

ZAŁĄCZNIK NR 2

DO RAPORTU BIEGŁEGO SĄDOWEGO
z dnia 27.04.2018r

DLA POTRZEB SYNDYKA MASY UPADŁOŚCI

**WYCENA SKŁADNIKÓW MAJĄTKU PRZEDSIĘBIORSTWA UPADŁEGO PANA
ROBERTA CHŁOST PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ POD
FIRMĄ „PRZEDSIĘBIORSTWO WIELOBRANŻOWE „ART.-BUS” CHŁOST
ROBERT W UPADŁOŚCI Z SIEDZIBĄ W WOLI MIELECKIEJ W ROZUMIENIU
ART. 319 USTAWY Z DNIA 28.02.2003 R**

NIERUCHOMOŚCI

**OPIS I OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI
GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM USŁUGOWO-
PRODUKCYJNYM ZLOKALIZOWANYM W WOLI MIELECKIEJ NR 396
NA DZIAŁCE NR 1012/3 o pow. 0,2459ha
Księga wieczysta KW NRTB1M/00000765/5**



Data sporządzenia opinii

27. 04. 2018r.

Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny

27 .04. 2018r.

Wartość oszacował:

inż. Marek Staszowski

Janów Lubelski 27 kwietnia 2018r

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie nieruchomości

- Położenie: **Wola Mielecka nr 396**, gmina Mielec, powiat mielecki, woj. podkarpackie
- Działka nr ew. **1012/3** o pow. **0,2459ha**
- Księga wieczysta **KW NR TB1M/00000765/5**
- *Przeznaczenie w PZP - teren przeznaczony pod zabudowę siedliskową .*

Działka nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi. Przejazd przez działkę sąsiednią drogą wspólną prowadzącą do zakładu i do budynku mieszkalnego - brak uregulowań prawnych dotyczących służebności drogi.

Wskazanie praw przysługujących do nieruchomości

Prawo własności.

Rodzaj nieruchomości lub sposób użytkowania

Nieruchomość gruntowa zabudowanym budynkiem produkcyjno –biurowym .

Opis nieruchomości

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem produkcyjno –biurowym . Nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Wola Mielecka nr 396. Działka nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi – przejazd możliwy po drodze biegnącej przez działkę sąsiednią – brak uregulowanego stanu prawnego dotyczącego służebności przejazdu. Nieruchomość zlokalizowana jest ok 1km od granicy miasta Mielec. W odległości 780m w linii prostej przepływa rzeka Wisłoka. Działka znajduje się w obrębie działek budowlanych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i działkami niezabudowanymi. Nieruchomość położona jest na terenie wioski ,gdzie znajduje się osiedle domów jednorodzinnych. Działka znajduje się w środkowej części Woli Mieleckiej . W niedalekiej odległości znajduje się, Szkoła Podstawowa, sklepy, Kościół, punkty handlowo – usługowe. W odległości 400m w kierunku południowym droga wiejska przy której położona jest wyceniana nieruchomość krzyżuje się z drogą wojewódzką nr 984 prowadzącą do Mielca. Szacowana nieruchomość składa się z 1 dużej działki o powierzchni 2459m² i korzystnym kształcie o wymiarach szerokość 33,20m i długość 72,66m². Powierzchnia działki -korzystna. Nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Przejazd możliwy działką sąsiednią nr 1012/2, która wraz z działką wycenianą stanowiła własność jednego właściciela. W przypadku sprzedaży jednej z działek stan prawny zarówno działki wycenianej jak i działki nr 1012/2 będzie nieuregulowany w zakresie służebności przejazdu. Działka wyceniana nie ma dostępu do drogi. Teren wokół budynku wyłożony jest płytami betonowymi. Na działce znajduje się budynek produkcyjno –biurowy o pow. zabudowy 356m², dodatkowo na działce znajduje się blaszany garaż. Nieruchomość ogrodzona – ogrodzenie z podmurówką i siatka . Ogólne zagospodarowanie i estetyka ogrodu bardzo dobra, teren zadbane czyste. Działka w pełni uzbrojona w sieć elektryczną , przyłącze kanalizacyjne, wodociągowe i gazowe. Budynek wyposażony jest w ogrzewanie co i cwu z kotła gazowego + zbiornik na wodę użytkową. Okna dwuwarstwowe. Budynek w zabudowie wolnostojącej. Część budynku jednokondygnacyjna stanowi hala produkcyjna, część budynku dwukondygnacyjna to biuro i pomieszczenia socjalne, sanitariaty szatnie. Stan techniczny budynku i standard wykończenia – średni , typowy dla hali z częścią biurowo –socjalną. Obiekt o przeciętnym standardzie wykończenia. Budynek wybudowany w 1998r. o konstrukcji murowanej . Całość przykryta dachem – stropodachem pokrytym papą . Zużycie techniczne na poziomie 28%. Teren wokół budynku estetycznie zagospodarowany – obsadzony tujami.

Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie aktualnej wartości rynkowej składników majątku Pana Roberta Chłost prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo Wielobranżowe „ART.-BUS” - Chłost Robert w upadłości z /s w Woli Mieleckiej na potrzeby sprzedaży przez Syndyka.

Zastosowane podejście metoda i technika

Podejście porównawcze, metoda porównywania parami Podejście porównawcze, metoda porównywania parami .

Wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej budynkiem produkcyjno – usługowym

- ❖ Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem produkcyjno –usługowym ,położonym w Woli Mieleckiej nr 396, gmina Mielec , powiat mielecki , wraz z wartością rynkową prawa własności działki nr ew. 1012/3 o pow. 0,2459ha,z elementami zagospodarowania uzbrojenia i infrastrukturą techniczną, opisaną w księdze wieczystej Nr TB1M/00000765/5, określona dla aktualnego sposobu użytkowania wynosi:

502 640,00 zł

Słownie: pięćset dwa tysiące sześćset czterdzieści złotych

Powyższa wartość uwzględnia utrudnienia związane z brakiem bezpośredniego dostępu do drogi – przejazd przez działkę sąsiednią brak uregulowań prawnych dotyczących służebności przejazdu.

Data określenia wartości

27.04.2018r..

Data sporządzenia operatu

27.04.2018r.

Wartość rynkową nieruchomości oszacował

inż. Marek Staszowski

Janów Lubelski 27 kwietnia 2018r.

SPIS TREŚCI

1.	PODSTAWY FORMALNO –PRAWNE	5
1.1.	Podstawy formalne	5
1.2.	Przedmiot wyceny	5
1.3.	Zakres wyceny	5
1.4.	Cel wyceny	5
1.5.	Podstawy prawne	5
1.6.	Źródła danych merytorycznych i informacji o nieruchomości	6
1.7.	Źródła danych merytorycznych i informacji o nieruchomości	6
2.	OPIS NIERUCHOMOŚCI	6
2.1.	Stan prawny – księga wieczysta	6
2.2.	Stan prawny – dane z rejestru gruntów	11
2.3.	Stan prawny – dane z kartoteki budynków	11
2.4.	Stan techniczno – użytkowy - mapy	12
2.5.	Opis działek nr 1012/2 i 1012/3 o pow. 0,5454 ha	13
2.6.	Opis budynku produkcyjno - biurowego	15
2.7.	Ustalenie ważonego stopnia zużycia technicznego budynku	16
3.	PRZYJĘTE PROCEDURY SZACOWANIA	17
3.1.	Rodzaj określonej wartości	17
3.2.	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	18
3.3.	Procedury związane ze stosowaniem metod w podejściu porównawczym	18
4.	WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE	19
4.1.	Rezultaty analizy rynku	19
4.2.	Analiza i charakterystyka rynku lokalnego	19
4.3.	Analiza i transakcji porównawczych	21
4.4.	Nieruchomości gruntowe wybrane na rynku lokalnym	22
4.5.	Analiza transakcji	23
4.6.	Zakres kwotowy poszczególnych cech	23
4.7.	Charakterystyka rynku i szacowanej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych	24
4.8.	Zestawienie nieruchomości, których cechy i ceny transakcyjne zostały ustalone	25
4.9.	Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych	25
4.10.	Obliczanie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej	26
5.	WNIOSKI KOŃCOWE	26
6.	ZASTRZEŻENIA I UWAGI	26
7.	ZAŁĄCZNIKI	27

1. PODSTAWY FORMALNO –PRAWNE

1.1. Podstawy formalne

Zleceniodawca: Syndyk Masy Upadłości upadłego Roberta Chłost – „Zakład Przedsiębiorstwo Wielobranżowe ART.-BUS” w upadłości z siedzibą w Woli Mieleckiej -

Wykonawca : inż. Marek Staszowski zam. 23-300 Janów Lubelski. ul. Gen. Sikorskiego 3

- Rzeczoznawca Majątkowy upr nr 2266 nadane dnia 31.12.96r przez Ministra G P i B. M
- Biegły sądowy przy Sądzie Okręgowym w Tarnobrzegu z zakresu szacowanie nieruchomości ruchomości , przedsiębiorstw oraz praw majątkowych. Decyzja; A: 0151/17 z 29.12.2017r

1.2. Przedmiot wyceny

Przedmiotem opracowania niniejszego operatu szacunkowego jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem usługowo –produkcyjnym położona w Woli Mieleckiej nr 396 obręb 47 Wola Mielecka, gmina Mielec , powiat mielecki , woj. podkarpackie.

W skład nieruchomości wchodzi:

- prawo własności działki nr ew. 1012/3 o pow. 2459m²,
- prawo własności budynku usługowo –produkcyjnego o powierzchni zabudowy 356m² – zgodna z powierzchnią w kartotece budynków.

Wyceniana nieruchomość posiada założoną księgę wieczystą KW NR **TB1M//00000765/5** prowadzoną przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Mielcu.

