

WYCENA

PRZEDSIĘBIORSTWA „DREBUD” Sp. z o.o.

w likwidacji w upadłości likwidacyjnej

z siedzibą w Hucie Komorowskiej 128 ;
36-100 Majdan królewski

powiat kolbuszowski, woj. podkarpackie

WYKONAŁA: Lucyna Okoń

Mielec 14.07.2017 r.

CZĘŚĆ I

DANE OGÓLNE, WYCENA NIERUCHOMOŚCI

WYCIĄG Z WYCENY - CZĘŚĆ I

1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny w części I niniejszego opracowania jest prawo własności nieruchomości wchodzących w skład majątku przedsiębiorstwa DREBUD Sp. z o.o. w likwidacji, w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Hucie Komorowskiej 128 , 36-100 Majdan Królewski, powiat kolbuszowski, woj. podkarpackie, obejmujące:

* działki nr ewid. 564/2 i 564/4 o łącznej powierzchni 1,2151 ha , zabudowane czterema budynkami gospodarczo-produkcyjnymi, budynkiem tartaku, administracyjno-magazynowy, stolarni, kotłowni, suszarni, o łącznej powierzchni użytkowej 2482,1 m² wraz z infrastrukturą - objęte księgą wieczystą TB1K/00041143/6 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Kolbuszowej ;

* działki nr ewid. 564/10 i 564/11 o łącznej powierzchni 1,1017 ha - niezabudowane, objęte księgą wieczystą TB1K/00047730/0 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Kolbuszowej.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej masy upadłości – przedsiębiorstwa jako zorganizowanej całości, w celu sprzedaży, wg stanu na dzień 10.01.2017 r.

3. WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI

- TB1K/00041143/6 1 466 150 zł

- TB1K/00047730/3 190 290 zł

4. SPORZĄDZIŁA

Lucyna Okoń

MIELEC 14.07.2017 r.

SPIS TREŚCI

1. PODSTAWY FORMALNO - PRAWNE	3
1.1. ZLECENIODAWCA	3
1.2. PRZEDMIOT WYCENY	3
1.3. CEL WYCENY.....	3
1.4. PODSTAWA PRAWNA WYCENY.....	3
1.5. MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE.....	3
1.6. MATERIAŁY POMOCNICZE	4
1.7. DATY ISTOTNE	4
2. OPIS PRZEDSIĘBIORSTWA	5
2.1. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI.....	5
2.2. OPIS NIERUCHOMOŚCI.....	5
2.3. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	13
2.4. AKTUALNOŚĆ WYCENY	14
3. WYCENA	14
3.1. ZASADY OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI ...	14
3.2. OSZACOWANIE NIERUCHOMOŚCI TB1K/00041143/6	14
3.2.1. UZASADNIENIE WYBORU METODY WYCENY.....	14
3.2.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PODEJŚCIEM DOCHODOWYM.....	16
3.2.3. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU DZIAŁKI NR - 564/2, 564/4.....	22
3.3. OSZACOWANIE NIERUCHOMOŚCI TB1K/00047730/0	26
3.2.1. UZASADNIENIE WYBORU METODY WYCENY.....	26
3.2.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU.....	26
3.2.3. OKREŚLENIE WARTOŚCI STAWU	29
3.2.4. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI TB1M/00047730/0	29
3.4. PROCEDURA ALOKACJI ŚRODKÓW TRWAŁYCH.....	29
4. ANALIZA WYNIKU	32
5. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	32

ZAŁĄCZNIKI:

- 1) Wydruk z księgi wieczystej TB1K/00041143/6 z dnia 29.06.2017 r.
- 2) Wydruk z księgi wieczystej TB1K/00047730/0 z dnia 30.06.2017 r.
- 3) Wypisy z rejestru gruntów z dnia 11.07.2017 r.
- 4) Wypis z rejestru budynków z dnia 11.07.2017 r.
- 5) Kopie map ewidencyjnych z dnia 11.07.2017 r.
- 6) Fotografie z wizji lokalnej przeprowadzonej w dniu 31.05.2017 r.

1. PODSTAWY FORMALNO - PRAWNE

1.1. ZLECENIODAWCA

Syndyk masy upadłości DREBUD Sp. z o.o. w likwidacji
w upadłości likwidacyjnej
z siedzibą : Huta Komorowska 128, 36-100 Majdan Królewski
powiat kolbuszowski, woj. podkarpackie

REGON : 831314258
NIP : 8141560739
Krajowy Rejestr Sądowy : 0000143226

1.2. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest przedsiębiorstwo DREBUD Sp. z o.o. w likwidacji w upadłości likwidacyjnej - jako zorganizowana całość.

1.3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej masy upadłości – przedsiębiorstwa jako zorganizowanej całości, w celu sprzedaży, wg stanu na dzień 10.01.2017 r.

1.4. PODSTAWA PRAWNA WYCENY

- Ustawa z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe, tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 233 z późniejszymi zmianami
- Ustawa o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. ; tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 330 z późniejszymi zmianami
- Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.08.1997 r. ; tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 2174 z późniejszymi zmianami
- Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks cywilny; tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 121 z późniejszymi zmianami

1.5. MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE

- Wizje lokalne przeprowadzone w dniach 31.05, 10.07, 12.07.2017 r.
- Wydruk z księgi wieczystej TB1K/00041143/6 z dnia 29.06.2017 r.
- Wydruk z księgi wieczystej TB1K/00047730/0 z dnia 30.06.2017 r.
- Wypisy z rejestru gruntów z dnia 11.07.2017 r.
- Wypis z rejestru budynków z dnia 11.07.2017 r.
- Kopia mapy ewidencyjnej z dnia 11.07.2017 r.
- Informacje o Przedsiębiorstwie przekazane przez Zleceniodawcę

- Notowania wysokości stawek czynszów na rynku lokalnym oraz cen transakcyjnych kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych

1.6. MATERIAŁY POMOCNICZE

- ◆ Powszechne Krajowe Zasady Wyceny Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
- ◆ Szkolenie nt.: "Teoria i praktyka metody inwestycyjnej i metody zysków w Polsce" Rzeszów 04.09.2010 r.
- ◆ Wycena przedsiębiorstw – Andrzej Jaki, Kraków 2006 r.
- ◆ Wycena biznesu w praktyce - Marek Panfil, wyd. Poltext Warszawa 2009 r.
- ◆ Szkolenie nt. „ Podejście dochodowe – metoda zysków i przykłady praktyczne” Krynica 02 czerwiec 2007 r.
- ◆ Wycena nieruchomości przedsiębiorstw -Jan Konowalczuk, Warszawa 2009
- ◆ Rzeczoznawcy majątkowi w procesie wyceny wartości aktywów przedsiębiorstw, wyceny dla potrzeb sprawozdań finansowych – seminarium szkoleniowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych Warszawa marzec 2003 r.
- ◆ Omówienie procedury podejścia porównawczego oraz zastosowanie jego elementów w podejściu dochodowym – seminarium szkoleniowe Podkarpackiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych ,Rzeszów czerwiec 2005 r.
- ◆ R.Borowiecki, J. Czaja – Metody i systemy wyceny przedsiębiorstw – Twigger Warszawa 2002
- ◆ R. Borowiecki - Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw - Twigger, Warszawa 1996 r.
- ◆ A. Podrzywałow, D. Pelc - Wycena wartości niematerialnych i prawnych w praktyce - Ośrodek Doradztwa i Doskonalenia Kadr Sp. z o.o., Gdańsk 1999
- ◆ St. Zabłocka - Jak wycenić przedsiębiorstwo - Ośrodek Doradztwa i Doskonalenia Kadr Sp. z o.o., Gdańsk 1999 r.
- ◆ M. Sierpińska, T. Jachna - Ocena przedsiębiorstwa według standardów światowych - Wydawnictwo naukowe PWN, Warszawa 1996 r.
- ◆ J. Piechota - Wycena przedsiębiorstw, zeszyt 5 - Wacetob Sp. z o.o., Warszawa 1997 r.
- ◆ E. Wiszniowski - Wycena przedsiębiorstw, zeszyt 4 - Wacetob Sp. z o.o., Warszawa 1997
- ◆ M. Prystupa - Wycena nieruchomości a wycena przedsiębiorstw. Podobieństwa , różnice i nowe problemy. - Rzeczoznawca Majątkowy nr 15
- ◆ kwartalnik Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych,

1.7. DATY ISTOTNE

Data sporządzenia operatu 14.07.2017 r.
 Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny 10.01.2017 r.
 Data weryfikacji księgi wieczystej 29.06.2017 r.
 Data dokonania oględzin31.05, 10.07, 12.07.2017 r.

2. OPIS PRZEDSIĘBIORSTWA

2.1. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

Data rozpoczęcia działalności : 2002 rok

Klasyfikacja działalności wg wpisów w Krajowym Rejestrze Sądowym:

PKD : brak danych

SIC : 17999933– Dostawca okien i drzwi itp.

24310200 – Okna, części okien i opaska okienna, drewniane

57190400 – Artykuły okienne

EKD : 20.32 – Produkcja drzwi, okien, okiennic i ram okiennych

2.2. OPIS NIERUCHOMOŚCI

2.2.1. NIERUCHOMOŚĆ OBJĘTA TB1M/00041143/6

STAN PRAWNY

Sąd Rejonowy w Kolbuszowej prowadzi księgę wieczystą TB1K/00041143/6 , która w dniu 29.06.2017 r. zawierała wpisy:

Dział I:

Nieruchomość położona w województwie podkarpackim, powiat kolbuszowski, gmina Majdan Królewski, w miejscowości Huta Komorowska, składa się z działki nr 564/2- tereny przemysłowe; nr 564/4 – tereny przemysłowe. Obszar całej nieruchomości 1,2151 ha.

Dział I SP.:

Wpisuje się na rzecz Spółki z o.o. DREBUD bezpłatną na czas nieokreślony, służebność przejazdu i przechodu przez działkę nr 564/5.

Nieodpłatna na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy nieruchomości ozn. dz. 564/2, 564/4 (obj. kw 41143) służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu przez nieruchomość ozn. dz. 528 położoną we wsi Huta Komorowska g. Majdan królewski (obj. kw 40968) szczegółowo oznaczonej na mapie będącej załącznikiem do niniejszej umowy- bez ograniczenia tonażu pojazdów poruszających się po tej drodze.

Dział II:

Właściciel : DREBUD Sp. z o.o. z siedzibą w Hucie Komorowskiej

Dział III :

Wzmianka Dz. Kw /TB1K/1075/17/1-2017-04-07, 12:00:38 – wpis ogłoszenia upadłości.

Dział IV:

Hipoteka umowna 1 700 000 zł na rzecz Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. Oddział w Tarnobrzegu.

OPIS NIERUCHOMOŚCI

GRUNT

Działka nr ewid. : 564/4 o powierzchni 1,0961 ha oraz działka nr ewid. 564/2 o powierzchni 0,1190 ha położone są w terenach o rozproszonej zabudowie zagrodowej, w sąsiedztwie obszarów użytkowanych rolniczo.

Działka nr 564/4 ma kształt nieregularny, teren płaski bez widocznych spadków, uzbrojony w media (sieć wodociągowa, kanalizacyjna, energetyczna, gazowa), ogrodzony, zabudowany budynkami gospodarczo-produkcyjnymi. Działka graniczy od strony północnej z drogą gminną oraz z działką o zabudowie mieszkalno-gospodarczą, z pozostałych stron z działkami niezabudowanymi. Dostęp komunikacyjny przedmiotowej działki do drogi publicznej bezpośredni.

Działka nr 564/2 ma kształt regularny, teren płaski bez widocznych spadków, uzbrojony w media (sieć wodociągowa, kanalizacyjna, energetyczna, gazowa), częściowo ogrodzony, zabudowany budynkiem administracyjno-magazynowym. Działka graniczy od strony południowej z drogą, od strony zachodniej z działką o zabudowie mieszkalno-gospodarczą, z pozostałych stron z działkami niezabudowanymi. Dostęp komunikacyjny przedmiotowej działki do drogi publicznej bezpośredni.

BUDYNKI

Założenia:

1. Przyjęto numerację przedmiotowych budynków zgodnie z Wypisem z kartoteki budynków Starostwa Kolbuszowskiego, z dnia 11.07.2017 r.
2. Budynki od nr 1 do nr 10 posadowione są na działce nr ewid. 564/4, budynek nr 11 posadowiony jest na działce nr ewid. 54/2
3. Wielkość powierzchni zabudowy budynków jak również rok zakończenia budowy, przyjęto zgodnie z w/w Wypisem.
4. Wielkość powierzchni użytkowej budynków przyjęto na podstawie obmiaru z natury.
5. Stopień zużycia technicznego budynków (w dniu wizji lokalnej stwierdzono, że budynki nie są użytkowane) określono metodą Rossa, w której zużycie budynków traktuje się jako zależne od czasu eksploatacji, okresu jego trwałości i utrzymania .

