

RZECZOSNAWCA MAJĄTKOWY*Wioletta Magdziarz Pawełek**ul. Rzeszowska 77/40 ■ 39-200 Dębica*

Operat szacunkowy

NIERUCHOMOŚĆ	Nieruchomość gruntowa działki nr ew 318/30,318/31, 356/3 ,356/6, 334/5, 334/4 zabudowane budynkami biurowo- produkcyjno – magazynowymi położone w Szczepańcowej Nieruchomość gruntowa niezabudowana działki nr ew 354/2, 355/2, 318/13, 356/4, 356/5, 356/7 i 356/8 położone w Szczepańcowej Prawo wieczystego użytkowania działek nr ew 361/1, 362/5, 362/6, 362/3, 362/2, 362/1 wraz z prawem odrębnej własności budowli położonych w Krośnie
POŁOŻENIE	Krosno ul. Lotników
ZLECENIODAWCA	MILOMAX SA
DATA	25-01-2023
SPORZĄDZIŁ	Wioletta Magdziarz-Pawelek

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO NIERUCHOMOŚCI

sporządzonego w dniu 25-01-2023 r. przez Wiolettę Magdziarz Pawelek

1. Cel wyceny					
Sprzedaż nieruchomości 1	x	Opłaty za użyt. wieczyste lub trwałe zarząd		Księgowo-podatkowy	
2. Położenie nieruchomości					
Gmina (miasto): Chorkówka, Krosno	Obręb ewidencyjny: Szczepańcowa, Krosno obr 3	Ul. Lotników	Nr działki (numery grupy działek): 318/30,318/31, 356/3, 356/6, 334/5, 334/4, 354/2, 355/2, 318/13, 356/4, 356/5, 356/7 i 356/8 położone w Szczepańcowej oraz działki nr ew 361/1, 362/5, 362/6, 362/3, 362/2, 362/1 położone w Krośnie		
3. Opis nieruchomości					
Nr działki	Rodzaj nieruchomości 2	Funkcja dominująca wg miejsc. planu zagospodarowania	Uzbrojenie działki ³	Wartość gruntu	
318/30,318/31, 356/3, 356/6, 334/5, 334/4 , 354/2, 355/2, 318/13, 356/4, 356/5, 356/7 i 356/8 położone w Szczepańcowej oraz działki nr ew 361/1, 362/5, 362/6, 362/3, 362/2, 362/1 położone w Krośnie	Nieruchomość gruntowa niezabudowana i zabudowana budynkami komercyjnymi i budowlami Prawo wieczystego użytkowania gruntu wraz z prawem odrębnej własności budowli	Tereny działalności produkcyjnej, składy, magazyny	x- Sieć wodociągowa, x- Lokalne ujęcie wody, x- Sieć elektroenergetyczna 220V, x-Sieć elektroenergetyczna 380V, x- Sieć ciepłownicza, x- Sieć gazowa, x- Kanalizacja sanitarna sieciowa, - Kanalizacja sanitarna lokalna, x- Sieć telefoniczna, - TV kablowa, x- Kanalizacja burzowa		

Łączna wartość rynkowa nieruchomości: 20.871.000 zł
(dwadzieścia milionów osiemset siedemdziesiąt jeden tysięcy zł)

Data 25.01.2023 r.

Podpis

¹ W odpowiednim polu należy wstawić znak „X”, w pozostałych znak „-”,.

² Odpowiednią liczbę należy wyróżnić poprzez obwiedzenie.

³ Uzbrojenie istniejące należy oznaczyć przez obwiedzenie odpowiednich liczb, zaś uzbrojenie możliwe do podłączenia – przez podkreślenie odpowiednich liczb.

Spis treści

1. PODSTAWY FORMALNE ORAZ PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1. Podstawa formalna	4
1.2. Przedmiot i zakres wyceny	4
1.3. Cel wyceny	4
1.4. Podstawy prawne	4
1.5. Źródła informacji i wykorzystane materiały	5
1.6. Określenie istotnych dat dla operatu szacunkowego	6
2. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY	6
2.1. Stan prawny	6
2.2. Przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	10
2.3. Położenie i opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny	11
3. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	24
4. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	28
5. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	29
5.1. Opis zastosowanego podejścia i metody wyceny	29
Analiza danych i założenia przyjęte w wycenie	29
5.2. Określenie wartości nieruchomości zabudowanej położonej w Krośnie i Szczepańcowej	30
5.3. Określenie wartości gruntu niezabudowanego położonego w Krośnie i Szczepańcowej	38
5.4. Określenie prawa wieczystego użytkowania gruntu położonego w Krośnie	42
6. WYNIK KOŃCOWY WYCENY NIERUCHOMOŚCI	46
7. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	47

1. PODSTAWY FORMALNE ORAZ PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną stanowi umowa zawarta dnia 06.12.2022 r w Krośnie pomiędzy autorem operatu, a Zamawiającym. Zamawiającym wycenę jest Syndyk Masy Upadłości.

1.2. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest:

- prawo wieczystego użytkowania działek o nr: 361/1, 362/5, 362/6, 362/3, 362/2, 362/1 o łącznej powierzchni 0,4598 ha wraz z prawem odrębnej własności budowli położonych w Krośnie przy ul Lotników
- prawo własności gruntu działek 318/30, 318/31, 356/3, 356/6, 334/5, 334/4 o łącznej powierzchni 2,3436 ha zabudowanych budynkami biurowo-produkcyjno – magazynowymi położonymi w Szczepańcowej
- prawo własności gruntu niezabudowanych działek 354/2, 355/2, 318/13, 356/4, 356/5, 356/7, 356/8 o łącznej powierzchni 0,1831 ha położonych w Szczepańcowej

Dla nieruchomości prowadzone są KW Nr KS1K/00076204/6, Nr KS1K/00068007/6, KS1K/00069473/0, KS1K/00070811/2 oraz KS1K/00017599/0.

1.3. Cel wyceny

Niniejszą wyceną określono wartość rynkową w/w nieruchomości do sprzedaży przez Syndyka.

1.4. Podstawy prawne

1.Ustawa Kodeks Cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 (Dz. U. 1964 Nr 16 poz. 93), Dz. U. z 2022 r. poz. 1360..

2.Ustawa Kodeks postępowania cywilnego z dnia 17 listopada 1964 roku (Dz. U. 1964 Nr 43 poz. 296) Dz. U. z 2021 r. poz. 1805, 1981, 2052, 2262, 2270, 2289,

2328, 2459, z 2022 r. poz. 1, 366, 480, 807, 830, 974, 1098, 1301, 1371, 1692, 1855, 1967.

3. Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku (Dz. U. 1997 Nr 115 poz. 741) Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, z 2022 r. poz. 1846.

4. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego Dz.U. 2021 poz 555.

5. Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych przyjęte przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych

6. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r., Dz.U. 2003 Nr 80 poz. 717, Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846.

7. Prawo upadłościowe z dnia 28 lutego 2003 r. / Dz.U.03.60.535, Dz. U. z 2022 r. poz. 1520

1.5. Źródła informacji i wykorzystane materiały

1) Źródła informacji:

- Księgi Wieczyste
- Wypisy z rejestru gruntów;
- Kopia z mapy ewidencyjnej gruntów;
- Oględziny nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych;
- Informacje uzyskane od Zleceniodawcy;
- Informacje uzyskane z Urzędu Miasta Krosna, Urzędu Gminy Chorkówka oraz Starostwa Powiatowego w Krośnie;
- Informacje uzyskane z lokalnego rynku obrotu nieruchomościami.

2) Literatura fachowa

1. Wycena nieruchomości – Zasady i procedury – R. Cymerman i A. Hopper – Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, Warszawa 2005 rok.

2. Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego – M. Prystupa – Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, Warszawa 2003 rok.

3. Wycena nieruchomości – Z. J. Boczek – Currenda Sp. Z.o.o., Sopot 2001 r.

4. Wycena mienia – M. Prystupa – Centrum Informacji Menadżera, Warszawa 2000 rok.

5. Nieruchomość a rynek – E. Kucharska- Stasiak – Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2000 rok.

1.6. Określenie istotnych dat dla operatu szacunkowego

Data sporządzenia wyceny	25.01.2023 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	25.01.2023 r.
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	13.01.2023 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	06-12-2021, 13-01-2023 r.

2. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

2.1. Stan prawny

Nieruchomości gruntowe podlegające wycenie położone są w miejscowości Krosno obręb 3, oraz w miejscowości Szczepańcowa w województwie podkarpackim i mają uregulowany stan prawny w księgach wieczystych **KS1K/00076204/6, KS1K/00068007/6, KS1K/00069473/0, KS1K/00070811/2 oraz KS1K/00017599/0** które są prowadzone przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Krośnie.

1) Jak wynika z zapisów w księdze wieczystej **KW Nr KS1K/00076204/6**. W Dziale I – Oznaczenie nieruchomości – jako lokalizacja wpisano: województwo podkarpackie, Miasto Krosno, nr działki:

- 361/1 o pow. 0,0168 ha, Obręb ewidencyjny: Przemysłowa, sposób korzystania: Dr,
- 362/1 o pow. 0,0251 ha, Obręb ewidencyjny: Przemysłowa, sposób korzystania: BP – zurbanizowane tereny niezabudowane,
- 362/2 o pow. 0,0198 ha, Obręb ewidencyjny: Przemysłowa, sposób korzystania: BP – zurbanizowane tereny niezabudowane,
- 362/3 o pow. 0,0116 ha, Obręb ewidencyjny: Przemysłowa, sposób korzystania: BP – zurbanizowane tereny niezabudowane,
- 362/5 o pow. 0,1243 ha, Obręb ewidencyjny: Przemysłowa, sposób korzystania: BP – zurbanizowane tereny niezabudowane,
- 362/6 o pow. 0,2622 ha, Obręb ewidencyjny: Przemysłowa, sposób korzystania: BP – zurbanizowane tereny niezabudowane,

➤ **Łączna powierzchnia działek: 0,4598 ha.**

W Dziale I – Spis praw związanych z własnością – stwierdzono wpisy:

- Działki w użytkowaniu wieczystym na 99 lat i budynek stanowiący odrębny przedmiot własności.
- służebność przejazdu i przechodu przez położoną w Krośnie w obrębie Przemysłowa działkę 361/2, całą szerokością tej działki, na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy działki nr 361/1 położonej w Krośnie, Obrębie Przemysłowa.

W Dziale II – Własność – stwierdzono wpisy:

- Gmina Krosno – własność gruntów w całości natomiast wieczystym użytkownikiem gruntu i właścicielem budynku i budowli stanowiących odrębną nieruchomość jest MILOMAX S.A. z/s w Krośnie.

W Dziale III wpisano: brak wpisów.

W Dziale IV – Hipoteka – stwierdzono wpisy:

- hipoteka umowna łączna w wysokości 1 394 849,79 EURO na rzecz Bank Gospodarki Żywnościowej S.A. w Warszawie,
- hipoteka umowna łączna w wysokości 375 000 EUR na rzecz Bank Gospodarki Żywnościowej S.A. w Warszawie,
- hipoteka przymusowa w wysokości 200 000 zł na rzecz Glass Sphere sp zoo w Krośnie,
- hipoteka przymusowa w wysokości 4 055 547,57 zł na rzecz Glass Sphere sp zoo w Krośnie,

Jednocześnie należy dodać, iż dokładną treść zapisów dokonanych w księdze wieczystej zawiera wydruk z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych z **KW Nr KS1K/00076204/6**, którego kopia stanowi załącznik do niniejszego operatu.

Wpis zawarty w KW Nr KS1K/00076204/6 jest zgodny z wypisem z rejestru gruntów.

2) Jak wynika z zapisów w księdze wieczystej **KW Nr KS1K/00017599/0**.

W Dziale I – Oznaczenie nieruchomości – jako lokalizacja wpisano: województwo podkarpackie, gmina Chorkówka miejscowość Szczepańcowa nr działek

- 354/2 o pow. 0,0320 ha – R- grunty orne
- 355/2 o pow. 0,0295 ha – R- grunty orne
- 318/12 o pow. 1,9218 ha – Ba – tereny przemysłowe

- 318/13 o pow. 0, 0970 ha – R- grunty orne

Łączna powierzchnia działek: 2,0803 ha

W Dziale I – Spis praw związanych z własnością – stwierdzono wpisy:

- służebność przejazdu i przechodu przez działkę 331/5, na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy działki nr 318/12

W Dziale II jako właściciela wpisano MILOMAX S.A. w Krośnie

Dział III - wolny od wpisów.

