa do 1 m<sup>2</sup> gruntu

Określenie jednostkowej wartości rynkowej prawa własności do 1,0 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych – jako gruntów niezabudowanych i nieobciążonych (o przeznaczeniu pod tereny produkcyjne/produkcyjno-usługowe) poprzedzono analizą transakcji na lokalnym rynku nieruchomości podobnych, przy uwzględnieniu cech rynkowych wpływających na tę wartość.

Kalkulację jednostkowej wartości rynkowej prawa własności do 1,0 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych – jako gruntów niezabudowanych i nieobciążonych, składających się z działek gruntu o nr ewidencyjnych 1880/17, 854/1, 849, 851/3, i 851/4, położonych w województwie śląskim, powiecie bocheńskim, miejscowości Bochnia, obręb 0001 Bochnia-1 oraz 0006 Bochnia-6 o przeznaczeniu pod tereny produkcyjne/produkcyjno-usługowe, zawiera załącznik do niniejszego opracowania.

---

W wyniku kalkulacji szczegółowej przedstawionej w załączniku do niniejszego opracowania, jednostkową wartość rynkową prawa własności 1,0 m<sup>2</sup> przedmiotowych gruntów [W<sub>R1m2Wł</sub>] określono po zaokrągleniu na:

- dla działki nr 1880/17

**33,78 zł/m<sup>2</sup>**

(słownie: trzydzieści trzy złote 78/100 za metr kwadratowy)

- dla działek 854/1, 849, 851/3, i 851/4

**33,08 zł/m<sup>2</sup>**

(słownie: trzydzieści trzy złote 08/100 za metr kwadratowy)

#### **WARTOŚĆ PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU.**

Analiza transakcji, które miały miejsce na rynku lokalnym, w przyjętym dla niniejszego opracowania okresie badania tego rynku wskazała, że obrót prawem użytkowania wieczystego nie pozwalał na określenie wartości tego prawa, poprzez zastosowanie podejścia porównawczego, przy przyjęciu cen transakcyjnych uzyskiwanych przy sprzedaży nieruchomości gruntowych, niezabudowanych, jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego.

Na podstawie dokonanych w analizowanym okresie czasu transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości, stanowiącymi przedmiot prawa użytkowania wieczystego oraz prawa własności, wyznaczono natomiast wzajemną relację pomiędzy wartościami tych dwóch praw.

Relacja pomiędzy cenami nieruchomości, jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, a cenami nieruchomości, jako przedmiotu prawa własności dla obszaru, na którym położone są nieruchomości (grunty) objęte przedmiotem i zakresem niniejszego opracowania, wynosi 0,9 (zgodnie z analizą własną).

Omawiane prawa są więc prawami o niewiele różniącej się od siebie wartości. Oznacza to, że wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu jest o około 10% mniejsza niż wartość prawa własności tej samej nieruchomości. Za mniejszą wartością użytkowania wieczystego w odniesieniu do prawa własności przemawia fakt, że aktualizacja stawek opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych każdego roku powoduje zwiększone zainteresowanie przekształceniem w prawo własności. Ta zależność obrazuje sposób postrzegania tych dwóch praw przez potencjalnych nabywców, którzy za lepsze uznają prawo własności, ponieważ nie wiąże się ono z dodatkowymi opłatami rocznymi.

Określenia wartości rynkowej przedmiotowych nieruchomości, jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, dokonano więc na podstawie wzajemnych relacji pomiędzy cenami nieruchomości, jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, a cenami nieruchomości, jako przedmiotu prawa własności – zgodnie z postanowieniem § 29 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Dlatego dla określenia wartości praw do nieruchomości (gruntu), objętej przedmiotem i zakresem niniejszego opracowania oraz objętej prawem użytkowania wieczystego, określono w pierwszej kolejności jej wartość, jako przedmiotu prawa własności, a następnie, aby sprowadzić tę wartość do poziomu cen prawa użytkowania wieczystego, dokonano korekty tej wartości za pomocą współczynnika korygującego wynoszącego  $W_k = 0,9$  ustalonego zgodnie z analizą własną. Operację tę wyraża poniższy wzór:

$$W_{UW} = W_w \times W_k$$

gdzie:

$W_{UW}$  – wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu.

$W_w$  – wartość rynkowa prawa własności gruntu.

$W_k$  – współczynnik korygujący, którego wartość wynosi 0,9.

W wyniku kalkulacji szczegółowej przedstawionej powyżej, rynkową wartość prawa użytkowania wieczystego 1,0 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych [ $W_{R1m2UW}$ ], objętych przedmiotem i zakresem niniejszego opracowania określono, na:

- dla działek 851/3, i 851/4

$$W_{UW} = 33,08 \text{ zł/m}^2 \times 0,9 \\ 29,77 \text{ zł/m}^2$$

(słownie: dwadzieścia dziewięć złotych 77/100 za metr kwadratowy)

## 10.2. Określenie, w podejściu porównawczym wartości rynkowej nieruchomości gruntowych, niezabudowanych

Określenie wartości rynkowej prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, niezabudowanych (o przeznaczeniu pod tereny produkcyjno-usługowe) poprzedzono analizą transakcji na lokalnym rynku nieruchomości podobnych, przy uwzględnieniu cech rynkowych wpływających na tę wartość.

Kalkulację wartości rynkowej prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego gruntu nieruchomości gruntowych zawierają załączniki do niniejszego opracowania.

W wyniku kalkulacji szczegółowej przedstawionej w załącznikach określono:

- wartość rynkową prawa własności do nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, objętej KW Nr TR10/00082868/2 – działka nr 1880/17, o powierzchni wynoszącej 0,0792 ha, tj. 792,00m<sup>2</sup> [ $W_{RN1}$ ] określono, bez podatku VAT (wartość netto), po zaokrągleniu do pełnych złotych, na kwotę: **26 754,00 zł**;
- wartość rynkową prawa własności do nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, objętej KW Nr TR10/00082612/3– działka nr 854/1, o powierzchni wynoszącej 0,3575 ha, tj. 3575,00m<sup>2</sup> [ $W_{RN2}$ ] określono, bez podatku VAT (wartość netto), po zaokrągleniu do pełnych złotych, na kwotę: **118 261,00 zł**;
- wartość rynkową prawa własności do nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, objętej KW Nr TR10/00071991/3– działka nr 849, o powierzchni wynoszącej 0,2714 ha, tj. 2714,00m<sup>2</sup> [ $W_{RN3}$ ] określono, bez podatku VAT (wartość netto), po zaokrągleniu do pełnych złotych, na kwotę: **89 779,00 zł**;
- wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, objętej KW Nr TR10/00058375/2– działki nr 851/3 o pow. 0,1518 ha tj. 1518 m<sup>2</sup> i 851/4 o pow. 0,1176 ha tj. 1176,0 m<sup>2</sup> [ $W_{RN4}$ ] określono, bez podatku VAT (wartość netto), po zaokrągleniu do pełnych złotych, na kwotę: **80 200,00 zł**;

---

### 10.3. Określenie, w podejściu dochodowym wartości rynkowej nieruchomości gruntowych, zabudowanych

#### Założenia:

W procedurze szacowania uwzględniono wszystkie wcześniej dokonane analizy i wyniki analiz, ustalenia i założenia, obejmujące przede wszystkim stan nieruchomości oraz aktualną, na dzień wyceny, sytuację rynkową.

Dla potrzeb sporządzenia niniejszego opracowania przygotowano założenia kalkulacyjne, wynikające ze stanu faktycznego i prawnego przedmiotu wyceny oraz z przeprowadzonej analizy rynku (nieruchomości gruntowych, zabudowanych obiektami pełniącymi funkcje produkcyjne, przemysłowe, magazynowe, biurowe, administracyjno-socjalne, mieszkalne, dotyczącej możliwości i źródeł generowania dochodu (zysku) i wielkości tego dochodu (zysku) oraz wielkości i źródeł generowanych wydatków operacyjnych (w zakresie utrzymania nieruchomości), na nieruchomościach podobnych do nieruchomości objętych przedmiotem i zakresem niniejszego opracowania.

Opis przyjętych założeń został przedstawiony we wcześniejszej części niniejszego opracowania.

Do określenia wartości przedmiotu wyceny przyjęto dane o obiektach oraz dane powierzchniowe budynków, ustalone na podstawie dokumentów, materiałów informacyjnych, informacji i wyjaśnień przekazanych przez Zleceniodawcę i właściciela / użytkownika wieczystego nieruchomości oraz ustaleń własnych, poczynionych podczas oględzin nieruchomości oraz w ramach analizy zgromadzonej dokumentacji. Nie była wykonywana odrębna inwentaryzacja, gdyż nie stanowiło to przedmiotu zamówienia.

Oszacowania wartości rynkowej przedmiotu wyceny dokonano, przy uwzględnieniu rynkowych oraz szacunkowych stawek czynszu najmu / dzierżawnego wskazanych powierzchni, ustalonych na podstawie badania rynku lokalnego.

Dochody z nieruchomości obejmują wpływy z czynszów i wpływy pozaczynszowe, możliwe do uzyskania przez typowego, przeciętnie efektywnie działającego właściciela lub innego użytkownika. Źródłem informacji o wysokości dochodów z nieruchomości są dane rynkowe.

Potencjalny Dochód Brutto – (PDB) wyznaczany przy założeniu, że potencjał nieruchomości jest wykorzystany w 100%, to znaczy, że nie występują straty z tytułu pustostanów, zwolnień z płatności czynszu i zaległości czynszowych, a szacunek dochodów uwzględnia zasady panujące na danym rynku i stan wycenianej nieruchomości.

Efektywny Dochód Brutto – (EDB) obliczany jako różnica pomiędzy Potencjalnym Dochodem Brutto, a stratami w dochodach, uzasadnionymi rynkowo jak i stanem wycenianej nieruchomości, np. zwolnieniami w płatnościach, pustostanami, zaległościami czynszowymi.

W wycenie nieruchomości nie uwzględnia się podatku dochodowego, ponieważ obliczenia oparte są na stopie kapitalizacji określonej na podstawie stopy zwrotu z rynku kapitałowego, a stopy zwroty z rynku kapitałowego określone są przed opodatkowaniem.

Ponadto zgodnie z § 11 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, przy obliczaniu dochodów z nieruchomości, nie uwzględnia się amortyzacji, kredytu i jego kosztów, podatku dochodowego oraz innych opłat i podatków związanych ze sprzedażą nieruchomości.

Wydatki operacyjne stanowią roczne koszty utrzymania nieruchomości ponoszone przez właściciela i warunkujące osiąganie dochodów na założonym poziomie. W wycenie przyjmuje się, że wydatki operacyjne ponoszone są, podobnie jak dochody, na koniec okresu rocznego.

---

Przy określaniu wartości rynkowej do wydatków operacyjnych nie zalicza się: odpisów amortyzacyjnych, spłat rat kapitałowych i odsetkowych od kredytów lub pożyczek, nakładów na remonty, wykraczające poza bieżącą dbałość o stan techniczny i standard użytkowy, podatku dochodowego.

Wydatki operacyjne ponoszone przez właściciela obejmują: podatki od nieruchomości, opłaty roczne za użytkowanie wieczyste gruntu, koszty mediów, nakłady na konserwację i naprawy bieżące, koszty zarządzania, koszty ubezpieczenia i ochrony nieruchomości oraz inne koszty ponoszone okresowo. Przy ich obliczaniu, uwzględniając w szczególności rodzaj określanej wartości, odzworować należy warunki zawierania umów na właściwym rynku. Do wydatków operacyjnych zalicza się również średnioroczny nakład związany z powtarzającymi się regularnie wydatkami na wymianę elementów stałego wyposażenia, które występują z częstotliwością co najmniej raz na kilka lat i są uzasadnione wymogami rynkowymi.

