

BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI I OBSŁUGI BUDOWNICTWA

Krzysztof Dyk

33-103 TARNÓW

ul. Krzysztofa Komedy 8

# **OPERAT SZACUNKOWY**

**OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ  
PRAWA WŁASNOŚCI  
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ  
ZABUDOWANEJ STACJĄ PALIW  
POŁOŻONĄ W MIEJSCOWOŚCI ŁUKANOWICE  
GMINA WOJNICZ, WOJ. MAŁOPOLSKIE  
DZ. NR: 61/2, 62/1, 63/3, 64/3**

AUTOR OPERATU: inż. Krzysztof DYK

Tarnów 30 kwietnia 2020 r.

**WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO**

Adres nieruchomości : Łukanowice, gm. Wojnicz	
Określenie nieruchomości:	Nieruchomość gruntowa stanowiąca działki nr: 61/2 powierzchni 900 m <sup>2</sup> , 62/1 powierzchni 4 400 m <sup>2</sup> , 63/3 powierzchni 2 000 m <sup>2</sup> , 64/3 powierzchni 2 300 m <sup>2</sup> - zabudowane stacją paliw, dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Tarnowie księga wieczysta TR1T/00113217/5. Nieruchomość stanowiąca jeden kompleks powyższych działek zabudowana jest: - budynkiem wielofunkcyjnym parterowym / punkt obsługi klientów, pomieszczenia handlowe, socjalne, lokal gastronomiczny, część administracyjna / o powierzchni użytkowej 444,20 m <sup>2</sup> - budynkiem gospodarczym – magazynowym o powierzchni użytkowej 40,80 m <sup>2</sup> - wiatą nad dystrybutorami o powierzchni 235,22 m <sup>2</sup> - place utwardzone kostką betonową - 3 szt. dystrybutorów z trzema zbiornikami po 50 tys. litrów - 2 szt. zbiorników na gaz ciekły o pojemności po 4 850 litrów - 1 szt. dystrybutora LPG oraz urządzeniami i instalacjami niezbędnymi do prawidłowego funkcjonowania tego typu obiektu.
Zakres wyceny	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości zabudowanej stacją paliw dla aktualnego sposobu użytkowania
Cel wyceny:	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb prowadzonego przez Komornika Sądowego postępowania egzekucyjnego
Metoda wyceny:	Wycenę nieruchomości przeprowadzono w <b>podejściu dochodowym</b> przy zastosowaniu <b>metody zysków przy użyciu techniki kapitalizacji prostej</b> .
Data określenia wartości rynkowej:	30 kwietnia 2020 r.
Oszacowana wartość rynkowa	Wartość rynkowa przedmiotu wyceny:  <b><u>5 069 494 zł</u></b>  słownie: pięć milionów sześćdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt cztery złote
Strony umowy	Zamawiający: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Tarnowie, Marcin Owsianka, Kancelaria Komornicza w Tarnowie, ul. Krakowska 17, 33-100 Tarnów.  Wykonawca: Biuro Wyceny Nieruchomości i Obsługi Budownictwa Krzysztof Dyk ul. Krzysztofa Komedy 8 33-103 Tarnów
Opracował:	inż. Krzysztof Dyk

Data sporządzenia operatu	30 kwietnia 2020 r.
---------------------------	---------------------

## **1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY**

### **1.1. Przedmiot wyceny**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa stanowiąca działki nr: 61/2 powierzchni 900 m<sup>2</sup>, 62/1 powierzchni 4 400 m<sup>2</sup>, 63/3 powierzchni 2 000 m<sup>2</sup>, 64/3 powierzchni 2 300 m<sup>2</sup> - zabudowane stacją paliw, dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Tarnowie księga wieczysta TR1T/00113217/5.

Nieruchomość stanowiąca jeden kompleks powyższych działek zabudowana jest:

- budynkiem wielofunkcyjnym parterowym / punkt obsługi klientów, pomieszczenia handlowe, socjalne, lokal gastronomiczny, część administracyjna / o powierzchni użytkowej 444,20 m<sup>2</sup>
- budynkiem gospodarczym – magazynowym o powierzchni użytkowej 40,80 m<sup>2</sup>
- wiatą nad dystrybutorami o powierzchni 235,22 m<sup>2</sup>
- place utwardzone kostką betonową
- 3 szt. dystrybutorów z trzema zbiornikami po 50 tyś. litrów
- 2 szt. zbiorników na gaz ciekły o pojemności po 4 850 litrów
- 1 szt. dystrybutora LPG

oraz urządzeniami i instalacjami niezbędnymi do prawidłowego funkcjonowania tego typu obiektu.