Dla budynków, w których nie przeprowadzono remontów kapitalnych stopień zużycia technicznego określono metodą liniową według formuły :

$$S_z = [t / T] \times 100 \%$$

Gdzie: t - wiek budynku lat

T - przewidywany okres trwałości budynku według wydawnictwa PROMIKS - Katowice 1991 r. T = 70 lat dla budynków produkcyjnych w konstrukcji drewnianej; T=90 lat dla budynków produkcyjnych murowanych z dachem/stropem w konstrukcji drewnianej.

* BUDYNEK NR 1

Budynek tartaku wraz z zadaszeniem - wykonany w technologii mieszanej (mur, drewno) parterowy, częściowo podpiwniczony, wolnostojący.

Dane ogólne budynku :

powierzchnia zabudowy 100,0 m²; powierzchnia zabudowy zadaszania 164 m²
powierzchnia użytkowa 85,2 m²
rok zakończenia budowy 1995

Dane konstrukcyjno - materiałowe:

- fundamenty betonowe zbrojone
- ściany piwnic betonowe
- ściany nadziemia budynku murowane z pustaków gr 24 cm; działowe z pustaków gr 12 cm; ściana zadaszania murowana
- schody wewnętrzne żelbetowe wylewane
- dach nad budynkiem i zadaszaniem w konstrukcji drewnianej; pokrycie blacha
- posadzka betonowa
- stolarka okienna i drzwiowa drewniana typowa,
- tynki wewnętrzne cem.-wap., powłoki malarskie
- elewacja tynk mineralny
- -instalacje: wodociągowa, kanalizacyjna, elektryczna, grzewcza

Stopień zużycia technicznego

$$S_z = [t / T] \times 100 \% = 22/90 = 0,24 \times 100 \% = 24\%$$

Przyjęto stan techniczny budynku jako średni.

* BUDYNEK NR 2

Budynek kotłowni wraz z suszarnią - wykonany w technologii tradycyjnej (mur) parterowy, niepodpiwniczony, wolnostojący.

Dane ogólne budynku :

powierzchnia zabudowy 110 m²
powierzchnia użytkowa kotłowni 61,7 m²; suszarni 30,3 m²
rok zakończenia budowy 1995

Dane konstrukcyjno - materiałowe:

- fundamenty betonowe zbrojone
- ściany murowane z bloczków gazobetonowych; działowe z bloczków gazobetonowych, cegły ceramicznej
- dach w konstrukcji drewnianej; pokrycie blacha
- posadzka betonowa
- stolarka okienna i drzwiowa typowa
- tynki wewnętrzne cem.-wap., powłoki malarskie
- elewacja tynk mineralny
- -instalacje: wodociągowa, kanalizacyjna, elektryczna, grzewcza

Stopień zużycia technicznego

$$S_z = [t / T] \times 100 \% = 22/90 = 0,24 \times 100 \% = 24\%$$

Przyjęto stan techniczny budynku jako średni.

* BUDYNEK NR 3

Budynek stolarni wraz z pomieszczeniem socjalnym, wykonany w technologii tradycyjnej (mur), parterowy, niepodpiwniczony, połączony przewiązką z budynkiem nr 7.

Dane ogólne budynku :

powierzchnia zabudowy 571,0 m²
powierzchnia użytkowa 548,8 m²
rok zakończenia budowy 1995

Dane konstrukcyjno - materiałowe:

- fundamenty betonowe zbrojone
- ściany murowane z bloczków gazobetonowych; działowe z bloczków gazobetonowych, cegły ceramicznej
- strop nad częścią socjalną gęstożebrowy Ackermana
- dach w konstrukcji drewnianej; pokrycie blacha
- posadzka betonowa, w pomieszczeniu socjalnym płytki gresowe
- stolarka okienna i drzwiowa typowa
- tynki wewnętrzne cem.-wap., powłoki malarskie ;elewacja tynk mineralny
- -instalacje: wodociągowa, kanalizacyjna, elektryczna, grzewcza

Stopień zużycia technicznego

$$S_z = [t / T] \times 100 \% = 22/90 = 0,24 \times 100 \% = 24\%$$

Przyjęto stan techniczny budynku jako średni.

* BUDYNEK NR 4

Budynek suszarni wykonany w konstrukcji drewnianej, parterowy, niepodpiwniczony, wolnostojący.

Dane ogólne budynku :

powierzchnia zabudowy 91 m²
powierzchnia użytkowa 83 m²
rok zakończenia budowy 1995

Dane konstrukcyjno - materiałowe:

- fundamenty betonowe zbrojone
- konstrukcja nośna- szkielet drewniany
- ściany zewnętrzne z desek + izolacja płyty styropianowe, blacha trapezowa
- strop w konstrukcji stalowe, ocieplony styropianem + blacha
- dach w konstrukcji stalowe; pokrycie blacha + styropian
- posadzka betonowa
- wrota stalowe
- -instalacje: elektryczna, grzewcza

Stopień zużycia technicznego

$$S_z = [t / T] \times 100 \% = 22/70 = 0,31 \times 100 \% = 31\%$$

Przyjęto stan techniczny budynku jako średni.

* BUDYNEK NR 5

Budynek wykonany w konstrukcji drewnianej, parterowy, niepodpiwniczony, wolnostojący.

Dane ogólne budynku :

powierzchnia zabudowy 428,0 m²
powierzchnia użytkowa 410,9 m²
rok zakończenia budowy 1997

Dane konstrukcyjno - materiałowe:

- fundamenty betonowe zbrojone
- konstrukcja nośna- szkielet drewniany
- ściany zewnętrzne (podwaliny, słupki, oczepy) wypełnione deskowaniem wewnętrznym i zewnętrznym, obitym od wewnątrz płytą pilśniową, od zewnątrz blachą trapezową
- strop drewniany
- dach w konstrukcji drewnianej; pokrycie blacha
- posadzka betonowa
- stolarka okienna typowa, wrota stalowe
- instalacje wewnętrzne: wod.-kan, elektryczna, grzewcza

Stopień zużycia technicznego

$$S_z = [t / T] \times 100 \% = 20 / 70 = 29 \times 100 \% = 29 \%$$

Przyjęto stan techniczny budynku jako średni.

* BUDYNEK NR 6

Budynek wykonany w konstrukcji drewnianej, parterowy, niepodpiwniczony, wolnostojący.

Dane ogólne budynku :

powierzchnia zabudowy 64,0 m²
powierzchnia użytkowa 60,8 m²
rok zakończenia budowy 1989

Dane konstrukcyjno - materiałowe:

- fundamenty betonowe zbrojone; stopy fundamentowe żelbetowe
- konstrukcja nośna- szkielet drewniany
- ściany zewnętrzne (podwaliny, słupki, oczepy) wypełnione deskowaniem wewnętrznym i zewnętrznym, obitym płytą pilśniową od wewnątrz, blachą trapezową od zewnątrz
- dach w konstrukcji drewnianej; pokrycie blacha
- posadzka betonowa
- stolarka okienna i drzwiowa typowa
- -instalacje: elektryczna, grzewcza

Stopień zużycia technicznego

$$S_z = [t / T] \times 100 \% = 28 / 70 = 0,4 \times 100 \% = 40 \%$$

Przyjęto stan techniczny budynku jako średni.

* BUDYNEK NR 7

Budynek wykonany w konstrukcji drewnianej, parterowy, niepodpiwniczony, połączony przewiązką z budynkiem nr 3 oraz z budynkiem nr 8.

Dane ogólne budynku :

powierzchnia zabudowy 276,0 m²
powierzchnia użytkowa 259,6 m²
rok zakończenia budowy 1999

Dane konstrukcyjno - materiałowe:

- fundamenty betonowe zbrojone
- konstrukcja nośna- szkielet drewniany
- ściany zewnętrzne (podwaliny, słupki, oczepy) wypełnione deskowaniem wewnętrznym i zewnętrznym, obitym od wewnątrz płytą pilśniową, od zewnątrz blachą trapezową
- strop drewniany
- dach w konstrukcji drewnianej; pokrycie blacha
- posadzka betonowa
- stolarka okienna i drzwiowa typowa
- -instalacje: elektryczna, grzewcza

Stopień zużycia technicznego

$$S_z = [t / T] \times 100 \% = 18 / 70 = 0,26 \times 100 \% = 26 \%$$

Przyjęto stan techniczny budynku jako średni.

* BUDYNEK NR 8

Budynek wykonany w konstrukcji drewnianej, parterowy, niepodpiwniczony, połączony przewiązką z budynkiem nr 7.

Dane ogólne budynku :

powierzchnia zabudowy 187,0 m²
powierzchnia użytkowa 175,5 m²
rok zakończenia budowy 1999

Dane konstrukcyjno - materiałowe:

- fundamenty betonowe zbrojone
- konstrukcja nośna- szkielet drewniany
- ściany zewnętrzne (podwaliny, słupki, oczepy) wypełnione deskowaniem wewnętrznym i zewnętrznym, obitym obustronnie płytą pilśniową
- strop drewniany; dach w konstrukcji drewnianej; pokrycie blacha
- posadzka betonowa
- stolarka okienna i drzwiowa typowa
- -instalacje: elektryczna, grzewcza

Stopień zużycia technicznego

$$S_z = [t / T] \times 100 \% = 18 / 70 = 0,26 \times 100 \% = 26 \%$$

Przyjęto stan techniczny budynku jako średni.

* BUDYNEK NR 9

Budynek wykonany w konstrukcji drewnianej, parterowy, niepodpiwniczony, połączony przewiązką z budynkiem nr 8.

Dane ogólne budynku :

powierzchnia zabudowy 285,0 m²
powierzchnia użytkowa 255,9 m²
rok zakończenia budowy 2000

Dane konstrukcyjno - materiałowe:

- fundamenty betonowe zbrojone
- konstrukcja nośna- szkielet drewniany
- ściany zewnętrzne (podwaliny, słupki, oczepy) wypełnione deskowaniem wewnętrznym i zewnętrznym, obitym obustronnie płytą pilśniową
- strop drewniany
- dach w konstrukcji drewnianej; pokrycie blacha
- posadzka betonowa
- stolarka okienna i drzwiowa typowa
- -instalacje: elektryczna, grzewcza

Stopień zużycia technicznego

$$S_z = [t / T] \times 100 \% = 17 / 70 = 0,24 \times 100 \% = 24 \%$$

Przyjęto stan techniczny budynku jako średni.

* BUDYNEK NR 10

Budynek wykonany w konstrukcji drewnianej, parterowy, niepodpiwniczony, wolnostojący.

Dane ogólne budynku :

powierzchnia zabudowy m²
powierzchnia użytkowa m²
rok zakończenia budowy

Dane konstrukcyjno - materiałowe:

- fundamenty betonowe zbrojone; stopy fundamentowe ze lbetowe
- konstrukcja nośna- szkielet drewniany
- ściany zewnętrzne (podwalina, słupki, oczep) wypełnione deskowaniem wewnętrznym i zewnętrznym, obitym od wewnątrz płytą pilśniową, od zewnątrz blachą trapezową
- dach w konstrukcji drewnianej; pokrycie blacha
- posadzka betonowa
- stolarka okienna typowa, wrota stalowe
- -instalacje: elektryczna

Stopień zużycia technicznego

$$S_z = [t / T] \times 100 \% = 18 / 70 = 0,26 \times 100 \% = 26\%$$

Przyjęto stan techniczny budynku jako średni.

* INFRASTRUKTURA

Część powierzchni działki posiada nawierzchnię utwardzoną płytami drogowymi. Stan techniczny płyt drogowych określono na podstawie wizji lokalnej jako zły (liczne pęknięcia, szczeliny między płytami porośnięte chwastami, trawą).

Na działce w południowo-wschodniej części znajduje się zadaszenia (na maszyny) wykonane w konstrukcji drewnianej, pokrycie dachu blacha, wylewka betonowa. Powierzchnia zabudowy zadaszenia 231 m². Stan techniczny zadaszenia określono na podstawie oględzin jako dobry.

2.2.2. NIERUCHOMOŚĆ OBJĘTA TB1K/00047730/0

STAN PRAWNY

Sąd Rejonowy w Kolbuszowej prowadzi księgę wieczystą TB1K/0007730/0, która w dniu 29.06.2017 r. zawierała wpisy:

Dział I:

Nieruchomość położona w województwie podkarpackim, powiat kolbuszowski, gmina Majdan Królewski, w miejscowości Huta Komorowska, składa się z działki nr 564/10- łąki trwałe; nr 564/11 – grunty orne. Obszar całej nieruchomości 1,1017 ha.

Dział I SP.:

Brak wpisów.

Dział II:

Właściciel : DREBUD Sp. z o.o. z siedzibą w Hucie Komorowskiej

Dział III :

Wzmianka Dz. Kw /TB1K/1069/17/1-2017-04-07, 10:58:49 – wpis ogłoszenia upadłości.

Dział IV:

Hipoteka przymusowa 1028 zł na rzecz Skarb Państwa- Naczelnik Urzędu Skarbowego w Kolbuszowej.

Hipoteka przymusowa 7826 zł na rzecz Skarb Państwa- Naczelnik Urzędu Skarbowego w Kolbuszowej.

Hipoteka przymusowa 1028 zł na rzecz Skarb Państwa- Naczelnik Urzędu Skarbowego w Kolbuszowej.