#### Określenie wydatków operacyjnych (WO), niezbędnych do funkcjonowania i utrzymania przedmiotu wyceny:

- Wysokość stawki podatku od nieruchomości: 1) od gruntów (związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków); 2) od budynków lub ich części (związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części, zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej), ustalono na podstawie danych uzyskanych w Urzędzie Miasta Bochnia – uchwała Nr XXXVIII/342/17 Rady Miasta Bochnia z dnia 26 października 2017 r. w sprawie wysokości stawek podatku od nieruchomości oraz w oparciu o analizę danych, zaczerpniętych z deklaracji na podatek od nieruchomości za rok 2019 – deklaracja właściciela / użytkownika wieczystego nieruchomości (dane księgowo-podatkowe właściciela / użytkownika wieczystego nieruchomości – ABM Solid Spółka Akcyjna w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Tarnowie).

Ustalono, że stawka podatku od gruntów, związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – od 1,0 m<sup>2</sup> powierzchni wynosi – 0,66 zł/m<sup>2</sup>.

Ustalono, że stawka podatku od budynków lub ich części, związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części, zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – od 1,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wynosi – 18,96 zł/m<sup>2</sup>.

- Wysokość stawki podatku od budowli ustalono na podstawie analizy danych zaczerpniętych z deklaracji na podatek od nieruchomości za rok 2019 – deklaracja właściciela / użytkownika wieczystego nieruchomości (dane księgowo-podatkowe właściciela / użytkownika wieczystego nieruchomości – ABM Solid Spółka Akcyjna w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Tarnowie) oraz na podstawie danych uzyskanych w Urzędzie Miasta Bochnia – uchwała Nr XXXVIII/342/17 Rady Miasta Bochnia z dnia 26 października 2017 r. w sprawie wysokości stawek podatku od nieruchomości.

Ustalono, że stawka podatku od budowli wynosi – 2% ich wartości, określonej na podstawie art. 4 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych.

- Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu ustalono na podstawie dokumentów i informacji, przekazanych przez użytkownika wieczystego gruntu. Ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego jest uzasadnione, ponieważ wskazuje rzeczywiste, na dzień wyceny obciążenie, jakie ponosić może użytkownik wieczysty. Jest to więc wartość rynkowa. Zgodnie z art. 72 ust. 1 ustawy, opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej. Wyceniania nieruchomości została oddana

---

w użytkowanie wieczyste w celu prowadzenia na niej działalności gospodarczej, dlatego zastosowano stawkę procentową 3%.

- Koszty ochrony ustalono, na podstawie średnich stawek rynkowych, wynikających z przeprowadzonej analizy rynku, ankiet telefonicznych, analizy postanowień ogólnych warunków świadczenia tego typu usług – świadczonych przez przedsiębiorców prowadzących działalność obejmującą usługi, w zakresie ochrony mienia i osób oraz w oparciu o analizę rynkowych danych księgowo-kosztowych, jak również w oparciu o analizę danych kosztowych, przekazanych przez Zleceniodawcę oraz właściciela / użytkownika wieczystego przedmiotu wyceny. Na potrzeby niniejszego oszacowania ustalono, że średnie koszty ochrony nieruchomości (ograniczone do systemu alarmowego), objętych przedmiotem i zakresem niniejszego opracowania, będą wynosiły 1 180,80 zł rocznie – średnie koszty zewnętrzne spółki. Ustalono na potrzeby przedmiotowego opracowania koszty ochrony mieszczą się w średniej, jaka wynika z analiz rynkowych.
- Koszty zarządu nieruchomością ustalono, na podstawie średnich stawek rynkowych, wynikających z przeprowadzonej analizy rynku, ankiet telefonicznych, analizy postanowień ogólnych warunków świadczenia tego typu usług – świadczonych przez przedsiębiorców, prowadzących działalność obejmującą usługi, w zakresie zarządu nieruchomościami oraz w oparciu o analizę rynkowych danych księgowo-kosztowych. Na potrzeby niniejszego oszacowania ustalono, że średnie koszty zarządu nieruchomościami, objętymi przedmiotem i zakresem niniejszego opracowania, będą wynosiły:
  - dla pow. biurowej 0,50 zł/m<sup>2</sup>/miesiącnie,
  - dla pow. magazynowej 0,30 zł/m<sup>2</sup>/miesiącnie.
- Koszty ubezpieczenia nieruchomości ustalono, na podstawie średnich stawek rynkowych, wynikających z przeprowadzonej analizy rynku, ankiet telefonicznych, analizy postanowień ogólnych warunków świadczenia tego typu usług – świadczonych przez przedsiębiorców, prowadzących działalność obejmującą usługi, w zakresie ubezpieczeń mienia i życia oraz w oparciu o analizę rynkowych danych księgowo-kosztowych. Na potrzeby niniejszego oszacowania ustalono, że średnie koszty ubezpieczenia nieruchomości będą wynosiły 1658,51 zł rocznie (umowa z przedsiębiorstwem ubezpieczeniowym).
- Średnie roczne koszty, związane z powtarzającymi się regularnie wydatkami na wymianę elementów stałego wyposażenia nieruchomości ustalono, na podstawie średnich stawek rynkowych, wynikających z przeprowadzonej analizy rynku, analizy cenników branżowych robót remontowych, ankiet telefonicznych, analizy postanowień ogólnych warunków świadczenia tego typu usług – świadczonych przez przedsiębiorców, prowadzących działalność obejmującą usługi, w zakresie remontów i napraw nieruchomości oraz w oparciu o analizę rynkowych danych księgowo-kosztowych. Na potrzeby niniejszego oszacowania ustalono, że średnie koszty, związane z powtarzającymi się regularnie wydatkami na wymianę elementów stałego wyposażenia, będą wynosiły 17 958,12 zł rocznie (dla powierzchni magazynowej 0,50 zł/m<sup>2</sup>/m-c, dla powierzchni biurowej 1,00 zł/m<sup>2</sup>/m-c). Koszty, związane z powtarzającymi się regularnie wydatkami na wymianę elementów stałego wyposażenia – są to koszty ponoszone przez właściciela / użytkownika wieczystego z częstotliwością, co najmniej raz na kilka lat. Do przykładowych kosztów związane z powtarzającymi się regularnie wydatkami na wymianę elementów stałego wyposażenia (utrzymania, konserwacji i remontów) można zaliczyć: - koszty usuwaniem awarii (np. instalacji, sieci, rurociągów, innych elementów składowych nieruchomości, które mogą ulec awarii); - koszty dozoru technicznego budynków i budowli (np. instalacji wentylacyjnych, elektrycznych i odgromowych, zabezpieczeń p.poż.); - koszty bieżących przeglądów instalacji; - koszty napraw / remontów nawierzchni (np. dróg, chodników,

---

placów postojowych, parkingów); - koszty konserwacji, wymiany, napraw i remontów (np. stolarki okiennej i drzwiowej, posadzek, powłok malarskich wewnętrznych i zewnętrznych, okładzin ściennych wewnętrznych i zewnętrznych, pokryć dachowych, instalacji, systemu monitoringu, przeciwkorozyjnej, p.poż.).

- Koszty mediów (prądu, wody, kanalizacji, gazu, usuwania odpadów stałych, itp.) – na podstawie analizy rynku ustalono, że wskazane koszty zwyczajowo ponosi najemca / dzierżawca obiektu / nieruchomości.

Zatem łączne wydatki operacyjne (WO) zostały oszacowane na poziomie 78 386,32 zł rocznie.

Szczegółową projekcję wydatków operacyjnych (WO), prezentuje tabela zamieszczona poniżej.

#### **USTALENIE POZIOMU STOPY KAPITALIZACJI.**

Zgodnie z postanowieniami § 9-14 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego oraz noty interpretacyjnej NI – Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości:

Przy użyciu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się, jako iloczyn stałego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości i współczynnika kapitalizacji lub iloraz strumienia stałego dochodu rocznego i stopy kapitalizacji.

Współczynnik kapitalizacji odzwierciedla okres, w którym powinien nastąpić zwrot środków, poniesionych na nabycie nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, z dochodów możliwych do uzyskania z tych nieruchomości podobnych.

Wysokość współczynnika kapitalizacji i stopę kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, jako wzajemną relację między cenami transakcyjnymi uzyskanymi za nieruchomości podobne a dochodami możliwymi do uzyskania z tych nieruchomości.

W przypadku niewystarczających danych z rynku nieruchomości stopę kapitalizacji określa się na podstawie stopy dyskontowej z uwzględnieniem przewidywanych zmian w poziomie dochodów z nieruchomości podobnych.

Stopę kapitalizacji i stopę dyskontową określa się z zachowaniem zasady współmierności do sposobu obliczania strumieni dochodów z nieruchomości.

Stopa dyskontowa powinna uwzględniać stopę zwrotu wymaganą przez nabywców nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, przy uwzględnieniu stopnia ryzyka inwestowania w wycenianą nieruchomość.

W przypadku niewystarczających danych z rynku nieruchomości stopę dyskontową określa się na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej.

Przyjęta do obliczeń stopa kapitalizacji powinna uwzględniać w szczególności różnicę w poziomie ryzyka pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami stanowiącymi przedmiot analizy stóp kapitalizacji. Podstawowymi czynnikami ryzyka, wpływającymi na poziom stopy kapitalizacji, są między innymi: lokalizacja, stan techniczny, standard użytkowy, wiarygodność najemców, warunki umów najmu obciążające wycenianą nieruchomość, wielkość budynków i ich funkcje, ochrona konserwatorska. Przyjęty w wycenie poziom stopy kapitalizacji powinien uwzględniać również ryzyko dotyczące zmienności dochodu z wycenianej nieruchomości.

Na rynku lokalnym, regionalnym, ani krajowym nie odnotowano transakcji nieruchomościami o zbliżonym charakterze (podobnymi), które stanowiłyby rozsądną alternatywę inwestycyjną,



w odniesieniu do przedmiotu wyceny, oraz których stopień podobieństwa do przedmiotu wyceny umożliwiałyby obliczenie stopy dyskontowej wprost z rynku (brak wystarczających danych o dochodach, osiąganych na nieruchomościach podlegających obrotowi rynkowemu oraz o ich cenach transakcyjnych).

W związku z powyższym stopę kapitalizacji określono na podstawie stopy dyskonta, przy uwzględnieniu wskazanych wyżej uwarunkowań.

Stopę dyskontową określono metoda addytywną według wzoru:

$$R = rb + rr$$

gdzie:

**R** – stopa dyskonta.

**rb** – stopa bazowa ustalona na podstawie rentowności długoterminowych obligacji Skarbu państwa, z uwzględnieniem inflacji.

**rr** – suma ryzyk.

Stopa wolna od ryzyka, równa jest oprocentowaniu długoterminowych, bezpiecznych lokat, najczęściej obligacji skarbowych. Premia związana jest z ryzykiem, które towarzyszy decyzji inwestycyjnej, a w głównej mierze dotyczy zmienności przyszłych dochodów z nieruchomości. Ryzyko to może wynikać z następujących przyczyn:

- zmian uwarunkowań społeczno-ekonomicznych (polityki podatkowej, kredytowej, inwestycyjnej, itd.),
- zmian na rynku nieruchomości (wahania popytu, wybudowanie konkurencyjnych obiektów, itd.),
- zmian wynikających ze zużycia technicznego i funkcjonalnego nieruchomości.

W premii za ryzyko uwzględnia się więc elementy:

- ryzyka systematycznego / rynkowego (inwestycyjnego), spowodowanego czynnikami ogólnogospodarczymi (ustrój gospodarczy, polityka, czynniki koniunkturalne) oraz losowymi (np. inflacja i wojna). Dotyczy ono wszystkich realizowanych projektów inwestycyjnych. Czynniki te mają wpływ na wszystkie walory, na cały rynek; w związku z tym ryzyka systematycznego nie da się zmniejszyć ani wyeliminować.
- ryzyka specyficznego (indywidualnego), z uwzględnieniem zróżnicowania ryzyka towarzyszącego różnym rynkom i różnym nieruchomościom; ryzyko to spowodowane jest czynnikami mezo- i mikrogospodarczymi; ryzyko dotyczy konkretnych podmiotów gospodarczych, spółek, inwestycji, a nawet ich wariantów i scenariuszy; ryzyko niesystematyczne można znacznie zredukować.

Suma ryzyk systematycznego i specyficznego, to tzw. ryzyko całkowite.

