

także gdy liczba transakcji nieruchomościami podobnymi albo ich stawek czynszu jest niewystarczająca, można przyjmować odpowiednio ceny transakcyjne lub stawki czynszu uzyskiwane za nieruchomości podobne na regionalnym albo krajowym rynku nieruchomości.

4. W przypadkach uzasadnionych rodzajem nieruchomości przy określaniu wartości nieruchomości można przyjmować odpowiednio ceny transakcyjne lub stawki czynszu uzyskiwane za nieruchomości podobne na zagranicznych rynkach nieruchomości.

5. Odpowiednio do przedmiotu, zakresu, celu, sposobu wyceny oraz dostępności danych określa się właściwy rynek nieruchomości przez wskazanie jego rodzaju i obszaru oraz okresu badania.

6. Obszar analizowanego rynku nieruchomości powinien odzwierciedlać podobieństwo społeczno-gospodarcze wpływające na poziom cen nieruchomości. Obszar ten nie musi odpowiadać podziałowi administracyjnemu.

§ 4. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

§ 5. 1. Do określenia wartości nieruchomości przyjmuje się nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie możliwie najbliższym poprzedzającym datę, na którą określa się wartość nieruchomości. Przyjęcie dłuższego niż dwuletni okresu badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

2. Cechy nieruchomości podobnych ustala się wykorzystując wszelkie, niezbędne i dostępne dane w zakresie uzasadnionym rodzajem nieruchomości wycenianej i celem wyceny. Mogą to być w szczególności dane zawarte w aktach notarialnych, rejestrach cen nieruchomości prowadzonych przez starostów, dokumentach planistycznych, katastrze nieruchomości, geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz informacje pochodzące z oględzin nieruchomości. Na podstawie znajomości cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, warunków zawarcia transakcji, a także cech tych nieruchomości ocenia się możliwość przyjęcia cen transakcyjnych do wyceny nieruchomości i tworzy się zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny.

3. W przypadku zmian poziomu cen wskutek upływu czasu na analizowanym rynku nieruchomości, ceny nieruchomości podobnych aktualizuje się na dzień określenia wartości nieruchomości. Przyjęty poziom zmian cen lub stwierdzenie braku zmian cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

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

§ 7. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

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

## 6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Dla potrzeb analizy zbadano:

- **Rodzaj rynku** – analizie poddano rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami o funkcji handlowo-usługowej i magazynowo-produkcyjnej, będących przedmiotem własności oraz rynek gruntów niezabudowanych o przeznaczeniu MN.
- **Obszar rynku** – miasto Radom, powiat radomski;
- **Okres badania** – analizą rynku objęto okres ostatnich dwóch lat 2024-2025.

### ANALIZA OGÓLNA

Analizę oparto na informacjach z aktów notarialnych o rynkowych transakcjach kupna/sprzedaży nieruchomości podobnych udostępnionych w Wydziale Geodezji UM w Radomiu oraz radomskich biurach obrotu nieruchomościami, danych z Internetu, prasy lokalnej.

➤ **RYNEK MAGAZYNOWO-PRODUKCYJNY W POLSCE****OGÓLNE WARUNKI INWESTYCYJNE NA RYNKU PRZEMYSŁOWYM I MAGAZYNOWYM W POLSCE (I - III KW 2024 R.)**

źródło: [magazyny.pl](https://magazyny.pl), AXI IMMO rynek magazynowy I-III kwartał 2024 r. w Polsce, rynek powierzchni przemysłowo-logistyczny III w. 2024 r. CBRE, PNB Paribas Real Estate Poland, <https://investmap.pl/rynek-powierzchni-magazynowo-przemyslowych-w-polsce-po-iii-kw-2024-r-raport.a311052> :

➤ **Stabilny popyt przy spadku aktywności deweloperskiej**

Polski rynek nieruchomości przemysłowych i logistycznych w pierwszych trzech kwartałach 2024 r. zachował stabilność. W analizowanym okresie oddano do użytku 2,1 mln mkw. nowej powierzchni magazynowej, co pozwoliło na wzrost całkowitych zasobów sektora do niemal 34 mln mkw. (+9% r/r). Obecnie w budowie znajduje się 1,9 mln mkw. (-22% r/r) i jest to drugi najniższy poziom aktywności deweloperskiej od początku 2018 roku. Mimo wyzwań, rynek najmu powierzchni magazynowych, przemysłowych i logistycznych pozostał stabilny (3,8 mln mkw.), z poziomem pustostanów na koniec września br. wyniósł 8,0% (+0,3 p.p. r/r).

➤ **Sektor inwestycyjny na rynku magazynowym: spadek wartości transakcji i ożywienie w III kwartale 2024**

W okresie I-III kw. 2024 r. na rynku inwestycyjnym łączna wartość transakcji w sektorze magazynowym wyniosła 738 mln EUR (-12%/r/r), co stanowi 27% całkowitego wolumenu inwestycji nieruchomościowych w Polsce. Trzeci kwartał przyniósł jednak znaczną poprawę – wartość transakcji wyniosła 445 mln EUR, co przełożyło się na 46% udziału w całym wolumenie. Rynek odżył m.in. dzięki powrotowi transakcji portfelowych, takich jak nabycie trzech Diamond Parków przez amerykańskiego inwestora Greykite od AIG/White Star oraz przejęcia udziałów w DL Invest przez Emira Property Fund. Emira uzyskała w obrębie nowej emisji 25 proc. udziałów w ramach pref equity z opcją wykupu DL Invest Group w części struktur operacyjnych grupy DL Invest Group.