1.3. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem usługowo –produkcyjnym wraz z określeniem wartości rynkowej prawa własności działki nr 1012/3 o pow. 2459m² z elementami zagospodarowania uzbrojenia i infrastrukturą techniczną, określonej dla aktualnego sposobu użytkowania.

1.4. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie aktualnej wartości rynkowej składników majątku Pana Roberta Chłost prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo Wielobranżowe „ART.-BUS” - Chłost Robert w upadłości z /s w Woli Mieleckiej na potrzeby sprzedaży przez Syndyka.

1.5. Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami - Dz.U. 1997 Nr 115 poz. 741, z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze Dz.U. 2003 nr 60 poz. 535
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 21.09.2004 r. w sprawie zasad wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.).
- Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych wydane w formie Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny uchwalone uchwałą Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych – wyd. przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, pomocniczo w charakterze Noty Interpretacyjnej ze zmianami.

1.6. Źródła danych merytorycznych i informacji o nieruchomości

- Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 06.04.2018r.
- Dane z aktów notarialnych o cenach sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi na terenie powiatu mieleckiego w okresie od 2016r. do 2018 r.
- Księga Wieczysta Kw. Nr **TB1M/00000765/5**.
- Wrys z mapy ewidencyjnej.
- Wrys z mapy zasadniczej .
- Wypis z rejestru gruntów.
- Wypis z kartoteki budynków
- Operat szacunkowy wyceny budynku mieszkalnego wykonany przez rzeczoznawcę Iwonę Gubernat
- Informacje uzyskane za pomocą Internetu
- Ustalenia w zakresie lokalizacji i usytuowania względem otoczenia i sąsiedniej zabudowy.
- Badanie aktów notarialnych z ostatnich 2 lat.
- MAPA GEOPORTAL.GOV.PL
- MAPA GOOGLE.

1.7. Źródła danych merytorycznych i informacji o nieruchomości

- | | |
|--|-----------------------------|
| ▪ Data sporządzenia wyceny | 27 kwietnia 2018 r. |
| ▪ Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | 27 kwietnia 2018 r. |
| ▪ Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny | 27 kwietnia 2018 r. |
| ▪ Data dokonania oględzin nieruchomości | 06 kwietnia 2018 r . |

2. OPIS NIERUCHOMOŚCI

2.1. Stan prawny – księga wieczysta

Nieruchomość gruntowa objęta jest księgą wieczysta KW NR **TB1M/00000765/5** prowadzoną przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Mielcu, w której wpisano:

- **Dział I – Oznaczenie nieruchomości**

				Nr wpisu	
Numer bieżący nieruchomości		5		18	
Działki ewidencyjne					
Lp. 1.	---			Nr wpisu	
Numer działki		1012/3		1, 16, 17	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		47, WOLA MIELECKA			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1		PODKARPACKIE, MIELECKI, MIELEC, WOLA MIELECKA
Sposób korzystania		B - GRUNTY ROLNE ZABUDOWANE			
				Nr wpis	
Obszar całej nieruchomości		0,2459 HA		18	
				Nr wpisu	
Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków (zgodność / chwila sprawdzenia)		B	2008-04-01 09:45:51	---	

Komentarz do migracji		Nr wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	PEŁNA POSTAĆ WNIOSKU DZ.KW.NR 953-954/83 DECYZJA WÓJTA GMINY W MIELCU Z DNIA 21-12-2000 R. NR RGP 6011/39/00 , DZ.KW.NR 5323/00 PEŁNA POSTAĆ WNIOSKU DZ.KW.NR 1361-2180/05	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	4	

▪ **Dział I SP – Spis praw związanych z własnością** – wolne od wpisów

▪ **Dział II – Właściciel**

Właściciele				Nr wpisu
Lp. 1.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 /1	---5
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	ROBERT CHLOST, JAN, ANIELA			

▪ **Dział III Ciężary i ograniczenia**

Lp. 1.	---		Nr wpisu
Numer wpisu	2		30
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ - W SPRAWIE KM 342/17, Z WNIOSKU WIERZycIELA: POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, UL. PUŁAWSKA 15, 02-515 WARSZAWA, PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI: ROBERTOWI CHLOST I JOANNIE CHLOST, ZAM. WOLA MIELECKA.		
Przedmiot wykonywania	NIERUCHOMOŚĆ SKŁADAJĄCA SIĘ Z DZIAŁKI NR 1012/3, POŁOŻONA W MIEJSCOWOŚCI WOLA MIELECKA.		
Komentarz do migracji			
Ostatni numer aktualnego	1	---	

▪ **Dział IV Hipoteka**

Lp. 1.	---				Nr wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		8			13
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA			
Suma (słownie), waluta		420000,00 (CZTERYSTA DWADZIEŚCIA TYSIĘCY) ZŁ			
Odsetki (rodzaj, wysokość)		ZMIENNE, 9,23			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA Z TYTUŁU POŻYCZKI HIPOTECZNEJ UDZIELONEJ NA PODSTAWIE UMOWY NR 92 1020 4913 0000 9796 0018 8821 Z DNIA 28.09.2010R.	
Termin zapłaty		2025-09-28			
Wierzyciel hipoteczny					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ 1 W MIELCU, WARSZAWA, 01629826300000		
Lp. 2.	---				Nr wpisu

Numer hipoteki (roszczenia)	9	14
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA	
Suma (słownie), waluta	84000,00 (OSIEMDZIESIĄT CZTERY TYSIĄCE) ZŁ	
Odsetki (rodzaj, wysokość)	ZMIENNE, 9,23	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1 KOSZTY I NALEŻNOŚCI UBOCZNE Z TYTUŁU POŻYCZKI HIPOTECZNEJ UDZIELONEJ NA PODSTAWIE UMOWY NR 92 1020 4913 0000 9796 0018 8821 Z DNIA 28.09.2010R.	
Termin zapłaty	2025-09-28	
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. 1 POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ 1 W MIELCU, WARSZAWA, 01629826300000	
Lp. 3.	---	Nr wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	11	20
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta	4953,00 (CZTERY TYSIĄCE DZIEWIĘCSET PIĘCDZIESIĄT TRZY) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1 WIERZYTELNOŚĆ GMINY MIELEC Z TYTUŁU ZALEGŁOŚCI PODATKOWYCH, OBEJMUJĄCA NALEŻNOŚĆ GŁÓWNĄ WRAZ Z ODSETKAMI., DECYZJA WÓJTA GMINY MIELEC Z DNIA 22.01.2014R., NR BF.3127.1.1010.2014	
Wierzyciel hipoteczny		
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. 1 GMINA MIELEC, MIELEC, 69058191000000	
Lp. 4.	---	Nr wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	12	21
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta	87107,52 (OSIEMDZIESIĄT SIEDEM TYSIĘCY STO SIEDEM 52/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1 WIERZYTELNOŚĆ OBEJMUJĄCA NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE ZA OKRES: 09/2011-04/2014, ODSETKI ZA ZWŁOKĘ OD POWYŻSZEJ ZALEGŁOŚCI WYLICZONE NA DZIEŃ 16.06.2014R, ŚWIADCZENIA UBOCZNE, KOSZTY UPOMNIEŃ ZA OKRES 09/2011-01/2014, KOSZTY EGZEKUCYJNE I OPŁATA MANIPULACYJNA ZA OKRES 09/2011-01/2014R., DECYZJA ZUS Z DNIA 18.06.2014R., NR 350200/43/36/2014-REDD	
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. 1 ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RZESZOWIE INSPEKTORAT W MIELCU, WARSZAWA, 00001775600180	
Lp. 5.	---	Nr wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	13	22
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta	25430,60 (DWADZIEŚCIA PIĘĆ TYSIĘCY CZTERYSTA TRZYDZIEŚCI 60/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1 WIERZYTELNOŚĆ OBEJMUJĄCA NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE	

ność, stosunek prawny)			ZDROWOTNE ZA OKRES: 10/2011-04/2014, ODSETKI ZA ZWŁOKĘ OD POWYŻSZEJ ZALEGŁOŚCI WYLICZONE NA DZIEŃ 16.06.2014R, ŚWIADCZENIA UBOCZNE, KOSZTY UPOMNIENIA ZA OKRES 10/2011-01/2014, KOSZTY EGZEKUCYJNE I OPŁATA MANIPULACYJNA ZA OKRES 10/2011-01/2014R., DECYZJA ZAKŁADU UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH Z DNIA 18.06.2014R., NR 350200/43/36/2014-REDD	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RZESZOWIE INSPEKTORAT W MIELCU, WARSZAWA, 00001775600180	
Lp. 6.	---			Nr wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	14			23
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	7140,35 (SIEDEM TYSIĘCY STO CZTERDZIEŚCI 35/100) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚĆ OBEJMUJĄCA NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU SKŁADEK NA FP I FGŚP ZA OKRES: 10/2011-04/2014, ODSETKI ZA ZWŁOKĘ OD POWYŻSZEJ ZALEGŁOŚCI WYLICZONE NA DZIEŃ 16.06.2014R, ŚWIADCZENIA UBOCZNE, KOSZTY UPOMNIENIA ZA OKRES 10/2011-01/2014, KOSZTY EGZEKUCYJNE I OPŁATA MANIPULACYJNA ZA OKRES 10/2011-01/2014R., DECYZJA ZAKŁADU UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH Z DNIA 18.06.2014R., NR 350200/43/36/2014-REDD	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RZESZOWIE INSPEKTORAT W MIELCU, WARSZAWA, 00001775600180	
Lp. 7.	---			Nr wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	15			26, 27
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	10245,00 (DZIESIĘĆ TYSIĘCY DWIEŚCIE CZTERDZIEŚCI PIĘĆ) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA WRAZ Z ODSETKAMI OBJĘTA DECYZJĄ NR BF.3127.1.819.2017 Z DNIA 17.01.2017R. Z TYTUŁU ŁĄCZNEGO ZOBOWIĄZANIA PIENIĘŻNEGO NA ROK 2017 ORAZ NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA WRAZ Z ODSETKAMI OBJĘTA DECYZJĄ NR BF.3127.1.856.2016 Z DNIA 28.01.2016R. Z TYTUŁU ŁĄCZNEGO ZOBOWIĄZANIA PIENIĘŻNEGO NA ROK 2016., DECYZJA WÓJTA GMINY MIELEC NR BF.3127.1.819.2017 Z DNIA 17.01.2017R. Z TYTUŁU ŁĄCZNEGO ZOBOWIĄZANIA PIENIĘŻNEGO NA ROK 2017 ORAZ DECYZJA WÓJTA GMINY MIELEC NR BF.3127.1.856.2016 Z DNIA 28.01.2016R. Z TYTUŁU ŁĄCZNEGO ZOBOWIĄZANIA PIENIĘŻNEGO NA ROK 2016.	
Wierzyciel hipoteczny				
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		GMINA MIELEC, MIELEC, 690581910	
Lp. 8.	---			Nr wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	16			28, 29
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			