Hipoteka przymusowa 9111 zł na rzecz Skarb Państwa- naczelnik Urzędu Skarbowego w Kolbuszowej.

OPIS NIERUCHOMOŚCI

GRUNT

Przedmiotowa działka nr ewid. 564/10 o powierzchni 0,8250 oraz działka nr ewid. 564/11 o powierzchni 0,2767 ha położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie terenów przemysłowych oraz terenów niezabudowanych, użytkowanych rolniczo.

Działka nr 564/10 ma kształt nieregularny, teren płaski bez widocznych spadków, niezabudowany. Na działce znajduje się zbiornik wodny o powierzchni 680 m². Działka

graniczy od strony północnej z działką o zabudowie gospodarczo-produkcyjnej oraz z działkami użytkowymi rolniczo; z pozostałych stron z działkami niezabudowanymi. Działka nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej.

Działka nr 564/11 ma kształt regularny, teren płaski i bez widocznych spadków, usytuowana jest w obszarze uzbrojonym w media (sieć wodociągowa, kanalizacyjna, energetyczna, gazowa), nieogrodzona, niezabudowana. Działka graniczy od strony południowej z drogą, od strony zachodniej z działką o zabudowie budyniem administracyjno- magazynowym, z pozostałych stron z działkami niezabudowanymi. Dostęp komunikacyjny przedmiotowej działki do drogi publicznej bezpośredni.

* BUDYNEK NR 11

Budynek biurowo- magazynowy wzniesiony na rzucie litery „L” wykonany w konstrukcji drewnianej, parterowy, niepodpiwniczony, wolnostojący.

Dane ogólne budynku :

powierzchnia zabudowy 428,0 m²

powierzchnia użytkowa 401,4 m²

rok zakończenia budowy 1990

Dane konstrukcyjno - materiałowe:

- fundamenty betonowe zbrojone
- konstrukcja nośna- szkielet drewniany
- ściany zewnętrzne (podwaliny, słupki, oczepy) wypełnione deskowaniem wewnętrznym i zewnętrznym, obitym od wewnątrz płytą pilśniową, od zewnątrz blachą trapezową
- strop drewniany
- dach w konstrukcji drewnianej; pokrycie blachą
- posadzka w części magazynowej betonowa, w części biurowej wykładzina pcv, w łazience terakota
- stolarka okienna i drzwiowa typowa
- tynki wewnętrzne, powłoki malarskie
- -instalacje: wod.-kan., elektryczna, grzewcza

Stopień zużycia technicznego

$$S_z = [t / T] \times 100 \% = 17 / 70 = 0,24 \times 100 \% = 24 \%$$

Przyjęto stan techniczny części biurowej jako zadowalający, części magazynowej jako średni.

2.3. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotowe nieruchomości zlokalizowane są w obszarze, który nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Aktualny sposób użytkowania nieruchomości obejmującej zabudowane działki nr ewid. 564/2 i 564/4 jest zgodny z przeznaczeniem oznaczonym w Wypisie z rejestru gruntów, w którym przedmiotowe działki sklasyfikowane zostały jako „Ba- tereny przemysłowe”.

Działka nr ewid.564/10 sklasyfikowana została jako „grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych, łąki trwałe, grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi. działka nr ewid. 564/11 sklasyfikowana została jako grunty orne.

2.4. AKTUALNOŚĆ WYCENY

Stosownie do ustawy o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r. , poz. 2147 z późn. zm.) i Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2109, z późn. zm.), 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 wymienionej Ustawy.

3. WYCENA

3.1. ZASADY OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

Wycenę całego przedsiębiorstwa wykonano metodą skorygowanych aktywów netto, która polega na skorygowaniu z uwzględnieniem rynkowej a nie ewidencyjnej wartości składników majątku, wycenianego przedsiębiorstwa. W tym celu określono w części I niniejszego opracowania, wartość rynkową nieruchomości (z podziałem na grunt, budynki).

Z uwagi na fakt, iż do majątku przedsiębiorstwa należą dwie nieruchomości, znacząco różniące się od siebie pod względem rodzaju, cech rynkowych, każdą nieruchomość wyceniono oddzielnie przy zastosowaniu różnych metod. Dokonano również rozdziału wartości rynkowej nieruchomości na poszczególne składniki.

3.2. OSZACOWANIE NIERUCHOMOŚCI TB1K/00041143/6

3.2.1. UZASADNIENIE WYBORU METODY WYCENY

Przedmiotem wyceny jest prawo własności dwóch nieruchomości tj. zabudowanej objętej TB1M/00041143/6 oraz gruntowej niezabudowanej objętej TB1M/00047730/0. Biorąc pod uwagę przeznaczenie i sposób użytkowania przedmiotowych nieruchomości, określenie ich wartości rynkowych określono oddzielnie dla każdej z nich.

Nieruchomość objęta TB1M/00041143/6 składa się z:

- działek nr ewid. 564/2 i nr 564/4 o łącznej powierzchni 1,2151 ha
- budynków niemieszkalnych (gospodarczo-produkcyjnych, budynku tartaku, stolarni, kotłowni, suszarni, budynku administracyjno-magazynowego) o łącznej powierzchni użytkowej 2482,1 m².

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości podejściem porównawczym należy, zgodnie z art. 4 pkt. 16 i 17 Ustawy o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 2147) , przyjąć do porównania nieruchomości podobne do wycenianej :

art.4 pkt. 16) nieruchomość podobna - należy przez to 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;

art.4 pkt. 17) stan nieruchomości - należy przez to rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona.

Nieruchomości podobne do przedmiotowej, zgodnie z w/w ustawą o gospodarce nieruchomościami, powinny spełniać założenia:

- lokalizacja w strefie poza miejskiej
- forma władania własność
- podobna do przedmiotowej wielkość powierzchni użytkowej budynków
- podobna do przedmiotowej wielkość powierzchni gruntu
- podobne przeznaczenie nieruchomości

W badanym okresie zanotowano kilka transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości zabudowanych obiektami „komercyjnymi” (w Mielcu), jednak przeznaczenie budynków, wielkość powierzchni użytkowej budynków, ich stan techniczny, jak również wielkość powierzchni działek w dużym stopniu różniła się od przedmiotowej nieruchomości, by można do określenia wartości rynkowej zastosować podejście porównawcze.

Ze względu na specyfikę lokalizacji przedmiotowej nieruchomości, przyjęcie do porównania transakcji z regionu, mogłoby doprowadzić do błędnego wyniku.

W badanym okresie zanotowano fakt, iż właściciele częściej decydują się na dzierżawę niż sprzedaż nieruchomości zabudowanych budynkami „komercyjnymi” (przemysłowymi, magazynowymi, usługowymi itp.) . Znając wysokość miesięcznych stawek czynszu dzierżawnego dla tego typu nieruchomości wartość rynkową określono podejściem dochodowym, przy zastosowaniu metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej.

Nieruchomość objęta TB1M/00047730/0

Przedmiotowa nieruchomość składa się z niezabudowanych działek nr ewid. 564/10 i 564/11. Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości określono podejściem porównawczym, metodą porównywania parami.

CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

RODZAJ RYNKU I OBSZAR

Przeanalizowano rynek nieruchomości zabudowanych budynkami niemieszkalnymi tj. przemysłowymi, magazynowymi, o funkcji mieszanej, zlokalizowanymi na terenie powiatu kolbuszowskiego i sąsiedniego mieleckiego. W odniesieniu do nieruchomości gruntowych niezabudowanych analizą objęto rynek nieruchomości zlokalizowanych w powiecie kolbuszowskim.

OKRES BADANIA CEN

Ceny transakcyjne oraz stawki czynszu dzierżawnego przeanalizowano w okresie ostatnich 24 miesięcy.

CECHY RYNKOWE NIERUCHOMOŚCI

Na wartość rynkową nieruchomości o zabudowie niemieszkalnej największy wpływ mają niżej wymienione cechy:

- położenie
- funkcja budynków

- wielkość powierzchni użytkowej budynków
- wielkość powierzchni działki
- stan techniczny budynków
- infrastruktura (budowle)
- sąsiedztwo, otoczenie , dostęp komunikacyjny

Na wartość rynkową nieruchomości gruntowych niezabudowanych zlokalizowanych w sąsiedztwie istniejącej lub projektowanej zabudowy, największy wpływ mają niżej wymienione cechy:

- położenie
- wielkość powierzchni działki
- dostęp komunikacyjny
- sąsiedztwo, otoczenie

POPYT – PODAŻ

Z analizy rynku lokalnego wynika , iż nieruchomości zabudowane budynkami niemieszkalnymi o funkcji „ komercyjnej” (produkcyjnej, magazynowej, usługowej, handlowej itp.) są w porównaniu z nieruchomościami o zabudowie mieszkaniowej, rzadziej przedmiotem obrotu rynkowego. Właściciel częściej oddają w dzierżawę lub najem tego rodzaju nieruchomości. Można stwierdzić, że w badanym okresie stawki czynszów dzierżawnych za powierzchni „komercyjne” ustabilizowały się.

W odniesieniu do rynku nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę, o powierzchniach powyżej 20 arów, należy stwierdzić, że ilość zawartych transakcji jest bardzo mała. Grunty pod zabudowę niemieszkalną (z wyłączeniem budynków inwentarskich) inwestorzy częściej nabywają w powiecie mieleckim, w szczególności na terenie lub w sąsiedztwie Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

3.2.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PODEJŚCIEM DOCHODOWYM

Przez określenie wartości rynkowej nieruchomości przy zastosowaniu podejścia dochodowego, rozumie się wycenę prawa do osiągnięcia dochodu (lub potencjalnie mogącego przynosić dochód) przez właściciela z tej nieruchomości.

Zgodnie ze standardami zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych uzyskiwanie dochodu z całej nieruchomości i jego wykorzystywanie w podejściu dochodowym powoduje , że wartość rynkowa określana w tym podejściu obejmuje wartość gruntu wraz z jego częściami składowymi lub odpowiednio wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu i związanej z tym prawem własności budynków i urządzeń oraz lokali na użytkowanym gruncie .

Ze względu na znane wysokości czynszów dzierżawnych netto (bez opłat eksploatacyjnych i innych obciążeń) do wyceny zastosowano metodę inwestycyjną , technikę kapitalizacji prostej netto .

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 poz. 2109 z późniejszymi zmianami):

§ 9 ust.1 Przy użyciu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się jako iloczyn stałego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z wycenianej

nieruchomości i współczynnika kapitalizacji lub iloraz strumienia stałego dochodu rocznego i stopy kapitalizacji.

§ 9 ust. 2 Współczynnik kapitalizacji odzwierciedla okres, w którym powinien nastąpić zwrot środków poniesionych na nabycie nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, z dochodów uzyskiwanych z nieruchomości podobnych.

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

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

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

OKREŚLENIE WSPÓŁCZYNNIKA KAPITALIZACJI

Ze względu na brak udokumentowanych danych rynkowych umożliwiających określenia rynkowej stopy kapitalizacji, określono ją zgodnie z § 12 powyższego Rozporządzenia.

Współczynnik kapitalizacji „w” jest określany :

$$w = 1 / R$$

przy czym :

$$\frac{CF}{r} = \frac{DON}{R}$$

Gdzie : CF - przepływ pieniężny netto
DON - dochód operacyjny netto
r - stopa dyskontowa
R - stopa kapitalizacji

Przy szacowaniu stopy dyskontowej „r” należy uwzględnić większe ryzyko związane z inwestycją w nieruchomość, od długoterminowych lokat środków pieniężnych w bankach o najniższym ryzyku lub papierach wartościowych np. w obligacjach Skarbu Państwa wolnych od ryzyka.

Tak rozumiana stopa wyrażona jest przez poniższą formułę:

$$r = r_b + \beta (r_m - r_b)$$

Gdzie : r - stopa dyskontowa
r_b - stopa bazowa, przyjmowana jako realna (pozbawiona inflacji)
β - współczynnik określający wielkość ryzyka inwestycyjnego
(r_m - r_b) - ryzyko systematyczne, przeciętne dla danego rynku

r_b - wolna od ryzyka stopa procentowa bazowa (realna), określona na podstawie rentowności długoterminowych obligacji Skarbu Państwa (10-letnich z uwzględnieniem opodatkowania od setek) oraz

przewidywanej stopie inflacji (przyjęto zgodnie z ustawą budżetową na 2016 r.)

Stopa bazowa wynosi :

$(1 + \text{stopa realna}) \times (1 + \text{stopa inflacji}) = (1 + \text{stopa rzeczywista})$

$$r_b = [(1 + 3,25\%) / (1 + 1,3\%)] - 1,0 = 1,9\%$$

Przyjęto stopę bazową w wysokości $r_b = 1,9\%$.

Według najnowszych badań rynkowa premia za ryzyko systematyczne dla rynków rozwijających się - w tym dla Polski, wyznaczona przez ekspertów na podstawie długoletnich obserwacji zawiera się w przedziale od 6,0% do 6,5% (M. Prystupa). Przyjęto ryzyko systematyczne 6,0%.