➤ **Zasoby magazynowe i aktywność deweloperska**

Na koniec września 2024 r. zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce osiągnęły poziom 34 mln mkw. (+9% r/r). Aktywność deweloperów w pierwszych trzech kwartałach wyniosła 2,1 mln mkw. (-33% r/r), z czego w samym III kw. dostarczono 454 tys. mkw. Najwięcej nowej powierzchni na rynku magazynowym w Polsce w okresie od stycznia do końca września br. oddano w woj. dolnośląskim, mazowieckim i łódzkim. Obecnie w budowie znajduje się 1,9 mln mkw. (-22% r/r) powierzchni hal – to drugi najniższy poziom od 2018 roku. Zauważalny jest także spadek wolumenu rozpoczynanych nowych projektów, który w okresie od I kw. do III kw. 2024 r. wyniósł 1,2 mln mkw. (-49% r/r). W podziale na województwa najwięcej buduje się kolejno w woj. dolnośląskim (571 tys. mkw.), woj. mazowieckim (331 tys. mkw.) i śląskim (295 tys. mkw.). Na mniejszych rynkach aktywność deweloperów spada.

➤ **Poziom pustostanów: stabilizacja na rynku wynajmu**

Na koniec września 2024 r. wskaźnik pustostanów na rynku magazynowym w Polsce utrzymywał się na stabilnym poziomie 8,0% (-0,3 p.p. kw./kw. i +0,2 p.p. r/r). Najwyższa dostępność powierzchni występowała w województwach lubuskim, świętokrzyskim i lubelskim, odpowiednio na poziomie 20%, 16,1% i 12,9%. Wśród rynków wielkiej piątki najwyższy wskaźnik pustostanów zanotowano w woj. łódzkim (11,2%), gdzie dostępnych było 539 tys. mkw. powierzchni. Średni współczynnik pustostanów dla pięciu największych rynków wyniósł 7,9%, zbliżając się do krajowej średniej.

➤ **Wzrost zapotrzebowania na powierzchnie magazynowe**

Popyt brutto na powierzchnie produkcyjne i logistyczne w Polsce w okresie I-III kw. 2024 r. wyniósł 3,8 mln mkw. (+2,5% r/r). W strukturze najmu hal dominowały nowe umowy i ekspansje, które odpowiadały za 61% wolumenu wszystkich transakcji. Największe zapotrzebowanie na powierzchnię magazynową w okresie I-III kw. 2024 r. odnotowano w województwach mazowieckim, dolnośląskim i łódzkim.

➤ **Stawki czynszów: stabilne ceny z tendencją wzrostową**

Stawki czynszów bazowych za wynajem powierzchni magazynowej utrzymywały się na stabilnym poziomie, z tendencją delikatnie wzrostową w inwestycjach nowych i planowanych. Obecnie wahają się w przedziale od 3,7 do 5,5 EUR/mkw. (big-box), z najniższymi stawkami dostępnymi w lokalizacjach z obiektami magazynowymi kilkukrotnie rekomercjalizowanymi. Efektywne stawki czynszów pozostają niższe o około 20% od bazowych, co wynika m.in. z poziomu pustostanów oraz warunków negocjowanych w umowach długoterminowych.

➤ *Perspektywy dla polskiego rynku magazynowego*

Na koniec września 2024 roku rynek nowoczesnej powierzchni magazynowo-przemysłowej osiągnął ok. 33,95 mln mkw., a trzy województwa z największymi zasobami to mazowieckie (6,857 mln mkw.), śląskie (5,714 mln mkw.) i łódzkie (4,809 mln mkw.) – wynika z danych opublikowanych przez PINK.

W III kwartale 2024 roku na rynek dostarczono około 454 tys. mkw. nowej powierzchni. Najwięcej powierzchni dostarczono w III kwartale w województwie łódzkim (142 tys. mkw.), śląskim (104 tys. mkw.), mazowieckim (90 tys. mkw.) i małopolskim (32 tys. mkw.). Od początku roku nowa podaż wyniosła łącznie około 2,093 mln mkw.

Na koniec września 2024 aktywność deweloperów wynosiła 1,944 mln mkw. w całej Polsce, a największy jej udział przypadł na województwa: dolnośląskie (ok. 29 proc. budowanej powierzchni), mazowieckie (ok. 17 proc.) i śląskie (ok. 15 proc.).

Na koniec III kwartału 2024 r. wskaźnik pustostanów osiągnął 8,0 proc. (spadek o 0,3 pkt. proc. w porównaniu z poprzednim kwartałem i wzrost o 0,2 pkt. proc. w odniesieniu do analogicznego okresu w 2023 roku).

- Najwyższą wartość odnotowano w województwie lubuskim (20,0 proc.), świętokrzyskim (16,1 proc.), lubelskim (12,9 proc.) oraz łódzkim (11,2 proc.).

- Najniższy poziom wskaźnika pustostanów odnotowano w województwie podlaskim (brak powierzchni niewynajętej), podkarpackim (1,7 proc.), opolskim (2,5 proc.) i warmińsko-mazurskim (2,7 proc.).

W okresie lipiec-wrzesień 2024 roku popyt na nowoczesne powierzchnie magazynowo-przemysłowe osiągnął niemal 1,14 mln mkw. Największym zainteresowaniem najemców cieszyły się województwa: mazowieckie (popyt brutto na poziomie prawie 343 tys. mkw.), łódzkie (ok. 223 tys. mkw.) oraz dolnośląskie (ok. 134 tys. mkw.). Od początku roku łączny popyt wyniósł ok. 3,814 mln mkw.

Na nowe umowy (w tym projekty typu BTS) oraz ekspansje przypadło łącznie 65 proc. udziału w strukturze popytu w III kwartale 2024 r., a renegecje istniejących umów stanowiły około 35 proc.

### **RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH OBIEKTAMI KOMERCYJNYMI – POWIAT RADOMSKI I SASIEDNIE POWIATY**

Analizę oparto na informacjach z aktów notarialnych o rynkowych transakcjach kupna-sprzedaży nieruchomości komercyjnych (magazynowych, produkcyjnych) udostępnionych w Starostwach Powiatowych, Urzędzie Miejskim w Radomiu oraz biurach obrotu nieruchomościami, danych z Internetu, prasy lokalnej.