W Dziale IV – Hipoteka – stwierdzono wpisy:

- hipoteka umowna łączna w wysokości 1 394 849,79 EURO na rzecz Bank Gospodarki Żywnościowej S.A. w Warszawie,
- hipoteka umowna łączna w wysokości 375 000 EUR na rzecz Bank Gospodarki Żywnościowej S.A. w Warszawie,
- hipoteka przymusowa w wysokości 2 000 000 zł na rzecz Glass Sphere sp zoo w Krośnie,
- hipoteka przymusowa łączna w wysokości 4 055 547,57 zł na rzecz Glass Sphere sp zoo w Krośnie,

Jednocześnie należy dodać, iż dokładną treść zapisów dokonanych w księdze wieczystej zawiera wydruk z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych z KW Nr KS1K/00017599/0, którego kopia stanowi załącznik do niniejszego operatu.

Wpis zawarty w KW Nr KS1K/00017599/0 nie jest zgodny z wypisem z rejestru gruntów.

Zgodnie z decyzją Wójta Gminy Chorkówka nr WIŚ 6831.6.2022 z dnia 04-07-2022r działka nr ew 318/12 położona w Szczepańcowej została podzielona na działki 318/30 o powierzchni 0,3996 ha i 318/31 o powierzchni 1,5222ha Przy zbywaniu wydzielonych działek należy ustanowić służebność przechodu i przejazdu do drogi publicznej.

3) Jak wynika z zapisów w księdze wieczystej KW Nr KS1K/00070811/2

W Dziale I jako lokalizacja wpisano: województwo podkarpackie, gmina Chorkówka miejscowość Szczepańcowa nr działki 334/4 o pow. 0,1100 ha, sposób korzystania:

R- grunty orne

W Dziale I – Spis praw związanych z własnością – brak wpisów

W Dziale II jako właściciela wpisano MILOMAX S.A. w Krośnie.

Dział III - wolny od wpisów.

W Dziale IV – Hipoteka – stwierdzono wpisy:

- hipoteka umowna łączna w wysokości 1 394 849,79 EURO na rzecz Bank Gospodarki Żywnościowej S.A. w Warszawie,
- hipoteka umowna łączna w wysokości 375 000 EUR na rzecz Bank Gospodarki Żywnościowej S.A. w Warszawie,
- hipoteka przymusowa w wysokości 600 000 zł na rzecz Glass Sphere sp zoo w Krośnie,

Jednocześnie należy dodać, iż dokładną treść zapisów dokonanych w księdze wieczystej zawiera wydruk z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych z KW Nr **KS1K/00017599/0**, którego kopia stanowi załącznik do niniejszego operatu.

Wpis zawarty w KW Nr KS1K/00064809/0 jest zgodny z wypisem z rejestru gruntów.

4) Jak wynika z zapisów w księdze wieczystej KW Nr **KS1K/00069473/0**

W Dziale I jako lokalizacja wpisano: województwo podkarpackie, gmina Chorkówka miejscowość Szczepańcowa nr działki 334/5 o pow. 0,1220 ha, sposób korzystania: Ba – tereny przemysłowe

W Dziale I – Spis praw związanych z własnością – brak wpisów

W Dziale II jako właściciela wpisano MILOMAX S.A. w Krośnie.

Dział III - wolny od wpisów.

W Dziale IV – Hipoteka – stwierdzono wpisy:

- hipoteka umowna łączna w wysokości 1 394 849,79 EURO na rzecz Bank Gospodarki Żywnościowej S.A. w Warszawie,
- hipoteka umowna łączna w wysokości 375 000 EUR na rzecz Bank Gospodarki Żywnościowej S.A. w Warszawie,
- hipoteka przymusowa w wysokości 300 000 zł na rzecz Glass Sphere sp zoo w Krośnie,

Jednocześnie należy dodać, iż dokładną treść zapisów dokonanych w księdze wieczystej zawiera wydruk z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych z KW Nr **KS1K/00069473/0**, którego kopia stanowi załącznik do niniejszego operatu.

Wpis zawarty w KW Nr KS1K/00069473/0 jest zgodny z wypisem z rejestru gruntów.

5) Jak wynika z zapisów w księdze wieczystej **KW Nr KS1K/00068007/6**.
W Dziale I – Oznaczenie nieruchomości – jako lokalizacja wpisano: województwo podkarpackie, gmina Chorkówka miejscowość Szczepańcowa, nr działki:

- 356/3 o pow. 0,0950 ha, sposób korzystania: Ba – tereny przemysłowe,
- 356/4 o pow. 0,0040 ha, sposób korzystania: R – grunty orne
- 356/5 o pow. 0,0023 ha, , sposób korzystania: R – grunty orne
- 356/6 o pow. 0,0948 ha, sposób korzystania: Ba – tereny przemysłowe
- 356/7 o pow. 0,0067 ha, sposób korzystania: R – grunty orne
- 356/8 o pow. 0,0116 ha, sposób korzystania: R – grunty orne,
- **Łączna powierzchnia działek: 0,2144 ha.**

W Dziale I – Spis praw związanych z własnością – brak wpisów:

W Dziale II – Własność - MILOMAX S.A. z/s w Krośnie.

W Dziale III wpisano: brak wpisów.

W Dziale IV – Hipoteka – stwierdzono wpisy:

- hipoteka umowna łączna w wysokości 1 394 849,79 EURO na rzecz Bank Gospodarki Żywnościowej S.A. w Warszawie,
- hipoteka umowna łączna w wysokości 375 000 EUR na rzecz Bank Gospodarki Żywnościowej S.A. w Warszawie,

Jednocześnie należy dodać, iż dokładną treść zapisów dokonanych w księdze wieczystej zawiera wydruk z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych z **KW Nr KS1K/00068007/6**, którego kopia stanowi załącznik do niniejszego operatu.

Wpis zawarty w KW Nr KS1K/00068007/6 jest zgodny z wypisem z rejestru gruntów.

2.2. Przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Nieruchomość położona jest częściowo na terenie miejscowości Szczepańcowa, gmina Chorkówka w terenach gdzie obowiązują ustalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Chorkówka, uchwalonego Uchwałą NR XXVI/194/2016 Rady Gminy Chorkówka z dnia 23 maja 2016 r. o następującej treści:

Działki nr **318/30, 318/31, 334/4, 334/5, 356/3, 356/6** – położone w Szczepańcowej to tereny o symbolu UC i tekście „**Tereny rozwoju**”

zainwestowania”. Obejmuje tereny istniejących zakładów przemysłowych i przewidziane do lokalizacji przedsięwzięcia o charakterze produkcyjnym i usług komercyjnych.

Działki nr **318/13, 356/4, 356/7** położone w Szczepańcowej to tereny o symbolu KL i tekście „Drogi lokalne”. Planowana droga - obwodnica

Działki nr **354/2, 355/2, 356/5, 356/8** położone w Szczepańcowej to – tereny o symbolu MU i treści „tereny zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo usługowej o niskiej intensywności.

Obecnie w obrębie przedmiotowych działek nie obowiązuje Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Chorkówka.

Działki nr **362/1, 362/2, 362/3, 361/1, 362/5, 362/6** położone są w Krośnie w obrębie „Przemysłowa”. Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego stwierdza się, co następuje:

„przedmiotowe działki występują w obszarze

- droga dojazdowa – teren oznaczony symbolem 14. KDD „Tereny dróg publicznych należą do przestrzeni publicznej – należy przewidzieć obiekty małej architektury, urządzenie zieleni oraz udogodnienia dla osób niepełnosprawnych”.
- *teren obiektów produkcyjno – usługowych - teren oznaczony symbolem 12PU*

2.3. Położenie i opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny

A) Położenie

Przedmiotowe nieruchomości zabudowane i niezabudowane położone są w przemysłowej dzielnicy Krosna oraz na terenie bezpośrednio sąsiadującej miejscowości Szczepańcowa tworząc jedną całość. Większa część nieruchomości zabudowanej położona jest na terenie miejscowości Szczepańcowa.

Krosno – miasto położone jest w południowo-wschodniej Polsce, w województwie podkarpackim, przy ujściu rzeki Lubatówki do Wisłoka, na obszarze Kotliny Jasielsko-Krośnieńskiej. Do krośnieńskiego bogactwa oprócz ropy naftowej, piaskowca, gliniek, zaliczamy źródła mineralne, które występują w dzielnicy Białobrzegi, jako siarkowo-wodorowe, na Zawodziu siarczany i solanki o dużym stężeniu, oraz w innych dzielnicach solanki o różnym składzie chemicznym.

Szczepańcowa – wieś położona w gm Chorkówka od południowego zachodu graniczy z Krosnem.

Bezpośrednim sąsiedztwem nieruchomości wycenianych stanowiących teren huty szkła są podobne nieruchomości przemysłowe.

B) Opis nieruchomości niezabudowanych

Przedmiotowe działki częściowo położone są w przemysłowej części miasta Krosna przy zbiegu ulic Lotników i Hutniczej, a częściowo w gminie Chorkówka, obręb Szczepańcowa. Działki położone w okolicy zabudowań produkcyjnych, usługowych i magazynowych od strony zachodniej, od strony wschodniej z terenami zalesionymi i zakrzaczonymi, a od strony południowej z gruntami ornymi. Działki oddalone o około 5 km od centrum miasta Krosna oraz o około 2,5 km od drogi krajowej nr 28.

Lokalizację szczegółową działek uznano za średnio korzystną. W bezpośrednim sąsiedztwie Milomax S.A. znajdują się tereny niezabudowane, w niewielkiej odległości od działek zlokalizowane są inne firmy m.in. SPLAST, Energotest, EXALO, Ośrodek Nauki Jazdy oraz Lotnisko Krosno.

Dostęp do drogi publicznej

Działki ewidencyjne o nr 362/2, 356/4, 356/7 oraz 318/13 stanowią drogę gruntową wykorzystywaną jako dojazd do dalej położonych zabudowań. Działka 362/1 przylega bezpośrednio do drogi publicznej ul Lotników. Natomiast pozostałe działki 356/5, 356/8, 355/2, 354/2 posiadają dojazd drogą gruntową (utworzoną z działek 356/4, 356/7 oraz 318/13).

Uzbrojenie, zagospodarowanie, kształt działek i sąsiedztwo

Działka ewidencyjna nr **361/1**, położona w Krośnie zgodnie z graficzną częścią powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego jest uzbrojona w wodę, inst. ciepłowniczą oraz telekomunikację (pozostałe media na sąsiednich działkach). Istniejące na działce sieci infrastruktury technicznej powodują ograniczenia w zagospodarowaniu działki. W stanie na dzień wizji lokalnej przedmiotowa działka jest niezabudowana, od strony północnej graniczy ona z drogą publiczną o nawierzchni asfaltowej, od strony południowej z drogą gruntową, od

strony wschodniej z zakładem MILOMAX, natomiast od strony zachodniej z działką niezabudowaną. Działka nieogrodzona. Działka posiada powierzchnię utwardzoną kamieniem. Kształt działki jest regularny, prostokątny, teren płaski o powierzchni 0,0168 ha i wymiarach ok. 4x41 m.

Działka ewidencyjna nr **362/2**, położona w Krośnie zgodnie z graficzną częścią powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego jest uzbrojona w kanalizację oraz telekomunikację (pozostałe media na sąsiednich działkach). Istniejące na działce sieci infrastruktury technicznej nie powodują ograniczenia w zagospodarowaniu działki zgodnie z przeznaczeniem planistycznym. W stanie na dzień wizji lokalnej przedmiotowa działka jest niezabudowana, od strony północnej graniczy ona z drogą publiczną o nawierzchni asfaltowej, od strony południowej z drogą gruntową, od strony wschodniej z zakładem MILOMAX, natomiast od strony zachodniej z działką niezabudowaną. Działka nieogrodzona. Działka posiada powierzchnię utwardzoną kamieniem. Kształt działki jest regularny, prostokątny, teren płaski o powierzchni 0,0198 ha i wymiarach ok. 6x32 m.

Działka ewidencyjna nr **362/3**, położona w Krośnie zgodnie z graficzną częścią powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego jest uzbrojona w kanalizację, prąd oraz telekomunikację (pozostałe media na sąsiednich działkach). Istniejące na działce sieci infrastruktury technicznej nie powodują ograniczenia w zagospodarowaniu działki zgodnie z przeznaczeniem planistycznym. W stanie na dzień wizji lokalnej przedmiotowa działka jest niezabudowana, od strony północnej graniczy ona z drogą publiczną o nawierzchni asfaltowej, od strony południowej z działką niezabudowaną, od strony zachodniej z terenami zabudowanymi, natomiast od strony wschodniej z drogą gruntową. Działka nieogrodzona. Kształt działki jest prostokątny, teren płaski o powierzchni 0,0116 ha i wymiarach ok. 4x31 m.