W przypadku konkretnej nieruchomości należy ocenić, czy jej zakup jest mniej, czy bardziej ryzykowny, niż przeciętne ryzyko inwestycji w gospodarce. Jeżeli ze względu na dobre cechy nieruchomości (np. bardzo korzystną lokalizację) ryzyko jest mniejsze, to i premia za ryzyko będzie mniejsza. Jeżeli zaś ryzyko jest wyższe od przeciętnego, premia za ryzyko i stopa zwrotu będzie wyższa.

Stopę bazową określamy wg wzoru:

$$rb = (1 + \text{stopa nominalna}) \cdot (1 + \text{stopa inflacji}) - 1$$

#### UWAGI DO OKREŚLENIA STOPY Z RYNKU KAPITAŁOWEGO.

- Średnia rentowność obligacji skarbowych, 10-letnich, o oprocentowaniu stałym – DS0727, według portalu BondSpot S.A. – Grupa Kapitałowa GPW (notowanie z dnia 28-12-2018 r.) – 2,71%.
- Inflacja – (+) 1,8% (prognoza NBP, na podstawie dokumentów „Raport o inflacji”, listopad 2018 r. oraz marzec 2019 r.).
- Suma ryzyk, premia za ryzyko, która jest funkcją rodzaju rynku i stopnia jego rozwoju, rr1=4,5% oraz rr2=4,0%, za ryzyko inwestowania w tego typu nieruchomości.

$$\begin{aligned}rb &= (1+0,0271) : (1+ 0,018) - 1 = 0,0089 \\rr &= 0,045 + 0,040 = 0,085 \\R &= 0,0089 + 0,085 = 0,0939\end{aligned}$$

#### Stopa dyskontowa po zaokrągleniu:

$$R = 9,39\%$$

Ze względu na stabilizację na rynku nieruchomości i brak obiektywnych przesłanek świadczących o tendencjach, jakie będą występowały na rynku, przyjęto stopę kapitalizacji na poziomie stopy dyskontowej.

Poziom stopy kapitalizacji, określony dla dalszych obliczeń, odzwierciedla aktualny stan rynku oraz stan nieruchomości. Przyjęty w wycenie poziom stopy kapitalizacji uwzględnia również ryzyko dotyczący zmienności dochodu z wycenianej nieruchomości.

Ustalona, na potrzeby określenia wartości przedmiotu wyceny, stopa kapitalizacji wynika z przeprowadzonej analizy rynku kapitałowego oraz ustalonych ryzyk, a ponadto jest uzasadniona i znajduje pośrednie odzwierciedlenie w fachowych raportach o sytuacji na rynku nieruchomości komercyjnych. Zgodnie z tymi raportami stopa kapitalizacji typu „Prime” (czyli dla najlepszych obiektów) waha się w zakresie od około 5,0% do około 8,5%. Zatem, uwzględniając cechy wycenianej nieruchomości należy stwierdzić, że poziom ustalonej stopy kapitalizacji jest możliwy do osiągnięcia oraz uzasadniony, zwłaszcza w kontekście funkcji, wieku, zużycia i aktualnego sposobu użytkowania przedmiotu wyceny.

Stopy zwrotu z najlepszych nieruchomości	
Biurowe - Warszawa	ok. 5,2%
Biurowe – miasta regionalne	ok. 6,0%
Obiekty handlowe	ok. 5,0%
Magazyny	ok. 6,5%

Stopy kapitalizacji na koniec 2017 r.						
	Bulgaria	Rumunia	Polska	Czechy	Słowacja	Węgry
Biurowy	7.75%	7.25%	5.25%	4.60%	6.25%	6%
Detaliczny	7.50%	6.75%	5%	4.25%	5.25%	5.25%
Magazynowy	9.00%	8.75%	6.75%	5.75%	6.50%	7.75%
Hotelarski	7.25%	7.50%	6.50%	6.25%	n/a	7%

Dla nieruchomości, które nie spełniają kryteriów dla obiektów typu „prime”, stosuje się zazwyczaj stopy o 200-250 punktów bazowych wyższe.

Prime Yield, to iloraz spodziewanego rocznego dochodu operacyjnego netto i spodziewanej ceny sprzedaży nieruchomości charakteryzującej się najlepszymi parametrami, takimi jak: nowy budynek o najwyższym standardzie (klasa A); najbardziej atrakcyjna lokalizacja, CBD (Central Business District); w pełni wynajęta wiarygodnym podmiotom długoterminowymi umowami; poziom rynkowych stawek czynszu oraz pustostanów.

Prime Yield jest czynnikiem mezoekonomicznym; stopę tę można interpretować, jako najniższą możliwą do zastosowania w wycenie stopę kapitalizacji dla danego typu nieruchomości o określonej lokalizacji.

Dochód Operacyjny Netto (DON) jest obliczany, jako różnica pomiędzy Efektywnym Dochodem Brutto, a Wydatkami Operacyjnymi związanymi z utrzymaniem danej nieruchomości, których rodzaj i poziom wynika z warunków rynkowych. Dochody, generowane przez nieruchomość wyrażane są w ujęciu realnym, co oznacza, że inflacja nie stanowi podstawy do zróżnicowania ich przyszłych poziomów.

Określenia rocznego efektywnego dochodu netto [DON], możliwego do wygenerowania przez przedmiotową nieruchomość oraz wartości rynkowej nieruchomości dokonano na podstawie poniższych wzorów:

$$DON = EDB - W_O$$

$$V = DON / R$$

#### **OBLICZENIA:**

Ustalenie / wyznaczenie / obliczenie potencjalnego dochodu brutto (PDB); efektywnego dochodu brutto (EDB); wydatków operacyjnych (WO); dochodu operacyjnego netto (DON) oraz wartości rynkowej nieruchomości ( $W_{RN}$ ) zostało przedstawione w tabeli zamieszczonej poniżej.

Lp.	Opis parametru.	Okres prognozy
		Parametry i prognoza
1	2	3
1.)	Budynki - pow. produkcyjna, przemysłowa, magazynowa socjalna generująca dochód [m <sup>2</sup> ].	405,00
1.	2) Budynki - pow. biurowa, administracyjna i socjalna generująca dochód [m <sup>2</sup> ].	1 294,01
	3) Plac składowy generujący dochód [m <sup>2</sup> ].	660,00
	<b>4) łączna powierzchnia generująca dochód [m<sup>2</sup>]:</b>	<b>2 359,01</b>
2.	1) Budynki - stawka czynszu [zł/ m <sup>2</sup> / m-c] - pow. magazynowa	12,61 zł
	2) Budynki - stawka czynszu [zł/ m <sup>2</sup> / m-c]- pow. biurowa	18,36 zł
	3) Plac składowy - stawka czynszu [zł/ m <sup>2</sup> / m-c].	1,20 zł
	1) Miesięczny PDB - Budynki magazynowe [zł / m-c].	5 105,08 zł
3.	2) Miesięczny PDB - Budynek biurowy[zł / m-c].	23 755,63 zł
	3) Miesięczny PDB - plac składowy[zł / m-c].	792,00 zł
	<b>4) Suma miesięcznego PDB [zł / m-c]:</b>	<b>29 652,72 zł</b>
4.	- Ilość miesięcy generujących dochód w okresie rocznym:	12,0
5.	1) Roczny PDB - Budynki [zł / m-c].	355 832,61 zł
	<b>2) Suma rocznego PDB [zł / rok]:</b>	<b>355 832,61 zł</b>
6.	- Wskaźnik pustostanów i zaległości czynszowych / Stopień wykorzystania powierzchni - średni [%].	20,00%
7.	1) Roczny EDB - Budynki [zł / m-c].	284 666,09 zł
	<b>2) Suma rocznego EDB [zł / rok]:</b>	<b>284 666,09 zł</b>
	<b>1) Roczne wydatki operacyjne (WO), w tym:</b>	
	- Podatek od nieruchomości - od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków [zł / rok].	2 131,38 zł
8.	- Podatek od nieruchomości - od budynków lub ich części, związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej [zł / rok].	27 359,47 zł
	- Podatek od budowli [zł / rok].	7 644,71 zł
	- Oplata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu [zł / rok].	10 531,27 zł

-	Koszty ochrony [zł / rok].	1 880,80 zł
-	Koszty zarządu [zł / rok].	9 222,06 zł
-	Koszty ubezpieczenia [zł / rok].	1 658,51 zł
-	Średni roczny nakład związany z powtarzającymi się regularnie wydatkami na wymianę elementów stałego wyposażenia [zł / rok].	17 958,12 zł
2)	<b>Suma rocznych wydatków operacyjnych (WO) [zł]:</b>	<b>78 386,32 zł</b>
1)	<b>Dochód operacyjny netto (DON, tj. EDB - WO) [zł / rok].</b>	<b>206 279,77 zł</b>
9.	2) Stopa kapitalizacji [%].	9,39%
<b>Wartość rynkowa praw do nieruchomości (<math>W_{RN}</math>), w zaokrągleniu do pełnych złotych [zł]:</b>		<b>2 196 803,00 zł</b>

W wyniku kalkulacji szczegółowej, przedstawionej powyżej, wartość rynkową wiązki praw do nieruchomości gruntowych, zabudowanych, objętych przedmiotem i zakresem niniejszego opracowania [ $W_{RN}$ ] określono, w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej, bez podatku VAT (wartość netto), po zaokrągleniu do pełnych złotych, na kwotę:

$$W_{RN} = 2\,196\,803,00 \text{ zł}$$

Słownie: dwa miliony sto dziewięćdziesiąt sześć tysięcy osiemset trzy złote.

W tym:

- wartość rynkowa wiązki praw do nieruchomości gruntowej, zabudowanej, objętej KW Nr TR10/00073125/6 – działka nr 1875/4, o powierzchni wynoszącej 0,1519 ha, tj. 1519 m<sup>2</sup> [ $W_{RN1}$ ] określono, bez podatku VAT (wartość netto), po zaokrągleniu do pełnych złotych, na kwotę: **1 823 256,00 zł**;
- wartość rynkowa wiązki praw do nieruchomości gruntowej, zabudowanej, objętej KW Nr TR10/00082847/9 – działka nr 1876/3, o powierzchni całkowitej wynoszącej 0,1983 ha, tj. 1 983,0 m<sup>2</sup> [ $W_{RN2}$ ] określono, bez podatku VAT (wartość netto), po zaokrągleniu do pełnych złotych, na kwotę: **373 547,00 zł**.

Określone, w podejściu dochodowym, wartości rynkowe obejmują wartość prawa do gruntu oraz wartość prawa do składnika budowlanego, posadowionego na gruncie i trwale z nim związanego (są to środki stanowiące część składową nieruchomości, gr. 1 i 2 KŚT – które nie mogą być od niej odłączone, bez istotnej jej zmiany).

Uzyskiwanie dochodu z całej nieruchomości i jego wykorzystywanie w podejściu dochodowym powoduje, że wartość rynkowa, określona w tym podejściu, obejmuje wartość gruntu, wraz z jego częściami składowymi lub odpowiednio, wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu i związanej z tym prawem własności budynków, budowli i urządzeń, na użytkowanym gruncie.

#### 10.4. Określenie, w podejściu porównawczym wartości rynkowej niewyodrębnionych lokali mieszkalnych

Określenie wartości rynkowej niewyodrębnionych lokali mieszkalnych poprzedzono analizą transakcji na lokalnym rynku nieruchomości podobnych, przy uwzględnieniu cech rynkowych mających wpływ na tę wartość.

Kalkulację wartości rynkowej nieruchomości lokalowych – lokali mieszkalnych nr 4, 5, 8, 12, położonych w województwie małopolskim, powiecie bocheńskim, gminie Bochnia, miejscowości Bochnia, przy ul. Św. Marka 3, zawierają załączniki do niniejszego opracowania – arkusze kalkulacyjne.

---

Przy stosowaniu podejścia porównawczego można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90, 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych, przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe.

