

**AG s.c.**  
**38-400 Krosno, ul. Stefana Batorego 27/21**  
**tel. kom. 501622492**

**Sygn. akt V GUp 292/18**

## **OPERAT SZACUNKOWY**

**określający wartość rynkową prawa własności do części nieruchomości gruntowej,  
stanowiącej działkę ewid. nr 467/2,  
objętą Księgą Wieczystą nr TB1M/00042636/8  
położoną w miejscowości Chrzastów,  
gm. Mielec, powiat mielecki**



**Wartość rynkowa działki ewid. nr 467/2:**

**$W_N = 1\,485\,397\text{ zł}$**

(słownie: jeden milion czterysta osiemdziesiąt pięć tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt siedem złotych)

**Wartość rynkowa nieruchomości stanowiącej działkę ewid. nr 467/2 dla wymuszonej sprzedaży:**

**$W_W = 1\,114\,048\text{ zł}$**  (słownie: jeden milion sto czternaście tysięcy czterdzieści osiem złotych)

**Autor operatu:**

Alicja Rajchel

**Krosno, 07 lutego 2019 r.**

## Spis treści operatu szacunkowego

<b>1. Przedmiot i zakres wyceny .....</b>	<b>3</b>
1.1. Przedmiot wyceny.....	3
1.2. Zakres wyceny .....	3
<b>2. Cel wyceny .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego.....</b>	<b>3</b>
3.1. Podstawy formalne.....	3
3.2. Podstawy materialno – prawne .....	4
3.3. Podstawy metodologiczne .....	4
<b>4. Źródła danych o nieruchomości.....</b>	<b>4</b>
<b>5. Daty istotne dla sporządzenia operatu szacunkowego.....</b>	<b>4</b>
<b>6. Opis stanu nieruchomości.....</b>	<b>4</b>
6.1. Stan zagospodarowania i otoczenia.....	4
6.2. Stan techniczno – użytkowy budynków .....	5
6.3. Stan prawny nieruchomości .....	6
<b>7. Przeznaczenie nieruchomości .....</b>	<b>8</b>
<b>8. Analiza i charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości .....</b>	<b>8</b>
8.1. Aspekt ekonomiczny i społeczny .....	8
8.2. Obszar rynku .....	10
8.3. Okres badania rynku .....	10
<b>9. Sposób wyceny.....</b>	<b>10</b>
9.1. Rodzaj określanej wartości.....	10
9.2. Podejście, metoda i technika wyceny.....	10
<b>10. Wartość rynkowa nieruchomości .....</b>	<b>11</b>
<b>11. Wynik końcowy, wnioski i uzasadnienie .....</b>	<b>13</b>
<b>12. Klauzule, zastrzeżenia i ustalenia dodatkowe.....</b>	<b>14</b>
<b>13. Załączniki do operatu szacunkowego.....</b>	<b>14</b>

## **1. Przedmiot i zakres wyceny**

### **1.1. Przedmiot wyceny**

Przedmiotem wyceny jest część nieruchomości gruntowej, obejmująca działkę ewid. nr **467/2**, zabudowaną budynkiem hali produkcyjno-magazynowej z częścią biurowo-socjalną i mieszkalną wraz z dobudowaną wiatą oraz budynkiem portierni, zlokalizowaną w miejscowości Chrzastów, gm. Mielec, powiat mielecki.

Dane z ewidencji gruntów:

- województwo: podkarpackie,
- powiat: mielecki,
- jednostka ewidencyjna: Gmina Mielec,
- obręb ewidencyjny: Chrzastów,
- nr jednostki rejestrowej: G.529
- nr ewid. działki: 467/2,
- powierzchnia działki: 0,8100 ha,
- rodzaj użytku: Ba (pow. 0,5900 ha), RIVa (pow. 0,2200 ha),
- nr księgi wieczystej nieruchomości gruntowej: TB1M/00042636/8,
- właściciel: Ewa Gorczyca (c. Władysława i Kazimiery), zam. ul. Grodzka 67/46, 38-400 Krosno, udział 1/1

Dane z kartoteki budynków:

- nr ewid. działki: 467/2,
- nr ewid. budynku: 467/2,1,
- adres: Chrzastów 151B,
- funkcja budynku: budynek przemysłowy,
- ilość kondygnacji: 1/0,
- pow. zabudowy: 1325 m<sup>2</sup>,
- rok zakończenia budowy: 2007,
- nr ewid. budynku: 467/2,2,
- adres: Chrzastów,
- funkcja budynku: budynek niemieszkalny,
- ilość kondygnacji: 1/0,
- pow. zabudowy: 92 m<sup>2</sup>
- rok zakończenia budowy: 2007,
- nr ewid. budynku: 467/2,3,
- adres: Chrzastów,
- funkcja budynku: budynek niemieszkalny,
- ilość kondygnacji: 1/0,
- pow. zabudowy: 17 m<sup>2</sup>
- rok zakończenia budowy: 2010

### **1.2. Zakres wyceny**

Oszacowaniu podlega wartość rynkowa prawa własności do części nieruchomości gruntowej, obejmującej działkę ewid. nr 467/2, o powierzchni 0,8100 ha, zabudowaną budynkiem hali produkcyjno-magazynowej z częścią biurowo-socjalną i mieszkalną wraz z dobudowaną wiatą oraz budynkiem portierni, zlokalizowaną w miejscowości Chrzastów, gm. Mielec, powiat mielecki. Zakres wyceny obejmuje dodatkowo określenie wartości nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży.

## **2. Cel wyceny**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności do części nieruchomości gruntowej obejmującej działkę ewid. nr 467/2, dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym sygn. akt V GUp 292/18 Sądu Rejonowego w Rzeszowie.

## **3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego**

### **3.1. Podstawy formalne**

Podstawę formalną opracowania niniejszego operatu stanowi umowa zawarta w dniu 14.01.2019 r. w Krośnie, pomiędzy P. Krzysztofem Czekańskim działającym na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Rzeszowie z dnia 15.10.2018 r. ws. o sygn. akt V GUp 310/18 jako syndyk masy upadłości Ewy Gorczycy, zam. w Krośnie, ul. Sportowa 8c/22, a Alicją Rajchel – współnikiem spółki cywilnej AG s.c. z/s w Krośnie, przy ul. Stefana Batorego 27/21.