Działka ewidencyjna nr **362/1**, zgodnie z graficzną częścią powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego jest uzbrojona w kanalizację oraz telekomunikację (pozostałe media na sąsiednich działkach). Istniejące na działce sieci infrastruktury technicznej powodują ograniczenia w zagospodarowaniu działki zgodnie z przeznaczeniem planistycznym (sieć kanalizacyjna o szerokości 4 m przebiega przez środek działki). W stanie na dzień wizji lokalnej przedmiotowa działka jest niezabudowana. Porośnięta jest roślinnością trawiastą niską nieurządzoną oraz miejscowo drzewami i roślinnością wysokopienną. Od strony północnej graniczy ona z drogą publiczną o nawierzchni asfaltowej, od strony południowej z działką niezabudowaną porośniętą roślinnością trawiastą, od strony zachodniej z drogą gruntową, natomiast od strony wschodniej z działką niezabudowaną. Działka nieogrodzona. Działka nie posiada powierzchni utwardzonych. Kształt działki jest

regularny, prostokątny, teren płaski o powierzchni 0,0251 ha i wymiarach ok. 7x32 m.

Działka ewidencyjna nr **356/4**, zgodnie z graficzną częścią powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego jest nieuzbrojona. W stanie na dzień wizji lokalnej przedmiotowa działka jest niezabudowana i użytkowana jest jako droga, od strony północnej południowej i wschodniej graniczy z terenami niezabudowanymi, przemysłowo- usługowej, od strony południowej z działką niezabudowaną porośniętą roślinnością trawiastą niską nieurządzoną oraz miejscowo drzewami i roślinnością wysokopienną. Działka nieogrodzona. Działka posiada powierzchnię utwardzoną kamieniem. Działka w kształcie trapezu, teren płaski o powierzchni 0,0040 ha i wymiarach ok. 5,5x8x6x5 m.

Działka ewidencyjna nr **356/7**, zgodnie z graficzną częścią powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego jest nieuzbrojona jednak wszystkie media znajdują się na sąsiednich działkach. W stanie na dzień wizji lokalnej przedmiotowa działka jest niezabudowana, od strony północnej i południowej graniczy ona z drogą gruntową, od strony zachodniej z zakładem MILOMAX, natomiast od strony wschodniej z działką niezabudowaną porośniętą roślinnością trawiastą niską nieurządzoną oraz miejscowo drzewami i roślinnością wysokopienną. Działka nieogrodzona. Działka posiada powierzchnię utwardzoną kamieniem. Działka w kształcie rombu, teren płaski o powierzchni 0,0067 ha i wymiarach ok. 6,5x11 m.

Działka ewidencyjna nr **318/13**, użytkowana jako droga, zgodnie z graficzną częścią powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego uzbrojona w prąd, kanalizację i wodę. Istniejące na działce sieci infrastruktury technicznej nie powodują ograniczenia w zagospodarowaniu działki zgodnie z przeznaczeniem planistycznym. W stanie na dzień wizji lokalnej przedmiotowa działka jest niezabudowana, od strony południowej graniczy z gruntami rolnymi, od strony północnej i zachodniej z zakładem MILOMAX, natomiast od strony wschodniej z działką niezabudowaną porośniętą roślinnością trawiastą niską nieurządzoną oraz miejscowo drzewami i roślinnością wysokopienną. Działka nieogrodzona. Działka posiada powierzchnię utwardzoną kamieniem. Działka w kształcie odwróconej litery L, teren płaski o powierzchni 0,0970 ha i szerokości ok. 6 m, a długości ok 158 m.

Działka ewidencyjna nr **356/5**, zgodnie z graficzną częścią powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego jest uzbrojona w kanalizację (pozostałe media na sąsiednich działkach). Istniejące na działce sieci infrastruktury technicznej powodują ograniczenia w zagospodarowaniu działki zgodnie z przeznaczeniem planistycznym (sieć kanalizacyjna o szerokości 4 m przebiega przez środek działki). W stanie na

dzień wizji lokalnej przedmiotowa działka jest niezabudowana. Porośnięta jest roślinnością trawiastą niską nieurządzoną oraz miejscowo drzewami i roślinnością wysokopienną. Od strony północnej, południowej i wschodniej graniczy ona z działkami niezabudowanymi porośniętymi roślinnością trawiastą, od strony zachodniej z drogą gruntową. Działka nieogrodzona. Działka nie posiada powierzchni utwardzonych. Kształt działki jest regularny, trójkątny, teren płaski o powierzchni 0,0023 ha i wymiarach ok. 7x9x5 m.

Działka ewidencyjna nr **356/8**, zgodnie z graficzną częścią powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego jest uzbrojona w kanalizację (pozostałe media na sąsiednich działkach). Istniejące na działce sieci infrastruktury technicznej powodują ograniczenia w zagospodarowaniu działki zgodnie z przeznaczeniem planistycznym (sieć kanalizacyjna o szerokości 4 m przebiega przez środek działki). W stanie na dzień wizji lokalnej przedmiotowa działka jest niezabudowana. Porośnięta jest roślinnością trawiastą niską nieurządzoną oraz miejscowo drzewami i roślinnością wysokopienną. Od strony północnej, południowej i wschodniej graniczy ona z działkami niezabudowanymi porośniętymi roślinnością trawiastą, od strony zachodniej z drogą gruntową. Działka nieogrodzona. Działka nie posiada powierzchni utwardzonych. Kształt działki jest regularny, zbliżony do prostokąta, teren płaski o powierzchni 0,0116 ha i wymiarach ok. 10,5x11 m.

Działka ewidencyjna nr **355/2**, zgodnie z graficzną częścią powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego jest uzbrojona w kanalizację (pozostałe media na sąsiednich działkach). Istniejące na działce sieci infrastruktury technicznej powodują ograniczenia w zagospodarowaniu działki zgodnie z przeznaczeniem planistycznym (sieć kanalizacyjna o szerokości 4 m przebiega przez środek działki). W stanie na dzień wizji lokalnej przedmiotowa działka jest niezabudowana. Porośnięta jest roślinnością trawiastą niską nieurządzoną oraz miejscowo drzewami i roślinnością wysokopienną. Od strony północnej, południowej i wschodniej graniczy ona z działkami niezabudowanymi porośniętymi roślinnością trawiastą, od strony zachodniej z drogą gruntową. Działka nieogrodzona. Działka nie posiada powierzchni utwardzonych. Kształt działki jest regularny, zbliżony do prostokąta, teren płaski o powierzchni 0,0295 ha.

Działka ewidencyjna nr **354/2**, zgodnie z graficzną częścią powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego jest uzbrojona w kanalizację (pozostałe media na sąsiednich działkach). Istniejące na działce sieci infrastruktury technicznej powodują ograniczenia w zagospodarowaniu działki zgodnie z przeznaczeniem planistycznym (sieć kanalizacyjna o szerokości 4 m przebiega przez środek działki). W stanie na dzień wizji lokalnej przedmiotowa działka jest niezabudowana. Porośnięta jest

roślinnością trawiastą niską nieurządzoną oraz miejscowo drzewami i roślinnością wysokopienną. Od strony północnej, południowej i wschodniej graniczy ona z działkami niezabudowanymi porośniętymi roślinnością trawiastą, od strony zachodniej z drogą gruntową, Działka nieogrodzona. Działka nie posiada powierzchni utwardzonych. Kształt działki jest regularny, zbliżony do prostokąta, teren płaski o powierzchni 0,0320 ha i wymiarach ok. 21x15 m.

C) Opis stanu nieruchomości zabudowanych

Przedmiotowe nieruchomości położone są na działkach 318/30, 318/31, 356/3, 356/6, 334/5, 334/4 w miejscowości Szczepańcowa i zabudowane są budynkami i budowlami o charakterze produkcyjno – magazynowo – biurowym, ponadto do tego kompleksu nieruchomości należą niezabudowane działki numer ew 361/1, 362/5, 362/6, 362/1 położone na terenie Krosna obr 3 Przemysłowy. Działki numer ew 362/1 i 362/2 położone są w Krośnie poza ogrodzonym terenem przedsiębiorstwa w związku z tym zostały wycenione oddzielnie.

Teren przedmiotowych nieruchomości – działek jako kompleks jest równy, a kształt nieregularny. Teren ten ogrodzony jest częściowo płotem z kształtowników stalowych rozpiętych pomiędzy słupkami stalowymi oraz częściowo płotem z prefabrykowanych elementów betonowych.

Na terenie nieruchomości znajdują się drogi wewnętrzne o nawierzchni betonowej oraz trylinki i kostki brukowej. Ciągi piesze wyłożone są kostką brukową.

Przedmiotowa nieruchomość jest całkowicie zagospodarowana i użytkowana zgodnie ze swoim przeznaczeniem.

Wjazd na nieruchomość możliwy jest poprzez bramę wjazdowo - wyjazdową o konstrukcji metalowej dla samochodów osobowych i osobowo - ciężarowych.

Komunikacja wewnętrzna odbywa się drogami o nawierzchni asfaltowej, betonowej, trylinki oraz kostki brukowej.

Wyceniana nieruchomość zlokalizowana jest w przemysłowej dzielnicy miasta Krosna oraz miejscowości Szczepańcowa, a sąsiedztwem są podobne nieruchomości przemysłowe.

D) Stan techniczno – użytkowy

Wyceniana nieruchomość tworzy kompleks ogrodzonych działek na których znajdują się zabudowania o charakterze produkcyjno- magazynowo- biurowym:

Opis nieruchomości

Nieruchomość położona jest na terenie MILOMAX S.A. w upadłości likwidacyjnej 38-400 Krosno, ul. Lotników 4a.

1. Budynek hali produkcyjnej nr I

DANE TECHNICZNE

Pow. zabudowy: 4026,00 m² / wg kartoteki budynków/
Pow. użytkowa: 5102,00 m²
Kubatura: 30 963,00 m³
Rok budowy- etapowo: 1993,1995, 1997,2000,2003.

OPIS TECHNICZNY

Budynek został wykonany w konstrukcji stalowej szkieletowej, dźwigary dachowe - blachownice. Obudowa dachu z paneli blaszanych z ociepleniem w środku z wełny mineralnej „Gulfiber”. Ściany wypełniające zewnętrzne i wewnętrzne z pustaków pionowych. Strop żelbetowy na szalunku traconym. Posadzka cementowa wypalana. Ślusarka okienna stalowa. Instalacje wewnętrzne - elektryczna, wod.-kan., gaz., tel. i technologiczna. Ogrzewanie z wykorzystaniem ciepła z procesów technologicznych.

OKEŚLENIE ZUŻYCIA TECHNICZNEGO

Zużycie techniczne obiektu przyjęto w wysokości 30 %

W dniu oględzin budynek jest zagospodarowany i użytkowany zgodnie z przeznaczeniem.

2. Budynek hali produkcyjnej nr II

DANE TECHNICZNE

Pow. zabudowy:	3219,00 m ² / wg kartoteki budynków/
Pow. użytkowa:	4016,00 m ²
Kubatura:	23620,00 m ³
Rok budowy – etapowo -	1997 i 1998

OPIS TECHNICZNY

Budynek został wykonany w technologii lekkiej obudowy konstrukcja stalowa szkieletowa, dźwigary dachowe – blachownice. Obudowa ścian i dachu z paneli blaszanych wewnętrznych i zewnętrznych z ociepleniem w środku z wełny mineralnej „Gulfiber”. Strop żelbetowy na szalunku traconym. Posadzka cementowa wypalana. Ślusarka okienna stalowa.

Instalacja wewnętrzna: elektryczna, wod. – kan., gaz, tel. i technologiczna. Ogrzewanie z wykorzystaniem ciepła z procesów technologicznych.

OKEŚLENIE ZUŻYCIA TECHNICZNEGO

Zużycie techniczne obiektu przyjęto w wysokości 35 %.

W dniu oględzin budynek jest zagospodarowany i użytkowany zgodnie z przeznaczeniem.

3. Budynek biurowy

DANE TECHNICZNE

Pow. zabudowy:	400,00 m ² / wg kartoteki budynków/
Pow. użytkowa:	690,00 m ²
Kubatura:	3200,00 m ³
Rok budowy – etapowo -	(1993 – 2003)

OPIS TECHNICZNY

Budynek został wykonany w technologii tradycyjnej.

Ściany murowane

Strop żelbetowy

Stropodach pokryty papą

Stolarka okienna PCV

Podłogi – wykładziny dywanowe, panele, płytki gres

Instalacje wewnętrzne – elektryczna, wod. Kan., c.o., gaz, tel., sieć komputerowa.

OKREŚLENIE ZUŻYCIA TECHNICZNEGO

Zużycie techniczne obiektu przyjęto w wysokości 30%

W dniu oględzin budynek jest zagospodarowany i użytkowany zgodnie z przeznaczeniem.

4. Magazyn surowców

DANE TECHNICZNE

Pow. zabudowy:	711,00 m ² / wg kartoteki budynków/
Pow. użytkowa:	711,00 m ²
Kubatura:	2806,00 m ³
Rok budowy:	1997

OPIS TECHNICZNY

Budynek został wykonany w technologii lekkiej: konstrukcja stalowa szkieletowa, dźwigary dachowe – blachownice. Obudowa ścian i dachu z paneli blaszanych pojedynczych bez ocieplenia. Posadzka cementowa. Wrota stalowe w tej samej technologii co ściany. Instalacje wewnętrzne: elektryczna.