Suma (słownie), waluta		19501,20 (DZIEWIĘTNĄSCIE TYSIĘCY PIĘĆSET JEDEN 20/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚĆ Z TYTUŁU ZALEGŁOŚCI W PODATKU DOCHODOWYM OD OSÓB FIZYCZNYCH ZA ROK 2014 PIT-36 ORAZ ZA ROK 2015 PIT-36 WRAZ Z ODSETKAMI., TYTUŁU WYKONAWCZE WYDANE PRZEZ NACZELNIKA URZĘDU SKARBOWEGO W MIELCU NR:SM 1/1274/15 Z DNIA 11.06.2015R., 1812-SW.522.1406.2016 Z DNIA 08.07.2016R.
Wierzyciel hipoteczny			
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, rola instytucji)	Lp. 1.	1.	SKARB PAŃSTWA- NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W MIELCU, MIELEC, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA
Lp. 9.	---		Nr wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	17		31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	28021,00 (DWADZIEŚCIA OSIEM TYSIĘCY DWADZIEŚCIA JEDEN) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚĆ OBEJMUJĄCA NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU ZALEGŁOŚCI W PODATKU DOCHODOWYM OD OSÓB FIZYCZNYCH ORAZ PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG., TYTUŁY WYKONAWCZE NACZELNIKA URZĘDU SKARBOWEGO W MIELCU: NUMER 1812-SEW.723.1598.2017; NUMER 1812-SEW.723.1911.2017; NUMER 1812-SEW.723.2171.2017; NUMER 1812-SEW.723.2245.2017; NUMER 1812-SEW.723.1669.2017; NUMER 1812-SEW.723.1668.2017; NUMER 1812-SEW.723.1667.2017; NUMER 1812-SEW.723.1666.2017; NUMER 1812-SEW.723.1665.2017; NUMER 1812-SEW.723.1664.2017; NUMER 1812-SEW.723.1663.2017; NUMER 1812-SEW.723.96.2017; NUMER 1812-SEW.723.95.2017.
Wierzyciel hipoteczny			
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1.	1.	NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W MIELCU, MIELEC, 690001143, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA
Lp. 10.	---		Nr wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	18		44
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	127104,38 (STO DWADZIEŚCIA SIEDEM TYSIĘCY STO CZTERY 38/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚĆ OBEJMUJĄCA NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU: - SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE ZA OKRES 05/2014-08/2017, ODSETKI ZA ZWŁOKĘ OD ZALEGŁOŚCI, ŚWIADCZENIA UBOCZNE, KOSZTY UPOMNIEŃ, KOSZTY EGZEKUCYJNE; - Z TYTUŁU SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES 06/2014-08/2017, ODSETKI ZA ZWŁOKĘ OD ZALEGŁOŚCI, ŚWIADCZENIA UBOCZNE, KOSZTY UPOMNIEŃ, KOSZTY EGZEKUCYJNE; - Z TYTUŁU SKŁADEK NA FP I FGŚP ZA OKRES 06/2014-08/2017, ODSETKI ZA ZWŁOKĘ OD ZALEGŁOŚCI, ŚWIADCZENIA UBOCZNE, KOSZTY UPOMNIEŃ, KOSZTY EGZEKUCYJNE., DECYZJA ZUS Z DNIA 08.12.2017R., NR 350271DZPDZ17/000346
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RZESZOWIE INSPEKTORAT W MIELCU, WARSZAWA,

	00001775600180	
Komentarz do migracji		
		Nr wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczyste	7	---

2.2. Stan prawny – dane z rejestru gruntów

**Starosta
Powiatu Mieleckiego**

Województwo : **PODKARPACKIE**

Powiat : **MIELECKI**

Jednostka ewidencyjna : **181105_2 GMINA MIELEC**

Obręb : **47 WOLA MIELECKA**

Nr kancelaryjny : GO.6642.1 *2080* 2017

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW O NIEPEŁNEJ TREŚCI

z dnia: 2018-04-06

Jednostka rejestrowa : **G.503**

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. uż. [ha]	Pow. działki [ha]	inny dokument własności
1012/2	9	WOLA MIELECKA; 396	grunty rolne zabudowane	Br-R11a	0.2995	0.2995	
1012/3	9	WOLA MIELECKA; 396	grunty rolne zabudowane	Br-R11a	0.2459	0.2459	

Razem powierzchnia działek : 0.5454 ha

Słownie : pięć tysięcy czterysta pięćdziesiąt cztery m. kwadr.

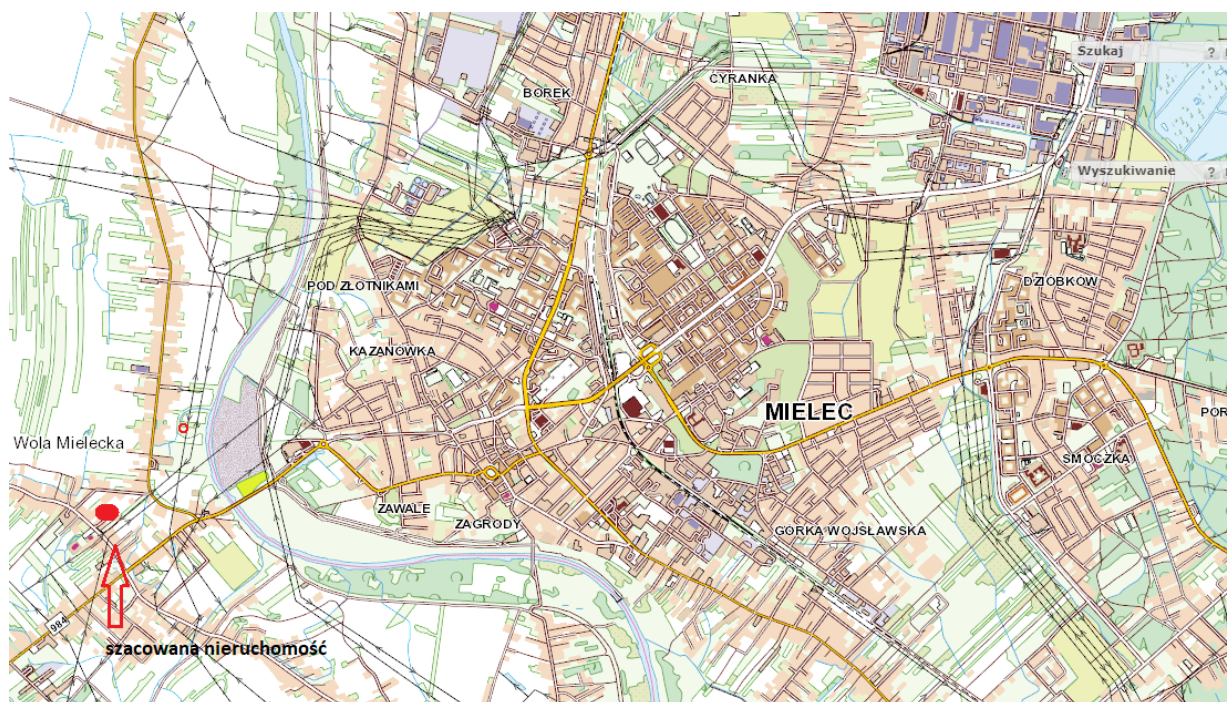
Cała jednostka rejestrowa: 0.5454 ha

Słownie : pięć tysięcy czterysta pięćdziesiąt cztery m. kwadr.

2.3. Stan prawny – dane z kartoteki budynków

Zgodnie z kartoteką budynków powierzchnia zabudowy budynku oznaczonego na mapie jako nr 1 wynosi 359m². Budynek z 1996r. dwukondygnacyjny.