Współczynnik β spełnia rolę wagi specyficznego ryzyka inwestycyjnego szacowanego w stosunku do przeciętnego ryzyka rynkowego. Przyjęto wartość współczynnika $\beta = 1,0$.

$$r = 1,9\% + 1,0 \times 6,0\% = 7,9\%$$

Zależność pomiędzy stopą kapitalizacji a stopą dyskontową wynika z zależności pomiędzy dochodem operacyjnym netto a strumieniem pieniężnym netto. W wielu przypadkach przepływ pieniężny stanowi ok. 80% dochodu operacyjnego netto. Z uwagi na fakt, iż do obliczeń przyjęto dochód operacyjny netto, wartość rynkową określono przy zastosowaniu stopy kapitalizacji netto.

$$R = r \times 1/0,8$$

$$R = 7,9\% / 0,8 = 9,9\%$$

$$w = 1 / 9,9\% = 10,1$$

Przyjęto współczynnik kapitalizacji $w = 10,0$

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEGO CZYNSZU DZIERŻAWNEGO

Czynsze dzierżawne na rynku lokalnym są zróżnicowane, ich wysokość zależy m. in. od: położenia, funkcji obiektu i związanego z nią wyposażenia w instalacje wewnętrzne, stanu technicznego, wielkości powierzchni użytkowej, sąsiedztwa, dostępu komunikacyjnego.

Wartość rynkową przewidywanego czynszu dzierżawnego określono metodą korygowania czynszu średniego według poniższej formuły:

$$a_r = a_{sr} \times \sum_{i=1}^n U_i$$

gdzie: a_r - rynkowy czynsz dzierżawny

a_{sr} - średni czynsz dzierżawny w przyjętym zbiorze

U_i - współczynniki korygujące

n - liczba cech rynkowych

BUDYNKI GOSPODARCZO-PRODUKCYJNE

Do analizy przyjęto zbiór stawek czynszów dzierżawnych budynków o funkcji produkcyjnej, magazynowej, usługowej, mieszanej (informacje szczegółowe w bazie danych autorki), w którym określono:

- czynsz średni $a_{sr} = 8,3 \text{ zł/m}^2$

- czynsz najniższy $a_{min} = 5,5 \text{ zł/m}^2$ - niskie czynsze dotyczą budynków w średnim stanie technicznym (do remontu kapitalnego i modernizacji), w przeciętnej lokalizacji

- czynsz najwyższy $a_{max} = 11,0 \text{ zł/m}^2$ - wyższe czynsze dotyczą budynków w zadowalającym stanie technicznym (do remontu bieżącego), w dobrej lokalizacji
Określenie zakresu sumy współczynników korygujących:

Granica dolna : $a_{min} / a_{sr} = 0,663$

Granica górna : $a_{max} / a_{sr} = 1,325$

Rynek został podzielony w zależności od następujących cech :

CECHA RYNKOWA	WAGA CECHY	GRADACJA CECHY		
		przeciętne pow. kolbuszowski, małe miejscowości	dobrze	bardzo dobre pow. mielecki
POŁOŻENIE	30%			
<i>zakres cechy</i>		<i>0,199</i>	<i>0,298</i>	<i>0,398</i>
TECHNOLOGIA, KONSTRUKCJA	30%	drewno	mur	
<i>zakres cechy</i>		<i>0,199</i>	<i>0,398</i>	
STAN TECHNICZNY BUDYNKU	15%	średni nieużytkowane, do remontu, modernizacji	zadowalający kilkunastoletni, użytkowany	
<i>zakres cechy</i>		<i>0,099</i>	<i>0,199</i>	
DOSTĘP KOMUNIKACYJNY, JAKOŚĆ DOJAZDU	10%	przeciętny droga gminna wąska	dobry droga powiatowa, wojewódzka	
<i>zakres cechy</i>		<i>0,066</i>	<i>0,133</i>	
INFRASTRUKTURA - PLACE UTWARDZONE	15%	mały zakres wjazd, parking	średni	duży zakres place składowe, manewrowe, parkingi,
<i>zakres cechy</i>		<i>0,099</i>	<i>0,149</i>	<i>0,199</i>
RAZEM	100%			

Tabela określająca sumę współczynników korygujących :

CECHA RYNKOWA	WAGA CECHY %	ZAKRES WSPÓLCZYNNIKÓW		WARTOŚĆ WSPÓLCZ.	
				mur	drewno
POŁOŻENIE	30%	0,199	0,398	0,199	0,199
TECHNOLOGIA	30%	0,199	0,398	0,398	0,199
STAN TECHNICZNY	15%	0,099	0,199	0,099	0,099
DOSTĘP KOMUNIKAC.	10%	0,066	0,133	0,066	0,133
INFRASTRUKTURA	15%	0,099	0,199	0,199	0,199
RAZEM	100%	0,663	1,325	0,961	0,828

Wartość rynkowa przewidywanego czynszu dzierżawnego w zależności od przyjętych cech rynkowych, wynosi:

-budynki murowane :

$$a_m = 8,3 \text{ zł/m}^2 \times 0,961 = 8,0 \text{ zł/m}^2$$

- budynki drewniane:

$$a_d = 8,3 \text{ zł/m}^2 \times 0,828 = 6,9 \text{ zł/m}^2$$

BUDYNEK BIUROWY (część)

Do analizy przyjęto zbiór stawek czynszów dzierżawnych budynków biurowych, usługowych usytuowanych w obszarach przemysłowych, w którym określono:

- czynsz średni $a_{\text{sr}} = 12,5 \text{ zł/m}^2$
- czynsz najniższy $a_{\text{min}} = 10,0 \text{ zł/m}^2$ - niskie czynsze dotyczą budynków w średnim stanie technicznym (do remontu kapitalnego i modernizacji), w przeciętnej lokalizacji
- czynsz najwyższy $a_{\text{max}} = 15,0 \text{ zł/m}^2$ - wyższe czynsze dotyczą budynków w zadowalającym stanie technicznym (do remontu bieżącego), w dobrej lokalizacji

Określenie zakresu sumy współczynników korygujących :

$$\text{Granica dolna : } a_{\text{min}} / a_{\text{sr}} = 0,800$$

$$\text{Granica górna : } a_{\text{max}} / a_{\text{sr}} = 1,200$$

Rynek został podzielony w zależności od następujących cech :

CECHA RYNKOWA	WAGA CECHY	GRADACJA CECHY		
POŁOŻENIE	40%	przeciętne	dobre	bardzo dobre
<i>zakres cechy</i>		<i>0,320</i>	<i>0,400</i>	<i>0,480</i>
STANDARD	10%	przeciętny		dobry
<i>zakres cechy</i>		<i>0,080</i>		<i>0,120</i>
STAN TECHNICZNY	20%	średni	zadowalający	
<i>zakres cechy</i>		<i>0,160</i>	<i>0,240</i>	
WLK. POWIERZ. UŻYTKOWEJ [m ²]	20%	>150	100-150	do 100
<i>zakres cechy</i>		<i>0,160</i>	<i>0,200</i>	<i>0,240</i>
INFRASTRUKTURA	10%	mały zakres	średni zakres	duży zakres
<i>zakres cechy</i>		<i>0,080</i>	<i>0,100</i>	<i>0,120</i>
RAZEM	100%			

Tabela określająca sumę współczynników korygujących :

CECHA RYNKOWA	WAGA CECHY %	ZAKRES WSPÓŁCZYNNIKÓW		WARTOŚĆ WSPÓŁCZ.
POŁOŻENIE	40%	0,320	0,480	0,320
STANDARD	10%	0,080	0,120	0,080
STAN TECHNICZNY	20%	0,160	0,240	0,240
WLK. POWIERZCHNI UZ.	20%	0,160	0,240	0,200
INFRASTRUKTURA	10%	0,080	0,120	0,100
RAZEM	100%	0,800	1,200	0,940

Wartość rynkowa przewidywanego czynszu dzierżawnego za budynek biurowy w zależności od przyjętych cech rynkowych, wynosi:

-budynek biurowy :

$$a_b = 12,5 \text{ zł/m}^2 \times 0,940 = 11,8 \text{ zł/m}^2$$

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI TB1M/00041143/6

Do określenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny przyjęto założenia, że realna wartość dochodu pozostanie w przyszłości na poziomie dochodu obecnego oraz, że poziom tego dochodu będzie stały. W modelu techniki kapitalizacji prostej mieści się, zgodnie z powyższym założenie stabilności dochodu w dłuższej perspektywie (Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych).

- Określenie potencjalnego dochodu brutto (po zakończeniu budowy):

$$PDB = a \times \text{Pow.} \times 12 \text{ mies.}$$

NR	BUDYNEK	Pow. użytkowa [m ²]	a –czynsz [zł/m ²] m-c	PDB [zł/m-c]
1	budynek mur	85,2	8,0	682
2	budynek mur	92,0	8,0	736
3	budynek drewno	548,8	6,9	3787
4	budynek mur	83,0	8,0	664
5	budynek drewno	410,9	6,9	2835
6	budynek drewno	60,8	6,9	420
7	budynek drewno	259,6	6,9	1791
8	budynek drewno	175,5	6,9	1211
9	budynek drewno	273,9	6,9	1890
10	budynek drewno	91,0	6,9	628
11 cz.	budynek drewno część biurowa	123,4	11,8	1456
11 cz.	część magazynowa	278,0	6,8	1890
	zadaszenie tartaku	164,0	8,3	1361
	zadaszenie na maszyny	231,0	1,0	231
	SUMA			19582

gdzie: a - miesięczna stawka czynszu netto

Pow. - powierzchnia użytkowa budynku

$$PDB = 19\,582 \text{ zł} \times 12 \text{ m-c} = 234\,984 \text{ zł}$$

- Określenie efektywnego dochodu brutto poprzez pomniejszenie PDB o straty w dochodzie spowodowane nie wynajęciem całej powierzchni użytkowej obiektów lub spowodowane zaległościami czynszowymi. Założono straty w wysokości 10 %.

$$\text{EDB} = 0,9 \times \text{PDB}$$

$$\text{EDB} = 0,9 \times 234\,984 \text{ zł} = 211\,486 \text{ zł}$$

- Określenie dochodu operacyjnego netto jako różnicy efektywnego dochodu brutto i wydatków operacyjnych obejmujących: podatek od nieruchomości, ubezpieczenie, koszty utrzymania budynków (remonty bieżące).

Wydatki wynoszą:

-podatek od nieruchomości (Uchwała Nr XVIII.142.2016 z dnia 22.11.2016 r.)

budynki	18,5 zł/m ² pow. uż	45919 zł
grunt	0,7 zł/m ²	8506 zł
ubezpiecz.		3000
remonty bieżące [miesięcznie]	0,25 zł/m ² pow. uz.	7446
razem wydatki		64871

$$\text{DON} = \text{EDB} - \text{wydatki operacyjne}$$

$$\text{DON} = 211\,486 \text{ zł} - 64\,871 \text{ zł} = 146\,615 \text{ zł}$$

- Określenie wartości rynkowej nieruchomości

$$W_p = \text{DON} \times w$$

$$W_{kw41143/6} = 146\,615 \text{ zł} \times 10,0 = 1\,466\,150 \text{ zł}$$

**Przyjęto wartość rynkową nieruchomości objętej TB1M/00041143/6 ,
w wysokości 1 466 150 zł**

Słownie : jeden milion czterysta sześćdziesiąt sześć tysięcy sto pięćdziesiąt złotych.

3.2.3. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU DZIAŁKI NR - 564/2, 564/4

Wartość rynkową prawa własności gruntu tj. działek nr ewid.564/2 oraz nr 564/4 , oszacowano w podejściu porównawczym przy zastosowaniu metody porównywania parami, polegającą na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości poprzez porównanie jej kolejno z co najmniej trzema nieruchomościami o znanych rzeczoznawcy cechach i cenach, będących przedmiotem obrotu rynkowego.

Na podstawie analizy cech różniących nieruchomość wycenianą i nieruchomości porównawcze, dokonuje się korekty cen każdej z porównywanych nieruchomości pod kątem występujących pomiędzy nimi różnic wynikających z odmienności cech i ich wag, uwzględniając również korektę tzw. trendu związaną ze zmianami cen nieruchomości z upływem czasu pomiędzy transakcjami rynkowymi porównywalnych nieruchomości, a datą na jaką wyceniana jest nieruchomość przedmiotowa.

Zastosowano następującą procedurę:

- określenie rynku lokalnego na którym znajduje się wyceniana nieruchomość (rodzaj, obszar, okres badania cen transakcyjnych)
- ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych (atrybutów) wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag tych cech
- analiza wielkości trendu czasowego związanego ze zmianą wartości nieruchomości w czasie
- charakterystyka wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych
- opis i charakterystyka wybranych co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do wycenianej
- utworzenie par porównawczych nieruchomości w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości
- wyliczenie poprawek kwotowych stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami wybranymi
- określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek kwotowych
- ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej lub ważonej z wartości nieruchomości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.