### **3.2. Podstawy materialno – prawne**

- 1) ustawa z dnia 21.VIII.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r., poz. 2204 z późn. zmianami),
- 2) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.IX.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. nr 207 z dnia 22.IX.2004 r., poz. 2109, z późn. zmianami),
- 3) ustawa z dnia 28.II.2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r. poz. 2344, z późn. zmianami),
- 4) ustawa z dnia 23.IV.1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r., poz. 1025 z późn. zmianami)

### **3.3. Podstawy metodologiczne**

- 1) Powszechne Krajowe Zasady Wyceny,
- 2) Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe KSWP – Ogólne reguły postępowania, Wartość rynkowa,
- 3) NI – Nota Interpretacyjna – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości,
- 4) Europejskie Standardy Wyceny 2000 (wydanie polskie), biblioteczka Rzeczoznawcy Majątkowego, TEGoVA, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Estates Gazette, 2001,
- 5) „Szacowanie nieruchomości” pod redakcją Jerzego Dydenko, Dom wydawniczy ABC, 2006,
- 6) Kwartalnik „Rzeczoznawca Majątkowy”, „Wycena Nieruchomości i Przedsiębiorstw”
- 7) „Kryteria ogólne oceny i klasyfikacji technicznej stanu elementów budynku”, zawarte w publikacji „Zużycie obiektów budowlanych oraz podstawowe nazewnictwo budowlane” (WACETOB, Warszawa 2000 r.)

## **4. Źródła danych o nieruchomości**

- 1) ewidencja gruntów i kartoteka budynków,
- 2) mapa ewidencyjna i zasadnicza,
- 3) Księgi Wieczyste prowadzone przez Sąd Rejonowy w Mielcu V Wydział Ksiąg Wieczystych,
- 4) Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mielec,
- 5) informacje uzyskane podczas wizji lokalnej,
- 6) informacje z badania rynku nieruchomości, odnośnie transakcji kupna sprzedaży nieruchomości podobnych

## **5. Daty istotne dla sporządzenia operatu szacunkowego**

Data sporządzenia operatu szacunkowego:	07 lutego 2019 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	28 stycznia 2019 r.
Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	28 stycznia 2019 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	28 stycznia 2019 r.

## **6. Opis stanu nieruchomości**

### **6.1. Stan zagospodarowania i otoczenia**

Przedmiotową część nieruchomości stanowi działka ewid. nr 467/2 o powierzchni 0,8100 ha, położona w miejscowości Chrzastów, gm. Mielec, zlokalizowana w pośredniej części wsi. Teren działki jest płaski, częściowo ogrodzony parkanem z blachy trapezowej na konstrukcji metalowej z cokołem betonowym i trzema bramami przesuwными, częściowo utwardzony betonem na obszarze dojścia i dojazdu do budynku, a w pozostałej części pokryty trawą, samosiewami drzew oraz wzdłuż granic żywotnikiem zachodnim. Kształt działki regularny, wieloboczny, zbliżony do zaokrąglonego trapezu. Dojazd do nieruchomości odbywa się bezpośrednim urzędowym w terenie zjazdem z drogi gminnej o nawierzchni asfaltowej od strony wschodniej oraz drogą częściowo utwardzoną od północy. Wzdłuż wschodniej granicy teren działki przecina napowietrzna linia telekomunikacyjna i elektroenergetyczna zawieszona na dwóch słupach, stanowiących jednocześnie latarnie uliczne, usytuowane w północno-wschodnim i południowo-wschodnim narożu działki. Dodatkowo teren działki wzdłuż wschodniej granicy przecina sieć kanalizacji sanitarnej i wodociąg oraz wschodnią część działki od granicy do budynku - gazociąg. Bezpośrednie otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i nieruchomości gruntowe niezabudowane od południa, drogi dojazdowe od północy i wschodu oraz wał przeciwpowodziowy od zachodu. W bliskim sąsiedztwie działki zlokalizowane są obiekty handlowo-usługowe i dydaktyczne oraz rzeka Wisłoka. Działka posiada pełne uzbrojenie w urządzenia infrastruktury technicznej.

Zabudowę działki ewid. nr 467/2 stanowi usytuowany w północno-wschodniej części działki budynek hali produkcyjno-magazynowej z częścią biurowo-socjalną i mieszkalną wraz z dobudowaną od strony północnej wiatą oraz zlokalizowanym w południowo-wschodniej części działki budynkiem portierni.



## 6.2. Stan techniczno – użytkowy budynków

### a) Budynek hali produkcyjno-magazynowej z częścią biurowo-socjalną i mieszkalną

Budynek hali produkcyjno-magazynowej z częścią biurowo-socjalną i mieszkalną to obiekt wolnostojący, parterowy - w części produkcyjno-magazynowej i z poddaszem użytkowym - w części biurowo-socjalnej i mieszkalnej, niepodpiwniczony, wykonany w 2007 r. według technologii mieszanej, z dobudowaną w 2010 roku do północnej elewacji dodatkową częścią produkcyjną oraz wiatą metalową.

Powierzchnia użytkowa budynku wynosi **1553,60 m<sup>2</sup>** i obejmuje: halę produkcyjno-magazynową o łącznej powierzchni użytkowej 1044,00 m<sup>2</sup>, zaplecze biurowo-socjalne o łącznej powierzchni użytkowej 324,30 m<sup>2</sup> oraz część mieszkalną poddasza o powierzchni użytkowej 185,30 m<sup>2</sup>.

Fundamenty i ławy fundamentowe budynku wylewane żelbetowe. Ściany zewnętrzne warstwowe, murowane z pustaków z izolacją ze styropianu, ściany wewnętrzne murowane z bloczków ceramicznych i cegły na zaprawie cementowo-wapiennej. Elewacja budynku pokryta tynkiem cienkowarstwowym. Dach dwuspadowy konstrukcji stalowej wsparty na słupach stalowych, w całości pokryty płytą warstwową ze świetlikiem z poliwęglanu w szczycie dachu hali produkcyjnej. Stolarka okienna PCV, stolarka drzwiowa zewnętrzna PCV, wewnętrzna drewniana płytowa, wrota stalowe uchylne.

W części produkcyjnej ściany działowe o konstrukcji metalowej, obłożone blachą trapezową, posadzka betonowa przemysłowa.

W części biurowo-socjalnej i poddasza mieszkalnego stropy nad parterem typu Acermana, schody wewnętrzne wylewane żelbetowe. Ściany wewnętrzne i działowe w większości murowane, otynkowane tynkiem cementowo-wapiennym i częściowo żywicznym, pomalowane farbą olejną i emulsyjną, posadzki betonowe pokryte terakotą. W pomieszczeniach socjalnych, sanitariatach i aneksie kuchennym, ściany częściowo pokryte płytkami ceramicznymi, posadzki terakotowe. W części mieszkalnej i poddasza ściany pokryte tynkiem i pomalowane farbą emulsyjną, sufity i częściowo skosy wykonane z płyty gipsowo-kartonowej, gipsowane i pomalowane. W łazience i częściowo w kuchni ściany pokryte płytkami ceramicznymi. Podłogi w kuchni obłożone panelami podłogowymi, w łazience posadzka terakotowa.