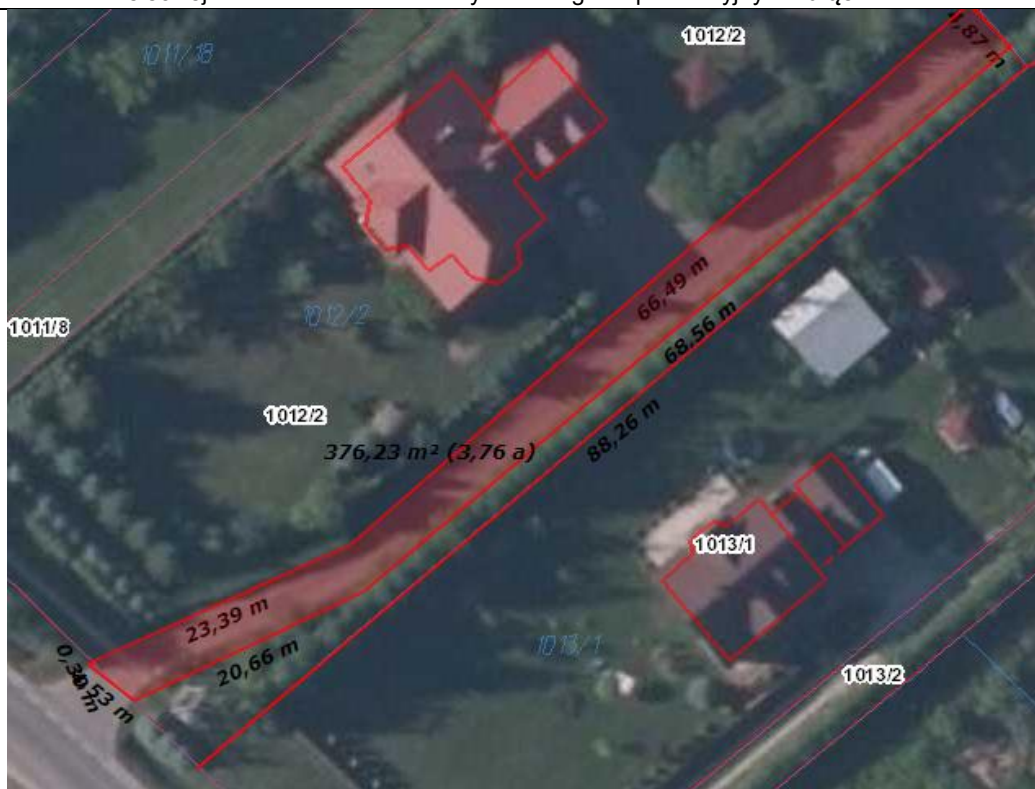
2.4. Stan techniczno – użytkowy - mapy



Dane Google Maps – lokalizacja szacowanej nieruchomości w stosunku do Mielca



Dane Google Maps – kształt działki i lokalizacja drogi biegnącej wzdłuż działki sąsiedniej brak uregulowań prawnych dotyczących służebności drogi



Dane geoportal.gov.pl – na mapie zaznaczono powierzchnię jaką zajmuje droga asfaltowa na całej długości działki. Jest to droga zwyczajowa – brak uregulowania prawnego dotyczącego służebności przejazdu na rzecz każdorazowych właścicieli działki sąsiedniej (aktualnie jest ten sam właściciel).

2.5. Opis działek nr 1012/2 i 1012/3 o pow. 0,5454 ha

Położenie:	Nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Wola Mielecka nr 396 – działka nr 1012/3 nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi – przejazd możliwy po drodze biegnącej przez działkę sąsiednią nr 1012/2 – brak uregulowanego prawnego dotyczącego ustanowienia służebności drogi koniecznej .. Nieruchomość zlokalizowana jest ok 1km od granicy miasta Mielec. W odległości 780m w linii prostej przepływa rzeka Wisłoka. Droga biegnąca po działce 1012/2 jest o nawierzchni asfaltowej – droga ta prowadzi do budynku mieszkalnego i szacowanej nieruchomości komercyjnej , łączy się z drogą gminną o nawierzchni asfaltowej. Działka znajduje się w obrębie działek budowlanych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i działkami niezabudowanymi. Nieruchomość położona jest na terenie wioski gdzie znajduje się osiedle domów jednorodzinnych. Działka znajduje się w środkowej części wioski Wola Mielecka. W niedalekiej odległości znajduje się, Szkoła Podstawowa, sklepy, Kościół, punkty handlowo – usługowe. W odległości 400m w kierunku południowym droga wiejska krzyżuje się z drogą wojewódzką nr 984 prowadzącą do Mielca.
Otoczenie:	Otoczenie całej nieruchomości stanowi osiedle domów mieszkaniowych jednorodzinnych działki niezabudowane. Od północnego zachodu działka niezabudowana , za nią zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i siedliskowa. Od północnego wschodu działki niezabudowane. Od południowego wschodu nieruchomość zabudowana budynkami siedliskowymi i zabudowa mieszkaniowa , od południowego zachodu działka zabudowana budynkiem mieszkalnym z drogą łączącą się z drogą wiejską biegnącą przez wieś. Po drugiej stronie ulicy zlokalizowany jest kościół.
Wielkość i kształt działki	Szacowana nieruchomość składa się z 1 dużej działki o powierzchni 2459m ² i korzystnym kształcie o wymiarach szerokość 33,20m i długość 72,66m2 Powierzchnia działki - korzystna.

Utrudnienia	<u>Brak uregulowań prawnych dotyczących służebności drogi koniecznej .</u>
Dostępność:	Wyceniana nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi. Przejazd możliwy działką sąsiednią nr 1012/2, która wraz z działką wycenianą stanowi własność jednego właściciela – upadłego Roberta Chłost .. W przypadku sprzedaży jednej z działek stan prawny dotyczący służebności przejazdu zarówno działki wycenianej jak i działki nr 1012/2 jest nieuregulowany , działka wyceniana nie ma dostępu do drogi – zaistnieje konieczność uataniwienia służebności przejazdu na działce nr 1012/2 Działka nr 1012/2, przez którą można dojechać do działki wycenianej położona jest przy drodze o nawierzchni asfaltowej gminnej. Dostępność do nieruchomości nr 1012/3 określono, jako słabą .
Topografia	Zgodnie z mapą wysokościową teren działki w miarę płaski – na całej długości działki różnica terenu wynosi ok. 4m-6m
Warunki geotechniczne	Warunki geotechniczne są korzystne. Wyceniany budynek jest obiektem budowlanym posadowionym w prostych warunkach gruntowych. Obiekt ten należy zaliczyć do pierwszej kategorii geotechnicznej.
Zagospodarowanie	Na działce znajduje się budynek produkcyjno –biurowy o pow. zabudowy 356m ² , dodatkowo na działce znajduje się blaszany garaż. Wjazd na posesję po drodze położonej na nieruchomości sąsiedniej – droga o nawierzchni asfaltowej. Nieruchomość ogrodzona – ogrodzenie z podmurówką i słupki obłożone klinkierem. Ogólne zagospodarowanie i estetyka ogrodu bardzo dobra, teren zadbane czyste.
Funkcja	Z dniem 31 grudnia 2003 roku na mocy ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 80 poz.717) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Mielec stracił swą ważność. Zgodnie z art.154 ust.3 ustawy o gospodarce nieruchomościami w przypadku braku planu miejscowego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu , uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości. Zgodnie z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mielec wyceniana nieruchomość znajduje się w terenach budownictwa mieszkaniowego. Stwierdza się ,że obecna zabudowa działki nie koliduje z ustaleniami wcześniejszego planu oraz obecnego studium. Przeznaczenie działek ustalono na podstawie wypisów z rejestru gruntów wydanych przez Starostwo Powiatowe w Mielcu wynika, że działki te stanowią grunty rolne zabudowane oznaczone symbolem Br .
Uzbrojenie	Teren działki uzbrojony w zakresie energii elektrycznej, kanalizacji, wodociągu , gazu.
Czynniki środowiskowe	Na działce znajduje się budynek produkcyjny - na chwilę obecna jest obiektem zamkniętym , dlatego nie jest uciążliwy . Budynek nie stanowi zagrożenia dla środowiska naturalnego. Nie jest źródłem emisji czynników szkodliwych dla otoczenia. Wody opadowe odprowadzane są na teren działki inwestora..

2.6. Opis budynku produkcyjno - biurowego



Budynek produkcyjno –biurowy w zabudowie wolnostojącej, niepodpiwniczony. Część budynku to hala produkcyjna - ta część jest jednokondygnacyjna. Część budynku stanowią pomieszczenia biurowe - ta część budynku jest dwukondygnacyjna.

Budynek oddany do użytku w 1996r. Budynek w technologii tradycyjnej murowanej , ściany fundamentowe betonowe, ściany wewnętrzne z pustaków ceramicznych MAX, ze stropem nad częścią biurową ceramicznym typu Acerman, nad halą strop DZ-3 . Budynek przykryty dachem – stropodachem pokrytym papą .

POWIERZCHNIA BUDYNKU

Zgodnie z kartoteką budynków powierzchnia zabudowy budynku wynosi 356m²,

Powierzchnia użytkowa 388,20m²

Do wyceny przyjęto powierzchnię użytkową.

KONSTRUKCJA I WYKOŃCZENIE

Fundamenty

Fundamenty żelbetowe zbrojone.

Ściany, słupy

Ściany fundamentowe betonowe. Ściany wewnętrzne z pustaków ceramicznych MAX, i pianowych typu ALFA

Słupy i filarki żelbetowe wylewane z betonu B20,

Stropy

Zaprojektowano strop ceramiczny typu Acerman , nad halą typu DZ-3 .

Podciągi, wieńce, nadproża

Większość nadproży drzwiowych i okiennych z belek prefabrykowanych L-19. Podciągi i belki na parterem zaprojektowano jako żelbetowe, wylewane z betonu B20, zbrojone podłużnie prętami ze stali oraz strzemionami ze stali).

Dach

Dach jednospadowy . Stropodach płaski z pokryciem papą na lepiku.

Schody

Wewnętrzne – stalowe

Kominy

Komin murowany z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo wapiennej z wsadem z blachy kwasoodpornej w przewodach dymowych i spalinowych.

WYKOŃCZENIE ZEWNĘTRZNE BUDYNKU

Elewacje

Tynki zewnętrzne akrylowe ocieplone styropianem ,

Okna i drzwi

Okna i drzwi – część biurowa okna zespolone PCV, w części produkcyjnej okien brak – świetliki w dachu , jedno wrota stalowe częściowo przeszklone, drzwi w części biurowej płytowe, w części produkcyjnej drzwi stalowe

Tynki wewnętrzne , malowanie

Tynki wewnętrzne cementowo-wapienne kat. III, Ściany wewnętrzne i sufity malowane farbami, sanitariaty płytki ceramiczne, w części biurowej częściowo boazeria .

Posadzki

W hali posadzka cementową, w części biurowej płytki ceramiczne.