#### **Ogólne warunki inwestycyjne na rynku w powiecie radomskim**

Powiat Radomski położony jest w południowej części województwa mazowieckiego i graniczy z następującymi powiatami: Miastem Radom (powiat grodzki), białobrzeskim, kozienickim, lipskim, przysuskim, szydlowieckim, zwoleńskim i starachowickim.

Powiat zajmuje powierzchnię 1530 km<sup>2</sup> i pod względem powierzchni zajmuje czwarte miejsce w województwie mazowieckim. Sieć administracyjno-osadniczą stanowi 13 gmin, w tym: jedna miejska - Pionki, 2 gminy miejsko-wiejskie: Ilża i Skaryszew, 10 gmin wiejskich: Gózd, Jastrzębia, Jedlińsk, Jedlnia Letnisko, Kowala, Przytyk, Pionki, Wierzbica, Wolanów i Zakrzew.

Według danych GUS z 30 czerwca 2020 roku, miasto miało 210 532 mieszkańców, co lokuje je na 14. pozycji w kraju pod względem liczby ludności.

Radom jest siedzibą wielu instytucji o regionalnym znaczeniu. Mieszczą się tu: wojewódzki urząd skarbowy, wydział zamiejscowy wojewódzkiego sądu administracyjnego, sąd okręgowy wraz z prokuraturą okręgową, delegatura urzędu wojewódzkiego i urzędu marszałkowskiego. Ponadto ma tu siedzibę Regionalna Dyrekcja Lasów Państwowych, delegatura Instytutu Pamięi Narodowej, delegatura ABW i Mazowiecka Komenda Wojewódzka Policji obejmująca swoim działaniem województwo mazowieckie z wyjątkiem aglomeracji warszawskiej.

Według projektu ESPON Radom zalicza się do grona dużych miast o znaczeniu krajowym lub międzynarodowym<sup>[4]</sup>. Miasto jest również organizatorem międzynarodowych pokazów lotniczych Radom Air Show. Międzynarodowy Festiwal Gombrowiczowski i Radomski Festiwal Jazzowy są dziś kulturową wizytówką miasta.

Niewątpliwymi atutami Powiatu Radomskiego są:

- położenie w centrum subregionu radomskiego, w którym krzyżują się strategiczne szlaki transportowe w relacji północ-południe i zachód-wschód (droga ekspresowa S7, drogi krajowe Nr: 9 i 12 oraz szlaki kolejowe w relacji: Warszawa - Radom - Kraków i Łódź - Radom - Lublin),
- bezpośrednie sąsiedztwo Radomia, największego po Warszawie miasta Mazowsza, znaczącego ośrodka akademickiego, handlowego i usługowego,
- znaczne tereny przemysłowe przeznaczone pod inwestycje (np. w Mieście Pionki do wykorzystania pod produkcję przemysłową jest ponad 300 ha zabudowanego terenu po ZTS „PRONIT”),
- posiadane walory i zasoby środowiska przyrodniczego oraz dziedzictwa kulturowego, które stanowią dobrą podstawę do rozwoju funkcji turystyczno-wypoczynkowych.

Na terenie Powiatu Radomskiego funkcjonują ok. 10000 podmiotów gospodarczych. Największy udział miały zakłady osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą - 7300 podmioty, co stanowiło ponad 83% ogółu podmiotów gospodarczych, zaś pozostałe 2483 podmioty stanowiły osoby prawne i jednostki organizacyjne nie mające osobowości prawnej. Wśród ogółu zakładów osób fizycznych blisko 42% zajmowały się handlem i usługami. Na kolejnych miejscach znalazły się: przetwórstwo przemysłowe - 14,9%, budownictwo - 12,9%, transport, gospodarka magazynowa i łączność - 7%, rolnictwo, łowiectwo i leśnictwo - 6,6%, obsługa nieruchomości i firm - 6,2%, działalność usługowa, komunalna, społeczna i indywidualna - 3%, pośrednictwo finansowe - 2,7%, hotele i restauracje - 1,8%.

W Radomiu funkcjonuje podstrefa Tarnobrzeszkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej EURO-PARK WISŁOSAN. Strategicznym celem społeczno-gospodarczym strefy dla poszczególnych obszarów jest utworzenie kolejnych miejsc pracy w różnych sektorach przemysłu zlokalizowanych w strefie i związanych z nimi usługach realizowanych w otoczeniu TSSE. Jednym z rejonów należących do Tarnobrzeszkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej są Pionki, które posiadają atrakcyjnie położone tereny typu „green field” (o łącznej powierzchni 19,7 ha). Gmina Iłża również dysponuje 10-hektarowym terenem utworzonym w sąsiedztwie dawnego oddziału Fabryki Samochodów Ciężarowych „STAR” (w pobliżu drogi krajowej Nr 9). Na tym terenie planuje się utworzyć podstrefę SSE Starachowice.

Na terenie Powiatu Radomskiego dużą rolę odgrywa wciąż produkcja rolna, choć w ciągu ostatnich lat znacznie spadła jej opłacalność. Liczba gospodarstw wynosi 21130, z czego 76% (16 135 gospodarstw) ma powierzchnię powyżej 1 ha. Liczba gospodarstw rolnych do 1 ha wynosi 4995. Średnio gospodarstwo w Powiecie Radomskim ma powierzchnię 5,13 ha przy średniej na Mazowszu wynoszącej 8,36 ha. Przeważają gleby słabej klasy - V i VI.