OKREŚLENIE ZUŻYCIA TECHNICZNEGO

Zużycie techniczne obiektu przyjęto w wysokości 35%

W dniu oględzin budynek jest zagospodarowany i użytkowany zgodnie z przeznaczeniem.

5. Budynek warsztatu mechanicznego

DANE TECHNICZNE

Pow. zabudowy:	74,00 m ² / wg kartoteki budynków/
Pow. użytkowa:	64,00 m ²
Kubatura:	360,00 m ³
Rok budowy:	1993

OPIS TECHNICZNY

Budynek został wykonany w technologii tradycyjnej.

Ściany murowane

Stropodach żelbetowy pokryty papą

Stolarka okienna stalowa

Posadzki cementowe

Instalacje wewnętrzne – elektryczna, wod. kan.

OKREŚLENIE ZUŻYCIA TECHNICZNEGO

Zużycie techniczne obiektu przyjęto w wysokości 55%.

W dniu oględzin budynek jest zagospodarowany i użytkowany zgodnie z przeznaczeniem.

6. Budynek portierni**DANE TECHNICZNE**

Pow. zabudowy: 25,00 m²/ wg kartoteki budynków/

Pow. użytkowa: 12,00 m²

Kubatura: 80,00 m³

Rok budowy: 1993

OPIS TECHNICZNY

Budynek został wykonany w technologii tradycyjnej.

Ściany murowane

Stropodach żelbetowy pokryty papą

Stolarka okienna drewniana zespolona

Posadzki – z płyty gress

Instalacje wewnętrzne – elektryczna, wod. kan. co.

OKREŚLENIE ZUŻYCIA TECHNICZNEGO

Zużycie techniczne obiektu przyjęto w wysokości 35%

W dniu oględzin budynek jest zagospodarowany i użytkowany zgodnie z przeznaczeniem.

7. Budynek magazynu wyrobów gotowych

DANE TECHNICZNE

Pow. zabudowy:	1847,00 m ² / wg kartoteki budynków/
Pow. użytkowa:	1800,00 m ²
Kubatura:	8230,00 m ³
Rok budowy:	2007

OPIS TECHNICZNY

Budynek jest realizowany w technologii lekkiej obudowy – konstrukcja stalowa szkieletowa, dźwigary dachowe – blachownice. Obudowa ścian i dachu z paneli blaszanych wewnętrznych i zewnętrznych z ociepleniem w środku z wełny mineralnej „Gulfiber”. Posadzka cementowa wypalana. Instalacje wewnętrzne – elektryczna.

OKREŚLENIE ZUŻYCIA TECHNICZNEGO

Zużycie techniczne obiektu przyjęto w wysokości 25%

W dniu oględzin budynek jest zagospodarowany i użytkowany zgodnie z przeznaczeniem.

8. Budynek magazynowy

DANE TECHNICZNE

Pow. zabudowy:	1621,00 m ² / wg projektu/
Pow. użytkowa:	1476,03 m ²
Kubatura:	7273,00 m ³

OPIS TECHNICZNY

Budynek jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, kryty dachem jednospadowym z blachy trapezowej na płatwiach stalowych, przylegający do hali magazynowej nr 269, 278 oddzielonej od niej ścianą murowaną z bloczków PGS.

Budynek posiada ściany zewnętrzne – płyty warstwowe na konstrukcji stalowej, na odcinkach występowania oddzielenia ścian wykonano płytę warstwową z rdzeniem wełny mineralnej RE60. Ściany wewnętrzne wykonane z bloczków z betonu komórkowego. Posadzka w hali jest betonowa wykonana na podbudowie piaskowej.

Okna – PCV, drzwi zewnętrzne tradycyjne, nieocieplone w ramie stalowej. Budynek nieogrzewany, bez instalacji ciepłej wody użytkowej oraz bez pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Instalacje wewnętrzne – elektryczna.

OKREŚLENIE ZUŻYCIA TECHNICZNEGO

Zużycie techniczne obiektu przyjęto w wysokości 10%

W dniu oględzin budynek nie posiada pozwolenia na użytkowanie.
Wymaga prac na dokończenie inwestycji / prace wyszczególnione w załącznikach- koszt dokończenia inwestycji według kosztorysu na 07. 2022r wynosi 270 216,30zł netto/. W związku z powyższym stan techniczny budynku do wyceny przyjęto jako średnio korzystny.

9. Budynek stacji trafo

DANE TECHNICZNE

Pow. zabudowy:	65,00 m ² / wg kartoteki budynków/
Pow. użytkowa:	60,00 m ²

OPIS TECHNICZNY

Budynek wybudowany w technologii tradycyjnej murowany, parterowy, kryty blacha. Użytkowany jako budynek stacji trafo dla własnych potrzeb.

OKREŚLENIE ZUŻYCIA TECHNICZNEGO

Zużycie techniczne obiektu przyjęto w wysokości 45%.

W dniu oględzin budynek jest zagospodarowany i użytkowany zgodnie z przeznaczeniem.

BUDOWLE

1. Drogi i place wewnętrzne

Na powierzchni około 7020 m² wykonano podbudowę żwirową grub. 40 cm. Na powierzchni 1020 m² wykonano nawierzchnię betonową grub. 20 cm.

2. Ogrodzenie terenu

Teren ogradzony płotem z kształtowników stalowych rozpiętych między przęsłami z ceownika 50x50 i wysokości 1,80m. Przęsła ze stali profilowej oraz elementów gotowych betonowych.

3. Boksy na stłuczkę 5 szt

Betonowe boksy bez zadaszenia na odpady poprodukcyjne szklane

4. Kominy stalowe szt 4, kominy murowane z cegły szt 2

INSTALACJE

Na terenie nieruchomości znajdują się wszystkie instalacje niezbędne do produkcji – energia elektryczna, wodno- kanalizacyjna, gazowa , rozdzielnia redukcyjna gazu, osadniki na ścieki przemysłowe, studnia głębinowa, instalacja telekomunikacyjna

3. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

Okres monitorowania rynku: 2021 r. – 2022 r.

Rodzaj rynku: rynek nieruchomości gruntowych zabudowany: budynkami magazynowo- produkcyjno- usługowo- administracyjnymi oraz niezabudowanymi.

Obszar rynku: miasto Krosno.

W Krośnie działa ponad 5,5 tysiąca podmiotów gospodarczych. Około 97 % z nich to firmy prywatne. Krosno jest silnym ośrodkiem przemysłowym i usługowym, który charakteryzuje się dużą różnorodnością branż. Zajmuje wysokie pozycje w rankingach miast przyjaznych dla biznesu. Regularnie uzyskuje najwyższe oceny w raportach atrakcyjności inwestycyjnej opracowywanych na zlecenie Polskiej Agencji Inwestycji i Handlu. Główne sektory, na których opiera się lokalna gospodarka, bazują na bogatych tradycjach, doświadczonych kadrach oraz stałym wdrażaniu innowacji. Krosno stanowi największy krajowy ośrodek przemysłu szklarskiego. W odróżnieniu od pozostałych krajowych ośrodków szklarskich, zlokalizowanych w pobliżu miejsca występowania złóż surowca, przemysł szklarski jako przemysł energochłonny rozwija się w Krośnie w oparciu o miejscowe złoża gazu ziemnego i związany jest z wieloletnią tradycją produkcji i zdobienia szkła w tym regionie.

Największym producentem szkła w Polsce jest Krosno Glass SA. (dawniej Krośnieńskie Huty Szkła KROSNO S.A.).

Krosno to również ważny ośrodek „Doliny Lotniczej”. Dynamicznie rozwija się tutaj produkcja lotnicza i około lotnicza. Jego rozbudowa ma na celu m.in. stworzenie jak najlepszych warunków dla rozwoju firm sektora lotniczego.

Krosno to atrakcyjne miejsce dla inwestorów zagranicznych. Ma tu siedzibę 58 firm z udziałem kapitału zagranicznego.

Największe krośnieńskie firmy branży produkcyjnej z kapitałem zagranicznym:

- Krosno Glass SA
- BWI Poland Technologies Sp. z o.o. Oddział w Krośnie Chiny
- Goodrich Aerospace Poland Sp. z o.o. USA
- Nowy Styl Sp. z o.o. USA
- FK Lightplanes Sp. z o.o. RPA

Szacowaną nieruchomość na lokalnym rynku w Krośnie można zaliczyć do nieruchomości komercyjnych o charakterze biurowo - magazynowo - produkcyjnym. Celem analizy było określenie popytu i podaży na powierzchnię biurową i magazynowo - produkcyjną osiąganych cen transakcyjnych przy sprzedaży tego typu obiektów. Dlatego też w niniejszej wycenie dokonano analizy rynku nieruchomości biurowo - magazynowych, biurowo - produkcyjnych oraz magazynowych i produkcyjnych zlokalizowanych na terenie miasta Krosno. Okresem badania objęto ostatnie dwa lata. Z badanego rynku wyłączono transakcje dotyczące typowych nieruchomości handlowych oraz biurowych, a w szczególności zabudowanych super i hipermarketami oraz biurowcami wysokiej klasy zlokalizowanymi w strefie centralnej i śródmiejskiej zaliczonych do innego segmentu.

Analizując ten rynek należy stwierdzić, że jest on niejednorodny. Można wyróżnić w nim wiele segmentów w zależności od : sposobu użytkowania nieruchomości, od wielkości nieruchomości, a wreszcie od położenia. Inwestorzy podejmując decyzję nabycia nieruchomości kierują się oczywiście lokalizacją, ale uwzględniają oferty z terenu całego miasta, a także często z gmin podmiejskich. I tak pod względem sposobu użytkowania można wyróżnić:

- rynek nieruchomości usługowo-handlowych;
- rynek nieruchomości biurowych;
- rynek nieruchomości magazynowych;
- rynek nieruchomości warsztatowo-produkcyjnych.

Należy zwrócić uwagę, że następuje wzajemne przenikanie się wyżej wymienionych rynków, szczególnie w strefie pośredniej i peryferyjnej oraz w dzielnicach tradycyjnie uznawanych za przemysłowe. Ma to związek z postępującą rewitalizacją terenów poprzemysłowych oraz zmianą sposobu użytkowania typowych nieruchomości produkcyjnych na produkcyjno-usługowe, magazynowe lub usługowo – handlowe.

Rynek tego typu nieruchomości po fazie wzrostowej w latach 2018 - 2019 oraz załamaniu w roku 2021 wszedł obecnie w fazę stabilizacji cen. Widoczne jest zmniejszenie liczby transakcji, jednak nie jest widoczny zdecydowany spadek cen, po których oferowane są nieruchomości, nie mniej jednak transakcje są stosunkowo rzadkie. W okresie obejmującym lata 2021-2022 liczbę transakcji takimi nieruchomościami można oszacować na kilkanaście transakcji rocznie.

Transakcje dotyczące nieruchomości zabudowanych budynkami komercyjnymi zlokalizowane były najczęściej w dzielnicach przemysłowych Krosna. Transakcje na obszarze śródmieścia były bardzo rzadkie. Nabywcami tego typu nieruchomości były najczęściej firmy prywatne, które poszukiwały budynków dla potrzeb prowadzonej działalności gospodarczej, najczęściej magazynowej lub usługowej, rzadziej typowo produkcyjnej.

Cena transakcyjna najtańszej takiej nieruchomości sprowadzona do wskaźnika 1 m^2 powierzchni zabudowy budynku wynosiła niespełna $1\,310,62 \text{ zł/m}^2$, natomiast najdroższej $2\,422,36 \text{ zł/m}^2$.

Najwyższe ceny za 1 m^2 osiągały budynki z dobrym dostępem komunikacyjnym, w stosunkowo dobrym stanie technicznym, o dobrym standardzie. Istotny wpływ na cenę jednostkową m^2 budynku miała jego powierzchnia, budynki duże, bez możliwości podziału, osiągały ceny jednostkowe niższe. Niskie ceny uzyskiwały również nieruchomości zlokalizowane w części przemysłowej Krosna, gdzie występuje duża podaż powierzchni.

Ze względu na znaczną wielkość przedmiotu wyceny jako całość, transakcje nieruchomościami o zbliżonych parametrach należą do rzadkich, a także często nacechowane są indywidualnym podejściem stron do transakcji. Pomimo, iż nieruchomości tego typu i wielkości jak wyceniana, cechują średnia kapitałochłonność niemniej znajdują one jednak nabywców na wtórnym rynku nieruchomości ze względu iż potencjalnego inwestora (kupca) mniej kosztuje doinwestowanie istniejącego już przedsiębiorstwa czy jego przebranzowanie w porównaniu ze wznoszeniem całkowicie nowej inwestycji. Kupienie już funkcjonującego zakładu nie wymaga znacznej ilości dokumentacji wymaganych przy uruchomieniu nowego zakładu produkcyjnego. Ustalone przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod działalność produkcyjną oraz takie sąsiedztwo, daje dużą stabilność i wskazuje długą perspektywę działalności bez potencjalnych konfliktów z otoczeniem, co jest szczególnie istotne w takiej działalności.