Uzbrojenie budynku

Budynek posiada następujące instalacje wodno-kanalizacyjną, gazową, elektryczną oświetleniową i gniazd wtykowych z siłą , centralnego ogrzewania kocioł gazowy. Jako elementy grzewcze grzejniki stalowe.

2.7. Ustalenie ważonego stopnia zużycia technicznego budynku

Budynek wybudowany w 1996r. Budynek przemysłowo –biurowy o średnim standardzie wyposażenia w części hali standard typowy dla hali. Stan techniczny budynku dobry. Stopień zużycia poszczególnych elementów budynku określono na podstawie normatywnych okresów trwałości poszczególnych elementów budynku na podstawie „Instrukcji wewnętrznej dotyczącej zasad ustalania stopnia zużycia technicznego budynków i budowli oraz mienia ruchomego” Warszawa 2008r oraz Podstawy Budownictwa – dr. Inż. Jacek Zabielski. Stan techniczny budynku określono na poziomie 28%

Lp	Element budynku	% udział elem. w koszcie budowy budynku u_i	% zużycie danego elementu.	Średnioważony stopień zużycia S_{zi}
1	Roboty ziemne i fundamenty	6,20	10	0,62
2	Ściany nadziemne i ścianki działowe	22,20	20	4,44
3	Stropy i schody wewnętrzne	11,10	15	1,67
4	Dach konstrukcja ocieplenie i pokrycie	6,05	20	1,21
5	Podłogi i posadzki	6,20	30	1,86
6	Ślusarka i stolarka	12,32	30	3,70
7	Tynki wewnętrzne, okładziny i malowanie	8,20	45	3,69
8	Elewacja i różne roboty zewnętrzne	10,44	55	5,74
9	Instalacje sanitarne	11,26	30	3,38
10	Instalacje elektry.	6,03	25	1,70
	Ogółem	100,00		28,00

Zużycie techniczne budynku wynosi 28,00 %.

3. PRZYJĘTE PROCEDURY SZACOWANIA

3.1. Rodzaj określonej wartości

Zgodnie z zasadami ogólnymi wyceny nieruchomości zawartymi w Ustawie o gospodarce nieruchomościami „*Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie 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, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Zgodnie ze Standardem NR 1 KSWP1 Wartość rynkowa i Wartość odtworzeniowa. - Wartość rynkowa jest definiowana, jako „szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość, zakładając, że strony mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, są od siebie niezależne, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie, nie znajdują się w sytuacji przymusowej, oraz upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku”.

Pojęcie szacunkowa kwota odnosi się do wyrażonej w pieniądzu ceny (zazwyczaj w miejscowej walucie) płaconej za nieruchomość, którą, rozsądnie biorąc, można uzyskać w transakcji rynkowej w dniu wyceny, czyli w dniu, na który wartość rynkowa została określona. Jest to najlepsza cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, może uzyskać sprzedawca oraz najbardziej korzystna cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, zgodzi się zapłacić kupujący. Kwota ta nie dotyczy ceny, która została podwyższona lub obniżona ze względu na szczególne warunki lub okoliczności, takie jak na przykład sprzedaż z bonifikatą.

Pojęcie w dniu wyceny oznacza wymóg aby określona wartość rynkowa była właściwa dla danego momentu w czasie, w dniu wyceny, czyli w dniu, na który została określona. Szacunkowa kwota podana w operacji szacunkowym odzwierciedla stan rynku oraz uwarunkowania istniejące w dniu wyceny, a nie w dniu wcześniejszym lub późniejszym. W definicji zakłada się także jednoczesne zawarcie i wykonanie umowy sprzedaży nieruchomości.

Pojęcie kwota jaką można uzyskać oznacza, że wartość nieruchomości jest przewidywaną ceną, po której w dniu wyceny może ona zostać sprzedana, a nie kwotą z góry określoną lub faktycznie zapłaconą ceną. Jest to hipotetyczna cena, za którą w dniu wyceny można zawrzeć transakcję odpowiadającą wszystkim wymogom definicji wartości rynkowej.

Pojęcie strony mają stanowczy zamiar zawarcia umowy oznacza osoby kupującego i sprzedającego, którzy chcą dokonać transakcji kupna /sprzedaży nieruchomości i którzy nie są zmuszeni do jej dokonania. Pojęcie to odnosi się do kupującego, który nie jest nazbyt zdeterminowany, by dokonać zakupu po jakiegokolwiek cenie. Jest to nabywca, który kupuje w realiach aktualnego rynku i nie zapłaci ceny wyższej od aktualnej ceny na rynku. Pojęcie to oznacza także osobę, która nie jest ani nazbyt gorliwa, ani zmuszona do sprzedaży, ani gotowa czekać na uzyskanie ceny, która nie jest możliwa do uzyskania na aktualnym rynku. Sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy ma motywację, by sprzedać nieruchomość na warunkach rynkowych, za najlepszą cenę, możliwą do uzyskania na wolnym rynku. Istniejące po stronie konkretnego właściciela, będącego zbywcą, uwarunkowania nie są brane pod uwagę, ponieważ sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy oznacza typowego hipotetycznego właściciela.

Pojęcie strony są od siebie niezależne oznacza strony, których nie łączy konkretny lub szczególny stosunek, mogący sprawić, iż poziom ceny nie będzie typowy dla rynku. Zakłada się, że transakcję zawierają nie związane ze sobą strony, działające niezależnie od siebie.

Pojęcie strony działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oznacza, że zarówno zbywca, jak i nabywca są rozsądnie rzecz biorąc, poinformowani o charakterze i cechach nieruchomości, jej aktualnym i potencjalnym wykorzystaniu oraz o stanie rynku w dniu wyceny. Rozwagę ocenia się, uwzględniając stan rynku w dniu wyceny, nie biorąc pod uwagę informacji uzyskanych później.

Pojęcie strony nie znajdują się w sytuacji przymusowej oznacza, że każda ze stron transakcji dąży do jej zawarcia bez przymusu.

Pojęcie upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku, oznacza, że nieruchomość jest zaprezentowana na rynku w najbardziej odpowiedni sposób, jeżeli chodzi o możliwości zbycia jej po najlepszej cenie, którą, rozsądnie rzecz biorąc, można uzyskać na warunkach zawartych w definicji wartości rynkowej. Czas eksponowania może się zmieniać w zależności od warunków rynkowych, lecz musi być wystarczający do tego, by stosowna informacja dotarła do odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców. Zakłada się, że eksponowanie nieruchomości na rynku odbywa się przed datą, na którą określono wartość rynkową.

3.2. Podejście porównawcze, metoda porównywania parami

Zgodnie z wytycznymi Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie zasad wyceny i sporządzania operatu szacunkowego „ Do określenia wartości rynkowej nieruchomości, stosuje się podejście porównawcze lub podejście dochodowe”.

Do określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej zastosowano **podejście porównawcze, metodę porównywania parami** . Podejście porównawcze polega na określeniu wartości przy założeniu, że wartość wycenianej nieruchomości jest porównywalna z cenami, jakie uzyskano za podobne nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanymi ze względu na cechy różniące je i ustalonymi z uwzględnieniem ich zmian na skutek upływu czasu.

Przy wyborze podejścia i metody kierowano się następującymi obowiązującymi przepisami prawa:

- art.153 ustawy o gospodarce nieruchomościami

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące tą nieruchomość i ustala z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeśli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianych

Przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wycen, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomości będące 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, a także cechy tych nieruchomości.” Przy wyborze podejścia i metody kierowano się następującymi obowiązującymi przepisami prawa:

3.3. Procedury związane ze stosowaniem metod w podejściu porównawczym

1. Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
2. Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
3. Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
4. Wybór do porównań, co najmniej 3 nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości wycenianej, których cech są wiarygodne, z podaniem ich opisu i charakterystyki,
5. Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cech wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości,
6. Wyliczenie poprawek kwotowych stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami wybranymi,
7. Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek kwotowych,
8. Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej wartości nieruchomości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.”

4. WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE

4.1. Rezultaty analizy rynku

Biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny określono dla potrzeb wyceny wiarygodny pod względem rodzajowym i obszarowym rynek nieruchomości stanowiący dla szacowanej nieruchomości otoczenie przestrzenne z takimi cechami jak: ogólne położenie przyjętego rynku lokalnego, odległość od większych ośrodków miejskich, centrów administracji lokalnej, zaplecza medycznego, usługowo – handlowego, przemysłowego, tras szybkiego ruchu, miejsc o walorach turystycznych, rekreacyjnych itp. Określono również okres jego analizy.

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, a także tworzą podaż, jako wypadkową istniejącego zasobu oraz przyrostu i ubytków wolnych terenów.

Analiza rynku w szczególności polega na systematycznym badaniu czynników wpływających na popyt, podaż, kształtujących się cen oraz na analizie czynników tworzących warunki wymiany praw do nieruchomości, które stanowią treść sensu stricto umów kupna-sprzedaży nieruchomości. 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 praw do szacowanej nieruchomości zabudowanej budynkiem komercyjnym wraz z określeniem praw do gruntu.

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.

Badanie i analiza rynku nieruchomości powinna zakończyć się oceną wielkości i struktury podstawowych elementów rynku, tj. popytu, podaży i cen. Szczególnie ważną rolę odgrywa prognozowanie rynku, co daje uczestnikom rynku możliwość racjonalnego gospodarowania zasobem nieruchomości. Biorąc pod uwagę ocenę relacji pomiędzy popytem a podażą, ilością zgłoszonych nieruchomości gruntowych analiza rynku wykazała zmniejszenie popytu na nieruchomości gruntowe zabudowane przeznaczone pod zabudowę komercyjną. Przejawia się to przede wszystkim w mniejszej ilości zawartych transakcji kupna-sprzedaży, których przedmiotem były tego typu nieruchomości w latach 2015- 2017. Określenia wartości rynkowej przedmiotowych nieruchomości gruntowych oparto na zbiorze danych transakcyjnych zawartych na obszarze rynku regionalnego powiększonego o cały powiat. Podstawowymi cechami decydującymi w tym segmencie rynku o poziomie ceny transakcyjnej są lokalizacja nieruchomości, dostępność komunikacyjna, otoczenie i sąsiedztwo nieruchomości, wyposażenie w infrastrukturę techniczną oraz wielkość i kształt działki decydujące o możliwym sposobie zabudowy i zagospodarowania terenu.