Radom jest miastem wyjątkowym w skali województwa mazowieckiego, ale także w skali kraju. Jest to największe po Warszawie, pod względem liczby ludności i zajmowanej powierzchni miasto w województwie mazowieckim. Radom (215 tys. mieszkańców) jest także jednym z najgęściej zaludnionych miast w Polsce. Jest on także jednym z największych miast nie będących stolicami województw. Pod względem liczby ludności Radom zajmuje w Polsce 14 miejsce i ma większą liczbę mieszkańców od Kielc, Olsztyna i Opola, które są miastami wojewódzkimi. Radom jest typowym miastem poprzemysłowym, jednak przemysł jest nadal istotnym sektorem gospodarki, co widać chociażby w strukturze zatrudnienia. Sektor przemysłowy jest drugim pod tym względem w Radomiu. Liczba pracujących w tym sektorze stanowi 30% zatrudnionych. Nieznacznie więcej osób zatrudnionych jest natomiast w sektorze usług rynkowych (34% ogółu). W mieście występuje także bezrobocie, w chwili obecnej kształtują się na poziomie ok. 6%.

Rozwój gospodarczy danego obszaru może być mierzony wieloma wskaźnikami, na przykład wielkością PKB, rozmiarem inwestycji, ale także przedsiębiorczością. Podmioty gospodarcze zlokalizowane na terenie miasta stanowią jedynie 4% wszystkich podmiotów gospodarczych w województwie mazowieckim. Zdecydowaną większość stanowią podmioty prywatne, tj. 98%, w tym aż 82% to osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. Najwięcej podmiotów gospodarczych skupionych jest w sekcji handlu i napraw - 41% ogółu podmiotów gospodarczych. Licznie reprezentowana jest także sekcja obsługi nieruchomości, wynajmu i usług związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej (blisko 13%), oraz sekcja przetwórstwa przemysłowego (12%).

Zdecydowana większość podmiotów funkcjonujących na terenie miasta są to jednostki prywatne (97,83%) i przypada ich ponad 105 na 1000 mieszkańców. Wskaźniki te mogą świadczyć o oddolnym potencjale miasta, o potencjale społeczności lokalnej, która wykazuje się relatywnie wysokim stopniem przedsiębiorczości. Jest

to bardzo istotny i korzystny fakt, który należy uwzględnić zarówno w promocji miasta, jak też w dalszym rozwoju miasta.

Dostępność komunikacyjną Radomia należy uznać za jedną z mocnych stron miasta, mimo istotnych zaniedbań w stanie technicznym dróg i linii kolejowych. Miasto jest zlokalizowane na przecięciu drogi krajowej nr 7 Gdańsk-Kraków (trasy E77 łączącej Europę Północną z Adriatykiem) z drogą krajową nr 12 Poznań-Lublin (trasy stanowiącej najkrótsze połączenie pomiędzy Berlinem a Kijowem) oraz drogi krajowej nr 9 Radom-Rzeszów i dalej na południe Europy. Dodatkowo Radom jest istotnym węzłem kolejowym, gdzie krzyżują się linie I-rzędne o znaczeniu krajowym: Warszawa-Radom-Kraków, Radom-Dęblin i Radom-Tomaszów Mazowiecki-Lódź. Została zmodernizowana linia kolejowa nr 8 Radom-Warszawa. Ponadto, ważną dla miasta inwestycją także z punktu widzenia szybszego rozwoju całego regionu jest planowana droga ekspresowa S12, która łącznie z S8 ma połączyć wschodnią i zachodnią granicę Polski. Stopa bezrobocia w Radomiu wynosi ok. 9% i od kilku lat ma tendencję spadkową.

Podaż obiektów komercyjnych utrzymuje się na niskim poziomie. Transakcji sprzedaży nieruchomości komercyjnymi w badanym okresie, na analizowanym obszarze występują sporadycznie. Inwestorzy budują na własne potrzeby, a nie w celu odsprzedaży. Popyt i podaż na analizowane nieruchomości jest na zrównoważonym poziomie.

Podaż obiektów komercyjnych utrzymuje się na dość niskim poziomie. Transakcje sprzedaży nieruchomości komercyjnymi w badanym okresie, na analizowanym obszarze, występuje niewielka ilość.

Wartość nieruchomości zabudowanych obiektami magazynowymi w okresie 2022-2024 roku była w miarę stabilna, ale ze względu na bardzo ograniczoną ilość transakcji, trudno o jednoznaczną ocenę. Zakup nieruchomości podobnych odbywa się głównie przy finansowaniu kredytowym.

Na terenie analizowanego rynku w badanym okresie odnotowano kilka rynkowych transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych obiektami komercyjnymi – budynkami przemysłowymi i magazynowymi z częścią socjalno-biurową, które posadowione były głównie na gruntach o powierzchni do ok 10 000m<sup>2</sup>. Kilka z zaistniałych transakcji dotyczyło sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego obiektami stanowiącymi odrębny od gruntu przedmiot własności, zlokalizowanymi w obszarze terenów przeznaczonych pod zabudowę przemysłowo-usługową.

Zaistniałe ceny transakcyjne analizowanych nieruchomości gruntowych zawierają się w bardzo szerokim przedziale od ok. 2200 zł/m<sup>2</sup> do ok. 4400 zł/m<sup>2</sup>, w zależności od atrybutów charakteryzujących daną nieruchomość, do których należy zaliczyć w szczególności atrakcyjność położenia na terenie powiatu, dostępność komunikacyjną, rodzaj, konstrukcję, formę architektoniczną i stan techniczny obiektów, stan wykończenia, wyposażenia oraz funkcję pomieszczeń budynków, wielkość powierzchni użytkowej obiektów, dostępność do infrastruktury technicznej, i możliwość parkowania, wielkość powierzchni działki oraz warunki w sąsiedztwie i otoczeniu. Przy czym wyższe ceny transakcyjne osiągnęły nieruchomości gruntowe zabudowane nowoczesnymi obiektami komercyjnymi lub odnowionymi starszymi obiektami. Zaś najniższą cenę transakcyjną osiągnęła nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem magazynowo - produkcyjnym, z częścią biurową z lat 90-tych. Średnia cena nieruchomości komercyjnych będących przedmiotem obrotu na analizowanym rynku uplasowała się na poziomie ok. 2800 zł/m<sup>2</sup>. Przy czym część z zaistniałych transakcji dotyczyła obiektów wymagających przeprowadzenia prac remontowych. Natomiast ceny obiektów nowszych lub w dobrym stanie kształtowały się w przedziale od ok 3,0 tys. zł/m<sup>2</sup> do ok 4,4 tys zł/m<sup>2</sup> (średnio ok. 4,0 tys. zł/m<sup>2</sup>).