Budynek wyposażony jest w instalację elektroenergetyczną (3 fazową), gazową, wod.-kan. (kanalizacja sanitarna sieciowa), częściowo w wentylację mechaniczną i grawitacyjną, C.O. gazowe, instalację odgromową, sprężonego powietrza, ogrzewanie nadmuchowe (hala produkcyjna), monitoring.

### b) Budynek portierni

Dodatkową zabudowę działki stanowi budynek portierni o powierzchni użytkowej 14,50 m<sup>2</sup>, usytuowany w południowo-wschodniej części działki. Jest to obiekt parterowy, niepodpiwniczony, murowany, kryty blachą trapezową. Elewacja budynku otynkowana tynkiem cementowo-wapiennym. Stolarka okienna i drzwiowa PCV. Wewnątrz budynku ściany otynkowane tynkiem cementowo-wapiennym i pomalowane farbą emulsyjną, częściowo lamperie, posadzka terakotowa.

### c) Wiaty

Do północnej ściany budynku produkcyjno-magazynowego przylega wiaty o konstrukcji metalowo-drewnianej z posadzką betonową, kryta blachą trapezową o powierzchni zabudowy 163,20 m<sup>2</sup>.

Stan techniczny obiektu oceniono na podstawie „Kryteriów ogólnych oceny i klasyfikacji technicznej stanu elementów budynku”, zawartych w publikacji „Zużycie obiektów budowlanych oraz podstawowe nazewnictwo budowlane” (WACETOB, Warszawa 2000 r., s. 61)

Tabela nr 1

Lp.	Klasyfikacja stanu technicznego elementu	Procentowe zużycie elementu	Kryterium oceny
1.	Bardzo dobry	0 – 10	Element budynku (lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) – jest dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normy.
2.	Dobry	11 – 25	Element budynku nie wykazuje większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia, wynikające z użytkowania, szczególnie mechaniczne. Element wymaga konserwacji.
3.	Średni	26 – 50	Element budynku utrzymany jest zadowalająco. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji, itp.
4.	Zadowalający	51 – 60	W elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki, nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
5.	Zły	61 – 70	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia, ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont kapitalny.
6.	Awaryjny	Pow. 70	Budynek nadaje się do likwidacji

Na podstawie zużycia poszczególnych elementów budynku stan techniczny budynku hali oceniono jako średni, co nie stanowi ekspertyzy technicznej.

### 6.3. Stan prawny nieruchomości

Stan prawny nieruchomości określono na podstawie informacji z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych nr **TB1M/00042636/8** wg stanu z dnia 28.01.2019 r.

Zapisy księgi wieczystej nr **TB1M/00042636/8**, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Mielcu, V Wydział Ksiąg Wieczystych, obejmują nieruchomość gruntową, stanowiącą m.in. działkę ewid. nr **467/2**.

Tabela nr 2

Lp.	Dział KW	Treść wpisu
1	I-O	Województwo: <b>podkarpackie</b> Powiat: <b>mielecki</b> Gmina: <b>Mielec</b> Miejscowość: <b>Chrzastów</b> Numer działki: <b>467/2</b> Sposób korzystania: <b>R – grunty orne</b>
2	I-Sp	Brak wpisów
3	II	Właściciel: Ewa Gorczyca (c. Władysława i Kazimiery), udział 1/1
4	III	OGRA NICZENIE: <ul style="list-style-type: none"> <li>• OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCYJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI: EWA GORCZYCA W SPRAWIE EGZEKUCYJNEJ KM 1003/12 PROWADZONEJ Z WNIO SKU WIERZ YCIELA : ALIOR BANK SPÓŁKA AKCYJNA W WARSZAWIE,</li> <li>• DO WSZCZĘTEGO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ - PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZ YCIEL: BANK BPH S.A., UL. PŁK. JANA PAŁUBICKIEGO 2, 80-175 GDAŃSK, W SPRAWIE EGZEKUCYJNEJ KM 338/15 - PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI: EWA GORCZYCA,</li> <li>• DO WSZCZĘTEGO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ - PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZ YCIEL: BANK BPH S.A. JANA , W SPRAWIE EGZEKUCYJNEJ KM 771/15 - PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI: EWA GORCZYCA,</li> <li>• DO WSZCZĘTEGO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI OBJ. NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZ YCIEL: BANK BPH S.A. ,PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI : GORCZYCA EWA, SPRAWIE : KM 338/15,</li> </ul>