Biorąc pod uwagę założone cechy rynkowe (występujące podobieństwo nieruchomości), do porównania przyjęto nieruchomości, których dane oraz cechy różnicujące podano w tabeli poniżej:

CECHA RYNKOWA	X	A	B	C
DATA TRANSAKCJI		2017.05.22	2015.11.06	2016.12.07
POŁOŻENIE - obręb	Huta Komorowska	Ostrowy Baranowskie	Cmolas	Wilcza Wola
GMINA	Majdan Królewski	Cmolas	Cmolas	Dzikowiec
POWIERZCHNIA GRUNTU [m ²]	dz. 564/2=1190 dz. 564/4=10961	2906	1999	6159
SĄSIEDZTWO, OTOCZENIE	korzystne	korzystne	korzystne	przeciętne
KSZTAŁT DZIAŁKI	korzystny	korzystny	niekorzystny	przeciętny
DOSTĘP KOMUNIKACYJNY	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	dobry
CENA TRANSAKCyjNA [zł/m ²]		18,63	16,51	21,92

Obliczenia:

1. W zbiorze transakcji określono :

cenę najniższą $C_{\min} = 16,51 \text{ zł/m}^2$ pow. oraz

cenę najwyższą $C_{\max} = 21,92 \text{ zł/m}^2$ pow. ;

$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 5,41 \text{ zł/m}^2$ pow. uż. budynku

jednostką odniesienia jest 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego

2. określenie zakresu kwotowego cech rynkowych

3. wartość wag określono na podstawie analizy własnej rynku lokalnego

Tabela określająca wagę , zakres kwotowy oraz gradację cech :

CECHA RYNKOWA	WAGA CECHY %	ZAKRES CECHY zł/m ²	GRADACJA CECHY			
			przeciętne		dobre	
POŁOŻENIE	35	1,89	przeciętne		dobre	
<i>Zakres cechy</i>			0,00		-1,89	
POWIERZCHNIA GRUNTU [ha]	25	1,35	0,7-1,1	0,5-0,7	0,3-0,5	0,1-0,3
<i>Zakres cechy</i>			1,35	0,90	0,45	0,00
KSZTAŁT DZIAŁKI	15	0,81	niekorzystny		korzystny	
<i>Zakres cechy</i>			0,81		0,00	
SĄSIEDZTWO OTOCZENIE	10	0,54	przeciętne		korzystne	
<i>Zakres cechy</i>			0,54		0,00	
DOSTĘP KOMUNIKACYJNY	15	0,81	przeciętny	dobry	b. dobry	
<i>Zakres cechy</i>			0,81	0,41	0,00	
SUMA:	100	5,41				

Opis najgorszych i najlepszych atrybutów poszczególnych cech rynkowych, atrybuty pośrednie przyjmują wartość pomiędzy najniższą a najwyższą w obrębie danej cechy :

*** położenie :**

przeciętne- w małych miejscowościach oddalonych od miasta powiatowego

dobre- w miejscowościach gminnych; w większych miejscowościach

*** powierzchnia gruntu :**

0,7 – 1,1 ha – większe działki niezabudowane osiągną niższe ceny jednostkowe

0,1 – 0,3 ha – mniejsze działki niezabudowane osiągną wyższe ceny jednostkowe

*** kształt działki :**

niekorzystny- działka wąska

korzystny- kształt zwarty

*** sąsiedztwo, otoczenie :**

przeciętne- w sąsiedztwie nieruchomości o zabudowie mieszkaniowej; w obszarach użytkowanych rolniczo

korzystne – w sąsiedztwie obszarów o takiej samej funkcji

*** dostęp komunikacyjny :**

przeciętny - pośredni (ppp)

bardzo dobry- bezpośrednim zjazdem z drogi o nawierzchni asfaltowej

Tabela porównawcza - obliczenia dla działki nr ewid. 564/2 :

CECHA RYNKOWA	WAGA CECHY [%]	ZAKRES CECHY [zł/m ²]	X – A	X – B	X – C
POŁOŻENIE	35	1,89	0,00	-1,89	-1,89
POWIERZCHNIA GRUNTU	25	1,35	0,00	0,00	0,90
KSZTAŁT DZIAŁKI	15	0,81	0,00	0,81	0,00

SĄSIEDZTWO OTOCZENIE	10	0,54	0,00	0,00	0,54
DOSTĘP KOMUNIKACYJNY	15	0,81	0,00	0,00	0,81
SUMA POPRAWEK	100	5,41	0,00	-1,08	0,36
CENA SKORYGOWANA			18,6	15,4	22,3

Wartość rynkowa działki nr ewid. 564/2 w przeliczeniu na 1 m² powierzchni gruntu, określona poprzez średnią arytmetyczną skorygowanych cen transakcyjnych wynosi:

$$W_{\text{sr}} = (18,6 + 15,4 + 22,3) \text{ zł/m}^2 / 3 = 18,8 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa gruntu- działki nr ewid. 564/2 wynosi:

$$W_g = W_{\text{sr}} \times \text{Pow.}$$

$$W_{\text{dz.564/2}} = 18,8 \text{ zł/m}^2 \times 1190 \text{ m}^2 = 22\,372 \text{ zł}$$

**Przyjęto wartość rynkową niezabudowanej działki nr ewid. 564/2,
w wysokości 22 372 zł.**

Tabela porównawcza - obliczenia dla działki nr ewid. 564/4 :

CECHA RYNKOWA	WAGA CECHY [%]	ZAKRES CECHY [zł/m ²]	X – A	X – B	X – C
POŁOŻENIE	35	1,89	0,00	-1,89	-1,89
POWIERZCHNIA GRUNTU	25	1,35	-1,35	-1,35	0,00
KSZTAŁT DZIAŁKI	15	0,81	0,00	0,81	0,00
SĄSIEDZTWO OTOCZENIE	10	0,54	0,00	0,00	0,54
DOSTĘP KOMUNIKACYJNY	15	0,81	0,00	0,00	0,41
SUMA POPRAWEK	100	5,41	-1,35	-2,43	-0,95
CENA SKORYGOWANA			17,3	14,1	21,0

Wartość rynkowa działki nr ewid. 564/4 w przeliczeniu na 1 m² powierzchni gruntu, określona poprzez średnią arytmetyczną skorygowanych cen transakcyjnych wynosi:

$$W_{\text{sr}} = (17,3 + 14,1 + 21,0) \text{ zł/m}^2 / 3 = 17,4 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa gruntu- działki nr ewid. 564/2 wynosi:

$$W_g = W_{\text{sr}} \times \text{Pow.} = W_{\text{dz.564/4}} = 17,4 \text{ zł/m}^2 \times 10961 \text{ m}^2 = 190\,721 \text{ zł}$$

**Przyjęto wartość rynkową niezabudowanej działki nr ewid. 564/4,
w wysokości 190 721 zł.**

ŁĄCZNA WARTOŚĆ RYNKOWA GRUNTU DZ. 564/2 I 564/4

Wartość rynkowa niezabudowanych działek nr ewid. 564/2 oraz 564/4 wynosi:

$$W_{dz.564/2, 564/4} = 22\,372 \text{ zł} + 190\,721 \text{ zł} = 213\,093$$

**Przyjęto wartość rynkową niezabudowanej działki nr ewid. 564/4,
w łącznej wysokości 213 093 zł.**

słownie: dwieście trzynaście tysięcy dziewięćdziesiąt trzy złote

3.3. OSZACOWANIE NIERUCHOMOŚCI TB1K/00047730/0

3.2.1. UZASADNIENIE WYBORU METODY WYCENY

Przedmiotowa nieruchomość składa się z dwóch niezabudowanych działek nr ewid. 564/10 (na której znajduje się staw) oraz nr 564/11. Działki pod względem cech rynkowych znacząco różnią się między sobą, z tego względu ich wartość określono odrębnie dla każdej działki.

3.2.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU

DZIAŁKA NR EWID. 564/11

Określenie wartości rynkowej przedmiotowej działki wykonano w podejściu porównawczym metodą porównywania parami. Opis metodologii jak również nieruchomości porównawczych zamieszczono w pkt. 3.2.3.

Biorąc pod uwagę założone cechy rynkowe (występujące podobieństwo nieruchomości), do porównania przyjęto nieruchomości, których dane oraz cechy różnicujące podano w tabeli poniżej:

CECHA RYNKOWA	X	A	B	C
DATA TRANSAKCJI		2017.05.22	2015.11.06	2016.12.07
POŁOŻENIE - obręb	Huta Komorowska	Ostrowy Baranowskie	Cmolas	Wilcza Wola
GMINA	Majdan Królewski	Cmolas	Cmolas	Dzikowiec
POWIERZCHNIA GRUNTU [m ²]	dz. 564/11=2767	2906	1999	6159
SĄSIEDZTWO, OTOCZENIE	korzystne	korzystne	korzystne	przeciętne
KSZTAŁT DZIAŁKI	korzystny	korzystny	niekorzystny	przeciętny
DOSTĘP KOMUNIKACYJNY	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	dobry
CENA TRANSAKCYJNA [zł/m ²]		18,63	16,51	21,92

Tabela porównawcza - obliczenia dla działki nr ewid. 564/11 :

CECHA RYNKOWA	WAGA CECHY [%]	ZAKRES CECHY [zł/m ²]	X – A	X – B	X – C
POŁOŻENIE	35	1,89	0,00	-1,89	-1,89
POWIERZCHNIA GRUNTU	25	1,35	0,00	0,00	0,90
KSZTAŁT DZIAŁKI	15	0,81	0,00	0,81	0,00
SĄSIEDZTWO OTOCZENIE	10	0,54	0,00	0,00	0,54
DOSTĘP KOMUNIKACYJNY	15	0,81	0,00	0,00	0,81
SUMA POPRAWEK	100	5,41	0,00	-1,08	0,36
CENA SKORYGOWANA			18,6	15,4	22,3

Wartość rynkowa działki nr ewid. 564/11 w przeliczeniu na 1 m² powierzchni gruntu, określona poprzez średnią arytmetyczną skorygowanych cen transakcyjnych wynosi:

$$W_{\text{sr}} = (18,6 + 15,4 + 22,3) \text{ zł/m}^2 / 3 = 18,8 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa gruntu- działki nr ewid. 564/11 wynosi:

$$W_g = W_{\text{sr}} \times \text{Pow.}$$

$$W_{\text{dz.564/11}} = 18,8 \text{ zł/m}^2 \times 2767 \text{ m}^2 = 52\,020 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość rynkową niezabudowanej działki nr ewid. 564/11, w wysokości 52 020 zł.

DZIAŁKA NR EWID. 564/10

Określenie wartości rynkowej przedmiotowej działki wykonano w podejściu porównawczym metodą porównywania parami. Opis metodologii jak również nieruchomości porównawczych zamieszczono w pkt. 3.2.3.

Biorąc pod uwagę założone cechy rynkowe (występujące podobieństwo nieruchomości), do porównania przyjęto nieruchomości, których dane oraz cechy różnicujące podano w tabeli poniżej:

CECHA RYNKOWA	X	A	B	C
DATA TRANSAKCJI		2017.05.22	2015.11.06	2016.12.07
POŁOŻENIE - obręb	Huta Komorowska	Ostrowy Baranowskie	Cmolasy	Wilcza Wola
GMINA	Majdan Królewski	Cmolasy	Cmolasy	Dzikowiec
POWIERZCHNIA GRUNTU [m ²]	dz. 564/10=8250	2906	1999	6159
SĄSIEDZTWO, OTOCZENIE	korzystne	korzystne	korzystne	przeciętne
KSZTAŁT DZIAŁKI	korzystny	korzystny	niekorzystny	przeciętny
DOSTĘP KOMUNIKACYJNY	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	dobry
CENA TRANSAKCYJNA [zł/m ²]		18,63	16,51	21,92

Tabela określająca wagę , zakres kwotowy oraz gradację cech :

CECHA RYNKOWA	WAGA CECHY %	ZAKRES CECHY zł/m ²	GRADACJA CECHY			
			przeciętne		dobre	
POŁOŻENIE	35	1,89	przeciętne		dobre	
<i>Zakres cechy</i>			0,00		-1,89	
POWIERZCHNIA GRUNTU [ha]	25	1,35	0,7-1,1	0,5-0,7	0,3-0,5	0,1-0,3
<i>Zakres cechy</i>			0,00	-0,45	-0,90	-1,35
KSZTAŁT DZIAŁKI	15	0,81	niekorzystny		korzystny	
<i>Zakres cechy</i>			0,81		0,00	
SĄSIEDZTWO OTOCZENIE	10	0,54	przeciętne		korzystne	
<i>Zakres cechy</i>			0,54		0,00	
DOSTĘP KOMUNIKACYJNY	15	0,81	przeciętny	dobry	b. dobry	
<i>Zakres cechy</i>			0,00	-0,41	-0,81	
SUMA:	100	5,41				

Tabela porównawcza - obliczenia dla działki nr ewid. 564/10 :

CECHA RYNKOWA	WAGA CECHY [%]	ZAKRES CECHY [zł/m ²]	X – A	X – B	X – C
POŁOŻENIE	35	1,89	0,00	-1,89	-1,89
POWIERZCHNIA GRUNTU	25	1,35	-1,35	-1,35	0,00
KSZTAŁT DZIAŁKI	15	0,81	0,00	0,81	0,00
SĄSIEDZTWO OTOCZENIE	10	0,54	0,00	0,00	0,54
DOSTĘP KOMUNIKACYJNY	15	0,81	-0,81	-0,81	-0,41
SUMA POPRAWEK	100	5,41	-2,16	-3,25	-1,76
CENA SKORYGOWANA			16,5	13,3	20,2