W perspektywie kolejnych kwartałów analitycy spodziewają się nieznaczego wzrostu czynszów i mniejszej skłonności deweloperów do negocjacji ze względu na wpływ takich czynników jak wysoki popyt, niski wskaźnik powierzchni niewynajętej, a także wyraźny wzrost kosztów budowy i rosnące ceny gruntów inwestycyjnych w najlepszych lokalizacjach logistycznych.

➤ Charakterystyka segmentu rynku komercyjnego w Radomiu

**Ogólne warunki inwestycyjne na rynku w powiecie radomskim**

Powiat Radomski położony jest w południowej części województwa mazowieckiego i graniczy z następującymi powiatami: Miastem Radom (powiat grodzki), białobrzeskim, kozienickim, lipskim, przysuskim, szydlowieckim, zwoleniskim i starachowickim.

Powiat zajmuje powierzchnię 1530 km<sup>2</sup> i pod względem powierzchni zajmuje czwarte miejsce w województwie mazowieckim. Sieć administracyjno-osadniczą stanowi 13 gmin, w tym: jedna miejska - Pionki, 2 gminy miejsko-wiejskie: Ilża i Skaryszew, 10 gmin wiejskich: Gózd, Jastrzębia, Jedlińsk, Jedlnia Letnisko, Kowala, Przytyk, Pionki, Wierzbica, Wolanów i Zakrzew.

Według danych GUS z 30 czerwca 2020 roku, miasto miało 210 532 mieszkańców, co lokuje je na 14. pozycji w kraju pod względem liczby ludności.

Radom jest siedzibą wielu instytucji o regionalnym znaczeniu. Mieszczą się tu: wojewódzki Urząd Skarbowy, wydział zamiejscowy Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, Sąd Okręgowy wraz z Prokuraturą Okręgową, delegatura Urzędu Wojewódzkiego i Urzędu Marszałkowskiego. Ponadto ma tu siedzibę Regionalna Dyrekcja Lasów Państwowych, delegatura Instytutu Pamięci Narodowej, delegatura ABW i Mazowiecka Komenda Wojewódzka Policji obejmująca swoim działaniem województwo mazowieckie z wyjątkiem aglomeracji warszawskiej.

Według projektu ESPON Radom zalicza się do grona dużych miast o znaczeniu krajowym lub międzynarodowym<sup>[4]</sup>.

Miasto jest również organizatorem międzynarodowych pokazów lotniczych Radom Air Show. Międzynarodowy Festiwal Gombrowiczowski i Radomski Festiwal Jazzowy są dziś kulturową wizytówką miasta.

Niewątpliwymi atutami Powiatu Radomskiego są:

- położenie w centrum subregionu radomskiego, w którym krzyżują się strategiczne szlaki transportowe w relacji północ-południe i zachód-wschód (droga ekspresowa S7, drogi krajowe Nr: 9 i 12 oraz szlaki kolejowe w relacji: Warszawa - Radom - Kraków i Łódź - Radom - Lublin),
- bezpośrednie sąsiedztwo Radomia, największego po Warszawie miasta Mazowsza, znaczącego ośrodka akademickiego, handlowego i usługowego,
- znaczne tereny przemysłowe przeznaczone pod inwestycje (np. w Mieście Pionki do wykorzystania pod produkcję przemysłową jest ponad 300 ha zabudowanego terenu po ZTS „PRONIT”),
- posiadane walory i zasoby środowiska przyrodniczego oraz dziedzictwa kulturowego, które stanowią dobrą podstawę do rozwoju funkcji turystyczno-wypoczynkowych.

Na terenie Powiatu Radomskiego funkcjonują ok. 10000 podmiotów gospodarczych. Największy udział miały zakłady osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą - 7300 podmioty, co stanowiło ponad 83% ogółu podmiotów gospodarczych, zaś pozostałe 2483 podmioty stanowiły osoby prawne i jednostki organizacyjne nie mające osobowości prawnej. Wśród ogółu zakładów osób fizycznych blisko 42% zajmowały się handlem i usługami. Na kolejnych miejscach znalazły się: przetwórstwo przemysłowe - 14,9%, budownictwo - 12,9%, transport, gospodarka magazynowa i łączność - 7%, rolnictwo, łowiectwo i leśnictwo - 6,6%, obsługa nieruchomości i firm - 6,2%, działalność usługowa, komunalna, społeczna i indywidualna - 3%, pośrednictwo finansowe -2,7%, hotele i restauracje - 1,8%.

W Radomiu funkcjonuje podstrefa Tarnobrzeskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej EURO-PARK WISŁOSAN. Strategicznym celem społeczno-gospodarczym strefy dla poszczególnych obszarów jest utworzenie kolejnych miejsc pracy w różnych sektorach przemysłu zlokalizowanych w strefie i związanych z nimi usługach realizowanych w otoczeniu TSSE. Jednym z rejonów należących do Tarnobrzeskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej są Pionki, które posiadają atrakcyjnie położone tereny typu „green field” (o łącznej powierzchni 19,7 ha). Gmina Ilża również dysponuje 10-hektarowym terenem utworzonym w sąsiedztwie dawnego oddziału Fabryki Samochodów Ciężarowych „STAR” (w pobliżu drogi krajowej Nr 9). Na tym terenie planuje się utworzyć podstrefę SSE Starachowice.