Dla potrzeb niniejszego opracowania uwzględniono współczynnik korekcyjny „K” na poziomie równym:

$$K = 0,95$$

Zastosowanie w niniejszej wycenie współczynnika korekcyjnego na w/w poziomie było konieczne ze względu na następujące elementy stanu prawnego i faktycznego dotyczące przedmiotu wyceny: lokale mieszkalne objęte przedmiotem wyceny nie zostały jeszcze wyodrębnione. Przedmiotowe lokale spełniają wymagania samodzielności lokali zawarte w ustawie „O własności lokali” (Dz.U. 1994 nr 85 poz. 388). Jednak z uwagi na brak wyodrębniania oraz przyjęciu do porównań nieruchomości podobnych stanowiących odrębną własność (pełnia praw do lokalu) zachodzi konieczność uwzględniania, w niniejszym opracowaniu, współczynnika korekcyjnego K.

W wyniku kalkulacji szczegółowej, przedstawionej w załącznikach do niniejszego opracowania, wartość rynkową niewyodrębnionych lokali mieszkalnych, wraz ze związanym z tym prawem udziałem w nieruchomości wspólnej, objętych przedmiotem i zakresem niniejszego opracowania określono (przy uwzględnieniu współczynnika korekcyjnego na poziomie 0,95), po zaokrągleniu do pełnych złotych, bez podatku VAT (wartość netto), na:

- lokal mieszkalny nr 4

**127 864,00 zł**

Słownie: *sto dwadzieścia siedem tysięcy osiemset sześćdziesiąt cztery złote.*

- lokal mieszkalny nr 5

**139 548,00 zł**

Słownie: *sto trzydzieści dziewięć tysięcy pięćset czterdzieści osiem złotych.*

- lokal mieszkalny nr 8

**137 639,00 zł**

Słownie: *sto trzydzieści siedem tysięcy sześćset trzydzieści dziewięć złotych.*

- lokal mieszkalny nr 12

**130 249,00 zł**

Słownie: *sto trzydzieści tysięcy dwieście czterdzieści dziewięć złotych.*

Łączna wartość rynkowa wiązki praw do nieruchomości- niewyodrębnionych lokali mieszkalnych- objętej KW Nr TR10/00061251/1 określono, bez podatku VAT (wartość netto), po zaokrągleniu do pełnych złotych, na kwotę:

**535 300,00 zł**

Słownie: *pięćset trzydzieści pięć tysięcy trzysta złotych.*

## 11. Zestawienie i wnioski końcowe

Wartość rynkową wiązki praw do nieruchomości stanowiących majątek przedsiębiorstwa działającego pod firmą ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Tarnowie, składających się z działek o nr ewidencyjnych 1880/17, 854/1, 849, 851/3, 851/4, 1875/3, 1875/4 oraz 6071/5, o powierzchni łącznej wynoszącej 1,3925 ha (tj. 13 925,0 m<sup>2</sup>), położonych w województwie małopolskim, powiecie bocheńskim, gminie Bochnia, miejscowości Bochnia, obrębie 0001 Bochnia-1 oraz 0006 Bochnia-6 przy ul. Partyzantów i ul. Św. Marka 3, dla których Sąd Rejonowy w Bochni, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgi wieczyste KW Nr TR1O/00082868/2 (dla dz. 1880/17), TR1O/00082612/3 (dla dz. 854/1), TR1O/00071991/3 (dla dz. 849), TR1O/00058375/2 (dla dz. 851/3 i 851/4), TR1O/00082847/9 (dla dz. 1875/3), TR1O/00073125/6 (dla dz. 1875/4) oraz TR1O/00061251/1 (dla dz. 6071/5), dla aktualnego sposobu użytkowania, według stanu na dzień 30 grudnia 2018 r. (tj. na dzień poprzedzający ogłoszenie upadłości przedsiębiorstwa), dla potrzeb przeprowadzenia postępowania upadłościowego, bez podatku VAT (wartość netto), określono na:

**3 047 097,00 zł**

*Słownie: trzy miliony czterdzieści siedem tysięcy dziewięćdziesiąt siedem złotych.*

W tym:

- wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, objętej KW Nr TR1O/00082868/2 – działka nr 1880/17, o powierzchni wynoszącej 0,0792 ha, tj. 792,00m<sup>2</sup> [W<sub>RN1</sub>] określono, bez podatku VAT (wartość netto), po zaokrągleniu do pełnych złotych, na kwotę: **26 754,00 zł**;
- wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, objętej KW Nr TR1O/00082612/3 – działka nr 854/1, o powierzchni wynoszącej 0,3575 ha, tj. 3575,00m<sup>2</sup> [W<sub>RN2</sub>] określono, bez podatku VAT (wartość netto), po zaokrągleniu do pełnych złotych, na kwotę: **118 261,00 zł**;
- wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, objętej KW Nr TR1O/00071991/3 – działka nr 849, o powierzchni wynoszącej 0,2714 ha, tj. 2714,00m<sup>2</sup> [W<sub>RN3</sub>] określono, bez podatku VAT (wartość netto), po zaokrągleniu do pełnych złotych, na kwotę: **89 779,00 zł**;
- wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, objętej KW Nr TR1O/00058375/2 – działki nr 851/3 o pow. 0,1518 ha tj. 1518 m<sup>2</sup> i 851/4 o pow. 0,1176 ha tj. 1176,0 m<sup>2</sup> [W<sub>RN4</sub>] określono, bez podatku VAT (wartość netto), po zaokrągleniu do pełnych złotych, na kwotę: **80 200,00 zł**;
- wartość rynkowa wiązki praw do nieruchomości gruntowej, zabudowanej, objętej KW Nr TR1O/00082847/9 – działka nr 1875/3, o powierzchni wynoszącej 0,1983 ha, tj. 1983,0 m<sup>2</sup> [W<sub>RN5</sub>] określono, bez podatku VAT (wartość netto), po zaokrągleniu do pełnych złotych, na kwotę: **2 196 803,00 zł**;
- wartość rynkowa wiązki praw do nieruchomości gruntowej, zabudowanej, objętej KW Nr TR1O/00073125/6 – działka nr 1875/4, o powierzchni wynoszącej 0,1519 ha, tj. 1519,0 m<sup>2</sup> [W<sub>RN6</sub>] określono, bez podatku VAT (wartość netto), po zaokrągleniu do pełnych złotych, na kwotę: **373 547,00 zł**.
- wartość rynkowa wiązki praw do nieruchomości gruntowej, zabudowanej, objętej KW Nr TR1O/00061251/1 – działka nr 6071/5, o powierzchni wynoszącej 0,0648 ha, tj. 648,0 m<sup>2</sup> [W<sub>RN7</sub>] określono, bez podatku VAT (wartość netto), po zaokrągleniu do pełnych złotych, na kwotę: **535 300,00 zł**.

#### WNIOSKI I UZASADNIENIE DOKONANYCH OBLICZEŃ.

Oszacowane wartości rynkowe wiązki praw do nieruchomości stanowiących majątek przedsiębiorstwa działającego pod firmą ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Tarnowie, objętych przedmiotem i zakresem niniejszego opracowania, uwzględniają dane rynkowe uzyskane w trakcie analizy rynku transakcyjnego (kupna-sprzedaży oraz najmu / dzierżawy) podobnych, do przedmiotu oszacowania, nieruchomości, na obszarze rynku lokalnego i regionalnego, w badanym okresie czasu, w szczególności cechy i tendencje, wpływające na aktualną wartość rynkową praw do nieruchomości, a także dane dotyczące możliwych do osiągnięcia dochodów z nieruchomości, prawdopodobnych kosztów i wydatków operacyjnych, związanych z utrzymaniem nieruchomości, oraz cen jednostkowych.

Wartości rynkowe praw do wskazanych nieruchomości, stanowią najbardziej prawdopodobne ceny, jakie można uzyskać za te nieruchomości, na normalnie funkcjonującym rynku. W tym celu powinny być spełnione wszystkie warunki poprawnie ustalonej ceny transakcyjnej, w szczególności odpowiedni czas i sposób prezentowania, ekspozycji nieruchomości na rynku.

Określając wartości rynkowe wiązki praw do nieruchomości, objętych przedmiotem i zakresem niniejszego opracowania, uwzględniono w szczególności: rodzaj wycenianych praw, przeznaczenie przestrzenne, cechy rynkowe, mające wpływ na wartość prawa do nieruchomości, uwarunkowania urbanistyczne, możliwości inwestycyjne, stan zagospodarowania, stan techniczny i standard składnika budowlanego, ograniczenia, możliwość generowania dochodu, przez nieruchomości będące przedmiotem wyceny oraz nieruchomości podobne, wielkość możliwego do wygenerowania dochodu, konieczność ponoszenia kosztów i wydatków operacyjnych, związanych z samymi nieruchomościami, a także analizę popytu i podaży.

Wartości nieruchomości, objętych przedmiotem i zakresem niniejszego opracowania, określono bez uwzględniania kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat. Biorąc pod uwagę powyższe zaznacza się jednocześnie możliwość zaistnienia różnic w wartościach szacowanych nieruchomości w sytuacji, w której pojawiają się okoliczności mające negatywny lub pozytywny wpływ na same nieruchomości.

Wartości określone w niniejszym opracowaniu uwzględniają wyłącznie przedmiot, zakres i cel tego opracowania.

## 12. Uwagi, klauzule i zastrzeżenia

1. Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa, Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW), obejmującymi Krajowe Zasady Wyceny – Podstawowe (KSWP), Krajowe Zasady Wyceny – Specjalistyczne (KSWs), Noty interpretacyjne (NI) oraz Tymczasowe noty interpretacyjne (TNI), a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.
2. Niniejsze opracowanie sporządzone zostało tylko i wyłącznie dla Zamawiającego i dla celu określonego w opracowaniu; wykorzystanie wyceny dla innego celu niż określony w opracowaniu oraz przez osoby trzecie jest niedopuszczalne, przez autora nieprzewidziane i nie może stanowić podstawy ewentualnej odpowiedzialności autora opracowania.
3. Autor niniejszego opracowania wyraża zgodę na udostępnienie kopii niniejszego opracowania osobom trzecim lub właścicielom / użytkownikom / władającym nieruchomości.
4. Niniejsze opracowanie sporządzone zostało zgodnie z udzielonym zleceniem / z zawartą umową.
5. Zakres opracowania nie obejmował określenia wartości maszyn, urządzeń, czy linii technologicznych zlokalizowanych na szacowanych nieruchomościach. Wartość pozostałych składników majątku upadłego przedsiębiorstwa, zlokalizowanego na wycenianych nieruchomościach, został oszacowany w odrębnym opracowaniu.
6. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie w/w okresu, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.
7. Ustalenia stanu przedmiotu wyceny, tak prawnego jak i faktycznego, dotyczą daty, na którą dokonano wyceny. Wszelkie zmiany, jakie mogły wystąpić po tej dacie w stanie prawnym i faktycznym przedmiotu wyceny, wymagać będą odrębnej analizy oraz aktualizacji wyceny. Późniejsze wykorzystanie wyceny w przypadku zmian na rynku nieruchomości także będzie wymagało aktualizacji wyceny.
8. Autor opracowania nie ponosi odpowiedzialności za wady prawne przedmiotu wyceny, których nie mógł ustalić na podstawie informacji uzyskanych od Zamawiającego lub w trakcie badania stanu prawnego, na podstawie dostępnych dokumentów.
9. Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których występowania nie można było ustalić w trakcie oględzin, ani na podstawie udostępnionej dokumentacji.
10. Ocena stanu przedmiotu wyceny nie stanowi jego ekspertyzy.
11. Zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości.
12. Dane powierzchniowe, dane techniczne oraz opisy techniczne budynku(-ów) i budowli przyjęto w dobrej wierze na podstawie dokumentów i informacji przekazanych przez Zleceniodawcę / właściciela / użytkownika wieczystego nieruchomości – dokumentacja administracyjno-prawna, dokumentacja księgowo-finansowa, zestawienia i inne dokumenty oraz informacje (materiały udostępnione w trakcie czynności szacowania przedmiotu niniejszego opracowania) – przytoczone informacje i dane pochodzą z najbardziej aktualnych opracowań. Nie była wykonywana odrębna inwentaryzacja, gdyż nie stanowiło to przedmiotu zamówienia.
13. Przeznaczenie planistyczne nieruchomości przyjęto w dobrej wierze, na podstawie informacji uzyskanych we właściwym Urzędzie Miasta / Gminy.
14. Powierzchnię gruntu przyjęto zgodnie z danymi zawartymi w rejestrze gruntów.
15. Wszystkie dane dotyczące przedmiotu wyceny przyjęto w dobrej wierze, zakładając ich zgodność ze stanem rzeczywistym.