		<ul style="list-style-type: none"> <li>• OSTRZEŻENIE O ZMIANIE WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ (DZIAŁKI NR 411 I 412/2), KTÓRYM OBECNIE JEST W MIEJSCE EWY GORCZYCY: ŁUKASZ KULIG S. ZBIGNIEWA I JÓZEFY - NA PODSTAWIE POSTANOWIENIA SĄDU REJONOWEGO W MIELCU Z DNIA 03.08.2018R., SYGN. AKT I CO 555-16</li> </ul>
5	IV	<ul style="list-style-type: none"> <li>• HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA DO KWOTY 2600000,00 (SŁOWNIE: DWA MILIONY SZEŚĆSET TYSIĘCY ZŁOTYCH) KWOTA KREDYTU UDZIELONEGO UMOWĄ NR U0001491089071 Z DNIA 07.02.1011R., OPROCENTOWANIE KREDYTU JAK W OŚWIADCZENIU ALIOR BANK S.A. Z/S W WARSZAWIE O USTANOWIENIU HIPOTEK Z DNIA 07.02.2011R. (K.388) NA RZECZ ALIOR BANK S.A. Z/S W WARSZAWIE,</li> <li>• HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA DO KWOTY 1300000,00 (SŁOWNIE: JEDEN MILION TRZYSTA TYSIĘCY ZŁOTYCH) ODSETKI KAPITAŁOWE, PROWIZJE, INNE KOSZTY I NALEŻNOŚCI UBOCZNE OD KREDYTU UDZIELONEGO UMOWĄ NR U0001491089071 Z DNIA 07.02.2011R. NA RZECZ ALIOR BANK S.A. Z/S W WARSZAWIE,</li> <li>• HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA DO KWOTY 1000000,00 (SŁOWNIE: JEDEN MILION ZŁOTYCH) KREDYT UDZIELONY UMOWĄ NR U0001491089071 Z DNIA N 7.02.2011R., OPROCENTOWANIE KREDYTU JAK W OŚWIADCZENIU ALIOR BANKU SA Z/S W WARSZAWIE Z DNIA 7.02.2011R (K.409) NA RZECZ ALIOR BANK S.A. Z/S W WARSZAWIE,</li> <li>• HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA DO KWOTY 500000,00 (SŁOWNIE: PIĘĆSET TYSIĘCY ZŁOTYCH) ODSETKI, PROWIZJE ORAZ INNE KOSZTY I NALEŻNOŚCI UBOCZNE OD KREDYTU UDZIELONEGO UMOWĄ NR U0001491089071 NA RZECZ ALIOR BANK S.A. Z/S W WARSZAWIE,</li> <li>• HIPOTEKA PRZYMUSOWA DO KWOTY 67877,08 (SŁOWNIE: SZEŚĆDZIESIĄT SIEDEM TYSIĘCY OSIEMSET SIEDEMDZIESIĄT SIEDEM 08/100 ZŁOTYCH) WIERZYTELNOŚĆ OBEJMUJĄCA NALEŻNOŚĆ GŁÓWNĄ, ODSETKI USTAWOWE LICZONE OD DNIA WYMAGALNOŚCI DO DNIA ZŁOŻENIA WNIOSKU ORAZ KOSZTY PROCESU WRAZ Z KOSZTAMI ZASTĘPSTWA PROCESOWEGO, NAKAZ ZAPŁATY SĄDU REJONOWEGO W TARNOWIE Z DNIA 26.04.2011R., SYGN.AKT V.GNC 1073/11 NA RZECZ ANDRZEJ RYCZEK,</li> <li>• HIPOTEKA PRZYMUSOWA ŁĄCZNA DO KWOTY 259564,49 (SŁOWNIE: DWIEŚCIE PIĘĆDZIESIĄT DZIEWIĘĆ TYSIĘCY PIĘĆSET SZEŚĆDZIESIĄT CZTERY 49/100 ZŁOTYCH) WIERZYTELNOŚĆ OBEJMUJĄCA KWOTĘ GŁÓWNĄ WRAZ Z ODSETKAMI USTAWOWYMI OD DNIA 19 LIPCA 2011 DO DNIA ZAPŁATY ORAZ KOSZTAMI PROCESU I KOSZTAMI ZASTĘPSTWA PROCESOWEGO, HIPOTEKA PRZYMUSOWA ŁĄCZNA W KWOCIE 259.564,49 ZŁ (SŁOWNIE: DWIEŚCIE PIĘĆDZIESIĄT DZIEWIĘĆ TYSIĘCY PIĘĆSET SZEŚĆDZIESIĄT CZTERY ZŁOTE 49 /100) PRZY ŁĄCZNYM WSPÓŁOBCIĄŻENIU KW. NR KS1K/00104564/3 PROWADZONEJ PRZES SĄD REJONOWY W KROŚNIE NA RZECZ PRZEDSIĘBIORSTWO PRODUKCYJNO USŁUGOWO HANDLOWE DOM - BUD MIELEC SP. Z O.O., Z/S MIELEC,</li> <li>• HIPOTEKA PRZYMUSOWA DO KWOTY 34213,50 (SŁOWNIE: TRZYDZIEŚCI CZTERY TYSIĄCE DWIEŚCIE TRZYNAŚCIE 50/100 ZŁOTYCH) NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA OBJĘTA DECYZJĄ NR BF.3123.1.3263.2011 Z DNIA 2011-02-09 Z TYTUŁU ŁĄCZNEGO ZOBOWIĄZANIA PIENIĘŻNEGO NA ROK 2011 /PODATEK ROLNY + PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI/ WRAZ Z ODSETKAMI NA RZECZ GMINA MIELEC, Z/S MIELEC,</li> <li>• HIPOTEKA PRZYMUSOWA DO KWOTY 33648,00 (SŁOWNIE: TRZYDZIEŚCI TRZY TYSIĄCE SZEŚĆSET CZTERDZIEŚCI OSIEM ZŁOTYCH) NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA WRAZ Z ODSETKAMI OD ZALEGŁOŚCI PODATKOWYCH OBJĘTA DECYZJĄ WÓJTA GMINY MIELEC; NA RZECZ GMINA MIELEC, Z/S MIELEC,</li> <li>• HIPOTEKA PRZYMUSOWA DO KWOTY 34228,50 (SŁOWNIE: TRZYDZIEŚCI CZTERY TYSIĄCE DWIEŚCIE DWADZIEŚCIA OSIEM 50/100 ZŁOTYCH) NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA WRAZ Z ODSETKAMI OD ZALEGŁOŚCI PODATKOWYCH OBJĘTA DECYZJĄ WÓJTA GMINY MIELEC NA RZECZ GMINA MIELEC, Z/S MIELEC,</li> <li>• HIPOTEKA PRZYMUSOWA DO KWOTY 34095,00 (SŁOWNIE: TRZYDZIEŚCI CZTERY TYSIĄCE DZIEWIĘĆDZIESIĄT PIĘĆ ZŁOTYCH) NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA WRAZ Z ODSETKAMI OD ZALEGŁOŚCI PODATKOWYCH OBJĘTA DECYZJĄ WÓJTA GMINY MIELEC; NA RZECZ GMINA MIELEC, Z/S MIELEC,</li> <li>• HIPOTEKA PRZYMUSOWA DO KWOTY 34212,00 (SŁOWNIE: TRZYDZIEŚCI CZTERY TYSIĄCE DWIEŚCIE DWANAŚCIE ZŁOTYCH) NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA WRAZ Z ODSETKAMI OD ZALEGŁOŚCI PODATKOWYCH OBJĘTYCH DECYZJĄ WÓJTA GMINY MIELEC; NA RZECZ GMINA MIELEC, Z/S MIELEC,</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• HIPOTEKA PRZYMUSOWA DO KWOTY 34128,00 (SŁOWNIE: TRZYDZIEŚCI CZTERY TYSIĄCE STO DWADZIEŚCIA OSIEM 00/100 ZŁOTYCH) NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA WRAZ Z ODSETKAMI OD ZALEGŁOŚCI PODATKOWYCH OBJĘTYCH DECYZJĄ WÓJTA GMINY MIELEC; NA RZECZ GMINA MIELEC, Z/S MIELEC,</li> <li>• HIPOTEKA PRZYMUSOWA DO KWOTY 34207,50 (SŁOWNIE: TRZYDZIEŚCI CZTERY TYSIĄCE DWIEŚCIE SIEDEM 50/100 ZŁOTYCH) NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA WRAZ Z ODSETKAMI OD ZALEGŁOŚCI PODATKOWYCH OBJĘTA DECYZJĄ WÓJTA GMINY MIELEC; NA RZECZ GMINA MIELEC, Z/S MIELEC,</li> <li>• HIPOTEKA PRZYMUSOWA DO KWOTY 32223,00 (SŁOWNIE: RZYDZIEŚCI DWA TYSIĄCE DWIEŚCIE DWADZIEŚCIA TRZY ZŁOTE) NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA WRAZ Z ODSETKAMI OBJĘTA DECYZJĄ NR BF.3123.1.1246.2018 Z DNIA 18.01.2018R. NA RZECZ GMINA MIELEC, Z/S MIELEC</li> </ul>
--	--	---

## 7. Przeznaczenie nieruchomości

Działka ewid. nr 467/2 położona w miejscowości Chrzastów, gm. Mielec nie jest objęta Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego.