Na terenie Powiatu Radomskiego dużą rolę odgrywa wciąż produkcja rolna, choć w ciągu ostatnich lat znacznie spadła jej opłacalność. Liczba gospodarstw wynosi 21130, z czego 76% (16 135 gospodarstw) ma powierzchnię powyżej 1 ha. Liczba gospodarstw rolnych do 1 ha wynosi 4995. Średnio gospodarstwo w Powiecie Radomskim ma powierzchnię 5,13 ha przy średniej na Mazowszu wynoszącej 8,36 ha. Przeważają głęby słabej klasy - V i VI.

Radom jest miastem wyjątkowym w skali województwa mazowieckiego, ale także w skali kraju. Jest to największe po Warszawie, pod względem liczby ludności i zajmowanej powierzchni miasto w województwie mazowieckim. Radom (215 tys. mieszkańców) jest także jednym z najgęściej zaludnionych miast w Polsce. Jest on także jednym z największych miast nie będących stolicami województw. Pod względem liczby ludności Radom zajmuje w Polsce 14 miejsce i ma większą liczbę mieszkańców od Kielc, Olsztyna i Opola, które są miastami wojewódzkimi. Radom jest typowym miastem przemysłowym, jednak przemysł jest nadal istotnym sektorem gospodarki, co widać chociażby w strukturze zatrudnienia. Sektor przemysłowy jest drugim pod tym względem w Radomiu. Liczba pracujących w tym sektorze stanowi 30% zatrudnionych. Nieznacznie więcej osób zatrudnionych jest natomiast w sektorze usług rynkowych (34% ogółu). W mieście występuje także bezrobocie, w chwili obecnej kształtuje się na poziomie ok. 6%.

Rozwój gospodarczy danego obszaru może być mierzony wieloma wskaźnikami, na przykład wielkością PKB, rozmiarem inwestycji, ale także przedsiębiorczością. Podmioty gospodarcze zlokalizowane na terenie miasta stanowią jedynie 4% wszystkich podmiotów gospodarczych w województwie mazowieckim. Zdecydowaną większość stanowią podmioty prywatne, tj. 98%, w tym aż 82% to osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. Najwięcej podmiotów gospodarczych skupionych jest w sekcji handlu i napraw - 41% ogółu podmiotów gospodarczych. Licznie reprezentowana jest także sekcja obsługi nieruchomości, wynajmu i usług związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej (blisko 13%), oraz sekcja przetwórstwa przemysłowego (12%).

Zdecydowana większość podmiotów funkcjonujących na terenie miasta są to jednostki prywatne (97,83%) i przypada ich ponad 105 na 1000 mieszkańców. Wskaźniki te mogą świadczyć o oddolnym potencjale miasta, o potencjale społeczności lokalnej, która wykazuje się relatywnie wysokim stopniem przedsiębiorczości. Jest to bardzo istotny i korzystny fakt, który należy uwzględnić zarówno w promocji miasta, jak też w dalszym rozwoju miasta.

Dostępność komunikacyjną Radomia należy uznać za jedną z mocnych stron miasta, mimo istotnych zaniedbań w stanie technicznym dróg i linii kolejowych. Miasto jest zlokalizowane na przecięciu drogi krajowej nr S7 Gdańsk-Kraków (trasy E77 łączącej Europę Północną z Adriatykiem) z drogą krajową nr 12 Poznań-Lublin (trasy stanowiącej najkrótsze połączenie pomiędzy Berlinem a Kijowem) oraz drogi krajowej nr 9 Radom-Rzeszów i dalej na południe Europy. Dodatkowo Radom jest istotnym węzłem kolejowym, gdzie krzyżują się linie I-rzędne o znaczeniu krajowym: Warszawa-Radom-Kraków, Radom-Dęblin i Radom-Tomaszów Mazowiecki-Lódź.

Analizę oparto na informacjach z aktów notarialnych o rynkowych transakcjach kupna-sprzedaży nieruchomości komercyjnych udostępnionych w Urzędzie Miejskim w Radomiu oraz biurach obrotu nieruchomościami, danych z Internetu, prasy lokalnej.

Podaż obiektów komercyjnych utrzymuje się na dość niskim poziomie. Transakcje sprzedaży nieruchomości komercyjnymi w badanym okresie, na analizowanym obszarze, występuje niewielka ilość.

Na terenie analizowanego rynku – zurbanizowana część miasta Radomia, w badanym okresie odnotowano kilkanaście rynkowych transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych obiektami komercyjnymi – budynkami magazynowymi i przemysłowymi z częścią biurową, które posadowione były na gruntach o powierzchni do 5000m<sup>2</sup>. Ponadto zauważono, iż część z zaistniałych transakcji dotyczyła sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego obiektami stanowiącymi odrębny od gruntu przedmiot własności, zlokalizowanymi w obszarze terenów przeznaczonych pod zabudowę przemysłową.

Zaistniałe ceny transakcyjne analizowanych nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami magazynowymi zawiera się w bardzo szerokim przedziale od około 2000zł/m<sup>2</sup> (budynki do kapitalnego remontu) do około 4500 zł/m<sup>2</sup> (za nowoczesne budynki magazynowe wysokiego składowania), w zależności od atrybutów charakteryzujących daną nieruchomość, do których należy zaliczyć w szczególności atrakcyjność położenia na terenie miasta, rodzaj, konstrukcję, formę architektoniczną i stan techniczny obiektów, stan wykończenia, wyposażenia oraz funkcję pomieszczeń budynków, wielkość powierzchni użytkowej obiektów, dostępność do infrastruktury technicznej, dostępność komunikacyjną i możliwość parkowania, wielkość powierzchni działki oraz warunki w sąsiedztwie i otoczeniu. Średnia cena nieruchomości magazynowo-produkcyjno-handlowych będących przedmiotem obrotu na analizowanym rynku uplasowała się na poziomie ok. 3400 zł/m<sup>2</sup>.