- 
16. Powyższa wycena w szczególności nie może być traktowana, jako gwarancja sprzedaży lub najmu / dzierżawy przedmiotu wyceny za oszacowaną wartość.
  17. Ustalenia wartości nie należy utożsamiać z ustaleniem ceny nieruchomości. Cena jest co prawda wyrazem wartości, może być jednak kształtowana w sposób koniunkturalny. W teorii wartości głównymi czynnikami mającymi wpływ na wartość nieruchomości są: użyteczność towaru będąca stymulatorem popytu; zbywalność towaru, jako konieczny warunek możliwości dokonywania transakcji, w toku której wyrównują się na poziomie ceny.
  18. Żadnego stwierdzenia zawartego w niniejszym opracowaniu nie należy traktować, jako rękojmi, gwarancji lub zapewnienia dotyczącego przyszłości.
  19. Oszacowane wartości mogą ulec zmianie na skutek zmiany poziomu cen, zmiany sposobu użytkowania, zmiany przepisów, metodologii wyceny, itp.
  20. Zadaniem wykonawcy niniejszego opracowania nie było przeprowadzenie badań, dotyczących zanieczyszczeń nieruchomości.
  21. Autorowi opracowania nie przedstawiono badań geotechnicznych, ani środowiskowych gruntu. Przy szacowaniu wartości rynkowej przyjęto założenie, że nieruchomości (grunty), objęte przedmiotem i zakresem niniejszego opracowania, są wolne od jakichkolwiek zanieczyszczeń. Ewentualne koszty usunięcia ukrytych zanieczyszczeń gruntów powinien oszacować specjalista do spraw związanych z ochroną środowiska.
  22. Zamieszczone w opracowaniu fragmenty map służą jedynie celom poglądowym. Posłużyły one pomocniczo w scharakteryzowaniu przedmiotu wyceny. Nie zostały one wykorzystane w celach komercyjnych.
  23. Oszacowane wartości praw do nieruchomości nie uwzględniają obciążeń hipotecznych dotyczących wskazanych nieruchomości.
  24. Oszacowane wartości nie zawierają podatku VAT (wartości netto).

### 13. Wykaz załączników

1. Arkusz kalkulacyjny – określenie wartości rynkowej prawa własności 1,0 m<sup>2</sup> gruntu (dla dz. 1880/17)
2. Arkusz kalkulacyjny – określenie wartości rynkowej prawa własności i użytkowania wieczystego 1,0 m<sup>2</sup> gruntu (dla dz. 854/1, 849, 851/4, 851/3)
3. Baza cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych, niezabudowanych.
4. Arkusz kalkulacyjny – określenie wartości rynkowej prawa własności 1,0 m<sup>2</sup> nieruchomości lokalowej (lokale nr 5 i 8).
5. Arkusz kalkulacyjny – określenie wartości rynkowej prawa własności 1,0 m<sup>2</sup> nieruchomości lokalowej (lokale nr 4 i 12).
6. Baza cen transakcyjnych nieruchomości lokalowych – lokali mieszkalnych.
7. Wypis z badania ksiąg wieczystych.
8. Treści zupełne ksiąg wieczystych, pozyskane z portalu internetowego Podsystem Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych – [www.ekw.ms.gov.pl](http://www.ekw.ms.gov.pl).
9. Wypis z badania ewidencji gruntów.
10. Dokumenty geodezyjne.
11. Kopia polisy ubezpieczenia OC.



Wycena wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej				
Lokalizacja	Bochnia			
Numer działki/części działek:	1880/17			
Przeznaczenie:	tereny przemysłowe/ przemysłowo-usługowe			
Powierzchnia działki/tek [m2]	792,00			
Wybór atrybutów cech rynkowych nieruchomości gruntowej				
<b>Tabela nr 1</b>				
L.p.	Wyszczególnienie cech	Procentowy wpływ cechy na cenę (waga cechy)	Przedział cech	
1.	Lokalizacja	35,00%	Korzystna, Średnio korzystna, Niekorzystna	
2.	Warunki dojazdu	20,00%	Dobre, Zadawalające, Złe	
3.	Otoczenie i sąsiedztwo	20,00%	Korzystne, Średnio korzystne, Niekorzystne	
4.	Wielkość działki	15,00%	Korzystna, Średnio korzystna,	
5.	Kształt działki	10,00%	Korzystny, Średnio korzystny, Niekorzystny	
	<b>Razem:</b>	<b>100,00%</b>		
Opis cech nieruchomości nieruchomości gruntowej				
<b>Tabela nr 2</b>				
L.p.	Wyszczególnienie cech	Parametry cech charakteryzujących nieruchomość wycenianą		
1.	Data na którą dokonano oszacowania:	30.12.2018		
2.	Powierzchnia [m2]	792,00		
3.	Lokalizacja	Korzystna		
4.	Warunki dojazdu	Złe		
5.	Otoczenie i sąsiedztwo	Średnio korzystne		
6.	Wielkość działki	Korzystna		
7.	Kształt działki	Korzystny		
Opis cech nieruchomości nieruchomości podobnych				
<b>Tabela nr 3</b>				
L.p.	Wyszczególnienie cech	Parametry cech charakteryzujących nieruchomości		
		A	B	C
1.	Lokalizacja szczegółowa:	Bochnia, obr. 3	Bochnia, obr. 1	Bochnia, obr. 1
2.	Forma władania:	własność	własność	własność
3.	Uzyskana cena transakcyjna [zł/m <sup>2</sup> ]:	37,59	31,81	30,56
4.	Data transakcji:	22.05.2017	07.03.2018	22.10.2018
5.	Lokalizacja	Korzystna	Korzystna	Korzystna
6.	Warunki dojazdu	Złe	Złe	Złe
7.	Otoczenie i sąsiedztwo	Średnio korzystne	Korzystne	Średnio korzystne
8.	Wielkość działki	Korzystna	Korzystna	Korzystna
9.	Kształt działki	Niekorzystny	Niekorzystny	Niekorzystny
Określenie przedziału cenowego				
<b>Tabela nr 4</b>				
Cena Min (C <sub>MIN</sub> ) [PLN/m <sup>2</sup> ]:		Cena Max (C <sub>MAX</sub> ) [PLN/m <sup>2</sup> ]:	Różnica (ΔC) [PLN/m <sup>2</sup> ]:	
30,56		37,59	7,04	

Wycena wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej							
Korekta cech nieruchomości porównawczych z tytułu podobieństwa do wycenianej							
<b>Tabela nr 5 - porównanie: X - A</b>							
Lp.	Wyszczególnienie cech różnicujących	Waga cechy	Porównanie cech nieruchomości wycenianej do podobnej		Przedział cenowy Różnica (ΔC) [PLN/m <sup>2</sup> ]	Udział kwotowy [PLN/m <sup>2</sup> ]	Różnica kwotowa (poprawka) A-X [PLN/m <sup>2</sup> ]
1.	Lokalizacja	35,00%	Korzystna	Korzystna	7,04	2,46	0,00
2.	Warunki dojazdu	20,00%	Złe	Złe	7,04	1,41	0,00
3.	Otoczenie i sąsiedztwo	20,00%	Średnio korzystne	Średnio korzystne	7,04	1,41	0,00
4.	Wielkość działki	15,00%	Korzystna	Korzystna	7,04	1,06	0,00
5.	Kształt działki	10,00%	Korzystny	Niekorzystny	7,04	0,70	0,70
<b>Razem</b>		<b>100,00%</b>					<b>0,70</b>
Cena transakcyjna 1 m2 prawa własności nieruchomości gruntowej A [PLN/m <sup>2</sup> ]:							37,59
Wartość poprawki kwotowej [PLN/m <sup>2</sup> ]:							0,70
<b>Skorygowana cena transakcyjna 1 m2 prawa własności nieruchomości gruntowej A [PLN/m<sup>2</sup>]:</b>							<b>38,29</b>
<b>Tabela nr 6 - porównanie: X - B</b>							
Lp.	Wyszczególnienie cech różnicujących	Waga cechy	Porównanie cech nieruchomości wycenianej do podobnej		Przedział cenowy Różnica (ΔC) [PLN/m <sup>2</sup> ]	Udział kwotowy [PLN/m <sup>2</sup> ]	Różnica kwotowa (poprawka) B-X [PLN/m <sup>2</sup> ]
1.	Lokalizacja	35,00%	Korzystna	Korzystna	7,04	2,46	0,00
2.	Warunki dojazdu	20,00%	Złe	Złe	7,04	1,41	0,00
3.	Otoczenie i sąsiedztwo	20,00%	Średnio korzystne	Korzystne	7,04	1,41	-0,71
4.	Wielkość działki	15,00%	Korzystna	Korzystna	7,04	1,06	0,00
5.	Kształt działki	10,00%	Korzystny	Niekorzystny	7,04	0,70	0,70
<b>Razem</b>		<b>100,00%</b>					<b>-0,01</b>
Cena transakcyjna 1 m2 prawa własności nieruchomości gruntowej B [PLN/m <sup>2</sup> ]:							31,81
Wartość poprawki kwotowej [PLN/m <sup>2</sup> ]:							-0,01
<b>Skorygowana cena transakcyjna 1 m2 prawa własności nieruchomości gruntowej B [PLN/m<sup>2</sup>]:</b>							<b>31,80</b>
<b>Tabela nr 7 - porównanie: X - C</b>							
Lp.	Wyszczególnienie cech różnicujących	Waga cechy	Porównanie cech nieruchomości wycenianej do podobnej		Przedział cenowy Różnica (ΔC) [PLN/m <sup>2</sup> ]	Udział kwotowy [PLN/m <sup>2</sup> ]	Różnica kwotowa (poprawka) C-X [PLN/m <sup>2</sup> ]
1.	Lokalizacja	35,00%	Korzystna	Korzystna	7,04	2,46	0,00
2.	Warunki dojazdu	20,00%	Złe	Złe	7,04	1,41	0,00
3.	Otoczenie i sąsiedztwo	20,00%	Średnio korzystne	Średnio korzystne	7,04	1,41	0,00
4.	Wielkość działki	15,00%	Korzystna	Korzystna	7,04	1,06	0,00
5.	Kształt działki	10,00%	Korzystny	Niekorzystny	7,04	0,70	0,70
<b>Razem</b>		<b>100,00%</b>					<b>0,70</b>
Cena transakcyjna 1 m2 prawa własności nieruchomości gruntowej C [PLN/m <sup>2</sup> ]:							30,56
Wartość poprawki kwotowej [PLN/m <sup>2</sup> ]:							0,70
<b>Skorygowana cena transakcyjna 1 m2 prawa własności nieruchomości gruntowej C [PLN/m<sup>2</sup>]:</b>							<b>31,26</b>
Określenie wartości rynkowej 1 m2 prawa własności nieruchomości gruntowej							
<b>Tabela nr 9</b>							
Skorygowana wartość 1m2 nieruchomości porównywanych [PLN/m2]							
Lp.	A	B	C	X			
	C <sub>1</sub>	C <sub>2</sub>	C <sub>3</sub>	C <sub>X</sub>			
1.	38,29	31,80	31,26	33,78			
Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej							
<b>Tabela nr 9</b>							
Lp.	Przedmiot wyceny	Powierzchnia gruntu [m2]	Wartość rynkowa m2 prawa własności nieruchomości gruntowej				
1	nieruchomość gruntowa	792,00	33,78				
			wartość rynkowa nieruchomości gruntowej				
	działka 1880/17	792,00	26754,00				

**BAZA CEN TRANSAKCYJNYCH**

Lp.	Data transakcji	Woj.	Powiat	Gmina	Obręb	Rodzaj prawa	Cena transakcyjna [zł]	Pow. dz. [m2]	Cena za 1m <sup>2</sup>
1	22.05.2017	małopolskie	bocheński	Bochnia	3	własność	144 700,00	3 849,00	37,59
2	07.03.2018	małopolskie	bocheński	Bochnia	1	własność	35 500,00	1 116,00	31,81
3	22.10.2018	małopolskie	bocheński	Bochnia	1	własność	55 000,00	1 800,00	30,56