Wartość rynkowa działki nr ewid. 564/10 w przeliczeniu na 1 m² powierzchni gruntu, określona poprzez średnią arytmetyczną skorygowanych cen transakcyjnych wynosi:

$$W_{sr} = (16,5 + 13,3 + 20,2) \text{ zł/m}^2 / 3 = 16,6 \text{ zł/m}^2$$

Przedmiotowa działka pomimo sąsiedztwa z terenami przemysłowymi, ze względu na znajdujący się staw, posiada cechy działki rekreacyjnej, nie przemysłowej. Z uwagi na fakt, iż w obrocie wtórnym na przyjętym rynku lokalnym, w badanym okresie nie zanotowano zawartych transakcji kupna- sprzedaży działek podobnych do wycenianej, jej wartość oszacowano biorąc pod uwagę relacje zachodzące pomiędzy cenami za grunty rekreacyjne w stosunku do cen transakcyjnych za grunty budowlane w podobnej lokalizacji (analizą objęto obręb Rzemień w powiecie mieleckim).

$$\text{wsk.} = W_{gr \text{ rekreacyjnego}} / W_{gr \text{ budowlanego}} = 0,6$$

Wartość rynkowa gruntu- działki nr ewid. 564/10 wynosi:

$$W_g = W_{\text{sr}} \times \text{Pow.} \times \text{wsk.}$$

$$W_{\text{dz.564/10}} = 16,6 \text{ zł/m}^2 \times 8250 \text{ m}^2 \times 0,6 = 82\ 170 \text{ zł}$$

**Przyjęto wartość rynkową niezabudowanej działki nr ewid. 564/10,
w wysokości 82 170 zł.**

3.2.3. OKREŚLENIE WARTOŚCI STAWU

Wartość stawu, rozumianego jako obiekt inżynierii wodnej, określono szacunkowo jako koszt jego budowy, na podstawie Scalonych normatyw do wycen budynków i budowli wydawnictwo WACETOB Sp. z o.o. Warszawa 2016 r. ;

Dane ogólne:

- powierzchnia stawu 680 m²

- średnia głębokość ok. 2,5 m

$$\text{Koszt robót ziemnych} = 82,5 \text{ zł/m}^2 \times 680 \text{ m}^2 = 56\ 100 \text{ zł}$$

Przyjęto szacunkową wartość odtworzeniową stawu, w wysokości 56 100 zł.

3.2.4. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI TB1M/00047730/0

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości stanowi sumę wartości rynkowych działki nr ewid. 564/11 oraz działki nr ewid. 564/10 (wraz ze stawem) i wynosi:

$$W_{\text{kw47730/0}} = W_{\text{dz564/11}} + W_{\text{dz.564/10}} + W_s$$

$$W_{\text{kw47730/0}} = 52\ 020 \text{ zł} + 82\ 170 \text{ zł} + 56\ 100 \text{ zł} = 190\ 290 \text{ zł}$$

**Przyjęto wartość rynkową nieruchomości objętej TB1M/00047730/0,
w wysokości 190 290 zł.**

słownie: sto dziewięćdziesiąt tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt złotych

3.4. PROCEDURA ALOKACJI ŚRODKÓW TRWAŁYCH

Alokacji środków trwałych dokonano według poniższej procedury:

- 1) określenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej
- 2) określenie wartości rynkowej gruntu
- 3) oszacowanie wartości całkowitej budynków i budowli przez odjęcie od wartości nieruchomości wartości gruntu
- 4) oszacowanie kosztu odtworzenia budynków i budowli

- 5) obliczenie udziału poszczególnych budynków i budowli w wartości kosztów odtworzenia przez podzielenie wartości odtworzeniowej składnika gruntu do wartości odtworzeniowej nieruchomości
- 6) obliczenie wartości rynkowej składnika gruntu jako iloczynu wartości rynkowej części składowych gruntu i udziału w wartości odtworzeniowej nieruchomości.
- 7) wynik końcowy alokacji środków trwałych

Budynki posadowione są na działce nr ewid. 564/2 oraz nr 564/4, alokację zastosowano do tych działek, objętych TB1M/00041143/6.

Obliczenia

Obliczenie wartości odtworzeniowej części składowych gruntu wykonano podejściem kosztowym, metodą kosztów odtworzenia, techniką wskaźnikową.

Wartość odtworzeniową poszczególnych środków trwałych (składników nieruchomości) określono w oparciu o: Scalone normatywy do wycen budynków i budowli wydawnictwo : WACETOB Sp. z o.o. Warszawa 2016 r. , oraz ceny robót budowlano - montażowych na rynku lokalnym.

Wartość odtworzeniowa obiektu z uwzględnieniem zużycia technicznego określono wg formuły :

$$W_b = \text{Pow.} \times \text{wsk.} \times (1 - S_z)$$

Gdzie:

Pow. – powierzchnia obiektu (użytkowa, zabudowy)

wsk. – wskaźnik kosztu budowy obiektu wyrażony w zł/jedn.

Sz- stopień zużycia technicznego obiektu

Wartość rynkowa przedmiotowych budynków wynosi :

$$W_b = W_{KW41143/6} - W_{dz.564/2, 564/4} = 1\,466\,150 \text{ zł} - 213\,093 \text{ zł} = 1\,253\,057 \text{ zł}$$

Tabela z rozdzieleniem wartości:

Gr	ŚT	Nr budynku wg wypisu z kartoteki	Nazwa środka trwałego	LOKALIZACJA DZIAŁKI NR EWID.	JEDN.	WSK. ZŁ/JED.	IŁOŚĆ JEDN.	WARTOŚĆ ŚR. TRW. NOWEGO [ZŁ]	ZUŻYCIE TECH.	WARTOŚĆ ODTWORZ. [ZŁ]	UDZIAŁ W WARTOŚCI ODTWORZ.	WARTOŚĆ RYNKOWA BUDYNKÓW [ZŁ]	WARTOŚĆ RYNKOWA GRUNTU [ZŁ]
1			TB1K/00047730/0	Huta Komorowska działki nr ewid. 564/10, 564/11									190 290
			TB1K/00041143/3	Huta Komorowska działki nr ewid. 564/2 , 564/4									213 093
1	1		budynek tartaku z zadaszeniem	działka nr 564/4	m2 pow.og.	1300	85,2	110 760	24%	83 685	5,4%	68 017	
				działka nr 564/4	m2 pow. zab	400	164,0	65 600	24%	49 564	3,2%	40 285	
1	2		budynek prod. z suszarnią	działka nr 564/4	m2 pow.og.	1300	92,0	119 600	24%	90 364	5,9%	73 446	
1	3		budynek gospod.-produkcyjny	działka nr 564/4	m2 pow.og.	800	548,8	439 040	24%	331 719	21,5%	269 612	
1	4		budynek suszarni	działka nr 564/4	m2 pow.og.	800	83,0	66 400	31%	45 531	3,0%	37 007	
1	5		budynek magazynowy	działka nr 564/4	m2 pow.og.	800	410,9	328 720	29%	234 800	15,2%	190 839	
1	6		budynek gosp.-produkcyjny	działka nr 564/4	m2 pow.og.	800	60,8	48 640	40%	29 184	1,9%	23 720	
1	7		budynek gospod.-produkcyjny	działka nr 564/4	m2 pow.og.	800	259,6	207 680	26%	154 277	10,0%	125 392	
1	8		budynek godpod.-produkcyjny	działka nr 564/4	m2 pow.og.	800	175,5	140 400	26%	104 297	6,8%	84 770	
1	9		budynek gospod.-prod. Z kotłownią	działka nr 564/4	m2 pow.og.	800	273,9	219 120	24%	165 905	10,8%	134 843	
1	10		budynek magazynowy	działka nr 564/4	m2 pow.og.	800	91,0	72 800	24%	55 120	3,6%	44 800	
1	11		budynek adm-magazynowy dz. 564/2	działka nr 564/2	m2 pow.og.	800	401,4	321 120	39%	197 259	12,8%	160 327	
			SUMA					2 139 880		1 541 707	100,0%	1 253 057	403 383

4. ANALIZA WYNIKU

ZESTAWIENIE WARTOŚCI RYNKOWYCH

- działka nr ewid. 564/2	22 372 zł
- działka nr ewid. 564/4	190 721 zł
- działka nr ewid. 564/10	82 170 zł
- działka nr ewid. 564/11	52 020 zł
- budynki na działkach nr ewid. 564/4 i 564/2	1 253 057 zł

Na tle dokonanych transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości spełniających przyjęte założenia , wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości mieści się w realiach rynku lokalnego.

Na podstawie analizy i wyliczeń, ocenia się określoną wartość rynkową jako odpowiadającą jej aktualnej wartości przy prawidłowo funkcjonującym rynku.

Zgodnie z Art. 151 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami: „Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena , możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń :

1. strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
2. upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.”

5. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Rzeczoznawca nie przyjmuje żadnej odpowiedzialności za czynniki prawne, ekonomiczne lub fizyczne, które mogłyby wpływać na wyniki niniejszej opinii, powstające po dacie tejże opinii oraz ukryte lub nieuwidocznione stany własności, podłoża lub struktur nieruchomości, które wpływają na jej wartość.
2. Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły wydruk z ksiąg wieczystych .
3. Niniejsza wycena opiera się na osobistych oględzinach nieruchomości dokonanych przez rzeczoznawcę podczas wizji lokalnej oraz informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zlecającego; zakłada się, iż rzeczoznawcy zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości.
4. Ocena stanu technicznego wycenianych obiektów nie stanowi i nie zastępuje ich ekspertyzy technicznej, a opis nie jest inwentaryzacją budowlaną. Niniejsza wycena nie stanowi ekspertyzy budowlanej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, Autorka nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte wycenianej nieruchomości, których występowania nie można było stwierdzić w trakcie oględzin, ani na podstawie udostępnionej dokumentacji technicznej.
5. Autorka nie ponosi odpowiedzialności za wady prawne nieruchomości, których nie mogła stwierdzić na podstawie informacji uzyskanych od Zlecającego lub w trakcie badania stanu prawnego na podstawie dostępnych dokumentów.

6. Niniejsza wycena nie może być wykorzystywana do innych celów, w szczególności zwraca się uwagę, że wartość rynkowa nieruchomości została ustalona przy przyjęciu założenia jej aktualnego sposobu użytkowania.
7. Przedstawione wartości nie obejmują podatku VAT.
8. Niniejsza wycena nie może być kopiowana i publikowana w całości lub w części bez zgody i bez uzgodnienia z nią formy i treści takiej publikacji.

Wykonała : Lucyna Okoń

Mielec 14.07.2017 r.

TREĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **TB1K/00041143/6**, STAN Z DNIA 2017-06-29
15:13

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W KOLBUSZOWEJ, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - TB1K

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O **Dział I-Sp** **Dział II** **Dział III** **Dział IV**

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	1

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	564/2		1, 18
Identyfikator działki	180603_2.0002.564/2		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0002, HUTA KOMOROWSKA		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	PODKARPACKIE, KOLBUSZOWSKI, MAJDAN KRÓLEWSKI, HUTA KOMOROWSKA
Sposób korzystania	BA - TERENY PRZEMYSŁOWE		
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	564/4		1, 18
Identyfikator działki	180603_2.0002.564/4		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0002, HUTA KOMOROWSKA		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	PODKARPACKIE, KOLBUSZOWSKI, MAJDAN KRÓLEWSKI, HUTA KOMOROWSKA
Sposób korzystania	BA - TERENY PRZEMYSŁOWE		

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	1,2151 HA	18

		Nr podstawy wpisu
Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków (zgodność / chwila sprawdzenia)	B	2010-07-13 09:19:42

Komentarz do migracji

		Nr podstawy 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	SPOSÓB KORZYSTANIA: ROLA, PLAC ZABUDOWANY BUDYNKIEM TARTAKU, STOLARNI, TRZEMA BUDYNKAMI GOSPODARCZYMI, BUDYNKIEM ADMINISTRACYJNO-SOCJALNYM I STACJĄ TRAFU PEŁNA POSTAĆ WNIOSKU DZ. KW.: 6880-6885/02	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	MAPA SYTUACYJNA NIERUCHOMOŚCI Z PROJEKTOWANYM PODZIAŁEM WPISANA DO EWIDENCJI ZASOBU POWIATOWEGO NR EW. 3050-02/14-858 /2000 , 2000-06-20, POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ W KOLBUSZOWEJ; 12, 13 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00006880/02/, 2002-12-09 12:05:00, 2003-06-26 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
18	WYKAZ ZMIAN GRUNTOWYCH I WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, L. KS. ZAM. 2620/2012 , 2012-03-28, STAROSTA KOLBUSZOWSKI, KOLBUSZOWA; 520-521 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TB1K/00001125/12/001, 2012-03-28 11:33:25, 2012-04-03-12.59.14.846670, NIE, 518-519 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

TREĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **TB1K/00041143/6**, STAN Z DNIA 2017-06-29
15:14

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W KOLBUSZOWEJ, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - TB1K

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O **Dział I-Sp** **Dział II** **Dział III** **Dział IV**

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer prawa	1	2, 3
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ	
Treść prawa	WPISUJE SIĘ NA RZECZ SPÓŁKI Z O. O. "DREBUD" BEZPŁATNĄ NA CZAS NIEOKREŚLONY, SŁUŻEBNOŚĆ PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZEZ DZIAŁKĘ EWID. NR 564/5	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer prawa	2	4
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ	
Treść prawa	NIEODPŁATNA NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI I POSIADACZY NIERUCHOMOŚCI OZN. DZ. 564/2, 564/4 (OBJ. KW 41143) SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU PRZEZ NIERUCHOMOŚĆ OZN. DZ. 528 POŁOŻONĄ WE WSI HUTA KOMOROWSKA GM. MAJDAN KRÓLEWSKI (OBJ. KW NR 40968) SZCZEGÓŁOWO OZNACZONEJ NA MAPIE BĘDĄCEJ ZAŁĄCZNIKIEM DO NINIEJSZEJ UMOWY-BEZ OGRANICZENIA TONAŻU POJAZDÓW PORUSZAJĄCYCH SIE PO TEJ DRODZE	

Komentarz do migracji

	Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów	---
	PEŁNA POSTAĆ WNIOSKÓW DZ. KW.: 6880-6885/02, 2067-2068/08

przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ , 3360/02, 2002-12-09, K WISZ, TARNOBRZEG UL. SZEROKA 4; 4-10 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00006880/02/, 2002-12-09 12:05:00, 2003-06-26 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
3	UMOWA PRZENIESIENIA NA RZECZ SPÓŁKI WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI , 1391/03, 2003-06-24, K WISZ, TARNOBRZEG UL. SZEROKA 4; 15 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00006880/02/, 2002-12-09 12:05:00, 2003-06-26 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
4	AKT USTANOWIENIA SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ , 9341/08, 2008-07-17, HALINA CHOJNACKA, TARNOBRZEG; 74-75 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00002067/08/, 2008-07-21 08:00:00, 2008-12-31 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **TB1K/00041143/6**, STAN Z DNIA 2017-06-29
15:15

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W KOLBUSZOWEJ, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - TB1K

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

[Dział I-O](#) [Dział I-Sp](#) [Dział II](#) [Dział III](#) [Dział IV](#)

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	---
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba)	"DREBUD" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ , HUTA KOMOROWSKA			2, 3, 22

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nieobjętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	PEŁNA POSTAĆ WNIOSKU DZ. KW.: 6880-6885/02	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ , 3360/02, 2002-12-09, K WISZ, TARNOBRZEG UL. SZEROKA 4; 4-10 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00006880/02/, 2002-12-09 12:05:00, 2003-06-26 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
3	UMOWA PRZENIESIENIA NA RZECZ SPÓŁKI WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI , 1391/03, 2003-06-24, K WISZ, TARNOBRZEG UL. SZEROKA 4; 15 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00006880/02/, 2002-12-09 12:05:00, 2003-06-26 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
22	ODPIS AKTUALNY Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW , KRS:0000143226, 2015-09-16, CETRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO; 590-593 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu -

numer karty akt)

DZ. KW./TB1K/00005044/15/001, 2015-09-25 09:14:58,

2015-10-19-10.02.11.534066, NIE, 599-600

(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **TB1K/00041143/6**, STAN Z DNIA 2017-06-29
15:15

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W KOLBUSZOWEJ, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - TB1K

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

[Dział I-O](#) [Dział I-Sp](#) [Dział II](#) [Dział III](#) [Dział IV](#)

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. **DZ. KW. / TB1K / 1075 / 17 / 1 - 2017-04-07, 12:00:38 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI**

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczyste	1	---

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **TB1K/00041143/6**, STAN Z DNIA 2017-06-29
15:15

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W KOLBUSZOWEJ, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - TB1K

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

[Dział I-O](#) [Dział I-Sp](#) [Dział II](#) [Dział III](#) [Dział IV](#)

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	4		20, 21, 24
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA		
Suma (słownie), waluta	1700000,00 (JEDEN MILION SIEDEMSET TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE SPŁATY KREDYTU-KREDYTOWA LINIA HIPOTECZNA, UMOWA NR 7261394/60/K/KLH/15 Z DNIA 16-09-2015R.
	Lp. 2.	2	ZABEZPIECZENIE SPŁATY KREDYTU-KREDYTOWA LINIA HIPOTECZNA, UMOWA NR 7261394/59/K/KLH/15 Z DNIA 16-09-2015R.
Pierwszeństwo	Lp. 1.	WIERZYCIELOWI HIPOTECZNEMU TJ. BANKOWI POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ W TARNOBZEGU PRZYSŁUGUJE ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE NINIEJSZEJ HIPOTEKI (WPISANEJ POD POZ.4, O SUMIE 1700000 ZŁ) NA MIEJSCE OPRÓŻNIONE PRZEZ HIPOTEKE WPISANĄ POD NR 2 NA RZECZ BANKU BPH SA Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE NA SUMĘ 758 400,00 ZŁ	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI S.A. ODDZIAŁ W TARNOBZEGU, WARSZAWA, 930603359	

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczyste	1	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
20	<p>OŚWIADCZENIE WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI, 2015-09-16, STANISŁAW KOŚCIELNY; 569 <i>(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./TB1K/00004949/15/002, 2015-09-17 09:45:56, 2015-10-01-11.59.19.636540, NIE, 564-565, TB1K/00041143/6 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i></p>
21	<p>OŚWIADCZENIE BANKU, 2015-09-16, BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ W TARNOBRZEGU; 566 <i>(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./TB1K/00004949/15/002, 2015-09-17 09:45:56, 2015-10-01-11.59.19.636540, NIE, 564-565, TB1K/00041143/6 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i></p>
24	<p>POSTANOWIENIE O SPROSTOWANIU USTERKI WPISU, DZ.KW./TB1K/00005879/15, 2015-12-09, SAD REJONOWY W KOLBUSZOWEJ- WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH; 612 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./TB1K/00005879/15/001, 2015-11-26 16:11:19, 2015-12-16-10.57.25.881396, TAK <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i></p>

[Powrót](#)

TREĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **TB1K/00047730/0**, STAN Z DNIA 2017-06-30
09:34

prowadzonej przez **SĄD REJONOWY W KOLBUSZOWEJ, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - TB1K**

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O **Dział I-Sp** **Dział II** **Dział III** **Dział IV**

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

	Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	564/10	1
Identyfikator działki	180603_2.0002.564/10	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0002, HUTA KOMOROWSKA	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1	PODKARPACKIE, KOLBUSZOWSKI, MAJDAN KRÓLEWSKI, HUTA KOMOROWSKA
Sposób korzystania	Ł - ŁĄKI TRWAŁE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	TB1K / 00039602 / 5, 0,8250 HA	

Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	564/11	1
Identyfikator działki	180603_2.0002.564/11	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0002, HUTA KOMOROWSKA	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1	PODKARPACKIE, KOLBUSZOWSKI, MAJDAN KRÓLEWSKI, HUTA KOMOROWSKA
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	TB1K / 00039602 / 5, 0,2767 HA	

	Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	1,1017 HA

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
-------------------	--

1 **WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, L. KS. ZAM. 10339/2010**, 2010-12-22, STAROSTA KOLBUSZOWSKI, KOLBUSZOWA; 103, TB1K/00039602/5 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./TB1K/00000013/11/003, 2011-01-03 14:11:16, 2011-03-24-08.49.18.899477, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **TB1K/00047730/0**, STAN Z DNIA 2017-06-30
09:35

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W KOLBUSZOWEJ, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - TB1K

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

[Dział I-O](#) [Dział I-Sp](#) [Dział II](#) [Dział III](#) [Dział IV](#)

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **TB1K/00047730/0**, STAN Z DNIA 2017-06-30
09:35

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W KOLBUSZOWEJ, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - TB1K

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

[Dział I-O](#) [Dział I-Sp](#) [Dział II](#) [Dział III](#) [Dział IV](#)

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	---	2
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON)	DREBUD SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ , HUTA KOMOROWSKA, 83131425800000				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA SPRZEDAŻY , 5829/2010, 2010-12-31, BARBARA ZALEWSKA WATRAS, KOLBUSZOWA; 97-99, TB1K/00039602/5 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./TB1K/00000013/11/003, 2011-01-03 14:11:16, 2011-03-24-08.49.18.899477, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **TB1K/00047730/0**, STAN Z DNIA 2017-06-30
09:36

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W KOLBUSZOWEJ, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - TB1K

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

[Dział I-O](#) [Dział I-Sp](#) [Dział II](#) [Dział III](#) [Dział IV](#)

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. **DZ. KW. / TB1K / 1069 / 17 / 1 - 2017-04-07, 10:58:49 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI**

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **TB1K/00047730/0**, STAN Z DNIA 2017-06-30
09:36

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W KOLBUSZOWEJ, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - TB1K

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

[Dział I-O](#) [Dział I-Sp](#) [Dział II](#) [Dział III](#) [Dział IV](#)

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp.	---		Nr podstawy wpisu
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1		3, 4
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	1028,00 (JEDEN TYSIĄC DWADZIEŚCIA OSIEM) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1 ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU ZALEGŁEJ PŁATNOŚCI PODATKU DOCHODOWEGO OD OSÓB PRAWNYCH ZA WRZESIEŃ 2016R., ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU PODATKU DOCHODOWEGO OD OSÓB PRAWNYCH	
Wierzyciel hipoteczny			
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1.	SKARB PAŃSTWA-NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W KOLBUSZOWEJ, KOLBUSZOWA, 690001108, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2		4
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	7826,00 (SIEDEM TYSIĘCY OSIEMSET DWADZIEŚCIA SZEŚĆ) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1 ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU ZALEGŁEGO PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG ZA WRZESIEŃ 2016R., ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG	
Wierzyciel hipoteczny			
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1.	SKARB PAŃSTWA-NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W KOLBUSZOWEJ, KOLBUSZOWA, 690001108, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	
Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu
Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	3		5
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	1028,00 (JEDEN TYSIĄC DWADZIEŚCIA OSIEM) ZŁ		

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU ZALEGŁEGO PODATKU DOCHODOWEGO OD OSÓB PRAWNYCH ZA 10.2016R., ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU PODATKU DOCHODOWEGO OD OSÓB PRAWNYCH	
Wierzyciel hipoteczny				
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		SKARB PAŃSTWA-NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W KOLBUSZOWEJ, KOLBUSZOWA, 690001108	
Lp. 4.		---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	4			
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	9111,00 (DZIEWIĘĆ TYSIĘCY STO JEDENAŚCIE) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU ZALEGŁEGO PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG ZA10.2016R., ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG	
Wierzyciel hipoteczny				
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		SKARB PAŃSTWA-NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W KOLBUSZOWEJ, KOLBUSZOWA, 690001108	

6	DZ. KW./TB1K/00005539/16/001, 2016-12-30 15:17:00, 2017-01-19-10.56.20.672049, NIE, 16-17, TB1K/00047730/0 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
	TYTUŁ WYKONAWCZY , 1806-SW.522.498.2016, 2016-12-27, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W KOLBUSZOWEJ; 19, TB1K/00047730/0 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)
	DZ. KW./TB1K/00005539/16/002, 2016-12-30 15:17:00, 2017-01-19-10.56.20.672049, NIE, 16-17, TB1K/00047730/0 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

[Powrót](#)

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	TYTUŁ WYKONAWCZY , 1806-SW.522.420.2016, 2016-11-28, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W KOLBUSZOWEJ; 8, TB1K/00047730/0 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./TB1K/00005183/16/001, 2016-12-02 13:33:05, 2016-12-20-14.00.40.396544, NIE, 6-7, TB1K/00047730/0 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
4	TYTUŁ WYKONAWCZY , 1806-SW.522.421.2016, 2016-11-28, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W KOLBUSZOWEJ; 9, TB1K/00047730/0 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./TB1K/00005183/16/001, 2016-12-02 13:33:05, 2016-12-20-14.00.40.396544, NIE, 6-7, TB1K/00047730/0 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
5	TYTUŁ WYKONAWCZY , 1806-SW.522.497.2016, 2016-12-27, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W KOLBUSZOWEJ; 18, TB1K/00047730/0 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)

**STAROSTA
KOLBUSZOWSKI**

Województwo : podkarpackie
Powiat : kolbuszowski
Jednostka ewidencyjna : 180603_2 MAJDAN KRÓLEWSKI
Obręb : 2 Huta Komorowska