Analiza rynku najmu w Radomiu

W trakcie analizy stwierdzono zróżnicowanie wysokości stawek czynszowych wynikające z różnic ze względu na lokalizację, stan techniczny obiektów i standard, wielkość powierzchni wynajmowanej i inne. Na wysokość stawek czynszowych miał wpływ również fakt czy i w jakim zakresie najemca sam wykańczał obiekt czy też otrzymywał go w stanie zupełnie wykończonym. Generalnie stwierdzono iż średni poziom stawek czynszowych uzyskiwanych w obiektach podobnych na terenie Radomia i powiatu radomskiego kształtuje się w granicach netto (bez VAT):

- magazyny – 15-20 zł/m<sup>2</sup>,
- pomieszczenia biurowe - ok. 25 zł do 60 zł/m<sup>2</sup>.

Poniżej przedstawiono transakcje rynkowe nieruchomości komercyjnych – dane z aktów notarialnych (podane ceny transakcyjne są cenami netto – bez podatku VAT):

<b>Zaistniałe transakcje nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami biurowymi wraz z zabudową produkcyjno- magazynową podobną do wycenianej, które były przedmiotem obrotu na terenie analizowanego rynku – miasto Radom</b>							
Nr	Lokalizacja	Data transakcji	Pow. działki [m <sup>2</sup> ]	Rodzaj zabudowy	Pow. użyt. budynków (łącznie) [m <sup>2</sup> ]	Cena transakcyjna [zł]	Cena 1 m <sup>2</sup> [zł/m <sup>2</sup> ]
1A	Radom, ul. Wierzbicka	2025-02-27	4 782	Budynek usługowo-biurowo-magazynowy z lat 2000-nych częściowo jednokondygnacyjny, częściowo dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony.	1 160	3 120 000	2 690
2	Radom, ul. Św. Floriana	2025-02-20	742	Budynek usługowo-biurowy z lat 2010-2020, dwukondygnacyjny	581,65	2 650 000	4 556
3B	Radom, ul. Mokra	2025-01-30	3483	Budynek magazynowy z częścią biurowo-socjalną z lat 2010-2020, jednokondygnacyjny	995	3 813 000	3 832
4	Radom, ul. Biznesowa	2025-02-05	768	Budynek usługowo-biurowy z lat 2010-2020, dwukondygnacyjny	550,10	1 550 000	2 818
5C	Radom, ul. Marii Foltyn	2024-12-20	1717	Budynek usługowo-biurowo-magazynowy z lat 1997-2003, trzykondygnacyjny, podpiwniczony	1 390	5 000 000	3 597
6	Radom, ul. Formierska	2024-12-20	3 650	Budynek usługowo-biurowy z lat 1990-2000, dwukondygnacyjny	1 100	2 200 000	2 000

Dalsza analiza transakcji pod względem podobieństwa do przedmiotowej nieruchomości pozwoliła na wyodrębnienie obiektów porównawczych. Z przedstawionych powyżej transakcji wybrano do porównania trzy, jako najbardziej adekwatne pod względem powyższych kryteriów, a mianowicie transakcje nr: 1, 3 oraz 5.

USTALENIE TRENDU CZASOWEGO

W badanym okresie ostatnich 6 miesięcy w oparciu o model regresji liniowej, wygenerowanego w arkuszu kalkulacyjnym EXCEL, w badanym okresie w segmencie nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami produkcyjno-magazynowymi, nie odnotowano trendu czasowego zmian cen transakcyjnych na skutek upływu czasu.

W związku z powyższym w procesie wyceny przyjęto, że ceny transakcyjne odnotowanych transakcji rynkowych są aktualne na dzień sporządzenia wyceny.

➤ **ANALIZA GRUNTÓW NIEZABUDOWANYCH O PRZEZNACZENIU MN**

Lokalny rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu mieszkaniowym jest dobrze rozwinięty, rocznie dochodzi do ponad 100 transakcji rynkowych. Ze względu na wyczerpywanie się terenów pod zabudowę w mieście, występuje wyraźna tendencja zakupu działek w strefie podmiejskiej miasta w gminach graniczących z Radomiem. Średnie ceny transakcyjne za nieruchomość w strefie peryferyjnej miasta uplasowały się na poziomie około 150 tys. zł, a w strefie pośredniej około 200 tys. zł.

Istotnym czynnikiem różnicującym poziom cen jednostkowych, poza atrakcyjnością lokalizacji nieruchomości, była m.in. wielkość powierzchni działki. Średnia wielkość powierzchni gruntów będących przedmiotem obrotu w strefie peryferyjnej była większa o ok. 15% w stosunku do wielkości powierzchni gruntów sprzedanych w strefie pośredniej.

Największa liczba transakcji wystąpiła w obrębach: Wólka Klwatecka, Woźniki, Gołębiów, Godów. Średnia cena transakcyjna za 1m<sup>2</sup> gruntów na terenie tych obrębów ukształtowała się w przedziale od ok. 70 zł do ok. 150 zł. Najwyższe średnie ceny transakcyjne za 1m<sup>2</sup> gruntu tj. od ok. 250 zł do ok. 350zł, uzyskano na terenie obrębów: Śródmieście 1, Kaptur, Młodzianów, Idalin, Dzierzków.