Cena min	30,56 zł
Cena max	37,59 zł
ΔC	7,04 zł
Cena średnia	33,32 zł

Wycena wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej				
Lokalizacja	Bochnia			
Numer działki/części działek:	854/1, 849, 851/3, 851/4			
Przeznaczenie:	tereny przemysłowe/ przemysłowo-usługowe			
Powierzchnia działki/tek [m2]	8 983,00			
Wybór atrybutów cech rynkowych nieruchomości gruntowej				
<b>Tabela nr 1</b>				
L.p.	Wyszczególnienie cech	Procentowy wpływ cechy na cenę (waga cechy)	Przedział cech	
1.	Lokalizacja	35,00%	Korzystna, Średnio korzystna, Niekorzystna	
2.	Warunki dojazdu	20,00%	Dobre, Zadawalające, Złe	
3.	Otoczenie i sąsiedztwo	20,00%	Korzystne, Średnio korzystne, Niekorzystne	
4.	Wielkość działki	15,00%	Korzystna, Średnio korzystna,	
5.	Kształt działki	10,00%	Korzystny, Średnio korzystny, Niekorzystny	
	<b>Razem:</b>	<b>100,00%</b>		
Opis cech nieruchomości nieruchomości gruntowej				
<b>Tabela nr 2</b>				
L.p.	Wyszczególnienie cech	Parametry cech charakteryzujących nieruchomości wycenianą		
1.	Data na którą dokonano oszacowania:	30.12.2018		
2.	Powierzchnia [m2]	8 983,00		
3.	Lokalizacja	Korzystna		
4.	Warunki dojazdu	Złe		
5.	Otoczenie i sąsiedztwo	Średnio korzystne		
6.	Wielkość działki	Korzystna		
7.	Kształt działki	Niekorzystny		
Opis cech nieruchomości nieruchomości podobnych				
<b>Tabela nr 3</b>				
L.p.	Wyszczególnienie cech	Parametry cech charakteryzujących nieruchomości		
		A	B	C
1.	Lokalizacja szczegółowa:	Bochnia, obr. 3	Bochnia, obr. 1	Bochnia, obr. 1
2.	Forma władania:	własność	własność	własność
3.	Uzyskana cena transakcyjna [zł/m <sup>2</sup> ]:	37,59	31,81	30,56
4.	Data transakcji:	22.05.2017	07.03.2018	22.10.2018
5.	Lokalizacja	Korzystna	Korzystna	Korzystna
6.	Warunki dojazdu	Złe	Złe	Złe
7.	Otoczenie i sąsiedztwo	Średnio korzystne	Korzystne	Średnio korzystne
8.	Wielkość działki	Korzystna	Korzystna	Korzystna
9.	Kształt działki	Niekorzystny	Niekorzystny	Niekorzystny
Określenie przedziału cenowego				
<b>Tabela nr 4</b>				
Cena Min (C <sub>MIN</sub> ) [PLN/m <sup>2</sup> ]:		Cena Max (C <sub>MAX</sub> ) [PLN/m <sup>2</sup> ]:		
30,56		37,59		
		Różnica (ΔC) [PLN/m <sup>2</sup> ]:		
		7,04		

Wycena wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej							
Korekta cech nieruchomości porównawczych z tytułu podobieństwa do wycenianej							
<b>Tabela nr 5 - porównanie: X - A</b>							
L.p.	Wyszczególnienie cech różnicujących	Waga cechy	Porównanie cech nieruchomości wycenianej do podobnej		Przedział cenowy Różnica (ΔC) [PLN/m <sup>2</sup> ]	Udział kwotowy [PLN/m <sup>2</sup> ]	Różnica kwotowa (poprawka) A-X [PLN/m <sup>2</sup> ]
1.	Lokalizacja	35,00%	Korzystna	Korzystna	7,04	2,46	0,00
2.	Warunki dojazdu	20,00%	Złe	Złe	7,04	1,41	0,00
3.	Otoczenie i sąsiedztwo	20,00%	Średnio korzystne	Średnio korzystne	7,04	1,41	0,00
4.	Wielkość działki	15,00%	Korzystna	Korzystna	7,04	1,06	0,00
5.	Kształt działki	10,00%	Niekorzystny	Niekorzystny	7,04	0,70	0,00
<b>Razem</b>		<b>100,00%</b>					<b>0,00</b>
Cena transakcyjna 1 m2 prawa własności nieruchomości gruntowej A [PLN/m <sup>2</sup> ]:							37,59
Wartość poprawki kwotowej [PLN/m <sup>2</sup> ]:							0,00
<b>Skorygowana cena transakcyjna 1 m2 prawa własności nieruchomości gruntowej A [PLN/m<sup>2</sup>]:</b>							<b>37,59</b>
<b>Tabela nr 6 - porównanie: X - B</b>							
L.p.	Wyszczególnienie cech różnicujących	Waga cechy	Porównanie cech nieruchomości wycenianej do podobnej		Przedział cenowy Różnica (ΔC) [PLN/m <sup>2</sup> ]	Udział kwotowy [PLN/m <sup>2</sup> ]	Różnica kwotowa (poprawka) B-X [PLN/m <sup>2</sup> ]
1.	Lokalizacja	35,00%	Korzystna	Korzystna	7,04	2,46	0,00
2.	Warunki dojazdu	20,00%	Złe	Złe	7,04	1,41	0,00
3.	Otoczenie i sąsiedztwo	20,00%	Średnio korzystne	Korzystne	7,04	1,41	-0,71
4.	Wielkość działki	15,00%	Korzystna	Korzystna	7,04	1,06	0,00
5.	Kształt działki	10,00%	Niekorzystny	Niekorzystny	7,04	0,70	0,00
<b>Razem</b>		<b>100,00%</b>					<b>-0,71</b>
Cena transakcyjna 1 m2 prawa własności nieruchomości gruntowej B [PLN/m <sup>2</sup> ]:							31,81
Wartość poprawki kwotowej [PLN/m <sup>2</sup> ]:							-0,71
<b>Skorygowana cena transakcyjna 1 m2 prawa własności nieruchomości gruntowej B [PLN/m<sup>2</sup>]:</b>							<b>31,10</b>
<b>Tabela nr 7 - porównanie: X - C</b>							
L.p.	Wyszczególnienie cech różnicujących	Waga cechy	Porównanie cech nieruchomości wycenianej do podobnej		Przedział cenowy Różnica (ΔC) [PLN/m <sup>2</sup> ]	Udział kwotowy [PLN/m <sup>2</sup> ]	Różnica kwotowa (poprawka) C-X [PLN/m <sup>2</sup> ]
1.	Lokalizacja	35,00%	Korzystna	Korzystna	7,04	2,46	0,00
2.	Warunki dojazdu	20,00%	Złe	Złe	7,04	1,41	0,00
3.	Otoczenie i sąsiedztwo	20,00%	Średnio korzystne	Średnio korzystne	7,04	1,41	0,00
4.	Wielkość działki	15,00%	Korzystna	Korzystna	7,04	1,06	0,00
5.	Kształt działki	10,00%	Niekorzystny	Niekorzystny	7,04	0,70	0,00
<b>Razem</b>		<b>100,00%</b>					<b>0,00</b>
Cena transakcyjna 1 m2 prawa własności nieruchomości gruntowej C [PLN/m <sup>2</sup> ]:							30,56
Wartość poprawki kwotowej [PLN/m <sup>2</sup> ]:							0,00
<b>Skorygowana cena transakcyjna 1 m2 prawa własności nieruchomości gruntowej C [PLN/m<sup>2</sup>]:</b>							<b>30,56</b>
<b>Określenie wartości rynkowej 1 m2prawa własności nieruchomości gruntowej</b>							
<b>Tabela nr 9</b>							
Skorygowana wartość 1m2 nieruchomości porównywanych [PLN/m <sup>2</sup> ]							
L.p.	A	B	C	X			
	C <sub>1</sub>	C <sub>2</sub>	C <sub>3</sub>	C <sub>x</sub>			
1.	37,59	31,10	30,56	33,08			
<b>Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej</b>							
<b>Tabela nr 9</b>							
L.p.	Przedmiot wyceny	Powierzchnia gruntu [m <sup>2</sup> ]	Wartość rynkowa m2 prawa własności nieruchomości gruntowej				
1	nieruchomość gruntowa	8 983,00	33,08				
			Wartość rynkowa m2 prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej				
			29,77				
			Wartość rynkowa nieruchomości				
	działka nr 854/1	3 575,00	118 261,00				
	działka nr 849	2 714,00	89 779,00				
	działki nr 851/4 i 851/3	2 694,00	80 200,00				

**BAZA CEN TRANSAKCYJNYCH**

Lp.	Data transakcji	Woj.	Powiat	Gmina	Obręb	Rodzaj prawa	Cena transakcyjna [zł]	Pow. dz. [m2]	Cena za 1m <sup>2</sup>
1	22.05.2017	małoposkie	bocheński	Bochnia	3	własność	144 700,00	3 849,00	37,59
2	07.03.2018	małoposkie	bocheński	Bochnia	1	własność	35 500,00	1 116,00	31,81
3	22.10.2018	małoposkie	bocheński	Bochnia	1	własność	55 000,00	1 800,00	30,56

<b>Cena min</b>	<b>30,56 zł</b>
<b>Cena max</b>	<b>37,59 zł</b>
<b>ΔC</b>	<b>7,04 zł</b>
<b>Cena średnia</b>	<b>33,32 zł</b>



Wycena wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej				
Lokalizacja	Bochnia			
Numer działki/części działek:	1875/3, 1875/4			
Przeznaczenie:	tereny przemysłowe/ przemysłowo-usługowe			
Powierzchnia działki/tek [m2]	3 502,00			
Wybór atrybutów cech rynkowych nieruchomości gruntowej				
<b>Tabela nr 1</b>				
L.p.	Wyszczególnienie cech	Procentowy wpływ cechy na cenę (waga cechy)	Przedział cech	
1.	Lokalizacja	35,00%	Korzystna, Średnio korzystna, Niekorzystna	
2.	Warunki dojazdu	20,00%	Dobre, Zadawalające, Złe	
3.	Otoczenie i sąsiedztwo	20,00%	Korzystne, Średnio korzystne, Niekorzystne	
4.	Wielkość działki	15,00%	Korzystna, Średnio korzystna,	
5.	Kształt działki	10,00%	Korzystny, Średnio korzystny, Niekorzystny	
	<b>Razem:</b>	<b>100,00%</b>		
Opis cech nieruchomości nieruchomości gruntowej				
<b>Tabela nr 2</b>				
L.p.	Wyszczególnienie cech	Parametry cech charakteryzujących nieruchomość wycenianą		
1.	Data na którą dokonano oszacowania:	30.12.2018		
2.	Powierzchnia [m2]	3 502,00		
3.	Lokalizacja	Korzystna		
4.	Warunki dojazdu	Dobre		
5.	Otoczenie i sąsiedztwo	Korzystne		
6.	Wielkość działki	Korzystna		
7.	Kształt działki	Korzystny		
Opis cech nieruchomości nieruchomości podobnych				
<b>Tabela nr 3</b>				
L.p.	Wyszczególnienie cech	Parametry cech charakteryzujących nieruchomość		
		A	B	C
1.	Lokalizacja szczegółowa:	Bochnia, obr. 2	Bochnia, obr. 1	Bochnia, obr. 2
2.	Forma władania:	własność	własność	własność
3.	Uzyskana cena transakcyjna [zł/m <sup>2</sup> ]:	88,20	91,67	114,29
4.	Data transakcji:	29.03.2017	11.01.2018	08.05.2018
5.	Lokalizacja	Korzystna	Korzystna	Korzystna
6.	Warunki dojazdu	Dobre	Dobre	Dobre
7.	Otoczenie i sąsiedztwo	Korzystne	Korzystne	Korzystne
8.	Wielkość działki	Korzystna	Średnio korzystna	Korzystna
9.	Kształt działki	Średnio korzystny	Korzystny	Średnio korzystny
Określenie przedziału cenowego				
<b>Tabela nr 4</b>				
Cena Min (C <sub>MIN</sub> ) [PLN/m <sup>2</sup> ]:	Cena Max (C <sub>MAX</sub> ) [PLN/m <sup>2</sup> ]:	Różnica (ΔC) [PLN/m <sup>2</sup> ]:		
88,20	123,88	35,68		