Z analizy transakcji, preferencji na rynku oraz ofert kupna i ofert sprzedaży, wynika, że uczestnicy rynku lokalnego oraz podobnych rynków równoległych (kupujący i sprzedający), dla nieruchomości pod działalność gospodarczą, postrzegają zestaw ich cech (atrybutów), które odzwierciedlają się w cenie. Cechy te w różnym stopniu wpływają na cenę. Należą do nich:

- położenie i sąsiedztwo, w tym warunki środowiskowe;

- stan techniczny budynków;
- powierzchnia i kształt gruntu,
- powierzchnia zabudowy budynku
- prawo do nieruchomości .

Trend czasowy

Dokonano analizy cen zanotowanych transakcji nieruchomościami usługowymi magazynowymi, administracyjnymi i produkcyjnymi dla ustalenia jak upływ czasu wpływa na cenę jednostkową – 1 m² (trend czasowy). Zastosowano poniższą formułę korygującą cenę ze względu na upływ czasu, dla sprowadzenia ceny do momentu sporządzenia niniejszego raportu.

$$C_{spr.} = C * (1 + r * t)$$

C- cena jednostkowa w momencie transakcji,

t- ilość jednostek czasu (założono i przyjęto kwartał),

r- współczynnik zmiany cen przypadających na jednostkę czasu (kwartał),

$$r = C_p - C_w / C_w * t$$

C_p- cena późniejsza

C_w- cena wcześniejsza

Oszacowano na podstawie kilku par nieruchomości podobnych, przeznaczonych pod produkcję i usługi, różniących się tylko czasem dokonania transakcji (pozostałe równe), że w przeanalizowanym okresie, ceny 1m² p.z. nieruchomości są zróżnicowane. Zachodzą sytuacje rynkowe gdzie wcześniej sprzedane nieruchomości uzyskały wyższe ceny od sprzedanych później oraz sytuacje odwrotne. Taka sytuacja powoduje, że nie ma podstaw do wprowadzenia poprawek ze względu na upływ czasu.

Podczas analizy rynku nie uwzględniono notowań nieruchomości sprzedawanych w trybie wymuszonym (licytacje komornicze, sprzedaż przez syndyków za ceny odbiegające od przeciętnych cen transakcyjnych), czy też innych gdzie mogły zajść szczególne warunki zawarcia transakcji (np. pomiędzy podmiotami powiązanymi).

Wykorzystano dane z rynku o cenach transakcyjnych dające się autoryzować, tzn. pochodzące z wiarygodnych źródeł.

4. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie ze zleceniem Zamawiającego, wycena ma na celu określenie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości dla sprzedaży przez Syndyka.

Mając powyższe dane na uwadze oraz zgodnie z Art. 151 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami „Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”.

Jednocześnie zgodnie ze Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych – „Ustalona wartość rynkowa nieruchomości przy spełnieniu założeń wymienionych w Art. 151 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, „...musi odzwierciedlać stan rynku w dniu wyceny i odpowiadać cenie, jaką można by uzyskać przy zawarciu umowy sprzedaży w dniu wyceny”.

Zgodnie natomiast z Art. 134 ust. 2 Ustawy 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, stanu zagospodarowania oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami”.

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości w naszym przypadku zgodnie z § 4. Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Przy określaniu wartości nieruchomości w podejściu porównawczym do porównania przyjęto ceny nieruchomości, które uzyskane zostały za nie w transakcjach rynkowych.

Zgodnie ze zleceniem wycena nieruchomości ma na celu określenie wartości nieruchomości, a określona w jej rezultacie wartość rynkowa nieruchomości pełni funkcje doradcze, tzn. służy do określenia kwoty, którą zdaniem wykonawcy wyceny stanowi najbardziej przewidywaną cenę możliwą do uzyskania na rynku.

5. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

5.1. Opis zastosowanego podejścia i metody wyceny

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość jej 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. Zgodnie z § 4. Ust. 1. Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego, „Przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen”. Jednocześnie zgodnie z ust. 2 ww. Rozporządzenia oraz mając na uwadze specyfikę wycenianej nieruchomości do jej wyceny zastosowano metodę porównywania parami. Natomiast zgodnie z ust 3 ww. Rozporządzenia „Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

Analiza danych i założenia przyjęte w wycenie

Stosując ww. metodę przyjęto następujące założenia:

1. Wartość szacowanej nieruchomości znajdzie się pomiędzy ceną minimalną, a ceną maksymalną, które zostały zanotowane na rynku lokalnym w badanym okresie. Zgodnie jednak ze Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych „Podejście porównawcze stosuje się przy założeniu, że znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, warunki dokonania transakcji, a także cechy nieruchomości wpływające na te ceny, zwłaszcza na ich zróżnicowanie. Przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Do porównań należy wykorzystać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości.

Wykorzystanie cen z innych okresów wymaga szczegółowego uzasadnienia”. W naszym przypadku ceny nieruchomości analizowano w okresie od 2021 roku do 2022 roku. Założenie to pozwoliło określić granice poprawek stosowanych w trakcie prowadzenia analizy porównawczej.

2. Przed przystąpieniem do analizy porównawczej uwzględnia się zmiany poziomu cen, występujące wskutek upływu czasu, na lokalnym rynku nieruchomości.

3. Analizę porównawczą prowadzimy w parach tj. pomiędzy nieruchomością wycenianą o znanych cechach, lecz nieznaną wartość, a nieruchomością o znanej cenie i znanych cechach. Gdy mamy kilka nieruchomości do porównań, tworzymy kilka par, w których każdorazowo występuje wyceniana nieruchomość. Ostateczną wartość wycenianej nieruchomości ustalamy, jako średnią ważoną z sumy wyników uzyskanych w poszczególnych parach.

4. Analizę porównawczą dotyczącą wielkości poprawek prowadzimy wyłącznie na zbiorze cech rynkowych, jakie występują na danym rynku lokalnym, i które decydują o wartości rynkowej nieruchomości.

5.2. Określenie wartości nieruchomości zabudowanej położonej w Krośnie i Szczepańcowej

Dla potrzeb niniejszej wyceny określono rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami przemysłowo – magazynowo –biurowymi jako obszar ciągły obejmujący teren miasta Krosna i Szczepańcowej.

Dla ustalenia wartości rynkowej wycenianych nieruchomości zbadano obrót i ceny transakcyjne nieruchomości w okresie ostatnich 24 miesięcy.

W badanym okresie na wyznaczonym rynku lokalnym przeprowadzono kilka transakcji, w których przedmiotem sprzedaży były nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami produkcyjno – magazynowo - biurowymi. Cena najtańszej nieruchomości o podobnych parametrach i cechach, co nieruchomość wyceniana sprowadzona do wskaźnika 1m^2 powierzchni zabudowy budynku wynosiła $C_{\min} = 1\,310,62 \text{ zł za } 1\text{m}^2$, a cena najdroższej $C_{\max} = 2\,422,36 \text{ zł za } 1\text{m}^2$.

Zgodnie z założeniem pierwszym przyjęto, że wartość nieruchomości w odniesieniu do 1m^2 powierzchni zabudowy budynku znajdzie się w przedziale $[1\,310,62 \text{ zł} : 2\,422,36 \text{ zł}]$

Ustalenie cech porównawczych

W oparciu o art. 134 ust. 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz biorąc pod uwagę uwarunkowania lokalnego rynku i rodzaj wycenianych nieruchomości określono na podstawie analiz własnych oraz doświadczeń z innych rozwiniętych rynków zbiór cech rynkowych o charakterze lokalnym, mających wpływ na wartość rynkową. Wśród przyjętych cech znalazły się:

- położenie i sąsiedztwo – uwzględnia położenie szczegółowe w analizowanej strefie, uwzględnia korzyści lub uciążliwości występujące w najbliższym otoczeniu mające wpływ na komfort korzystania z nieruchomości;
- stan techniczny zabudowań – określa wykonane remonty, modernizacje na nieruchomości;
- powierzchnie zabudowy budynków – uwzględnia istniejące różnice w powierzchni zabudowy budynków;
- powierzchnia i kształt gruntu – uwzględnia istniejące różnice w powierzchni gruntu jego kształcie działki.
- Prawo do nieruchomości – prawo wieczystego użytkowania gruntu lub prawo własności

Tabela 1. Opis cech rynkowych

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1.	Położenie i sąsiedztwo	Korzystne	Lokalizacja na terenie miasta, w centralnej strefie, rozbudowana infrastruktura drogowa umożliwiająca łatwy dostęp, działka sąsiaduje z podobną zabudową produkcyjną, magazynową lub usługową. Wskaźnik intensywności zabudowy wysoki. Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, działka położona w I linii zabudowy, jakość drogi w bardzo dobrym stanie. Sąsiedztwo atrakcyjne dla działalności przemysłowej, brak uciążliwości ekologicznych. Korzystne oddziaływanie okolicy na nieruchomość. Teren dobrze skomunikowany, dostępny, w oddaleniu od zabudowy mieszkaniowej.
		Średnio korzystne	lokalizacja na terenie miasta, w strefie przejściowej, średnio rozbudowana infrastruktura drogowa, działka sąsiaduje z podobną zabudową produkcyjną, magazynową lub usługową. Wskaźnik intensywności zabudowy średni. Działka posiada dostęp do drogi publicznej w ramach współwłasności lub drogi wewnętrznej, jakość drogi w dobrym stanie. Sąsiedztwo neutralne dla prowadzonej działalności. Brak oddziaływania okolicy na nieruchomość.
		Niekorzystne	lokalizacja na terenie miasta, w strefie peryferyjnej, infrastruktura drogowa przeciętna, działka sąsiaduje z zabudową domów jednorodzinnych lub z terenami niezabudowanymi. Działka nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub posiada dostęp przez ustanowioną służebność. Negatywny wpływ otoczenia na nieruchomość powodujący ograniczenia w możliwościach jej wykorzystania. Utrudniony dostęp.
2.	Stan techniczny budynków	Korzystny	bardzo dobry stan techniczny i standard wykończenia, budynki powstałe w latach 2010-2020
		Średnio korzystny	budynki do 30 lat lub budynki starsze ale stale odnawiane, remontowane, ściany murowane z cegły, ocieplenie ścian, nowe pokrycie dachu,
		Przeciętny	budynki w przedziale 30-40 lat. w przeciętnym stanie

			technicznym, wymagające drobnych prac remontowych, ściany z cegły lub elementów prefabrykowanych, instalacje wewnętrzne w dobrym lub średnim stanie technicznym
		Niski	budynki w bardzo niskim stanie, wymagające wielu prac remontowych lub kapitalnego remontu, niemodernizowane, place i drogi o nawierzchni o złym stanie, budynki powstałe na początku lat 70, dach do wymiany, zniszczone instalacje
3.	Powierzchnia zabudowy	Korzystna	Powierzchnia zabudowy budynków poniżej 3000m ²
		Średnio korzystna	Powierzchnia zabudowy budynków w przedziale 3000-5000 m ²
		Niekorzystna	Powierzchnia zabudowy budynków powyżej 5000m ²
4	Prawo do nieruchomości	Pr własności	Prawo własności gruntu i budynków
		Pwug	Prawo wieczystego użytkowania gruntu i własności budynków
5.	Powierzchnia i kształt działki (w tym stan zagospodarowania działki)	Duża, foremna	Działka powyżej 2 ha, kształt działki regularny, działka zagospodarowana na wysokim poziomie, place i parkingi o dobrym stanie technicznym lub utwardzone kostką brukową
		Średnia, foremna	Działka w granicach 1ha do 2 ha, działka foremna ewentualnie kształt działki nieregularny, ale nadający się do optymalnego wykorzystania i ewentualnego zagospodarowania, działka zagospodarowana na średnim poziomie, na terenie działki znajdują się place i parkingi utwardzone kostką brukową lub asfaltem
		Mała, foremna	Powierzchnia działki do 1 ha, kształt działki regularny, ewentualnie nieregularny nadający się do optymalnego wykorzystania i ewentualnego zagospodarowania, działka zagospodarowana na niskim poziomie, brak: ogrodzenie, zieleni ozdobnej, miejsc parkingowych, place utwardzone kamieniem

Analiza rynku pozwoliła ustalić wpływ poszczególnych cech na ocenę, a więc ustalić wagę tych cech. Każda z wyróżnionych cech wskazuje wewnętrzną niejednorodność. Stało się to podstawą dalszego, wewnętrznego podziału odzwierciedlającego ocenę poszczególnych cech na rynku nieruchomości. Ze względu na różnice występujące pomiędzy poszczególnymi cechami nieruchomości porównawczych oraz nieruchomości wycenianej, jako parametr porównawczy przyjęto cenę 1m² powierzchni zabudowy budynku uzyskany z podzielenia ceny transakcyjnej przez powierzchnię zabudowy budynku.