### **1.2. Zakres wyceny**

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości zabudowanej stacją paliw dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU) .

## **2. CEL WYCENY**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb prowadzonego przez Komornika Sądowego postępowania egzekucyjnego.

## **3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO**

### **3.1. Podstawa formalna**

Zamawiającym wycenę jest Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Tarnowie, Marcin Owsianka, Kancelaria Komornicza w Tarnowie, ul. Krakowska 17, 33-100 Tarnów. Podstawę formalną stanowi Postanowienie Komornika Sądowego z dnia 23-09-2019 r., oraz 11-03-2020 r. , Sygn. akt GKm 46/19.

### **3.2. Podstawy materialno - prawne**

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 1997 nr 115 poz. 741 z dnia 21 sierpnia 1997 r. z późniejszymi zmianami) tekst jednolity z dnia 16 stycznia 2018 r.,
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207 poz. 2109 z 2004 r. z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. nr 16 poz. 93 z 1964 r. z późn. zmianami);
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 05 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzania opisu i oszacowania nieruchomości ( Dz.U. 2016 poz. 1263),

### **3.3. Podstawy metodyczne wyceny**

#### **Międzynarodowe Standardy Wyceny – wydanie polskie Warszawa 2005**

Powszechne Krajowe Zasady Wyceny

-, „Standardy Zawodowe Rzecznawców Majątkowych”

#### **Stosowane jako nota interpretacyjna.**

- M. Prystupa - „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia – porównawczego.
- Leksykon Rzecznawcy Majątkowego. PFSRM, Warszawa 1998r.
- Ewa Kucharska – Stasiak – „Nieruchomość a rynek”. Wydawnictwo Naukowe PWN.
- Czaplińska M., “Zastosowanie due diligence w wycenie stacji paliw” 2014r.- publikacja Wydziału Zarządzania “Inwestycje i nieruchomości w warunkach zrównoważonego rozwoju. Wybrane problemy.” pod red. Krzysztofa Szczepaniaka i Anny Wojewnik-Filipkowskiej

### **3.4. Źródła danych merytorycznych**

- Informacje zleceniodawcy,
- Oględziny dokonywane podczas wizji lokalnej,
- Monitoring rynku lokalnego,
- Strona internetowa [zsip.umt.tarnow.pl](http://zsip.umt.tarnow.pl),

- Dane z ewidencji sieci uzbrojenia terenu,
- Księga wieczysta TR1T/00113217/5
- Informacje dotyczące nieruchomości uzyskane w Gminie Miasta Wojnicz
- Baza cen transakcyjnych miasta Tarnów i powiatu
- Baza ofert lokalnych agencji pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, a w szczególności informacje dotyczące czasu ekspozycji nieruchomości podobnych na rynku lokalnym.
- Dane o przeznaczeniu terenu w planie zagospodarowania przestrzennego

#### **4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY**

##### 1. Data sporządzenia wyceny

- 30 kwietnia 2020 r.

##### 2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny

- 30 kwietnia 2020 r

##### 3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny

- 25 marca 2020 r.

##### 4. Data oględzin wycenianej nieruchomości

- 09 stycznia 2020 r., 11 marca 2020 r., 25 marca 2020 r.

#### **5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY**

##### **5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości**

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości określono na podstawie badania zapisów w księdze wieczystej nr TR1T/00113217/5 prowadzonych przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Tarnowie

##### **5.1.1. wg Księgi Wieczystej TR1T/00113217/5**

##### **DZIAŁ I – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

ŁUKANOWICE

Działka nr 61/2 o pow. 0,09 ha ,

Działka nr 62/1,

Działka nr 63/3

Działka nr 64/3

Obszar całej nieruchomości wynosi **0,96 ha**

##### **DZIAŁ I SP. – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**

**Brak wpisów**

**DZIAŁ II – WŁASNOŚĆ**

**CAPISCO SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,  
WARSZAWA**

**DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA  
OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ  
NIERUCHOMOŚCIĄ**

NIODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA PRZECHODU,  
PRZEJAZDU I PRZEGONU POŁUDNIOWYM KRAŃCEM  
POŁOŻONYCH WE WSI ŁUKANOWICE DZIAŁEK NR 62, 63/2, 64/2 -  
PASEM DROGOWYM OZNACZONYM KOLOREM CZERWONYM NA  
MAPIE Z 15.11.2002 R. - NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI  
I UŻYTKOWNIKÓW DZIAŁKI NR 55 POŁOŻONEJ WE WSI  
ŁUKANOWICE.