Wycena wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej							
Korekta cech nieruchomości porównawczych z tytułu podobieństwa do wycenianej							
<b>Tabela nr 5 - porównanie: X - A</b>							
L.p.	Wyszczególnienie cech różnicujących	Waga cechy	Porównanie cech nieruchomości wycenianej do podobnej		Przedział cenowy Różnica ( $\Delta C$ ) [PLN/m <sup>2</sup> ]	Udział kwotowy [PLN/m <sup>2</sup> ]	Różnica kwotowa (poprawka) A-X [PLN/m <sup>2</sup> ]
1.	Lokalizacja	35,00%	Korzystna	Korzystna	35,68	12,49	0,00
2.	Warunki dojazdu	20,00%	Dobre	Dobre	35,68	7,14	0,00
3.	Otoczenie i sąsiedztwo	20,00%	Korzystne	Korzystne	35,68	7,14	0,00
4.	Wielkość działki	15,00%	Korzystna	Korzystna	35,68	5,35	0,00
5.	Kształt działki	10,00%	Korzystny	Średnio korzystny	35,68	3,57	1,79
<b>Razem</b>		<b>100,00%</b>					<b>1,79</b>
Cena transakcyjna 1 m2 prawa własności nieruchomości gruntowej A [PLN/m2]:							88,20
Wartość poprawki kwotowej [PLN/m <sup>2</sup> ]:							1,79
<b>Skorygowana cena transakcyjna 1 m2 prawa własności nieruchomości gruntowej A [PLN/m2]:</b>							<b>89,99</b>
<b>Tabela nr 6 - porównanie: X - B</b>							
L.p.	Wyszczególnienie cech różnicujących	Waga cechy	Porównanie cech nieruchomości wycenianej do podobnej		Przedział cenowy Różnica ( $\Delta C$ ) [PLN/m <sup>2</sup> ]	Udział kwotowy [PLN/m <sup>2</sup> ]	Różnica kwotowa (poprawka) B-X [PLN/m <sup>2</sup> ]
1.	Lokalizacja	35,00%	Korzystna	Korzystna	35,68	12,49	0,00
2.	Warunki dojazdu	20,00%	Dobre	Dobre	35,68	7,14	0,00
3.	Otoczenie i sąsiedztwo	20,00%	Korzystne	Korzystne	35,68	7,14	0,00
4.	Wielkość działki	15,00%	Korzystna	Średnio korzystna	35,68	5,35	5,35
5.	Kształt działki	10,00%	Korzystny	Korzystny	35,68	3,57	0,00
<b>Razem</b>		<b>100,00%</b>					<b>5,35</b>
Cena transakcyjna 1 m2 prawa własności nieruchomości gruntowej B [PLN/m2]:							91,67
Wartość poprawki kwotowej [PLN/m <sup>2</sup> ]:							5,35
<b>Skorygowana cena transakcyjna 1 m2 prawa własności nieruchomości gruntowej B [PLN/m2]:</b>							<b>97,02</b>
<b>Tabela nr 7 - porównanie: X - C</b>							
L.p.	Wyszczególnienie cech różnicujących	Waga cechy	Porównanie cech nieruchomości wycenianej do podobnej		Przedział cenowy Różnica ( $\Delta C$ ) [PLN/m <sup>2</sup> ]	Udział kwotowy [PLN/m <sup>2</sup> ]	Różnica kwotowa (poprawka) C-X [PLN/m <sup>2</sup> ]
1.	Lokalizacja	35,00%	Korzystna	Korzystna	35,68	12,49	0,00
2.	Warunki dojazdu	20,00%	Dobre	Dobre	35,68	7,14	0,00
3.	Otoczenie i sąsiedztwo	20,00%	Korzystne	Korzystne	35,68	7,14	0,00
4.	Wielkość działki	15,00%	Korzystna	Korzystna	35,68	5,35	0,00
5.	Kształt działki	10,00%	Korzystny	Średnio korzystny	35,68	3,57	1,79
<b>Razem</b>		<b>100,00%</b>					<b>1,79</b>
Cena transakcyjna 1 m2 prawa własności nieruchomości gruntowej C [PLN/m2]:							114,29
Wartość poprawki kwotowej [PLN/m <sup>2</sup> ]:							1,79
<b>Skorygowana cena transakcyjna 1 m2 prawa własności nieruchomości gruntowej C [PLN/m2]:</b>							<b>116,08</b>
Określenie wartości rynkowej 1 m2 prawa własności nieruchomości gruntowej							
<b>Tabela nr 9</b>							
L.p.	Skorygowana wartość 1m2 nieruchomości porównywanych [PLN/m2]						
	A	B	C	X			
	C <sub>1</sub>	C <sub>2</sub>	C <sub>3</sub>	C <sub>x</sub>			
1.	89,99	97,02	116,08	101,03			
Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej							
<b>Tabela nr 9</b>							
L.p.	Przedmiot wyceny	Powierzchnia gruntu [m2]	Wartość rynkowa m2 prawa własności nieruchomości gruntowej				
1	nieruchomość gruntowa	3 502,00	101,03				
			Wartość rynkowa m2 prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej				
			90,93				
			Wartość rynkowa nieruchomości gruntowych				
	działka nr 1875/3	1 983,00	180 308,24				
	działka nr 1875/4	1 519,00	138 118,11				

**BAZA CEN TRANSAKCYJNYCH**

Lp.	Data transakcji	Woj.	Powiat	Gmina	Obręb	Rodzaj prawa	Cena transakcyjna [zł]	Pow. dz. [m2]	Cena za 1m <sup>2</sup>
1	29.03.2017	małopolskie	bocheński	Bochnia	2	własność	8 413 716,00	95 390,00	88,20
2	11.01.2018	małopolskie	bocheński	Bochnia	1	własność	220 000,00	2 400,00	91,67
3	08.05.2018	małopolskie	bocheński	Bochnia	2	własność	2 774 437,00	24 275,00	114,29
4	19.12.2018	małopolskie	bocheński	Bochnia	1	własność	470 000,00	3 794,00	123,88

Cena min	88,20 zł
Cena max	123,88 zł
ΔC	35,68 zł
Cena średnia	104,51 zł

Wycena wartości rynkowej nieruchomości lokalowej				
Lokalizacja	Bochnia ul. Świętego Marka 3			
Powierzchnia uż. lokalu [m2]	lokal nr 5- 36,55 lokal nr 8- 36,05			
Wybór atrybutów cech rynkowych nieruchomości lokalowej				
Tabela nr 1				
L.p.	Wyszczególnienie cech	Procentowy wpływ cechy na cenę (waga cechy)	Przedział cech	
1.	Lokalizacja	35,00%	Korzystna, Średnio korzystna, Niekorzystna	
2.	Otoczenie i sąsiedztwo	25,00%	Korzystne, Średnio korzystne, Niekorzystne	
3.	Stan techniczny budynku	25,00%	Dobry, Średni, Pogorszony	
4.	Położenie na kondygnacji	15,00%	Korzystne, Średnio korzystne, Niekorzystne	
	<b>Razem:</b>	<b>100,00%</b>		
Opis cech nieruchomości nieruchomości lokalowej				
Tabela nr 2				
L.p.	Wyszczególnienie cech	Parametry cech charakteryzujących nieruchomość wycenianą		
1.	Data na którą dokonano oszacowania:	2018-12-30		
2.	Powierzchnia [m2]	lokal nr 5- 36,55 lokal nr 8- 36,05		
3.	Lokalizacja	Korzystna		
4.	Otoczenie i sąsiedztwo	Korzystne		
5.	Stan techniczny budynku	Dobry		
6.	Położenie na kondygnacji	Korzystne		
Opis cech nieruchomości nieruchomości podobnych				
Tabela nr 3				
L.p.	Wyszczególnienie cech	Parametry cech charakteryzujących nieruchomości		
		A	B	C
1.	Lokalizacja szczegółowa:	m. Bochnia, ul. Św.Jana	m. Bochnia, ul. Krakowska	m. Bochnia, ul. Antoniego Langer
2.	Forma władania:	własność	własność	własność
3.	Uzyskana cena transakcyjna [zł/m <sup>2</sup> ):	3 981,95	4 112,90	3 772,57
4.	Data transakcji:	2018-04-20	2018-01-29	2017-12-04
5.	Lokalizacja	Korzystna	Korzystna	Korzystna
6.	Otoczenie i sąsiedztwo	Korzystne	Korzystne	Średnio korzystne
7.	Stan techniczny budynku	Dobry	Dobry	Dobry
8.	Położenie na kondygnacji	Średnio korzystne	Średnio korzystne	Korzystne
Określenie przedziału cenowego				
Tabela nr 4				
Cena Min (C <sub>MIN</sub> ) [PLN/m <sup>2</sup> ):		Cena Max (C <sub>MAX</sub> ) [PLN/m <sup>2</sup> ):		
3 418,10		4 112,90		
		Różnica (ΔC) [PLN/m <sup>2</sup> ):		
		694,80		

**Wycena wartości rynkowej nieruchomości lokalowej**

**Korekta cech nieruchomości porównawczych z tytułu podobieństwa do wycenianej**

**Tabela nr 5 - porównanie: X - A**

L.p.	Wyszczególnienie cech różnicujących	Waga cechy	Porównanie cech nieruchomości wycenianej do podobnej		Przedział cenowy Różnica (ΔC) [PLN/m <sup>2</sup> ]	Udział kwotowy [PLN/m <sup>2</sup> ]	Różnica kwotowa (poprawka) A-X [PLN/m <sup>2</sup> ]
1.	Lokalizacja	35,00%	Korzystna	Korzystna	694,80	243,18	0,00
2.	Otoczenie i sąsiedztwo	25,00%	Korzystne	Korzystne	694,80	173,70	0,00
3.	Stan techniczny budynku	25,00%	Dobry	Dobry	694,80	173,70	0,00
4.	Położenie na kondygnacji	15,00%	Korzystne	Średnio korzystne	694,80	104,22	52,11
<b>Razem</b>		<b>100,00%</b>					<b>52,11</b>
Cena transakcyjna 1 m2 nieruchomości lokalowej A [PLN/m <sup>2</sup> ]:							3 981,95
Wartość poprawki kwotowej [PLN/m <sup>2</sup> ]:							52,11
<b>Skorygowana cena transakcyjna 1 m2 nieruchomości lokalowej A [PLN/m<sup>2</sup>]:</b>							<b>4 034,06</b>

**Tabela nr 6 - porównanie: X - B**

L.p.	Wyszczególnienie cech różnicujących	Waga cechy	Porównanie cech nieruchomości wycenianej do podobnej		Przedział cenowy Różnica (ΔC) [PLN/m <sup>2</sup> ]	Udział kwotowy [PLN/m <sup>2</sup> ]	Różnica kwotowa (poprawka) B-X [PLN/m <sup>2</sup> ]
1.	Lokalizacja	35,00%	Korzystna	Korzystna	694,80	243,18	0,00
2.	Otoczenie i sąsiedztwo	25,00%	Korzystne	Korzystne	694,80	173,70	0,00
3.	Stan techniczny budynku	25,00%	Dobry	Dobry	694,80	173,70	0,00
4.	Położenie na kondygnacji	15,00%	Korzystne	Średnio korzystne	694,80	104,22	52,11
<b>Razem</b>		<b>100,00%</b>					<b>52,11</b>
Cena transakcyjna 1 m2 nieruchomości lokalowej B [PLN/m <sup>2</sup> ]:							4 112,90
Wartość poprawki kwotowej [PLN/m <sup>2</sup> ]:							52,11
<b>Skorygowana cena transakcyjna 1 m2 nieruchomości lokalowej B [PLN/m<sup>2</sup>]:</b>							<b>4 165,01</b>