4.2. Analiza i charakterystyka rynku lokalnego

Dla potrzeb wyceny określono:

- Rodzaj rynku: rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych produkcyjno –biurowo – magazynowych.
- Obszar badania rynku – rynek lokalny miasta Dębica poszerzono o cały powiat dębicki tereny inwestycyjne usługowe
- Okres badania cen: od 2016r. – do 2018 r.

Popyt i podaż

Popyt i podaż na rynku nieruchomości w gminach powiatu mieleckiego jak i w Mielcu jest uzależniona od lokalizacji np. bliskości miasta Mielec, bliskości strefy mieleckiej czy nawet bliskości wjazdu na autostradę w Dębicy. Największe zainteresowanie nieruchomościami komercyjnymi znajduje się na terenach położonych wśród terenów przeznaczonych pod przemysł i usługi, z bardzo dobrym dostępem do dróg gminnych powiatowych czy krajowych.

Popyt i podaż na mieleckim rynku nieruchomości jest uwarunkowany wielkością Specjalnej Strefy Ekonomicznej, jego funkcją jako dużej aglomeracji przemysłowej, sytuacją zakładów produkcyjnych oraz lokalnego ośrodka administracyjnego. Doskonale prosperująca Strefa wpływa korzystnie na obrót nieruchomości. Inwestorzy są zainteresowani nabyciem zarówno gruntów pod zabudowę, jak też nieruchomości już zabudowanych, dokonują wówczas adaptacji i modernizacji budynków w celu dostosowania do określonego asortymentu produkcji. Tak szeroka rozpiętość różnych usług wpływa korzystnie na zainteresowanie klientów, a tym samym na obroty funkcjonujących tutaj inwestorów. Należy dodać, że przynależąc do SSE po spełnieniu odpowiednich wymogów, spółkom prowadzącym działalność gospodarczą przysługują ulgi tj. zwolnienie z podatku od nieruchomości, ulgi w podatku dochodowym od osób prywatnych z tytułu wydatków inwestycyjnych. To też bardzo przyciąga inwestorów. Czynniki te wpływają na poziom popytu i poziom cen akceptowany przez nabywców nieruchomości. Istniejąca w Mielcu Strefa Ekonomiczna ma duży wpływ na ceny nieruchomości w całym mieście i okolicach.

Rozwijająca się Strefa Ekonomiczna wpływa korzystnie na obrót nieruchomości oraz ściąga potencjalnych inwestorów. Inwestorzy są zainteresowani nabyciem zarówno gruntów pod zabudowę, jak też nieruchomości już zabudowanych, dokonując wówczas adaptacji i modernizacji budynków w celu dostosowania do określonego asortymentu produkcji. Szeroka rozpiętość różnych usług wpływa korzystnie na zainteresowanie klientów, a tym samym na obroty funkcjonujących tutaj inwestorów.

Badania rynku nieruchomości przeprowadzono nie tylko na obszarze powiatu mieleckiego lecz także sąsiednich w województwie podkarpackim, gdyż w latach 2015 i 2018 notuje się wyraźny spadek ilości transakcji obiektami o zabudowie niemieszkalnej. Analizą objęto ceny transakcyjne i porównania cen nieruchomości z analizą przeznaczenia, stanu technicznego i wyposażenia obiektów oraz lokali i działek.

W tej okolicy w chwili obecnej występuje stagnacja cen nieruchomości spowodowana ogólną stagnacją w gospodarce narodowej. Jedynie na rynku działek budowlanych obserwuje się niewielki trend wzrostu cen.

Ceny nieruchomości ustabilizowały się na względnie stałym poziomie jednak w porównaniu z poprzednimi latami nastąpiło znaczne zmniejszenie ilości zawieranych transakcji.

Transakcje na podobne obiekty w miejscowości Wola Mielecka czy miasto Mielec nie występują w takiej ilości, aby na ich podstawie można określić jej wartość rynkową. W powiecie mieleckim w latach 2015-2018 transakcji nieruchomości o przeznaczeniu niemieszkalnym i powierzchni zabudowy większej niż 200 m² znaleziono 7 transakcji. Rynek nieruchomości powiększono też o sąsiednie powiaty województwa podkarpackiego.

Ceny w tych transakcjach za 1 m² powierzchni użytkowej obiektów przeznaczonych do celów innych niż mieszkalne również były zróżnicowane od 800 (obiekt stary niskiej jakości) do 3600 zł/m². Powodem tego jest stagnacja na rynku, co skłania potencjalnych nabywców do odłożenia zakupu w nadziei na okazyste zakupy po znacznie obniżonych cenach a potencjalni sprzedawcy nie znajdujący się w sytuacji przymusowej nie są skłonni do obniżek cen poniżej kosztów.

Okres ekspozycji tego typu nieruchomości na rynku w opinii pośredników w obrocie nieruchomościami wynosi od kilku miesięcy nawet 2 lat.

Z własnej analizy przeprowadzonej na podstawie danych uzyskanych z wglądu do aktów notarialnych zaistniałych transakcji kupna - sprzedaży, ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych o funkcji przemysłowej stanowią przedział od 900,28 zł/m² pow. budynków do 3647,85 zł / m² pow. u. budynków. Cena nieruchomości uzależniona jest od przeznaczenia obiektów. Budynki hal produkcyjnych budynki magazynowe stanowią przedział cen od 900 zł/m² do 1600 zł/m² w przypadku budynków biurowych ceny kształtują się od 1600 do 3600 zł/m². W przypadku budynków gdzie część obiektu stanowi hala produkcyjno-magazynowa a część stanowi biuro i pomieszczenia socjalne – obiekty takie ociągają cenę od 1600 do 2600 zł/m². Tak duża rozbieżność uzależniona jest też od stanu technicznego obiektu, uzbrojenia, drogi dojazdowej, wielkości działki, możliwości inwestycyjnych, itp.

Szacowana nieruchomość położona jest przy granicy miasta Mielec – posiada dużą działkę z możliwościami inwestycyjnymi. Na działce o pow. 2459 m² zlokalizowany jest tylko 1 budynek produkcyjno – biurowy. Teren budynku częściowo utwardzony płytami betonowymi. Problemem może być nieuregulowany stan prawny drogi dojazdowej. Dojazd istniejącą drogą prywatną o nawierzchni asfaltowej – jednak jest to droga biegnąca po działce sąsiedniej a w księdze wieczystej brak wpisu o służebności.

Mielecki rynek nieruchomości jest średnio rozwijającym się rynkiem w Polsce. Czynniki te wpływają na poziom popytu i poziom cen akceptowany przez nabywców nieruchomości.

Dobór danych – do obliczeń metodą porównywania parami wybrano spośród bazy danych z ostatnich 24 miesięcy - transakcje rynkowe spełniające następujące warunki:

- transakcje na podstawie aktów notarialnych zgromadzonych w Ewidencji Gruntów i Wydziału Geodezji Starostwa Powiatowego;
- transakcje przeanalizowano pod względem wiarygodności;
- transakcje dotyczą nieruchomości porównywalnych.

Ceny nieruchomości zabudowanych zależne są przede wszystkim od następujących cech rynkowych:

- Funkcja – uwzględnia przeznaczenie nieruchomości w Miejscowym Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego;
- Lokalizacja w terenie - uwzględniono położenie w danej części wsi, niedaleko zlokalizowane punkty o funkcji usługowej.
- Dostępność komunikacyjna – uwzględnia możliwość dojazdu i ograniczenia w dostępie;
- Powierzchnia – uwzględnia powierzchnię działki, im powierzchnia działki jest mniejsza tym korzystniejsza cecha danej nieruchomości;
- Uzbrojenie – możliwość podłączenie przyłączy (uzbrojenie terenów sąsiadujących).
- Położenie – uwzględniono położenie w danej części miasta, niedaleko zlokalizowane punkty o funkcji usługowej i handlowej.
- Powierzchnia użytkowa budynku – im większa powierzchnia tym niższa cena.
- Dodatkowe budowle – utwardzenie terenu, ogrodzenie terenu

4.3. Analiza i transakcji porównawczych

W związku z faktem , że w ostatnim okresie czasu zanotowano raz niewielkie wzrosty raz spadki cen –a średnia z obliczeń wykazuje minimalny wzrost w granicach błędu, wobec powyższego współczynnik zwiększający ceny przyjęto na poziomie 0,00.. Transakcje w pierwszej części tabeli są to transakcje z 2015r. , które odrzucono ze względu datę transakcji - okres dłuższy niż 2 lata do dnia określenia wartości. W Mielcu znaleziono 2 transakcje o pow. budynków znacznie większych niż nieruchomość szacowana.