Tabela 2. Określenie cech rynkowych nieruchomości

Lp.	Rodzaj cechy	Procentowy wpływ na cenę/ wagę cechy	Strefa, klasy
1	Położenie i sąsiedztwo	30%	Korzystne Średnio korzystne Niekorzystna
2	Stan techniczny budynków	25%	Korzystny Średnio korzystny Przeciętny Niski
3	Powierzchnia zabudowy	20%	Korzystna Średnio korzystna Niekorzystna
4	Prawo do gruntu	10%	Prawo własności Prawo wieczystego użytkowania
5	Powierzchnia i kształt gruntu	15%	Duża foremna Średnia foremna Mała nieforemna

Tabela 3. Zbiór transakcji nieruchomości sprzedanych w okresie ostatnich 24 miesięcy w celu ustalenia wartości wycenianej nieruchomości

Data/ Rep.	Miasto	Nr działki	Pow. dz. m ²	Pow. zabud. m ²	Cena transakcyjna	Cena za m ²
2021-01-26 169/21	Jasło obr.8	23...	3071	2507,00	5 100 000,00 zł	2 034,30 zł
2021-07-30 4762/21	Krosno obr.3	67...	1712	954,00	2 000 000,00 zł	2 096,44 zł
2021-06-30 2454/21	Jasło obr.10	5...	3547	975,00	2 000 000,00 zł	2 051,28 zł
2022-07-28 4609/22	Krosno obr.3-	58...	4773	716,00	1 500 000,00 zł	2 094,97 zł
2021-12-02 4788/21	Krosno obr.2	14...	11481	3052,00	4 000 000,00 zł	1 310,62 zł
2021-10-11 9053/2021	Jasło obr 18	52...	8832	805,00	1 950 000,00 zł	2 422,36 zł
2022-06-10 6588/2022	Jasło obr 14	10...	4691	501,00	1 200 000,00 zł	2 395,21 zł
2021-06-01 3242/2021	Jasło obr 23	25...	69123	10650,00	17 048 247,88 zł	1 600,77 zł

Cena maksymalna: $C_{\max} = 2\,422,36 \text{ zł/m}^2$

Cena minimalna: $C_{\min} = 1\,310,62 \text{ zł/m}^2$

$$\Delta C = 1\,111,74 \text{ zł/m}^2$$

Określenie wartości gruntu działki 318/31, 356/3 i 356/6 zabudowanych budynkami produkcyjno –magazynowo- biurowymi

Do wyceny nieruchomości metodą porównania parami, ze znanych transakcji, wybrano trzy nieruchomości gruntowe zabudowane sprzedane w okresie ostatnich 24 miesięcy w celu ustalenia wartości wycenianej nieruchomości.

Transakcja nr 1

Źródło notowania: akt notarialny, **Stan prawny:** własność

Rodzaj transakcji: wolny rynek, **Strony:** osoba prawna -> osoba prawna

Rodzaj konstrukcji: murowana, , **Stan zaawansowania robót budowlanych:** stan ukończony

Lokalizacja: woj. podkarpackie, pow. jasielski, gm. Jasło, m. Jasło, obręb - 23, **pow. działki:** 69123 m²

Data/ repertorium	Nr działki	Pow. zabudowy	Cena transakcji/ Cena m ²
2021-06-01 3242/21	25...	10 650,00 m ²	17 048 275,88 zł 1 600,77 zł/m ²

Opis: Nieruchomość zabudowana jest - Magazyn wyrobów gotowych (pow. użytk. 1951m²);
- Magazyn surowców (pow. użytk. 858m²);- Hala produkcyjna nr 1 (pow. użytk. 1534m²);

- Hala produkcyjna nr 2 (pow. użytk. 503m²);- Budynek socjalny (pow. użytk. 476m²);
 - Budynek administracyjny (pow. użytk. 893m²);- Kotłownia z hydrofornią (pow. użytk. 410m²);
 - Hala produkcyjno-magazynowa nr 1 (pow. użytk. 1313m²);- Hala produkcyjno-magazynowa nr 2 (pow. użytk. 885m²)
 - Drogi i place utwardzone (pow. 25250 m²)- Budynek wagowy; Budynek portierni; Pompownia; Stacja TRAFO z wyposażeniem; ; Magazyn; Budynek wyparki; Komin; ; Linia telekomunikacyjna; Sieć wodociągów; Sieć kanalizacji sanitarnej; Sieć kanalizacji deszczowej; Ogrodzenie terenu; Oświetlenie terenu; Sieć ciepła; Linia kablowa 15kV, place utwardzone o pow 25250m²

Działki posiadają dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej. Nieruchomość w pełni uzbrojona. Nieruchomość położona wśród terenów zabudowanych budynkami komercyjnymi. Stan budynków średnio korzystny, standard dobry. Uzbrojenie: pełne.

Transakcja nr 2

Źródło notowania: akt notarialny, **Stan prawny:** własność

Rodzaj transakcji: wolny rynek, **Strony:** osoba prawna -> osoba prawna

Rodzaj konstrukcji: murowana, , **Stan zaawansowania robót budowlanych:** stan ukończony

Lokalizacja: woj. podkarpackie, pow. krośnieński, gm. Krosno, m. Krosno, obręb - 2, **pow. działki:** 11481 m²

Data/ repertorium	Nr działki	Pow. zabudowy	Cena transakcji/ Cena m ²
02-12-2021 rep. 4788/21	14...	3 052,00 m ²	4 000 000 zł 1 310,62 zł/m ²

Uzbrojenie: gaz, kanalizacja, prąd, wodna, telefoniczna

Opis: Działka położona bezpośrednio przy drodze o nawierzchni asfaltowej, zabudowana budynkami magazynowymi murowanym, parterowym pow. zabudowy 3 052m² w przeciętnym stanie technicznym . Działka w całości ogrodzona, place i drogi wewnętrzne utwardzone asfaltem i płytami betonowymi. Ponadto na działce znajdują się stalowe wiaty na materiały. Najbliższe otoczenie stanowi zabudowa magazynowo- produkcyjno- usługowa i zabudowa jednorodzinna.

Transakcja nr 3

Źródło notowania: akt notarialny, **Stan prawny:** użytkowanie wieczyste

Rodzaj transakcji: wolny rynek, **Strony:** osoba prawna -> osoba prawna

Rodzaj konstrukcji: murowana, , **Stan zaawansowania robót budowlanych:** stan ukończony

Lokalizacja: woj. podkarpackie, pow. jasielski, gm. Jasło, m. Jasło, obręb - 8, **pow. działki:** 3071 m²

Data/ repertorium	Nr działki	Pow. zabudowy	Cena transakcji/ Cena m ²
28-01-2021 rep. 169/21	23...,	2507,00 m ²	5 100 000 zł 2 034,30 zł/m ²

Opis: działka zabudowana murowanym parterowym budynkiem magazynowo – produkcyjnym w części biurowej dwukondygnacyjnym, budynki z 1990r po generalnym remoncie. Dojazd do działki bezpośrednio z drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej. Działka częściowo ogrodzona z nawierzchniami utwardzonymi asfaltem. Najbliższe otoczenie to zabudowa biurowa, handlowa, magazynowa i mieszkalna

Opis cech nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości wybranych do porównania, a także ich cech przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela 4. Zestawienie cech wycenianych nieruchomości oraz zestawienie cech nieruchomości o znanych cenach transakcyjnych

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
1	Położenie i sąsiedztwo	Średnio korzystne	Średnio korzystne	Średnio korzystne	Korzystne
3	Stan techniczny budynków	Średnio korzystny	Średnio korzystny	Przeciętny	Korzystny
4	Powierzchnia zabudowy	Niekorzystna	Niekorzystna	Średnio korzystna	Korzystna
5	Powierzchnia i kształt gruntu	Duża, nieforemna	Duża, foremna	Średnia, foremna	Mała, foremna
6	Prawo do nieruchomości	Własność	Własność	Własność	Użytkowanie wieczyste

Tabela 5. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych

Lp.	Cechy rynkowe	% wpływ na cenę	Zakres kwotowy zł/m ²	Obiekty do porównania		
				Nr 1	Nr 2	Nr 3
1	Położenie i sąsiedztwo	30	333,52	0,0	0,0	-166,76
2	Stan techniczny budynków	25	277,94	0,0	+92,65	-92,65
3	Powierzchnia zabudowy	20	222,35	0,0	-111,18	-222,35
4	Powierzchnia i kształt gruntu	15	166,76	0,0	+83,38	+166,76
5	Prawo do nieruchomości	10	111,17	0,0	0,0	+111,17
	Suma	100	1 111,74	0,0	+64,85	-203,83
	Cena sprzedaży zł/m²			1 600,77	1 310,62	2 034,30
				1 600,77	1375,47	1 830,47
	Wartość rynkowa nieruchomości zł/m²					1 602,24

Obliczenie wartości nieruchomości działek 318/31, 356/3 i 356/6 zabudowane

Dla obliczenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano wzór:

$$W_N = C_j \times P_N$$

Gdzie:

W_N – wartość nieruchomości

C_j – wartość 1m² powierzchni zabudowy budynku

P_N – powierzchnia zabudowy budynku

$$W_N = 1\,602,24 \text{ zł/m}^2 \times 8\,918,00 \text{ m}^2 = 14.288.776 \text{ zł /w zaokrągleniu/}$$

$$W_N = 14.289.000 \text{ zł /w zaokrągleniu/}$$

Określenie wartości gruntu działki 318/30, 334/5, 334/4 zabudowanej budynkami magazynowymi

Do wyceny nieruchomości metodą porównania parami, ze znanych transakcji, wybrano trzy nieruchomości gruntowe zabudowane sprzedane w okresie ostatnich 24 miesięcy w celu ustalenia wartości wycenianej nieruchomości.

Transakcja nr 1

Źródło notowania: akt notarialny, **Stan prawny:** użytkowanie wieczyste

Rodzaj transakcji: wolny rynek, **Strony:** osoba prawna -> osoba prawna

Rodzaj konstrukcji: murowana, , **Stan zaawansowania robót budowlanych:** stan ukończony

Lokalizacja: woj. podkarpackie, pow. krośnieński, gm. Krosno, m. Krosno, obręb - 3, **pow. działki:** 1712 m²

Data/ repertorium	Nr działki	Pow. zabudowy	Cena transakcji/ Cena m ²
2021-07-30 4762/21	67...	954,00 m ²	2 000 000,00 zł 2 096,44 zł/m ²

Opis: Nieruchomość zabudowana budynkiem magazynowo- produkcyjno biurowym, murowanym, otynkowanym, w dobrym stanie technicznym Uzbrojenie ; Linia telekomunikacyjna; Sieć wodociągów; Sieć kanalizacji sanitarnej; Sieć kanalizacji deszczowej; Ogrodzenie terenu; Linia kablowa 15kV, place utwardzone kostką. Działka posiada dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej. Nieruchomość w pełni uzbrojona. Nieruchomość położona wśród terenów zabudowanych budynkami komercyjnymi.

Transakcja nr 2

Źródło notowania: akt notarialny, **Stan prawny:** użytkowanie wieczyste

Rodzaj transakcji: wolny rynek, **Strony:** osoba prawna -> osoba prawna

Rodzaj konstrukcji: murowana, , **Stan zaawansowania robót budowlanych:** stan ukończony

Lokalizacja: woj. podkarpackie, pow. krośnieński, gm. Krosno, m. Krosno, obręb - 3, **pow. działki:** 4773 m²

Data/ repertorium	Nr działki	Pow. zabudowy	Cena transakcji/ Cena m ²
28-07-2022 rep. 4609/22	58...	716,00 m ²	1 500 000 zł 2 094,97 zł/m ²

Uzbrojenie: gaz, kanalizacja, prąd, wodna, telefoniczna

Opis: Działka położona bezpośrednio przy drodze o nawierzchni asfaltowej, zabudowana budynkiem magazynowym murowanym, parterowym oraz budynkiem biurowym w przeciętnym stanie technicznym . Działka w całości ogrodzona, place i drogi wewnętrzne utwardzone asfaltem. Ponadto na działce znajdują się stalowe wiaty na materiały. Najbliższe otoczenie stanowi zabudowa magazynowo- produkcyjno- usługowa i zabudowa jednorodzinna.