Nr kancelaryjny: GK.PODGiK.6642 2.1470 2017

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 11.07.2017

Jednostka rejestrowa : G.595

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	„DREBUD” SPÓŁKA Z O.O HUTA KOMOROWSKA 128; 36-110 MAJDAN KRÓLEWSKI;	Własność	1/1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
564/2	27	HUTA_KOMOROWSKA	tereny przemysłowe	Ba	0.1190	0.1190	TB1K/00041143/6
Id działki: 180603_2.0002.564/2 Wartość w tys. zł: Rejestr zabytków : Rejon statystyczny : 842720							
564/4	27	HUTA_KOMOROWSKA	tereny przemysłowe	Ba	1.0961	1.0961	TB1K/00041143/6
Id działki: 180603_2.0002.564/4 Wartość w tys. zł: Rejestr zabytków : Rejon statystyczny : 842720							

Razem powierzchnia działek :

1.2151 ha

Słownie : jeden ha. dwa tysiące sto pięćdziesiąt jeden m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 11.07.2017

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 3 ustawy z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej /Dz.U. Nr 225 pozycja 1635/

Reprodukcja wzbroniona

Wykonano w egzemplarzach

Sporządził : Jarosław Chrząstek

Z up. STAROSTY
mgr inż. Jarosław Chrząstek
INSPEKTOR W POWIATOWYM
OŚRODKU DOKUMENTACJI
..GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ

podpis osoby upoważnionej

Kolbuszowa, 11.07.2017

**STAROSTA
KOLBUSZOWSKI**

Województwo : podkarpackie
Powiat : kolbuszowski
Jednostka ewidencyjna : 180603_2 MAJDAN KRÓLEWSKI
Obręb : 2 Huta Komorowska

Nr kancelaryjny: GK.PODGiK.6642 *2.1470* 2017

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 11.07.2017

Jednostka rejestrowa : G.707

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	„DREBUD” SPÓŁKA Z O.O HUTA KOMOROWSKA 128; 36-110 MAJDAN KRÓLEWSKI;	Własność	1/1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
564/10	27		grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	Lzr-ŁIV	0.1439	0.8250	REP. A 5829/2010
			łąki trwałe	ŁIV	0.3770		TB1K/00047730/0
			łąki trwałe	ŁV	0.2361		
			grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi	Ws	0.0680		
Id działki: 180603_2.0002.564/10							
Wartość w tys. zł:		Rejestr zabytków :		Rejon statystyczny : 842720			
564/11	27		grunty orne	RV	0.0173	0.2767	REP. A 5829/2010
			grunty orne	RVI	0.2594		TB1K/00047730/0
Id działki: 180603_2.0002.564/11							
Wartość w tys. zł:		Rejestr zabytków :		Rejon statystyczny : 842720			

Razem powierzchnia działek :

1.1017 ha

Słownie : jeden ha. jeden tysiąc siedemnaście m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 11.07.2017

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 3 ustawy z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej /Dz.U. Nr 225 pozycja 1635/

Reprodukcja wzbroniona

Wykonano w egzemplarzach

Sporządził : Jarosław Chrzęstek

Z up. STAROSTY
mgr inż. Jarosław Chrzęstek
INSPEKTOR W POWIATOWYM
OŚRODKU DOKUMENTACJI
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ

.....
podpis osoby upoważnionej

Kolbuszowa, 11.07.2017

**Starosta
Kolbuszowski**

Województwo : podkarpackie
Powiat : kolbuszowski
Jednostka ewidencyjna : 180603_2 MAJDAN KRÓLEWSKI
Obręb : 2 Huta Komorowska

Nr kancelaryjny : GK.PODGiK.6642 *2.14.20* 2017

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

z dnia: 11.07.2017

Jednostka rejestrowa : G.595

Lp.	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania		Udział			
1	„DREBUD” SPÓŁKA Z O.O HUTA KOMOROWSKA 128; 36-110 MAJDAN KRÓLEWSKI;	Własność		1/1			
Nr ewid. budynku	Działka	Adres budynku	Funkcja budynku	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Pow zabud [m2]	Liczba lokali odrębne ogółem	Pow. użyt. [m2] lokali pom. przy-należ.
564/4;1	564/4	HUTA_KOMOROWSKA	inne niemieszkalne	1/0	100.00	0	
Id budynku: 180603_2.0002.564/4.1_BUD Wartość w tys. zł: () Rok zakończ. bud. - 1995 Rejestr zabytków : Materiał : MUR Lokale odrębne:							
564/4;2	564/4	HUTA_KOMOROWSKA	inne niemieszkalne	1/0	110.00	0	
Id budynku: 180603_2.0002.564/4.2_BUD Wartość w tys. zł: () Rok zakończ. bud. - 1995 Rejestr zabytków : Materiał : MUR Lokale odrębne:							
564/4;3	564/4	HUTA_KOMOROWSKA	inne niemieszkalne	1/0	571.00	0	
Id budynku: 180603_2.0002.564/4.3_BUD Wartość w tys. zł: () Rok zakończ. bud. - 1995 Rejestr zabytków : Materiał : MUR Lokale odrębne:							
564/4;4	564/4	HUTA_KOMOROWSKA	inne niemieszkalne	1/0	91.00	0	
Id budynku: 180603_2.0002.564/4.4_BUD Wartość w tys. zł: () Rok zakończ. bud. - 1995 Rejestr zabytków : Materiał : inne Lokale odrębne:							
564/4;5	564/4	HUTA_KOMOROWSKA	inne niemieszkalne	1/0	428.00	0	
Id budynku: 180603_2.0002.564/4.5_BUD Wartość w tys. zł: () Rok zakończ. bud. - 1997 Rejestr zabytków : Materiał : inne Lokale odrębne:							
564/4;6	564/4	HUTA_KOMOROWSKA	inne niemieszkalne	1/0	64.00	0	
Id budynku: 180603_2.0002.564/4.6_BUD Wartość w tys. zł: () Rok zakończ. bud. - 1989 Rejestr zabytków : Materiał : inne Lokale odrębne:							

564/4;7	564/4	HUTA_KOMOROWSKA	inne niemieszkalne	1/0	276.00	0	
Id budynku: 180603_2.0002.564/4.7_BUD							
Wartość w tys. zł: ()		Rok zakończ. bud. - 1999		Rejestr zabytków :		Materiał : inne	
Lokale odrębne:							
564/4;8	564/4	HUTA_KOMOROWSKA	inne niemieszkalne	1/0	187.00	0	
Id budynku: 180603_2.0002.564/4.8_BUD							
Wartość w tys. zł: ()		Rok zakończ. bud. - 1999		Rejestr zabytków :		Materiał : inne	
Lokale odrębne:							
564/4;9	564/4	HUTA_KOMOROWSKA	inne niemieszkalne	1/0	285.00	0	
Id budynku: 180603_2.0002.564/4.9_BUD							
Wartość w tys. zł: ()		Rok zakończ. bud. - 2000		Rejestr zabytków :		Materiał : inne	
Lokale odrębne:							
564/4;10	564/3 564/4	HUTA_KOMOROWSKA	inne niemieszkalne	1/0	95.00	0	
Id budynku: 180603_2.0002.564/4.10_BUD							
Wartość w tys. zł: ()		Rok zakończ. bud. - 2000		Rejestr zabytków :		Materiał : inne	
Lokale odrębne:							
564/2;1	564/2 564/3	HUTA_KOMOROWSKA	inne niemieszkalne	1/0	428.00	0	
Id budynku: 180603_2.0002.564/2.1_BUD							
Wartość w tys. zł: ()		Rok zakończ. bud. - 1990		Rejestr zabytków :		Materiał : inne	
Lokale odrębne:							
Razem :				11/0	2635.00	0	

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 11.07.2017

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 3 ustawy z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej /Dz.U. Nr 225 pozycja 1635/

Reprodukcja wzbroniona

Wykonano w 1 egzemplarzu

Sporządził : Jarosław Chrząstek

Z up. STAROSTY
mgr inż. Jarosław Chrząstek
INSPEKTOR W POWIATOWYM
OŚRODKU DOKUMENTACJI
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ
.....

podpis osoby upoważnionej

Kolbuszowa, 11.07.2017

„RZECZOZNAWCA „ Lucyna Okoń , 39 – 300 Mielec ul. Jagiellończyka 13 / 17

Fotografie z wizji lokalnej przeprowadzonej w dniu 31.05.2017 r.

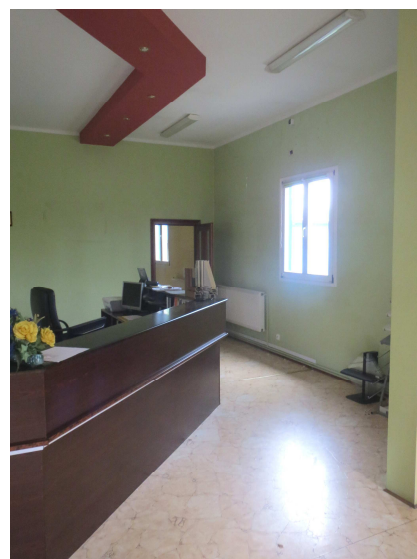
Huta Komorowska, gmina Majdan Królewski, działka nr ewid. 564/2

powiat kolbuszowski , woj. podkarpackie

Budynek nr 1a – widok ogólny



Budynek nr 1a – wnętrze, część administracyjna

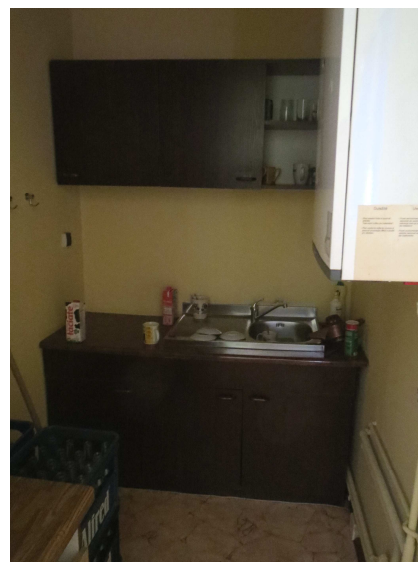


Fotografie z wizji lokalnej przeprowadzonej w dniu 31.05.2017 r.

Huta Komorowska, gmina Majdan Królewski, działka nr ewid. 564/2

powiat kolbuszowski , woj. podkarpackie

Budynek nr 1a – wewnątrz, część administracyjna



Budynek nr 1a – wewnątrz, część magazynowa



Fotografie z wizji lokalnej przeprowadzonej w dniu 31.05.2017 r.

Huta Komorowska, gmina Majdan Królewski, działka nr ewid. 564/4

powiat kolbuszowski , woj. podkarpackie

Budynek nr 1 – widok ogólny



Fotografie z wizji lokalnej przeprowadzonej w dniu 31.05.2017 r.

Huta Komorowska, gmina Majdan Królewski, działka nr ewid. 564/4

powiat kolbuszowski , woj. podkarpackie

Budynek nr 3 – widok ogólny, wewnątrz



Fotografie z wizji lokalnej przeprowadzonej w dniu 31.05.2017 r.

Huta Komorowska, gmina Majdan Królewski, działka nr ewid. 564/4

powiat kolbuszowski , woj. podkarpackie

Budynek nr 7 – widok ogólny, wewnątrz



Fotografie z wizji lokalnej przeprowadzonej w dniu 31.05.2017 r.

Huta Komorowska, gmina Majdan Królewski, działka nr ewid. 564/4

powiat kolbuszowski , woj. podkarpackie

Budynek nr 8 – widok ogólny, wewnątrz



Fotografie z wizji lokalnej przeprowadzonej w dniu 31.05.2017 r.

Huta Komorowska, gmina Majdan Królewski, działka nr ewid. 564/4

powiat kolbuszowski , woj. podkarpackie

Budynek nr 9 – widok ogólny, wewnątrz



Fotografie z wizji lokalnej przeprowadzonej w dniu 31.05.2017 r.

Huta Komorowska, gmina Majdan Królewski, działka nr ewid. 564/4

powiat kolbuszowski , woj. podkarpackie

Budynek nr 6 – widok ogólny, wewnątrz



Fotografie z wizji lokalnej przeprowadzonej w dniu 31.05.2017 r.

Huta Komorowska, gmina Majdan Królewski, działka nr ewid. 564/4

powiat kolbuszowski , woj. podkarpackie

Budynek nr 10 – widok ogólny, wewnątrz



Fotografie z wizji lokalnej przeprowadzonej w dniu 31.05.2017 r.

Huta Komorowska, gmina Majdan Królewski, działka nr ewid. 564/4

powiat kolbuszowski , woj. podkarpackie

Budynek nr 2 – widok ogólny, wewnątrz



Fotografie z wizji lokalnej przeprowadzonej w dniu 31.05.2017 r.

Huta Komorowska, gmina Majdan Królewski, działka nr ewid. 564/4

powiat kolbuszowski , woj. podkarpackie

Budynek nr 4 – widok ogólny, wewnątrz



Fotografie z wizji lokalnej przeprowadzonej w dniu 31.05.2017 r.

Huta Komorowska, gmina Majdan Królewski, działka nr ewid. 564/4

powiat kolbuszowski , woj. podkarpackie

Budynek nr 5 – widok ogólny, wewnątrz



Fotografie z wizji lokalnej przeprowadzonej w dniu 31.05.2017 r.

Huta Komorowska, gmina Majdan Królewski, działka nr ewid. 564/4

powiat kolbuszowski , woj. podkarpackie

Wiata