Tabela

L.p.	Położenie	Rep.A Nr	Data_trans	Kwota [zł]	Pu [m2]	Cena jedn. [zł/m2]
1	Rzeszów	593	22 sty 15	1 800 000,00	610,00	2 950,82
2	Mielec-obr.3	1997	12 mar 15	910 000,00	942,40	965,62
3	Rzeszów	1013	2 kwi 15	900 000,00	360,00	2 500,00
4	Rzeszów	2418	3 kwi 15	2 900 000,00	1 050,00	2 761,90
5	Mielec-obr.3	3726	25 cze 15	7 612 000,00	4 144,15	1 836,81
6	Dębica obr.1	4177	1 paź 15	11 913 205,00	6723,00	1772,00
7	Jodłowa	4133	9 lis 15	282 000,00	246,00	1 146,34
8	Pustków Osiedle	1859	26 lis 15	1 422 764,00	1 228,55	1 158,08
9	Dębica obr.4	6523	9 gru 15	529 186,99	573,75	922,33
10	Dębica obr.4	3412	22 gru 15	894 458,54	765,00	1 169,23
11	Wiśniowa	6150	23 gru 15	430 070,10	339,30	1 267,52
12	Ropczyce obr.1	3734	31 gru 15	15 428 839,00	6 250,00	2 468,61
13	Mielec ob.6	3520	31.02.2016	690 000	544	1268,40

Jako nieruchomości porównywalnie przyjęto transakcje zawarte w poniższej tabeli 2

Tabela nr 2

L.p.	Położenie	Rep.A Nr	Data_trans	Pow. działki	Kwota [zł]	Pu [m2]	Cena jedn. [zł/m2]
1	Dębica obr.1	489	28 sty 16	7200	2 355 000,00	923,33	2 550,55
2	Dębica obr.3	2585	16 cze 16	2541	380 000,00	216,00	1 759,26
3	Mielec-obr.1	4909	21 lip 16	5000	1 475 610,00	658,00	2 242,57
4	Mielec-obr.1	5262	28 lip 16	4530	1 300 813,00	558,00	2 331,21
5	Mielec-obr.2	3445	30 wrz 16	3000	853 659,00	490,00	1 742,16
6	Straszęcin	4956	28 paź 16	8000	3 200 000,00	1644,00	1 946,47
7	Dębica obr.3	5125	4 lis 16	4520	4 000 000,00	1502,00	2663,11
8	Dębica obr.3	4170	6 gru 16	1500	932 000,00	596,70	1 561,92
9	Dębica obr. 1	6352	19 gru 16	9000	1 131 600,00	460,00	2460,00
10	Dębica	3245	23 maja 2016	4232	2 281 750,00	1321,00	1727,300
11	Dębica Transpor-towców	5042	19.09.2017	6542	1 365 300,00	553,00	2469,00
12	Dębica Drogowców	4485	22.08.2017	2100	1 623 000	919	1766,05
13	Mielec	5245	09.08.2017	3600	6 200 000	2535,54	2445,24
14	Mielec ob. 2	1444	31.03.2016	2400	500 000	291	1718,21
16	Mielec ob. 6	4900	21.07.2016	2750	1 131 600	628,66	1800,00

4.4. Nieruchomości gruntowe wybrane na rynku lokalnym

Ze zbioru kilkunastu cen transakcyjnych wykorzystano jako obiekty porównawcze 3 transakcje kupna - sprzedaży nieruchomości gruntowych analogicznych jak nieruchomość wyceniana.

Jako nieruchomości porównawcze przyjęto transakcje nr 5,12,13. Nieruchomości przyjęte do porównania , podobnie jak nieruchomość wyceniana przeznaczone są do celów, przemysłowych (biurowo –produkcyjno –magazynowych), a grunt jest przedmiotem prawa własności, dlatego w ocenie cech pomięto przeznaczenie nieruchomości i formę władania.(wynik korekty wynikający z porównania tych cech byłby zerowy).

L.p.	Położenie	Rep.A Nr	Data_trans	Pow. działki	Kwota [zł]	Pow. użyt. [m ²]	Cena jedn. [zł/m2]
5	Mielec-obr.2	3445	30 wrz 16	3000	853 659,00	490,00	1 742,16
Nier. Produkcyjno –biurowa + plac utwardzony Nieruchomość gruntowa położona w Mielcu na terenie zabudowy produkcyjno –magazynowo –biurowej Położona w sąsiedztwie zabudowy usługowo –handlowej. Lokalizacja dobra stan techniczny budynku dobra, stan techniczny i standard wykończenia średni, dostępność komunikacyjna dla klientów dobra , możliwości inwestycyjne średnie , pow. użytkowa budynku mniejsza , powierzchnia działki mała .							
14	Mielec ob. 2	1444	31.03.2016	2400	500 000	291	1718,21
Nier. Produkcyjno –biurowa + plac utwardzony Nieruchomość gruntowa położona w Mielcu ob. 2 na terenie zabudowy produkcyjno –magazynowo –biurowej Położona w sąsiedztwie zabudowy usługowo -handlowej Lokalizacja dobra , stan techniczny budynku dobry , dostępność komunikacyjna dla klientów bardzo dobra , możliwości inwestycyjne niskie , pow. użytkowa budynku mniejsza , powierzchnia działki mała.							
16	Mielec ob. 6	4900	21.07.2016	2750	1 131 600	628,66	1800,00
Nier. Produkcyjno –biurowa + plac utwardzony Nieruchomość gruntowa położona w Mielcu na terenie zabudowy produkcyjno –magazynowo –biurowej Położona w sąsiedztwie zabudowy usługowo -handlowej Lokalizacja dobra, stan techniczny budynku średni, dostępność komunikacyjna dla klientów dobra , możliwości inwestycyjne niskie , pow. użytkowa budynku średnia , powierzchnia działki mała .							

4.5. Analiza transakcji

Przeanalizowano kilkanaście umów kupna – sprzedaży, wybrano do porównań trzy nieruchomości o funkcji biurowo – produkcyjno – magazynowej o cechach zbliżonych do nieruchomości wycenianej

Nazwa cechy	Nier. wyc.	Nier. 5	Nier. 12	Nier. 13
Data transakcji	04.2018 r.	30.09.2016	31.03.2016	21.07.2016
Położenie	Wola Mielecka	Mielec ob. 2	Mielec ob. 2	Mielec ob. 6
Cena za 1 m ² pow. u. bud.	-	1742,16	1718,21	1800,00
Powierzchnia budynków (m ²)	356,00	490	291	628,66
Pow. działki (m ²)*	2459	3000	2400	2750

Powierzchnie działek przyjętych do porównania skorygowano współczynnikami korygującymi

Dla analizowanego rynku lokalnego określono ceny 1 m² pow. użytkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami komercyjnymi. Jako powierzchnie jednostkową przyjęto powierzchnie użytkowe budynków. Jako powierzchnię nieruchomości wycenianej przyjęto powierzchnie z rzutów budynków, które stanowią załącznik do niniejszej wyceny.

$$C_{\min} = 1561,92 \text{ zł za } 1 \text{ m}^2 \text{ nieruchomości przyjęto } 1563 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\max} = 2663 \text{ zł za } 1 \text{ m}^2 \text{ nieruchomości}$$

Dla powyższych danych obliczone ΔC wynosi:

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 2663 \text{ zł} - 1563 \text{ zł} = 1100,00 \text{ zł za } 1 \text{ m}^2 \text{ nieruchomości}$$

4.6. Zakres kwotowy poszczególnych cech

Określenie wag cech rynkowych jest pomiarem wpływu oddziaływania zmiennych, którymi są cechy rynkowe nieruchomości na ich ceny.

Wagi cech rynkowych ustala się w zależności od stanu rynku:

- na podstawie analizy bazy danych o cenach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen
- przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych
- na podstawie badań-observacji potencjalnych nabywców nieruchomości.

Biorąc pod uwagę cechy nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawcze oraz zachowanie lokalnego rynku, wybrano te cechy nieruchomości, które mają zasadniczy wpływ na ceny i wartość rynkową nieruchomości. Cechy rynkowe w niejednakowym stopniu mogą oddziaływać na ceny i wartość rynkową nieruchomości, a zatem mają różne wagi. Określenie wag cech rynkowych jest pomiarem wpływu oddziaływania zmiennych, którymi są cechy rynkowe nieruchomości, na ich ceny. Cechy transakcyjne tego typu nieruchomości są na tyle różnorodne, a ich ilość na ryle ograniczona, że niemożliwe jest zastosowanie zasady „ceteris paribus”(pozostałe równe) przy pomiarze wagi cechy. Cechy rynkowe nieruchomości oraz ich wagi określono na podstawie badań-observacji potencjalnych nabywców nieruchomości na rynku lokalnym.

Nr	Nazwa cechy	Udział w całości (waga) (%)	Zakres kwotowy zł
1	Lokalizacja i atrakcyjność	25	275,00 zł
2	Stan techniczny i stand. wykończ.	25	275,00 zł
3	Dostępność komunikacyjna dla klientów	20	220,00 zł
4	Możliwości inwestycyjne	15	165,00 zł
5	Pow. użytkowa budynku	5	55,00 zł
6	Powierzchnia działki	10	110,00 zł
SUMA		100	1100,00 zł

4.7. Charakterystyka rynku i szacowanej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

Rynek został podzielony w zależności od:

1. Lokalizacja w terenie i atrakcyjność:

Najlepsza bliskie sąsiedztwo punktów o funkcji handlowo –usługowej centrum handlowo – przemysłowym, otoczenie innych obiektów, bliskie sąsiedztwo autostrady tereny atrakcyjne - teren strefy ekonomicznej),

korzystna – drogi główne lub bocznych w odległości do 3 km od centrum miasta, sąsiedztwo porównywanej zabudowy komercyjnej

dobra .. – Przy ulicach osiedlowych oraz w sąsiedztwie średnich i małych skupisk ludzkich. Odległości od centrum miasta do 5 km dalsze sąsiedztwo punktów o funkcji przemysłowej, handlowej i usługowej,

2. stan techniczny i standard wykończenia:

b. dobry – Element budynku (lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) jest dobrze utrzymany, konserwowany nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normowym. Stopień zużycia 0 - 10% Budynek nowy lub po kapitalnym remoncie. Stan techniczny dobry lub bardzo dobry. Funkcjonalny rozkład pomieszczeń oraz ich kształt.).

dobry - Element budynku nie wykazuje większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania szczególnie mechaniczne. Element wymaga konserwacji. Stopień zużycia 11 - 29% Budynek w średnim stanie technicznym. Wymagający bieżącego remontu i odświeżenia. Zaplecze socjalne (wc, kuchnia). Pełne wyposażenie w instalacje i urządzenia

średni Element budynku utrzymany jest zadawalająco. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji. Stopień zużycia 29- 50% Budynek w średnim stanie technicznym. Wymagający bieżącego remontu i odświeżenia. Zaplecze socjalne (wc, kuchnia). Niepełne wyposażenie w instalacje i urządzenia.

dostateczny W elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny. Stopień zużycia 51 - 60% Budynek wymagający kapitalnego remontu lub adaptacji. Niekorzystny rozkład i kształt pomieszczeń. Brak zaplecza socjalnego. Wyposażony jedynie w podstawowe instalacje.