**Tabela nr 7 - porównanie: X - C**

L.p.	Wyszczególnienie cech różnicujących	Waga cechy	Porównanie cech nieruchomości wycenianej do podobnej		Przedział cenowy Różnica (ΔC) [PLN/m <sup>2</sup> ]	Udział kwotowy [PLN/m <sup>2</sup> ]	Różnica kwotowa (poprawka) C-X [PLN/m <sup>2</sup> ]
1.	Lokalizacja	35,00%	Korzystna	Korzystna	694,80	243,18	0,00
2.	Otoczenie i sąsiedztwo	25,00%	Korzystne	Średnio korzystne	694,80	173,70	86,85
3.	Stan techniczny budynku	25,00%	Dobry	Dobry	694,80	173,70	0,00
4.	Położenie na kondygnacji	15,00%	Korzystne	Korzystne	694,80	104,22	0,00
<b>Razem</b>		<b>100,00%</b>					<b>86,85</b>
Cena transakcyjna 1 m2 nieruchomości lokalowej C [PLN/m <sup>2</sup> ]:							3 772,57
Wartość poprawki kwotowej [PLN/m <sup>2</sup> ]:							86,85
<b>Skorygowana cena transakcyjna 1 m2 nieruchomości lokalowej C [PLN/m<sup>2</sup>]:</b>							<b>3 859,42</b>

**Określenie wartości rynkowej 1 m2 nieruchomości lokalowej**

**Tabela nr 9**

L.p.	Skorygowana wartość 1m2 nieruchomości porównywanych [PLN/m2]			
	A	B	C	X
	C <sub>1</sub>	C <sub>2</sub>	C <sub>3</sub>	C <sub>x</sub>
1.	4 034,06	4 165,01	3 859,42	4 019,00

**Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej**

**Tabela nr 9**

L.p.	Przedmiot wyceny	Powierzchnia lokalu [m2]	Wartość rynkowa m2 nieruchomości lokalowej	Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej [PLN]
1	lokal nr 5	36,55	3 818,00	139 548,00
2	lokal nr 8	36,05	3 818,00	137 639,00

**BAZA CEN TRANSAKCYJNYCH**

Lp.	Data transakcji	Woj.	Powiat	Gmina	Ulica	Kondygnacja	Cena ilość kondyg nacji w	Rodzaj prawa	Cena transakcyjna [zł]	Pu lokalu	Cena za 1m <sup>2</sup>
1	2018-04-20	małopolskie	bocheński	m. Bochnia	ul. Św.Jana	4 (3 piętro)	5	własność	150000	37,67	3 981,95
2	2018-01-29	małopolskie	bocheński	m. Bochnia	ul. Krakowska	3 (2 piętro)	5	własność	153000	37,20	4 112,90
3	2017-12-04	małopolskie	bocheński	m. Bochnia	ul. Antoniego Langera	2 (1 piętro)	5	własność	140000	37,11	3 772,57
4	2017-10-31	małopolskie	bocheński	m. Bochnia	ul. Św.Jana	4 (3 piętro)	5	własność	135000	37,67	3 583,75
5	2017-10-26	małopolskie	bocheński	m. Bochnia	ul. Solna Góra	1 (parter)	5	własność	125000	36,57	3 418,10

<b>Cena min</b>	<b>3 418,10 zł</b>
<b>Cena max</b>	<b>4 112,90 zł</b>
<b>ΔC</b>	<b>694,80 zł</b>
<b>Cena średnia</b>	<b>3 773,86 zł</b>
<b>Mediana</b>	<b>3 772,57 zł</b>

Wycena wartości rynkowej nieruchomości lokalowej				
Lokalizacja	Bochnia ul. Świętego Marka 3			
Powierzchnia uż. lokalu [m2]	lokal nr 4- 35,39 lokal nr 12- 36,05			
Wybór atrybutów cech rynkowych nieruchomości lokalowej				
Tabela nr 1				
L.p.	Wyszczególnienie cech	Procentowy wpływ cechy na cenę (waga cechy)	Przedział cech	
1.	Lokalizacja	35,00%	Korzystna, Średnio korzystna, Niekorzystna	
2.	Otoczenie i sąsiedztwo	25,00%	Korzystne, Średnio korzystne, Niekorzystne	
3.	Stan techniczny budynku	25,00%	Dobry, Średni, Pogorszony	
4.	Położenie na kondygnacji	15,00%	Korzystne, Średnio korzystne, Niekorzystne	
	<b>Razem:</b>	<b>100,00%</b>		
Opis cech nieruchomości nieruchomości lokalowej				
Tabela nr 2				
L.p.	Wyszczególnienie cech	Parametry cech charakteryzujących nieruchomość wycenianą		
1.	Data na którą dokonano oszacowania:	2018-12-30		
2.	Powierzchnia [m2]	lokal nr 4- 35,39 lokal nr 12- 36,05		
3.	Lokalizacja	Korzystna		
4.	Otoczenie i sąsiedztwo	Korzystne		
5.	Stan techniczny budynku	Dobry		
6.	Położenie na kondygnacji	Niekorzystne		
Opis cech nieruchomości nieruchomości podobnych				
Tabela nr 3				
L.p.	Wyszczególnienie cech	Parametry cech charakteryzujących nieruchomość		
		A	B	C
1.	Lokalizacja szczegółowa:	m. Bochnia, ul. Św.Jana	m. Bochnia, ul. Krakowska	m. Bochnia, ul. Solna Góra
2.	Forma władania:	własność	własność	własność
3.	Uzyskana cena transakcyjna [zł/m <sup>2</sup> ]:	3 981,95	4 112,90	3 418,10
4.	Data transakcji:	2018-04-20	2018-01-29	2017-10-26
5.	Lokalizacja	Korzystna	Korzystna	Korzystna
6.	Otoczenie i sąsiedztwo	Korzystne	Korzystne	Korzystne
7.	Stan techniczny budynku	Dobry	Dobry	Dobry
8.	Położenie na kondygnacji	Średnio korzystne	Średnio korzystne	Niekorzystne
Określenie przedziału cenowego				
Tabela nr 4				
Cena Min (C <sub>MIN</sub> ) [PLN/m <sup>2</sup> ]:		Cena Max (C <sub>MAX</sub> ) [PLN/m <sup>2</sup> ]:	Różnica (ΔC) [PLN/m <sup>2</sup> ]:	
3 418,10		4 112,90	694,80	

**Wycena wartości rynkowej nieruchomości lokalowej**

**Korekta cech nieruchomości porównawczych z tytułu podobieństwa do wycenianej**

**Tabela nr 5 - porównanie: X - A**

L.p.	Wyszczególnienie cech różnicujących	Waga cechy	Porównanie cech nieruchomości wycenianej do podobnej		Przedział cenowy Różnica (ΔC) [PLN/m <sup>2</sup> ]	Udział kwotowy [PLN/m <sup>2</sup> ]	Różnica kwotowa (poprawka) A-X [PLN/m <sup>2</sup> ]
1.	Lokalizacja	35,00%	Korzystna	Korzystna	694,80	243,18	0,00
2.	Otoczenie i sąsiedztwo	25,00%	Korzystne	Korzystne	694,80	173,70	0,00
3.	Stan techniczny budynku	25,00%	Dobry	Dobry	694,80	173,70	0,00
4.	Położenie na kondygnacji	15,00%	Niekorzystne	Średnio korzystne	694,80	104,22	-52,11
<b>Razem</b>		<b>100,00%</b>					<b>-52,11</b>
Cena transakcyjna 1 m2 nieruchomości lokalowej A [PLN/m2]:							3 981,95
Wartość poprawki kwotowej [PLN/m <sup>2</sup> ):							-52,11
<b>Skorygowana cena transakcyjna 1 m2 nieruchomości lokalowej A [PLN/m2]:</b>							<b>3 929,84</b>

**Tabela nr 6 - porównanie: X - B**

L.p.	Wyszczególnienie cech różnicujących	Waga cechy	Porównanie cech nieruchomości wycenianej do podobnej		Przedział cenowy Różnica (ΔC) [PLN/m <sup>2</sup> ]	Udział kwotowy [PLN/m <sup>2</sup> ]	Różnica kwotowa (poprawka) B-X [PLN/m <sup>2</sup> ]
1.	Lokalizacja	35,00%	Korzystna	Korzystna	694,80	243,18	0,00
2.	Otoczenie i sąsiedztwo	25,00%	Korzystne	Korzystne	694,80	173,70	0,00
3.	Stan techniczny budynku	25,00%	Dobry	Dobry	694,80	173,70	0,00
4.	Położenie na kondygnacji	15,00%	Niekorzystne	Średnio korzystne	694,80	104,22	-52,11
<b>Razem</b>		<b>100,00%</b>					<b>-52,11</b>
Cena transakcyjna 1 m2 nieruchomości lokalowej B [PLN/m2]:							4 112,90
Wartość poprawki kwotowej [PLN/m <sup>2</sup> ):							-52,11
<b>Skorygowana cena transakcyjna 1 m2 nieruchomości lokalowej B [PLN/m2]:</b>							<b>4 060,79</b>

**Tabela nr 7 - porównanie: X - C**

L.p.	Wyszczególnienie cech różnicujących	Waga cechy	Porównanie cech nieruchomości wycenianej do podobnej		Przedział cenowy Różnica (ΔC) [PLN/m <sup>2</sup> ]	Udział kwotowy [PLN/m <sup>2</sup> ]	Różnica kwotowa (poprawka) C-X [PLN/m <sup>2</sup> ]
1.	Lokalizacja	35,00%	Korzystna	Korzystna	694,80	243,18	0,00
2.	Otoczenie i sąsiedztwo	25,00%	Korzystne	Korzystne	694,80	173,70	0,00
3.	Stan techniczny budynku	25,00%	Dobry	Dobry	694,80	173,70	0,00
4.	Położenie na kondygnacji	15,00%	Niekorzystne	Niekorzystne	694,80	104,22	0,00
<b>Razem</b>		<b>100,00%</b>					<b>0,00</b>
Cena transakcyjna 1 m2 nieruchomości lokalowej C [PLN/m2]:							3 418,10
Wartość poprawki kwotowej [PLN/m <sup>2</sup> ):							0,00
<b>Skorygowana cena transakcyjna 1 m2 nieruchomości lokalowej C [PLN/m2]:</b>							<b>3 418,10</b>

**Określenie wartości rynkowej 1 m2 nieruchomości lokalowej**

**Tabela nr 9**

L.p.	Skorygowana wartość 1m2 nieruchomości porównywanych [PLN/m2]			
	A	B	C	X
	C <sub>1</sub>	C <sub>2</sub>	C <sub>3</sub>	C <sub>x</sub>
1.	3 929,84	4 060,79	3 418,10	3 803,00

**Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej**

**Tabela nr 9**

L.p.	Przedmiot wyceny	Powierzchnia lokalu [m2]	Wartość rynkowa m2 nieruchomości lokalowej	Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej [PLN]
1	lokal nr 4	35,39	3 613,00	127 864,00
2	lokal nr 12	36,05	3 613,00	130 249,00



**BAZA CEN TRANSAKCYJNYCH**

Lp.	Data transakcji	Woj.	Powiat	Gmina	Ulica	Kondygnacja	Łączna ilość kondygnacji	Rodzaj prawa	Cena transakcyjna [zł]	Pu lokalu	Cena za 1m <sup>2</sup>
1	2018-04-20	małopolskie	bocheński	m. Bochnia	ul. Św.Jana	4 (3 piętro)	5	własność	150000	37,67	3 981,95
2	2018-01-29	małopolskie	bocheński	m. Bochnia	ul. Krakowska	3 (2 piętro)	5	własność	153000	37,20	4 112,90
3	2017-12-04	małopolskie	bocheński	m. Bochnia	ul. Antoniego Langerera	2 (1 piętro)	5	własność	140000	37,11	3 772,57
4	2017-10-31	małopolskie	bocheński	m. Bochnia	ul. Św.Jana	4 (3 piętro)	5	własność	135000	37,67	3 583,75
5	2017-10-26	małopolskie	bocheński	m. Bochnia	ul. Solna Góra	1 (parter)	5	własność	125000	36,57	3 418,10

<b>Cena min</b>	<b>3 418,10 zł</b>
<b>Cena max</b>	<b>4 112,90 zł</b>
<b>ΔC</b>	<b>694,80 zł</b>
<b>Cena średnia</b>	<b>3 773,86 zł</b>