Transakcja nr 3

Źródło notowania: akt notarialny, **Stan prawny:** użytkowanie wieczyste

Rodzaj transakcji: wolny rynek, **Strony:** osoba prawna -> osoba prawna

Rodzaj konstrukcji: murowana, , **Stan zaawansowania robót budowlanych:** stan ukończony

Lokalizacja: woj. podkarpackie, pow. jasielski, gm. Jasło, m. Jasło, obręb - 8, **pow. działki:** 3071 m²

Data/ repertorium	Nr działki	Pow. zabudowy	Cena transakcji/ Cena m ²
28-01-2021 rep. 169/21	23...,	2507,00 m ²	5 100 000 zł 2 034,30 zł/m ²

Opis: działka zabudowana murowanym parterowym budynkiem magazynowo – produkcyjnym w części biurowej dwukondygnacyjnym, budynku z 1990r po generalnym remoncie. Dojazd do działki bezpośrednio z drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej. Działka częściowo ogrodzona z nawierzchniami utwardzonymi asfaltem. Najbliższe otoczenie to zabudowa biurowa, handlowa, magazynowa i mieszkalna

Opis cech nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości wybranych do porównania, a także ich cech przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela 6. Zestawienie cech wycenianych nieruchomości oraz zestawienie cech nieruchomości o znanych cenach transakcyjnych

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
1	Położenie i sąsiedztwo	Średnio korzystne	Średnio korzystne	Średnio korzystne	Korzystne
3	Stan techniczny budynków	Średnio korzystny	Średnio korzystny	Przeciętny	Korzystny
4	Powierzchnia zabudowy	Niekorzystna	Korzystna	Korzystna	Niekorzystna
5	Powierzchnia i kształt gruntu	Duża, nieforemna	Mała, foremna	Średnia, foremna	Średnia, foremna
6	Prawo do nieruchomości	Własność	Użytkowanie wieczyste	Użytkowanie wieczyste	Użytkowanie wieczyste

Tabela 7. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych

Lp.	Cechy rynkowe	% wpływ na cenę	Zakres kwotowy zł/m ²	Obiekty do porównania		
				Nr 1	Nr 2	Nr 3
1	Położenie i sąsiedztwo	30	333,52	0,0	0,0	-166,76
2	Stan techniczny budynków	25	277,94	0,0	+92,65	-92,65
3	Powierzchnia zabudowy	20	222,35	-222,35	-222,35	0,0
4	Powierzchnia i kształt gruntu	15	166,76	+166,76	+83,38	+83,38
5	Prawo do nieruchomości	10	111,17	+111,17	+111,17	+111,17
	Suma	100	1 111,74	+55,58	+64,85	-64,86
	Cena sprzedaży zł/m²			2 096,44	2094,97	2 034,30
				2 152,02	2 159,82	1 969,44
	Wartość rynkowa nieruchomości zł/m²					2 093,76

Obliczenie wartości nieruchomości działek 318/30, 334/5, 334/4 zabudowane

Dla obliczenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano wzór:

$$W_N = C_j \times P_N$$

Gdzie:

W_N – wartość nieruchomości

C_j – wartość 1m² powierzchni zabudowy budynku

P_N – powierzchnia zabudowy budynku

$$W_N = 2\,093,76 \text{ zł/m}^2 \times 3070,40 \text{ m}^2 = 6.428.681 \text{ zł}$$

$$W_N = 6.429.000 \text{ zł /w zaokrągleniu/}$$

5.3. Określenie wartości gruntu niezabudowanego położonego w Krośnie i Szczepańcowej

Dla potrzeb niniejszej wyceny określono rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych jako obszar ciągły obejmujący teren miasta Krosna i Szczepańcowej.

Dla ustalenia wartości rynkowej wycenianych nieruchomości zbadano obrót i ceny transakcyjne nieruchomości w okresie ostatnich 24 miesięcy.

W badanym okresie na wyznaczonym rynku lokalnym przeprowadzono kilkanaście transakcji, w których przedmiotem sprzedaży były nieruchomości gruntowe niezabudowane. Cena najtańszej nieruchomości o podobnych parametrach i cechach, co nieruchomość wyceniana sprowadzona do wskaźnika 1m^2 powierzchni gruntu wynosiła $C_{\min} = 60,00 \text{ zł za } 1\text{m}^2$, a cena najdroższej $C_{\max} = 121,63 \text{ zł za } 1\text{m}^2$.

Zgodnie z założeniem pierwszym przyjęto, że wartość nieruchomości w odniesieniu do 1m^2 powierzchni gruntu znajdzie się w przedziale $[60,00 \text{ zł/m}^2 : 121,63 \text{ zł/m}^2]$

Ustalenie cech porównawczych

W oparciu o art. 134 ust. 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz biorąc pod uwagę uwarunkowania lokalnego rynku i rodzaj wycenianych nieruchomości określono na podstawie analiz własnych oraz doświadczeń z innych rozwiniętych rynków zbiór cech rynkowych o charakterze lokalnym, mających wpływ na wartość rynkową. Wśród przyjętych cech znalazły się:

Tabela 8. Opis cech rynkowych

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1.	Lokalizacja ogólna	Korzystna	Lokalizacja na terenie miasta Krosna, w strefie centralnej
		Przeciętna	Lokalizacja na terenie miasta Krosna, w strefie przejściowej
		Niekorzystna	Lokalizacja na terenie miasta Krosna, w strefie peryferyjnej
2.	Dostęp do drogi publicznej	Korzystny	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej, działka położona w pierwszym rzędzie zabudowy, wjazd na działkę istniejącym zjazdem z drogi publicznej, jakość drogi dojazdowej dobra
		Przeciętny	Dojazd do działki w ramach współwłasności działki drogowej wewnętrznej, ewentualnie drogą wewnętrzną, jakość drogi dojazdowej dobra
		Niekorzystny	Dojazd do działki ustanowioną służebnością drogową lub brak dostępu do drogi
3	Powierzchnia gruntu	Korzystna	Poniżej 10 arów
		Przeciętna	Od 10-20 arów
		Niekorzystna	Powyżej 20 arów
4.	Uzbrojenie działki	Pełne	Działka w pełni uzbrojona lub z dostępem do sieci gazowej wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej
		Częściowe	Działka częściowo uzbrojona, w zależności od ilości mediów

		Brak	Działka nie jest uzbrojona
5.	Sąsiedztwo i otoczenie (w tym lokalizacja szczegółowa)	Korzystne	Działka sąsiaduje z zabudową mieszkalną jednorodzinną, handlowo- usługową wskaźnik intensywności zabudowy wysoki
		Przeciętne	Działka sąsiaduje z zabudową mieszkalną jednorodzinną i działkami niezabudowanymi, wskaźnik intensywności zabudowy średni
		Niekorzystne	Działka sąsiaduje bezpośrednio z terenami niezabudowanymi (tzw. niekorzystne sąsiedztwo)
5.	Ograniczenia zagospodarowania nieruchomości	Brak	Brak ograniczeń w zagospodarowaniu nieruchomości, brak konieczności ponoszenia nakładów niezbędnych do jej zagospodarowania
		Istnieją	Występują ograniczenia zagospodarowania nieruchomości (służebności gruntowe, infrastruktura techniczna), istniejące ograniczenia w znaczący sposób wpływają na możliwości zagospodarowania nieruchomości

Analiza rynku pozwoliła ustalić wpływ poszczególnych cech na ocenę, a więc ustalić wagę tych cech. Każda z wyróżnionych cech wskazuje wewnętrzną niejednorodność. Stało się to podstawą dalszego, wewnętrznego podziału odzwierciedlającego ocenę poszczególnych cech na rynku nieruchomości. Ze względu na różnice występujące pomiędzy poszczególnymi cechami nieruchomości porównawczych oraz nieruchomości wycenianej, jako parametr porównawczy przyjęto cenę 1m² powierzchni gruntu uzyskany z podzielenia ceny transakcyjnej przez powierzchnię gruntu.

Tabela 9. Określenie cech rynkowych gruntów

Lp.	Rodzaj cechy	Procentowy wpływ na ceny/ wagę cechy.	Opis
1	Lokalizacja ogólna	40	Korzystna Przeciętna Niekorzystna
2	Powierzchnia gruntu	15	Korzystna Przeciętna Niekorzystna
3	Uzbrojenie terenu	25	Pełne Częściowe Brak
4	Sąsiedztwo i otoczenie	20	Korzystne Przeciętne Niekorzystne

Porównanie parami

Zbiór transakcji nieruchomości sprzedanych w okresie ostatnich 24 miesięcy w celu ustalenia wartości wycenianej nieruchomości.

L.p.	Lokalizacja	Data/ rep.	Nr działki	Pow. działki	Cena transakcji	Cena
1	Krosno, obr. 6	28-05-2021 rep. 2243/21	32, ...	5963 m ²	504 560 zł	84,62 zł/m ²
2	Krosno, obr. 3	29-06-2021 rep. 1386/21	13...	753 m ²	88 888 zł	118,05 zł/m ²
3	Krosno, obr. 3	18-11-2021	40...	2115 m ²	131 100 zł	61,99 zł/m ²

		rep. 4582/21				
4	Krosno, obr. 7	05-05-2021 rep. 1778/21	19...	2112 m ²	126 720 zł	60,00 zł/m ²
5	Krosno, obr. 3	29-06-2021 rep. 1386/21	13...	794 m ²	80 800 zł	101,72 zł/m ²
6	Krosno, obr. 3	18-06-2021 rep. 4244/21	31...	2261 m ²	275 000 zł	121,63 zł/m ²

Cena maksymalna: $C_{\max} = 121,63 \text{ zł/m}^2$

Cena minimalna: $C_{\min} = 60,00 \text{ zł/m}^2$

$\Delta C = 61,63 \text{ zł/m}^2$

Do wyceny nieruchomości metodą porównania parami, ze znanych transakcji, wybrano trzy nieruchomości gruntowe niezabudowane o podobnym przeznaczeniu sprzedane w okresie ostatnich 24 miesięcy w celu ustalenia wartości wycenianej nieruchomości.

Transakcja nr 1

Źródło notowania: akt notarialny, **Stan prawny:** własność

Rodzaj transakcji: wolny rynek, **Strony:** gmina -> osoba fizyczna

Sposób użytkowania: budowlana

Lokalizacja: woj. podkarpackie, pow. krośnieński, gm. Krosno, m. Krosno, obręb - 3

Data/ repertorium	Nr działki	Pow. działki	Cena transakcji/ Cena m ²
18-11-2021 rep. 4582/21	40...	2115 m ²	131 100 zł 61,99 zł/m ²

Opis: Działka w kształcie zbliżonym do prostokąta, położona bezpośrednio przy drodze publicznej w otoczeniu zabudowy produkcyjno- magazynowej, uzbrojona w prąd, wodę, kanalizację, gaz

Transakcja nr 2

Źródło notowania: akt notarialny, **Stan prawny:** własność

Rodzaj transakcji: wolny rynek, **Strony:** gmina -> osoba fizyczna

Sposób użytkowania: budowlana

Lokalizacja: woj. podkarpackie, pow. krośnieński, gm. Krosno, m. Krosno, obręb - 7

Data/ repertorium	Nr działki	Pow. działki	Cena transakcji/ Cena m ²
05-05-2021 rep. 1778/21	19...	2112 m ²	126 720 zł 60,00 zł/m ²

Opis: Działka w kształcie zbliżonym do prostokąta, położona bezpośrednio przy drodze publicznej uzbrojona w wodę, gaz

Transakcja nr 3

Źródło notowania: akt notarialny, **Stan prawny:** własność

Rodzaj transakcji: wolny rynek, **Strony:** osoba fizyczna -> osoba fizyczna

Sposób użytkowania: budowlana

Lokalizacja: woj. podkarpackie, pow. krośnieński, gm. Krosno, m. Krosno, obręb - 3

Data/ repertorium	Nr działki	Pow. działki	Cena transakcji/ Cena m ²
29-06-2021 rep. 4661/21	13...	753 m ²	88 888 zł 118,05 zł/m ²

Działka w kształcie zbliżonym do prostokąta, położona bezpośrednio przy drodze publicznej uzbrojona w wodę, gaz, kanalizację

Opis cech nieruchomości wycenianych oraz nieruchomości wybranych do porównania, a także ich cech przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela 10. Zestawienie cech wycenianych działek oraz zestawienie cech działek o znanych cenach transakcyjnych.