3. Dostępność dla klientów

b. dobra – korzystny dojazd do nieruchomości – korzystne połączenie z pozostałymi ulicami miasta Na terenie nieruchomości duży parking. Odległość od przystanków komunikacji miejskiej do 300 m .miejsca dla niepełnosprawnych

dobra – korzystny dojazd do nieruchomości – korzystne połączenie z pozostałymi ulicami miasta Na terenie nieruchomości duży parking. Odległość od przystanków komunikacji miejskiej do 700 m

gorsza – mały parking lub parking płatny, Odległość od przystanków komunikacji miejskiej powyżej 700m m . Utrudnienia w dostępie nieuregulowany stan prawny.

4. Możliwości inwestycyjne.

Śr Obiekty zajmują do 50% powierzchni

Niskie Obiekty na działce zajmują do 70% powierzchni

5. Pow użytk. budynków b. duża powyżej 2001m², duża 2000m² – 1000m², średnia 1000m² – 500m² mniejsza poniżej 500m²

6. powierzchnia działki: b. dobra powyżej 0,5001ha dobra 0,3001ha – 0,5ha mała powyżej 0,3ha

Istniejące media: - tej cechy nie uwzględniono ponieważ wszystkie nieruchomości są w pełni uzbrojone

4.8. Zestawienie nieruchomości, których cechy i ceny transakcyjne zostały ustalone

Nr	Nazwa cechy	Nier. wyc	Nier. 5	Nier. 12	Nier. 13
1	Lokalizacja i atrakcyjność	średnia	b. dobra	dobra	Dobra
2	Stan techniczny i stand. wykończ.	dobry	średni	dobry	Średni
3	Dostępność komunikacyjna dla klientów	gorsza	b. dobry	b. dobry	Dobry
4	Możliwości inwestycyjne	niski	średnie	niskie	Niskie
5	Pow. użytkowa budynku	mniejsza	mniejsza	mniejsza	średnia
6	Powierzchnia działki	mała	mała	mała	Mała

4.9. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych

1. Nieruchomość zabudowana wyceniana i nieruchomość nr 5 -

Lp	Nazwa cechy	Udział w całości waga%	Zakres kwotowy zł	Poprawki zł
1	Lokalizacja i atrakcyjność	25	275,00 zł	-137,50
2	Stan techniczny i stand. wykończ.	20	220,00 zł	+110,33
3	Dostępność komunikacyjna dla klientów	25	275,00 zł	-275,00
4	Możliwości inwestycyjne	15	165,00 zł	-82,50
5	Pow. użytkowa budynku	5	55,00 zł	0,00
6	Powierzchnia działki	10	110,00 zł	0,00
				-384,67

Cena 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowej zabudowanej nr 5 - 1742,16 zł

Obliczona wartość 1 m.² p X5 wynosi 1742,16 zł -383,67zł = 1357,16 zł

2. Nieruchomość zabudowana wyceniana i nieruchomość nr 12 –

Lp	Nazwa cechy	Udział w całości waga%	Zakres kwotowy zł	Poprawki zł
1	Lokalizacja i atrakcyjność	25	275,00 zł	-137,50
2	Stan techniczny i stand. wykończ.	20	220,00 zł	+110,00
3	Dostępność komunikacyjna dla klientów	25	275,00 zł	-275,00
4	Możliwości inwestycyjne	15	165,00 zł	0,00
5	Pow. użytkowa budynku	5	55,00 zł	0,00
6	Powierzchnia działki	10	110,00 zł	0,00
				-357,50

Cena 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowej zabudowanej nr 12 – 1718,21 zł

Obliczona wartość 1 m² p.X14 wynosi 1718,21 zł - 357,50 zł = **1360,71 zł**

3. Nieruchomość zabudowana wyceniana i nieruchomość nr 13

Lp	Nazwa cechy	Udział w całości waga%	Zakres kwotowy zł	Poprawki zł
1	Lokalizacja i atrakcyjność	25	275,00 zł	-137,50
2	Stan techniczny i stand. wykończ.	20	220,00 zł	+110,00
3	Dostępność komunikacyjna dla klientów	25	275,00 zł	-275,00
4	Możliwości inwestycyjne	15	165,00 zł	0,00
5	Pow. użytkowa budynku	5	55,00 zł	-27,50
6	Powierzchnia działki	10	110,00 zł	0,00
				-282,50

Cena 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowej zabudowanej nr 13– 1800 zł

Obliczona wartość 1 m² p.X16 wynosi 1800 zł - 282,50 zł = **1517,50 zł**

4.10. Obliczanie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej

Ostateczną wartość rynkową 1 m² pow. nieruchomości gruntowej zabudowanej obliczono jako średnią arytmetyczną z wartości cząstkowych określonych w 3 parach porównawczych.

$$W = (1\,357,49 \text{ zł} + 1\,360,71 \text{ zł} + 1\,4517,50 \text{ zł}) / 3 = \mathbf{1\,411,90 \text{ zł/m}^2}$$

Wartość rynkowa i nieruchomości zabudowanej budynkiem o pow. użytkowej 388,20m² wynosi:

$$W_L = 388,20 \text{ m}^2 \text{ pow. zab. budynku} \times 1\,411,90 \text{ zł/m}^2 = 502\,636,90 \text{ zł}$$

Przyjęto 502 640,00 zł

Słownie: pięćset dwa tysiące sześćset czterdzieści złotych

5. WNIOSKI KOŃCOWE

Wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej budynkiem produkcyjno – usługowym

- ❖ Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem produkcyjno –usługowym ,położonym w Woli Mieleckiej nr 396, gmina Mielec , powiat mielecki , wraz z wartością rynkową prawa własności działki nr ew. 1012/3 o pow. 0,2459ha,z elementami zagospodarowania uzbrojenia i infrastrukturą techniczną, opisaną w księdze wieczystej **Nr TB1M/00000765/5**, określona dla aktualnego sposobu użytkowania wynosi:

502 640,00 zł

Słownie: pięćset dwa tysiące sześćset czterdzieści złotych

Powyższa wartość uwzględnia utrudnienia związane z brakiem bezpośredniego dostępu do drogi – przejazd przez działkę sąsiednią brak uregulowań prawnych dotyczących służebności przejazdu.

6. ZASTRZEŻENIA I UWAGI

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzono zgodnie z przepisami prawa w zakresie wyceny nieruchomości i standardami zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych.
- Określona w operacie wartość jest aktualna na dzień wyceny.
- 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.
- Wyłącza się odpowiedzialność rzeczoznawcy za ukryte wady prawne i techniczne dotyczące wycenianej nieruchomości, których rzeczoznawca nie mógł zidentyfikować na podstawie uzyskanej dokumentacji technicznej i prawnej.
- Przedmiotowa wycena oraz Operat szacunkowy nie mogą być wykorzystywane do żadnego innego celu aniżeli określony w niniejszym operacie szacunkowym, Operat szacunkowy jest poufny i może być przekazany wyłącznie stronom, do których jest adresowany. Wyklucza się odpowiedzialność rzeczoznawcy wobec osób trzecich za całość lub za jakąkolwiek część Operatu. Operat ani żadna jego część nie mogą być obecnie ani w przyszłości rozpowszechniane, powielane bądź publikowane w jakimkolwiek dokumencie jak również podawane do publicznej wiadomości, zamieszczane w prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody autora Operatu.

- Stan techniczno – użytkowy nieruchomości przyjęto na podstawie dostarczonych przez Zleceniodawcę informacji i dokumentów, które uznano i przyjęto za wiarygodne. Zgodnie z wytycznymi od Zamawiającego wykonano wizję zewnętrzną i wewnętrzną obiektu. Wyklucza się odpowiedzialność rzeczoznawcy z tytułu niezgodności wynikających z różnic między w/w informacjami a stanem faktycznym, którego rzeczoznawca majątkowy nie był w stanie zweryfikować.
- Ocena stanu technicznego obiektów budowlanych nie jest ekspertyzą techniczną.
- Rzeczoznawca przyjął w dobrej wierze informacje dotyczące stanu prawnego oraz inne dane przekazane przez Zleceniodawcę, a niezbędne do wykonania niniejszego operatu.
- Niniejsze oszacowanie wartości rynkowej może służyć wyłącznie celowi, dla którego zostało sporządzone
- Jedynym uprawnionym do posługiwania się niniejszym opracowaniem jest Zleceniodawca
- Ocena ryzyka, jak i warunki udzielania kredytu należą do Banku, a niniejszy operat ma jedynie wartość posiłkową dla Kredytodawcy.

Data określenia wartości 27.04.2018r.

Data sporządzenia operatu 27.04.2018r.

Wartość rynkową nieruchomości oszacowała inż. Marek Staszowski

Janów Lubelski 27 kwietnia 2018r.

7. ZAŁĄCZNIKI

- Dokumentacja fotograficzna
- Księga wieczysta
- Wypis z rejestru gruntów
- Wypis z kartoteki budynków
- Wrys z mapy ewidencyjnej

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