W związku z powyższym przeznaczenie działki określono na podstawie opracowanego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mielec uchwalonego Uchwałą Nr XXXVIII/202/2010 Rady Gminy Mielec z dnia 28.01.2010 r. z późniejszymi zmianami.

Zgodnie z zapisami w/w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, przedmiotowa działka ewid. nr 467/2, zlokalizowana w miejscowości Chrzastów, gm. Mielec leży w przeważającej części w **obszarach zabudowanych i wskazanych do przeznaczenia pod zabudowę**, oznaczonych na rysunku Studium symbolem MN, w pozostałej części w obszarach rolniczej przestrzeni produkcyjnej, oznaczonych na rysunku Studium symbolem RP.

Nieruchomość jest wykorzystywana zgodnie ze swoim przeznaczeniem.

## 8. Analiza i charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości

### 8.1. Aspekt ekonomiczny i społeczny

**Gmina Mielec** - położona jest w północno-zachodniej części województwa podkarpackiego, w Kotlinie Sandomierskiej, w północnej części "Doliny Dolnej Wisłoki", po obu stronach rzeki. Sąsiaduje z trzema formacjami geologicznymi: Płaskowyżem Tarnowskim, Płaskowyżem Kolbuszowskim oraz Pradolina Podkarpacką. W jej skład wchodzi 13 sołectw: Boża Wola, Chorzeliów, Chrzastów, Golezów, Książnice, Podleszany, Rydzów, Rzędzianowice, Szydłowiec, Trześć, Wola Chorzeliowska, Wola Mielecka, Złotniki. Gmina to miejsce ulokowania wielu przedsiębiorstw. Korzystne położenie gminy tuż przy Specjalnej Strefie Przemysłowej Europark w Mielcu, dobre uzbrojenie terenu i dostępność szlaków komunikacyjnych, a nade wszystko doskonała znajomość potrzeb przedsiębiorców przez nowe władze gminy, otwartość i wola współpracy oraz niesienia pomocy przy pokonywaniu barier to atuty, które gwarantują sukces inwestorom. W gminie dominują firmy związane z obróbką metali, produkcją stolarki i mebli, budownictwem, robotami ziemnymi, transportem międzyrodowym, a także znaczący wykonawcy instalacji sieciowych (komunalnych, gazowych, elektrycznych), dealerzy znanych marek samochodowych. Oprócz nowoczesności na najwyższym poziomie dumą gminy są znakomite piekarnie i masarnie produkujące tradycyjne wyroby o najwyższej jakości, ekologicznie czyste, bez polepszaczy i konserwantów. W gminie ma też siedzibę zoologiczny zakład doświadczalny. Miejskowe rolnictwo obejmuje całe spektrum gospodarstw, począwszy od niewielkich przydomowych, kończąc na dużych specjalistycznych gospodarstwach, które głównie specjalizują się w hodowli trzody chlewnej. Nie brak też gospodarstw ekologicznych. Okoliczne lasy objęte są programem Natura 2000 i stanowią ostoję dzikiej zwierzyny oraz znakomite miejsca do rekreacji i wypoczynku. Dzięki nim w doskonałej formie jest miejscowe łowiectwo i pszczelarstwo. Powierzchnia gminy to 12 212 ha, z czego około 41% stanowią lasy (pozostałość prastarej Puszczy Sandomierskiej). Największe obszary leśne występują we wschodniej części gminy.

**Chrzastów** – wieś w Polsce położona w województwie podkarpackim, w powiecie mieleckim, w gminie Mielec. W latach 1975–1998 miejscowość administracyjnie należała do województwa rzeszowskiego.

Biorąc pod uwagę cel wyceny i cechy szacowanej nieruchomości, analizą objęto rynek podobnych nieruchomości zarówno budynkowych, jak i zabudowanych budynkami produkcyjno-magazynowymi z częścią socjalno-biurową, zlokalizowanych w podobnych miejscowościach województwa podkarpackiego, ze względu na nieznaczny obrót w/w nieruchomościami na rynku lokalnym gminy Mielec i na rynku powiatu mieleckiego.

Na przyjętym do analizy rynku przedmiotem transakcji są obiekty produkcyjno-magazynowe z zapleczem socjalno-biurowym, wykorzystywane dla potrzeb prowadzonej działalności gospodarczej, stanowiące w większości nieruchomości po likwidowanych zakładach lub budynki w średnim stanie technicznym, nadające się do remontu, ze względu na długi okres nieużytkowania.



Zbywane nieruchomości stanowią wówczas kompleks działek, zabudowanych budynkami o powierzchni użytkowej około 1000 m<sup>2</sup> i łącznej powierzchni nawet do 7000 m<sup>2</sup>.

Wpływ na popyt i cenę wywiera przede wszystkim lokalizacja nieruchomości oraz stan techniczny budynku.

W bieżącym okresie obserwuje się umiarkowane zainteresowanie nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej, zarówno pod względem wynajmu, jak i kupna oraz małą podaż takich obiektów. W ostatnim czasie zainteresowaniem cieszyły się nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami produkcyjno-składowymi o powierzchni użytkowej około 1000 m<sup>2</sup>, z możliwością adaptacji na cele handlowo-usługowe dla potrzeb sieci handlowych. Na rozszerzonym rynku województwa podkarpackiego ceny transakcyjne podobnych budynków o dużej powierzchni użytkowej kształtują się w zależności od lokalizacji, stanu technicznego obiektów i rodzaju zabudowy w granicach 800- 1400 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków. Wyższy poziom cenowy zanotowano w odniesieniu do nieruchomości o dobrej lokalizacji i znacznym potencjale rozwojowym, w kierunku zmiany sposobu użytkowania na bardziej efektywny. Ceny transakcyjne takich nieruchomości wahają się w przedziale 1400-2000 zł/ m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków.