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
1	Lokalizacja ogólna	Niekorzystna	Przeciętna	Niekorzystna	Korzystna
2	Powierzchnia gruntu	Korzystna	Niekorzystna	Niekorzystna	Korzystna
3	Uzbrojenie terenu	Częściowe	Pełne	Częściowe	Pełne
4	Sąsiedztwo i otoczenie	Korzystne	Korzystne	Przeciętne	Korzystne
5	Ograniczenia zagospodarowania nieruchomości	<i>Brak</i>	<i>Brak</i>	<i>Brak</i>	<i>Brak</i>

Tabela 11. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych w tabeli zbiorczej

Lp.	Cechy rynkowe	% wpływ na cenę	Zakres kwotowy zł/m ²	Obiekty do porównania		
				Nr 1	Nr 2	Nr 3
1	Lokalizacja ogólna	40	24,65	-12,33	0,0	-24,65
2	Powierzchnia gruntu	15	9,24	+9,24	+9,24	0,0
3	Uzbrojenie terenu	25	15,41	-7,71	0,0	-7,71
4	Sąsiedztwo i otoczenie	20	12,33	0,0	+6,17	0,0
	Suma	100	61,63	-10,80	+15,41	-32,36
	Cena sprzedaży zł/m²			61,99	60,00	118,05
				51,19	75,41	85,69
	Współczynnik korekcyjny					1,0
	Wartość rynkowa nieruchomości zł/m ²					70,76

Obliczenie wartości nieruchomości położnych w Szczepańcowej

Dla obliczenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano wzór:

$$W_N = C_j \times P_N$$

Gdzie:

W_N – wartość nieruchomości

C_j – wartość 1m² powierzchni gruntu

P_N – powierzchnia gruntu

Dla działki nr ew 354/2

$$W_N = 70,76 \text{ zł/m}^2 \times 320 \text{ m}^2 = 23.000 \text{ zł} \text{ /w zaokrągleniu/}$$

Dla działki nr ew 355/2

$$W_N = 70,76 \text{ zł/m}^2 \times 295 \text{ m}^2 = 21.000 \text{ zł} \text{ /w zaokrągleniu/}$$

Dla działki nr ew 318/13

$$W_N = 70,76 \text{ zł/m}^2 \times 970 \text{ m}^2 = \mathbf{69.000 \text{ zł}} \text{ /w zaokrągleniu/}$$

Dla działki nr ew 356/4

$$W_N = 70,76 \text{ zł/m}^2 \times 40 \text{ m}^2 = \mathbf{3.000 \text{ zł}} \text{ /w zaokrągleniu/}$$

Dla działki nr ew 356/5

$$W_N = 70,76 \text{ zł/m}^2 \times 23 \text{ m}^2 = \mathbf{2.000 \text{ zł}} \text{ /w zaokrągleniu/}$$

Dla działki nr ew 356/7

$$W_N = 70,76 \text{ zł/m}^2 \times 67 \text{ m}^2 = \mathbf{5.000 \text{ zł}} \text{ /w zaokrągleniu/}$$

Dla działki nr ew 356/8

$$W_N = 70,76 \text{ zł/m}^2 \times 116 \text{ m}^2 = \mathbf{8.000 \text{ zł}} \text{ /w zaokrągleniu/}$$

5.4. Określenie prawa wieczystego użytkowania gruntu położonego w Krośnie

Dla potrzeb niniejszej wyceny określono rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych jako obszar ciągły obejmujący teren miasta Krosno.

Dla ustalenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości zbadano obrót i ceny transakcyjne nieruchomości w okresie ostatnich 24 miesięcy. W badanym okresie na wyznaczonym rynku lokalnym przeprowadzono kilka transakcji, w których przedmiotem sprzedaży były działki niezabudowane. Cena najtańszej działki o podobnych parametrach i cechach, co nieruchomość wyceniana sprowadzona do wskaźnika 1 m^2 powierzchni gruntu wynosiła $C_{\min} = 60,00 \text{ zł}$ za 1 m^2 , a cena najdroższej $C_{\max} = 121,63 \text{ zł}$ za 1 m^2 .

Zgodnie z założeniem pierwszym przyjęto, że wartość nieruchomości w odniesieniu do 1 m^2 powierzchni gruntu znajdzie się w przedziale $[60,00 \text{ zł/m}^2 : 121,63 \text{ zł/m}^2]$

L.p.	Lokalizacja	Data/ rep.	Nr działki	Pow. działki	Cena transakcji	Cena
1	Krosno, obr. 6	28-05-2021 rep. 2243/21	32, ...	5963 m ²	504 560 zł	85,00 zł/m ²
2	Krosno, obr. 3	29-06-2021 rep. 1386/21	13...	753 m ²	88 888 zł	118,05 zł/m ²
3	Krosno, obr. 3	18-11-2021 rep. 4582/21	40...	2115 m ²	131 100 zł	61,99 zł/m ²
4	Krosno, obr. 7	05-05-2021 rep. 1778/21	19...	2112 m ²	126 720 zł	60,00 zł/m ²
5	Krosno, obr. 3	29-06-2021 rep. 1386/21	13...	794 m ²	80 800 zł	101,72 zł/m ²
6	Krosno, obr. 3	18-06-2021 rep. 4244/21	31...	2261 m ²	275 000 zł	121,63 zł/m ²

Cena maksymalna: $C_{\max} = 121,63 \text{ zł/m}^2$

Cena minimalna: $C_{\min} = 60,00 \text{ zł/m}^2$

$$\Delta C = 61,63 \text{ zł/m}^2$$

Do wyceny nieruchomości metodą porównania parami, ze znanych transakcji, wybrano trzy nieruchomości gruntowe niezabudowane o podobnym przeznaczeniu sprzedane w okresie ostatnich 24 miesięcy w celu ustalenia wartości wycenianej nieruchomości.

Transakcja nr 1

Źródło notowania: akt notarialny, **Stan prawny:** własność

Rodzaj transakcji: wolny rynek, **Strony:** gmina -> osoba fizyczna

Sposób użytkowania: budowlana

Lokalizacja: woj. podkarpackie, pow. krośnieński, gm. Krosno, m. Krosno, obręb - 3

Data/ repertorium	Nr działki	Pow. działki	Cena transakcji/ Cena m ²
18-11-2021 rep. 4582/21	40...	2115 m ²	131 100 zł 61,99 zł/m ²

Opis: Działka w kształcie zbliżonym do prostokąta, położona bezpośrednio przy drodze publicznej w otoczeniu zabudowy produkcyjno- magazynowej, uzbrojona w prąd, wodę, kanalizację, gaz

Transakcja nr 2

Źródło notowania: akt notarialny, **Stan prawny:** własność

Rodzaj transakcji: wolny rynek, **Strony:** gmina -> osoba fizyczna

Sposób użytkowania: budowlana

Lokalizacja: woj. podkarpackie, pow. krośnieński, gm. Krosno, m. Krosno, obręb - 7

Data/ repertorium	Nr działki	Pow. działki	Cena transakcji/ Cena m ²
05-05-2021 rep. 1778/21	19...	2112 m ²	126 720 zł 60,00 zł/m ²

Opis: Działka w kształcie zbliżonym do prostokąta, położona bezpośrednio przy drodze publicznej uzbrojona w wodę, gaz

Transakcja nr 3**Źródło notowania:** akt notarialny, **Stan prawny:** własność**Rodzaj transakcji:** wolny rynek, **Strony:** osoba fizyczna -> osoba fizyczna**Sposób użytkowania:** budowlana**Lokalizacja:** woj. podkarpackie, pow. krośnieński, gm. Krosno, m. Krosno, obręb - 3

Data/ repertorium	Nr działki	Pow. działki	Cena transakcji/ Cena m ²
29-06-2021 rep. 4661/21	13...	753 m ²	88 888 zł 118,05 zł/m ²

Działka w kształcie zbliżonym do prostokąta, położona bezpośrednio przy drodze publicznej uzbrojona w wodę, gaz, kanalizację

Opis cech nieruchomości wycenianych oraz nieruchomości wybranych do porównania, a także ich cech przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela 12. Zestawienie cech wycenianych działek oraz zestawienie cech działek o znanych cenach transakcyjnych.

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
1	Lokalizacja ogólna	Przeciętna	Przeciętna	Niekorzystna	Korzystna
2	Powierzchnia gruntu	Korzystna	Niekorzystna	Niekorzystna	Korzystna
3	Uzbrojenie terenu	Częściowe	Pełne	Częściowe	Pełne
4	Sąsiedztwo i otoczenie	Korzystne	Korzystne	Przeciętne	Korzystne
5	Ograniczenia zagospodarowania nieruchomości	<i>Brak</i>	<i>Brak</i>	<i>Brak</i>	<i>Brak</i>

Tabela 13. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych w tabeli zbiorczej

Lp.	Cechy rynkowe	% wpływ na cenę	Zakres kwotowy zł/m ²	Obiekty do porównania		
				Nr 1	Nr 2	Nr 3
1	Lokalizacja ogólna	40	24,65	0,0	+12,33	-12,33
2	Powierzchnia gruntu	15	9,24	+9,24	+9,24	0,0
3	Uzbrojenie terenu	25	15,41	-7,71	0,0	-7,71
4	Sąsiedztwo i otoczenie	20	12,33	0,0	+6,17	0,0
	Suma	100	61,63	+1,53	+27,74	-20,04
	Cena sprzedaży zł/m²			61,99	60,00	118,05
				63,52	87,74	98,01
	Współczynnik korekcyjny					1,0
	Wartość rynkowa nieruchomości zł/m ²					83,09

Obliczenie wartości prawa wieczystego użytkowania gruntu

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego :

Jeżeli przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego nie ma możliwości zastosowania

sposobów wyceny, o których mowa w ust. 1 i 2 § 29 , wartość tę określa się jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności i współczynnika korygującego obliczonego według wzoru:

$$W_k = (1 - Sr/R) \cdot t/T + 0,25(T-t)/T$$

Gdzie:

W_k- współczynnik korygujący

Sr- stawka procentowa opłaty rocznej (3%)

R- przeciętna stopa kapitalizacji ustalona na podstawie badania rynku nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, nie mniejsza jednak niż 0,09 i nie większa niż 0,12

t- liczba lat niewykorzystanego okresu użytkowania wieczystego

T- liczba lat na które ustanowiono wieczyste użytkowanie

$$W_k = (1 - 3\%/0,10) \cdot 73/99 + 0,25(99-73)/99$$

$$W_k = 0,60$$

$$W_{pu} = 83,09 \text{ zł/m}^2 \times 0,582 = 48,36 \text{ zł}$$

Lp.	Nr działki	Powierzchnia działki w m ²	Wartość gruntu w zł
1	361/1	168	8.000
2	362/5	1243	60.000
3	362/6	2622	127.000
4	362/1	251	12.000
5	362/2	198	10.000
6	362/3	116	6.000
Ogółem:			223.000

Oszacowana wartość rynkowa prawa wieczystego użytkowania gruntu wynosi
223.000 zł

6. WYNIK KOŃCOWY WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Oszacowana wartość rynkowa położonych w Krośnie i Szczepańcowej wynosi:

Lp	Wyszczególnienie	Wartość rynkowa
1	prawa wieczystego użytkowania gruntu działek 361/1, 362/5, 362/6, 362/3 wraz z prawem odrębnej własności budynków, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej położonych w Krośnie oraz prawo własności nieruchomości gruntowych działek numer ew 318/31, 356/3, 356/6 zabudowanych budynkami przemysłowo- magazynowo- biurowymi stanowiące ZCP Huty wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej położonymi w Szczepańcowej	14 289 000 <i>W tym pwug 201 000</i>
2	prawo własności nieruchomości gruntowych działek numer ew 318/30, 334/4, 334/5 zabudowanych budynkami magazynowymi położonymi w Szczepańcowej	6 429 000
3	nieruchomości gruntowych działek numer ew 354/2, 355/2, 318/13, 356/4, 356/5, 356/7, 356/8 niezabudowanych położonych w Szczepańcowej (poza ogrodzeniem Zakładu)	131 000
4	prawo wieczystego użytkowania gruntu działek 362/1, 362/2, (poza ogrodzeniem Zakładu)	22 000
	Łączna wartość nieruchomości	20 871 000

7. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych wg stanu na dzień wyceny.

2. Niniejszy operat nie może być wykorzystany do innego celu niż określono w operacie.

3. Niniejszy operat nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody wyceniającego i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.

4. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte, prawne i fizyczne nieruchomości, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnych.

Nie ponosi również odpowiedzialności za wady prawne i fizyczne nieruchomości, których nie mógł stwierdzić także na podstawie dokumentacji prawnej lub geodezyjnej.

5. Podane w operacie wartości oraz ceny nie zawierają podatków i opłat, w szczególności podatku VAT.

6. Wszelkie dokładniejsze dane dotyczące analizowanych transakcji, które były podstawą do określenia wartości godziwej znajdują się w bazie danych transakcyjnych autora i ze względu na zasadę poufności nie zostały ujawnione w operacie.

7. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, pod warunkiem, że nie wystąpią w ww. okresie zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w Art. 154 Ustawa o gospodarce nieruchomościami, a w szczególności dotyczące przeznaczenia w planie miejscowym, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej czy stanu zagospodarowania nieruchomościami.

8. Ustalone w operacie wartości nieruchomości nie uwzględniają obciążeń hipotecznych nieruchomości /w tym także ewentualnej hipoteki ustawowej/.

9. Powierzchnie zabudowy budynków zostały określone na podstawie Wypisu z kartoteki budynków.

10. Maszyny i urządzenia stanowiące przynależność do ZPC huty szkła zostały wycenione w Opinii nr 24/01/2023 przez Tomasza Poteruchę

11. Integralną część operatu szacunkowego stanowią załączniki.

ZAŁĄCZNIKI