W ogólnej liczbie transakcji analizowanych gruntów (tj. 147 szt.) największą grupę (43%) stanowiły grunty o powierzchni z przedziału 500 m<sup>2</sup> : 1000 m<sup>2</sup>. Średnia cena jednostkowa tych gruntów uplasował się na poziomie ok. 200 zł/m<sup>2</sup>. Kolejną największą grupę (32%) stanowiły grunty o powierzchni z przedziału 1000m<sup>2</sup>: 2000 m<sup>2</sup>. Średnia cena jednostkowa tych gruntów uplasował się na poziomie ok. 100zł/m<sup>2</sup>. Sprzedaż gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o powyżej 2000m<sup>2</sup> była sporadyczna, ok. 10% ogólnej liczby transakcji. Średnie ceny jednostkowe tych gruntów mieściły się w bardzo szerokim przedziale tj. od ok. 140 zł do 300 zł, co uwarunkowane było indywidualnymi cechami nieruchomości będących przedmiotem obrotu: lokalizacji, sąsiedztwa i otoczenia, wielkości powierzchni działki, kształtu i możliwości inwestycyjnych, stanu zagospodarowania, dostępnej infrastruktury technicznej, rodzaju drogi dojazdowej

Działki powstały w wyniku podziału sprzedawane są łącznie z udziałem w drodze dojazdowej lub z ustanowioną służebnością przechodu i przejazdu.

Poniżej przedstawiono wytypowane transakcje nieruchomościami podobnymi do wycenianej, przyjęte do bezpośredniej analizy:

➤ **Próbka reprezentatywna nieruchomości niezabudowanych – ceny z aktów notarialnych:**

L P	Ulica	Data transakcji	Media	Droga	Pow. działki [m <sup>2</sup> ]	Cena transakcji [zł]	Cena za 1 m <sup>2</sup> [zł/m <sup>2</sup> ]
1. A	Grobickiego	2025-04-19	E, W, K, G	gruntowa	931	165 000	177,23
2. B	Grobickiego	2023-10-16	E, W, K, G	gruntowa	862	172 400	200,00
3.	Malenicka	2025-05-28	E, K, W	wewnętrzna	703	150 000	213,37
4	Brzustowska	2023-11-09	E, W, K, G	asfaltowa	1000	155 000	155,00
5	Puszczańska (w rejonie)	2023-11-23	E, W, K, G	asfaltowa	1002	150 000	149,70
6. C	Witosa	2024-01-17	E, W, K, G	gruntowa	855	170 000	198,83

Ustalono, że w zakresie ww. nieruchomości gruntowych:

- Cena średnia wynosi ~182 zł/m<sup>2</sup>
  - Cena minimalna wynosi 149,70 zł/m<sup>2</sup>
  - Cena maksymalna wynosi 213,37 zł/m<sup>2</sup>
- $$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 63,67 \text{ zł/m}^2$$

Dalsza analiza transakcji pod względem podobieństwa do przedmiotowej nieruchomości pozwoliła na wyodrębnienie obiektów porównawczych. Z przedstawionych powyżej transakcji wybrano do porównania trzy, jako najbardziej adekwatne pod względem powyższych kryteriów, a mianowicie transakcje nr: 1, 2 oraz 6.

**TREND**

W badanym okresie 2023 r.- 2025 r. nieruchomości podobnych do działek wycenianych (na bazie 17 transakcji), w oparciu o model regresji liniowej, wygenerowanego w arkuszu kalkulacyjnym EXCEL, w badanym okresie w segmencie nieruchomości gruntowych niezabudowanych, odnotowano trend wzrostowy na poziomie ok. 1,8 % rocznie ( w granicach błędu statystycznego). W związku z powyższym dla celów niniejszej wyceny przyjęto, że ceny transakcyjne przyjęte do analizy, są aktualne na dzień sporządzenia wyceny.

## 7. OKREŚLENIE AKTUALNEJ WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ ZABUDOWANĄ DZIAŁKĘ NR 46 O POW. 7316 M<sup>2</sup> W PODEJŚCIU PORÓWNAWCZYM (WR)

W wyniku analizy lokalnego rynku do wyliczeń przyjęto 6 transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości pochodzących z aktów notarialnych. Odrzucono transakcje o charakterze nierynkowym i transakcje niewiarygodne, skrajnie odbiegające od średniej ceny rynkowej uzyskiwanej na analizowanym rynku lokalnym. Jednostką porównawczą jest cena jednostkowa nieruchomości - zł/m<sup>2</sup> pow. użytkowej budynków łącznie, w tym wartość gruntu i stan zagospodarowania działki.

<b>Zaistniałe transakcje nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami biurowymi wraz z zabudową produkcyjno- magazynową podobną do wycenianej, które były przedmiotem obrotu na terenie analizowanego rynku – miasto Radom</b>							
Nr	Lokalizacja	Data transakcji	Pow. działki [m <sup>2</sup> ]	Rodzaj zabudowy	Pow. użyt. budynków (łącznie) [m <sup>2</sup> ]	Cena transakcyjna [zł]	Cena 1 m <sup>2</sup> [zł/m <sup>2</sup> ]
1A	Radom, ul. Wierzbicka	2025-02-27	4 782	Budynek usługowo-biurowo-magazynowy z lat 2000-nych częściowo jednokondygnacyjny, częściowo dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony.	1 160	3 120 000	2 690
2	Radom, ul. Św. Floriana	2025-02-20	742	Budynek usługowo-biurowy z lat 2010-2020, dwukondygnacyjny	581,65	2 650 000	4 556
3B	Radom, ul. Mokra	2025-01-30	3 483	Budynek magazynowy z częścią biurowo-socjalną z lat 2010-2020, jednokondygnacyjny	995	3 813 000	3 832
4	Radom, ul. Biznesowa	2025-02-05	768	Budynek usługowo-biurowy z lat 2010-2020, dwukondygnacyjny	550,10	1 550 000	2 818
5C	Radom, ul. Marii Foltyn	2024-12-20	1 717	Budynek usługowo-biurowo-magazynowy z lat 1997-2003, trzykondygnacyjny, podpiwniczony	1 390	5 000 000	3 597
6	Radom, ul. Formierska	2024-12-20	3 650	Budynek usługowo-biurowy z lat 1990-2000, dwukondygnacyjny	1 100	2 200 000	2 000

Na podstawie danych dla analizowanego rynku określono:

$$C_{\max} = 4\,556 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\min} = 2\,000 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 2\,556 \text{ zł/m}^2$$