Wobec powyższego na przyjętym do analizy rynku ceny transakcyjne podobnych nieruchomości kształtują się w zależności od lokalizacji, stanu technicznego obiektów, rodzaju i funkcji zabudowy w granicach **800-1800 zł/m<sup>2</sup>** powierzchni użytkowej budynków. Na rynku lokalnym w badanym okresie nie stwierdzono zmiany cen nieruchomości zabudowanych. Poziom cen jest stabilny, dlatego nie dokonano korekty cen ze względu na upływ czasu. Coraz bardziej zaciera się również w mieście różnica w cenie prawa własności i prawa użytkowania wieczystego.

Z uwagi na brak nieruchomości porównawczych różniących się tylko jedną cechą, rodzaj i wpływ poszczególnych cech nieruchomości na ich wartość określono na podstawie analizy własnej rynku oraz studiów ofert kupna i sprzedaży w lokalnych agencjach obrotu nieruchomościami.

Na podstawie analizy rynku, studiów ofert kupna i sprzedaży w lokalnych agencjach obrotu nieruchomościami, największy wpływ na wartość podobnych nieruchomości na przyjętym do analizy rynku mają następujące atrybuty: lokalizacja (30%), stan techniczny budynku (25%), stan zagospodarowania (15%), standard wyposażenia i wykończenia (10%), dostępność dla klientów (10%), powierzchnia użytkowa obiektu (10%).

1. Lokalizacja:

- bardzo dobra – położenie w strefach przemysłowych na terenie miasta lub na terenie wsi, przy głównych ulicach, z dogodnym dostępem do obiektów o podobnym przeznaczeniu,
- dobra - położenie na przedmieściach miasta lub na wsi, z dogodnym dostępem do dróg publicznych lub na peryferiach miasta z utrudnionym dostępem do sieci dróg publicznych

2. Stan techniczny budynku:

- dobry - budynek utrzymany zadowalająco, celowa bieżąca konserwacja budynku,
- średni - w elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu; wymagany remont bieżący lub wykończenie,
- zadowalający - w elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki, nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu, celowy jest remont kapitalny

3. Stan zagospodarowania

- bardzo dobry – oświetlenie, ogrodzenie i częściowe utwardzenie terenu, dodatkowa zabudowa pomocnicza działki,
- dobry – częściowe elementy zagospodarowania, częściowe utwardzenie terenu, możliwość dodatkowej zabudowy działki,
- zły - brak możliwości dodatkowej zabudowy, brak elementów zagospodarowania

4. Standard wyposażenia i wykończenia

- średni – średnia jakość materiałów wykończeniowych, tradycyjne rozwiązania,
- niski – niska jakość materiałów wykończeniowych

5. Dostępność dla klientów:

- bardzo dobra – duży parking w sąsiedztwie, dojazd z drogi głównej,
- dobra – niewielka ilość miejsc parkingowych lub parking w dalszej okolicy, dojazd z dróg urządzonych bocznych

6. Powierzchnia użytkowa obiektu:

- bardzo dobra – 1000– 2000 m<sup>2</sup>,
- dobra – poniżej 1000 m<sup>2</sup>, pow. 2000 m<sup>2</sup>

## 8.2. Obszar rynku

Analizą objęto obszar województwa podkarpackiego.

## 8.3. Okres badania rynku

Ze względu na umiarkowaną ilość transakcji podobnymi nieruchomościami, analizą objęto okres od I.2016 r. do dnia wyceny.

## 9. Sposób wyceny

### 9.1. Rodzaj określanej wartości

Po uwzględnieniu celu i zakresu wyceny oraz uwarunkowań prawnych, należy określić wartość rynkową nieruchomości.

Zgodnie z art.151 ust.1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami - „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, działając z rozeznaniem i postępując rozważnie oraz nie znajdując się w sytuacji przymusowej.”

### 9.2. Podejście, metoda i technika wyceny

W celu oszacowania wartości rynkowej nieruchomości zastosowano podejście porównawcze metodę porównywania parami.

**Podejście porównawcze** stosuje się przy założeniu, że znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, warunki dokonania transakcji, a także cechy nieruchomości wpływające na te ceny, zwłaszcza na ich zróżnicowanie.

Przez 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. Do porównań należy wykorzystywać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości.

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.*

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

Wyżej wymienione etapy zostały zrealizowane w późniejszych obliczeniach.

**10. Wartość rynkowa nieruchomości**

Podczas badania rynku zebrano informacje o następujących nieruchomościach, przedstawionych w tabeli nr 3.

Tabela nr 3

Lp.	Miejscowość	Pow. działki (m <sup>2</sup> )	Pow. uż. budynku (m <sup>2</sup> )	Cena za 1 m <sup>2</sup> (zł)	Data transakcji
1	Krosno	3588	2796,40	1283,40	02.2016
2	Rudna Mała	4815	1320,00	1136,40	03.2017
3	Błażowa	7348	1338,00	934,20	07.2017
4	<b>Stalowa Wola</b>	<b>6323</b>	<b>1526,00</b>	<b>996,10</b>	<b>08.2017</b>
5	Krosno	3177	922,80	845,30	12.2017
6	<b>Krosno</b>	<b>13974</b>	<b>1544,60</b>	<b>850,10</b>	<b>05.2018</b>
7	<b>Malinie, gm. Tuszów Narodowy</b>	<b>4800</b>	<b>975,90</b>	<b>1434,60</b>	<b>05.2018</b>
8	Sanok/Śródmieście	719	453,90	1321,90	07.2018

W wyniku analizy danych o dokonanych transakcjach nieruchomościami podobnymi do nieruchomości wycenianej, w badanym okresie nie stwierdzono zmiany cen przedmiotów transakcji tego rodzaju na lokalnym rynku. Dlatego też nie dokonano korekty cen ze względu na upływ czasu.

Najbardziej podobne do nieruchomości wycenianej okazały się nieruchomości 4, 6, 7 z tabeli nr 3, które oznaczono w następujący sposób:

A – nieruchomość położona w Stalowej Woli; cena 996,10 zł/m<sup>2</sup> p.u. (Rep. A nr 8731/2017)

B – nieruchomość położona w Krośnie; cena 850,10 zł/m<sup>2</sup> p.u. (Rep. A nr 1120/2018)

C – nieruchomość położona w miejscowości Malinie; cena 1434,60 zł/m<sup>2</sup> p.u. (Rep. A nr 3366/2018)

A – Nieruchomość budynkowa położona w Stalowej Woli (obręb Jelnia), przy ul. Wrzosowej, obejmująca prawo użytkowania wieczystego gruntu działek o łącznej powierzchni 0,6267 ha, wraz z udziałem 1/3 cz. w prawie użytkowania wieczystego gruntu działki o powierzchni 0,0168 ha, stanowiącej wewnętrzną drogę dojazdową oraz prawo własności budynków stanowiących odrębną nieruchomość. Nieruchomość zlokalizowana w peryferyjnej części miasta, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej. Teren kompleksu jest płaski, częściowo utwardzony i ogrodzony. Kształt kompleksu regularny wieloboczny. Zabudowę działek stanowi budynek produkcyjno-socjalno-magazynowy, parterowy, niepodpiwniczony, wybudowany w 1997 r. w technologii uprzemysłowionej, o konstrukcji stalowej wypełnionej murem, o powierzchni użytkowej 1526,00 m<sup>2</sup>. Dodatkową zabudowę działek stanowią garaże i wiaty o konstrukcji stalowej, obłożonej blachą. Działka posiada pełne uzbrojenie w urządzenia infrastruktury technicznej. Otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa i produkcyjno-magazynowa.

Data transakcji: 03.08.2017 r.; Cena: 1 520 000,00 zł; Rep. A nr: 8731/2017

B – Nieruchomość położona w Krośnie (obręb Przemysłowa), obejmująca działkę ewid. o powierzchni 1,3974 ha, zabudowaną budynkiem laminatowni o konstrukcji mieszanej, krytym blachą, o powierzchni użytkowej 476,50 m<sup>2</sup> oraz budynkiem produkcyjno-magazynowym, o powierzchni użytkowej 1068,10 m<sup>2</sup>, krytym papą, składającym się z parterowej części produkcyjnej i piętrowej części biurowej. Teren działki jest płaski, częściowo utwardzony płytami betonowymi, w pozostałej części pokryty trawą i samosiewami drzew i krzewów. Kształt działki regularny, zbliżony do trapezu. Nieruchomość zlokalizowana jest na peryferiach miasta, w sąsiedztwie pojedynczej zabudowy produkcyjno-magazynowej. Dojazd do nieruchomości odbywa się drogą publiczną o nawierzchni asfaltowej. Bezpośrednie otoczenie nieruchomości stanowią nieruchomości gruntowe niezabudowane oraz obiekty produkcyjno-magazynowe i biurowe. W bliskim sąsiedztwie nieruchomości zlokalizowane jest lotnisko.

Data transakcji: 21.05.2018 r.; Cena: 1 313 000,00 zł; Rep. A nr: 1120/2018

C – Nieruchomość położona w miejscowości Malinie, gm. Tuszów Narodowy, obejmująca działkę ewid. o powierzchni 4800 m<sup>2</sup>, zabudowaną budynkiem handlowo-usługowym z częścią biurowo-socjalną o powierzchni użytkowej 975,90 m<sup>2</sup>. Jest to obiekt wolnostojący, wybudowany w 2009 r. w technologii tradycyjnej, murowany, obejmujący część dwukondygnacyjną o funkcji biurowo-socjalnej i parterową o funkcji usługowej. Dach budynku dwuspadowy, kryty blachą. Teren działki jest płaski, częściowo utwardzony kostką brukową, w pozostałej części pokryty trawą i nasadzeniami krzewów ozdobnych. Kształt działki regularny, zbliżony do prostokąta. Nieruchomość zlokalizowana jest pośrodku części miejscowości, w sąsiedztwie zabudowy handlowo-usługowej. Dojazd do nieruchomości odbywa się drogą publiczną o nawierzchni asfaltowej. Bezpośrednie otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, nieruchomości gruntowe niezabudowane oraz droga i tory kolejowe. W bliskim sąsiedztwie nieruchomości zlokalizowane są obiekty handlowo-usługowe. Nieruchomość posiada pełne uzbrojenie w urządzenia infrastruktury technicznej.

Data transakcji: 25.05.2018 r.; Cena: 1 400 000,00 zł; Rep. A nr: 3366/2018

Porównanie cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównania przedstawiono w tabeli nr 4.

Tabela nr 4

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	A	B	C
1.	Lokalizacja	Dobra	Dobra	Dobra	Dobra
2.	Stan techniczny budynku	Średni	Dobry	Średni	Dobry
3.	Stan zagospodarowania	Dobre	Bardzo dobry	Dobry	Bardzo dobry
4.	Standard wyposażenia i wykończenia	Niski	Średni	Średni	Średni
5.	Dostępność dla klientów	Dobra	Dobra	Dobra	Bardzo dobra
6.	Powierzchnia użytkowa obiektu	Bardzo dobra	Bardzo dobra	Bardzo dobra	Dobra

Na podstawie zebranych informacji wynika, że w okresie od I.2016 r. do dnia wyceny

- najwyższą cenę 1434,60 zł / m<sup>2</sup> p.u. zanotowano w Malinie,
- najniższą cenę 845,30 zł / m<sup>2</sup> p.u. zanotowano w Krośnie

zatem

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$$

$$\Delta C = 1434,60 - 845,30 = 589,30 \text{ zł}$$

$$\Delta C = 589,30 \text{ zł}$$

Suma przyjętych wag wynosi 100 % i odnosi się do różnicy  $\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$ , tj. 589,30 zł.

Każdej z wag można przypisać zakres kwotowy, co wykazano w tabeli 5.

Tabela nr 5

Lp.	Cecha rynkowa	Udział cechy w $\Delta C$ (waga cechy) (%)	Zakres kwotowy (zł)
1	Lokalizacja	30	176,79
2	Stan techniczny budynku	25	147,33
3	Stan zagospodarowania	15	88,39
4	Standard wyposażenia i wykończenia	10	58,93
5	Dostępność dla klientów	10	58,93
6	Powierzchnia użytkowa obiektu	10	58,93
	<b>Suma</b>	<b>100</b>	<b>589,30</b>

1. Porównanie nieruchomości wycenianej i nieruchomości A.

Tabela nr 6

Lp.	Cecha rynkowa	Udział cechy w $\Delta C$ (waga cechy) (%)	Zakres kwotowy (zł)	Poprawki
1.	Lokalizacja	30	176,79	-
2.	Stan techniczny budynku	25	147,33	- 73,67
3.	Stan zagospodarowania	15	88,39	- 44,20
4.	Standard wyposażenia i wykończenia	10	58,93	- 58,93
5.	Dostępność dla klientów	10	58,93	-
6.	Powierzchnia użytkowa obiektu	10	58,93	-
	<b>Suma</b>	<b>100</b>	<b>589,30</b>	<b>- 176,80</b>

$$W = 996,10 \text{ zł/m}^2 - 176,80 = 819,30 \text{ zł/m}^2 \text{ p.u. budynku}$$

2. Porównanie nieruchomości wycenianej i nieruchomości B.

Tabela nr 7

Lp.	Cecha rynkowa	Udział cechy w $\Delta C$ (waga cechy) (%)	Zakres kwotowy (zł)	Poprawki
1.	Lokalizacja	30	176,79	-
2.	Stan techniczny budynku	25	147,33	-
3.	Stan zagospodarowania	15	88,39	-
4.	Standard wyposażenia i wykończenia	10	58,93	- 58,93
5.	Dostępność dla klientów	10	58,93	-
6.	Powierzchnia użytkowa obiektu	10	58,93	-
	<b>Suma</b>	<b>100</b>	<b>589,30</b>	<b>- 58,93</b>

$$W = 850,10 \text{ zł/m}^2 - 58,93 = 791,17 \text{ zł/m}^2 \text{ p.u. budynku}$$

## 3. Porównanie nieruchomości wycenianej i nieruchomości C.

Tabela nr 8

Lp.	Cecha rynkowa	Udział cechy w $\Delta C$ (waga cechy) (%)	Zakres kwotowy (zł)	Poprawki
1.	Lokalizacja	30	176,79	-
2.	Stan techniczny budynku	25	147,33	- 73,67
3.	Stan zagospodarowania	15	88,39	- 44,20
4.	Standard wyposażenia i wykończenia	10	58,93	- 58,93
5.	Dostępność dla klientów	10	58,93	- 58,93
6.	Powierzchnia użytkowa obiektu	10	58,93	+ 58,93
	<b>Suma</b>	<b>100</b>	<b>589,30</b>	<b>- 176,80</b>

$$W = 1434,60 \text{ zł/m}^2 - 176,80 = 1257,80 \text{ zł/m}^2 \text{ p.u. budynku}$$

**Określenie wartości rynkowej 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej budynku:** (średnia arytmetyczna skorygowanych cen nieruchomości porównawczych)

$$W = (819,30 + 791,17 + 1257,80) / 3$$

$$W = 956,10 \text{ zł/m}^2$$

Łączna powierzchnia użytkowa budynku hali produkcyjno-magazynowej z częścią biurowo-socjalną i mieszkalną, wynosi 1553,60 m<sup>2</sup>. Zatem wartość rynkowa prawa własności do części nieruchomości stanowiącej działkę ewid. nr 467/2, zlokalizowaną w miejscowości Chrzastów, gm. Mielec wraz z zabudową wynosi:

$$W_N = 1553,60 \text{ m}^2 * 956,10 \text{ zł/m}^2 = 1\,485\,396,96 \text{ zł}$$

**W<sub>N</sub> = 1 485 397 zł** (słownie: jeden milion czterysta osiemdziesiąt pięć tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt siedem złotych)

**a) Wartość rynkowa działki ewid. nr 467/2 zabudowanej budynkiem produkcyjno-magazynowym z częścią biurowo-socjalną i mieszkalną wraz z zabudową dodatkową dla wymuszonej sprzedaży**

Wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży oznacza wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, że istnieją ograniczenia czasowe lub inne dla sfinalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub rozsądne okresy marketingu lub wynegocjowania sprzedaży.

Przy określaniu powyższej wartości, uwzględniono licytacyjną sprzedaż nieruchomości, wraz z ceną wywołania w wysokości trzy czwarte części sumy oszacowania (art. 965 kpc).

$$W_W = 1\,485\,397 \times 0,75 = 1\,114\,047,75 \text{ zł}$$

**W<sub>W</sub> = 1 114 048 zł** (słownie: jeden milion sto czternaście tysięcy czterdzieści osiem złotych)

## 11. Wynik końcowy, wnioski i uzasadnienie

Jak wynika z powyższych obliczeń, oszacowana na dzień 28.01.2019 r. wartość rynkowa prawa własności do części nieruchomości gruntowej obejmującej działkę ewid. nr 467/2 zabudowaną budynkiem produkcyjno-magazynowym z częścią biurowo-socjalną i mieszkalną wraz z zabudową dodatkową, zlokalizowaną w miejscowości Chrzastów, gm. Mielec, kształtuje się wg poniższego zestawienia:

Tabela nr 9

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość rynkowa nieruchomości [zł]	Wartość rynkowa nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży [zł]
1.	Działka nr 467/2	1 485 397	1 114 048

Biorąc pod uwagę, że oszacowana na dzień wyceny wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieści się w przedziale ceny minimalnej i maksymalnej nieruchomości podobnych, szacuje się, że jest to cena możliwa do uzyskania na rynku za tego typu nieruchomość.



## **12. Klauzule, zastrzeżenia i ustalenia dodatkowe**

- 12.1. Wycena nieruchomości uwzględnia widoczny na dzień wizji lokalnej stan nieruchomości. Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za zmianę wartości nieruchomości na skutek zmian dokonanych na nieruchomości po dniu wizji lokalnej.
- 12.2. Informacje dotyczące powierzchni użytkowej budynków przyjęto na podstawie obmiaru dokonanego w dniu wizji lokalnej.
- 12.3. Informacje dotyczące stanu technicznego budynków nie stanowią ekspertyzy technicznej i zostały ustalone tylko dla potrzeb niniejszej wyceny, w odniesieniu do nieruchomości przyjętych do porównania.
- 12.4. Wartość rynkowa nieruchomości określona została bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
- 12.5. Operat został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, przy wykorzystaniu standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych.
- 12.6. Ceny zawarte w niniejszym operacie nie zawierają podatku VAT. Przyjmuje się informacje zawarte w aktach notarialnych i w dokumentacji przedłożonej przez Zamawiającego za prawdziwe i zgodne ze stanem faktycznym.
- 12.7. Nie uwzględnia się innych aspektów ekonomicznych, technicznych i prawnych, nie opisanych w niniejszym operacie szacunkowym.
- 12.8. Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za zmiany koniunktury gospodarczej w okresie ważności niniejszej wyceny.
- 12.9. Wyłącza się odpowiedzialność rzeczoznawcy za ukryte wady prawne wycenianej nieruchomości, których rzeczoznawca nie mógł zidentyfikować na podstawie uzyskanej dokumentacji technicznej i prawnej lub ze względu na jej brak do wglądu.
- 12.10. Opracowanie może być wykorzystywane wyłącznie dla celu, w jakim zostało sporządzone.
- 12.11. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu 12 miesięcy, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego, który go sporządził.
- 12.12. Operat w całości lub części nie może być opublikowany w jakiegokolwiek formie bez zgody autora.

Krosno, dnia 07 lutego 2019 r.

Autor opracowania:

Alicja Rajchel

## **13. Załączniki do operatu szacunkowego**

- 1) Wypis z rejestru gruntów,
- 2) Wypis z kartoteki budynków,
- 3) Kopia mapy zasadniczej,
- 4) Wypis z informacji z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych,
- 5) Dokumentacja fotograficzna