**OSTRZEŻENIE:**

WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJ. TĄ KSIĘGĄ  
-WPISANO PRZYŁĄCZENIE SIĘ KOLEJNEGO WIERZYCIELA:  
SYNDYK MASY UPADŁOŚCI "OIL TRUST" SP. Z O.O. W UPADŁOŚCI  
W SZCZECINIE DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI NA PODSTAWIE  
TYTUŁU WYKONAWCZEGO WYDANEGO PRZEZ SĄD OKRĘGOWY  
W SZCZECINIE VIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY: NAKAZU ZAPŁATY  
Z 10.03.2016 R. VIII GNC 145/16, WYROKU Z 03.02.2017 R. VIII GC  
453/16, POSTANOWIENIA Z 21.03.2017 VIII GC 453/16  
ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z 06.12.2018 R.,  
POSTANOWIENIA Z 03.12.2018 R. VIII GCO 189/19 (GKM 46/19)  
**Inna osoba prawna - "OIL TRUST" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ  
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, SZCZECIN,**

**Stan przejściowy- W UPADŁOŚCI**

**Dział IV – HIPOTEKA**

**HIPOTEKA PRZYMUSOWA– 1 174 145,26 zł**

ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z NAKAZU  
ZAPŁATY

**WIERZYCIEL HIPOTECZNY: OIL TRUST SPÓŁKA  
Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, KALISKA  
KOŚCIERSKIE,**

**HIPOTEKA UMOWNA – 10 455 000,00 zł**

ZABEZPIECZENIE SPŁATY KAPITAŁU, ODSETEK I PRYZNANYCH  
KOSZTÓW POSTĘPOWANIA, JAK RÓWNIEŻ OPŁAT, PROWIZJI  
I KOSZTÓW Z TYTUŁU KREDYTÓW UDZIELONYCH NA PODSTAWIE  
UMOWY KREDYTU INWESTYCYJNEGO NR 008/16/20 Z DNIA  
31 MARCA 2016 ROKU I UMOWY KREDYTU OBROTOWEGO NR  
008/16/22 Z DNIA 31 MARCA 2016 ROKU, UMOWA KREDYTU  
INWESTYCYJNEGO NR 008/16/20 Z DNIA 31 MARCA 2016 ROKU I  
UMOWA KREDYTU OBROTOWEGO NR 008/16/22 Z DNIA 31 MARCA  
2016 ROKU

Pierwszeństwo - ROSZCZENIE NA RZECZ BANKU SPÓŁDZIELCZEGO W LIMANOWEJ O PRZENIESIENIE HIPOTEKI UMOWNEJ DO KWOTY 10 455 000,00 ZŁ NA OPRÓŻNIONE MIEJSCE HIPOTECZNE, KTÓRE POWSTANIE PO WYGAŚNIĘCIU HIPOTEKI UMOWNEJ DO KWOTY 10 455 000,00 ZŁ WPISANEJ NA MIEJSCU PIERWSZYM, POD NUMEREM LP.7 NA RZECZ BANKU SPÓŁDZIELCZEGO W LIMANOWEJ

**WIERZYCIEL HIPOTECZNY: BANK SPÓŁDZIELCZY W LIMANOWEJ, LIMANOWA**

**HIPOTEKA UMOWNA - 10 455 000,00 zł**

-ZBAEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU KREDYTU, ODSETEK I INNYCH NALEŻNOŚCI UBOCZNYCH, UMOWA NR. 008/14/21 Z DNIA 28.02.2014 R.

-ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU KREDYTU, ODSETEK I INNYCH NALEŻNOŚCI UBOCZNYCH, UMOWA O KREDYT REWOLWINGOWY NR 008/15/10 Z DNIA 18.02.2015R. HIPOTECE TEJ PRZYŚLUGUJE PIERSZENSTWO RÓWNE Z HIPOTEKĄ UMOWNĄ DO KWOTY 10.455.000,00 ZŁ UJAWNIONĄ NA RZECZ BANKU SPÓŁDZIELCZEGO W LIMANOWEJ POD NR LP. 7 (NA WNIOSEK Z DNIA 24.03.2014R SYGN. AKT DZKW 3136/14) - WPIS TEJ HIPOTEKI UMOWNEJ PRZYWRÓCONO NA PODSTAWIE POSTANOWIENIA SĄDU REJNOWEGO W TARNOWIE VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z DNIA 25 MAJA 2016R W PRZEDMIOCIE SKARGI NA ORZECZENIE REFERENDARZA SĄDOWEGO SĄDU REJONOWEGO W TARNOWIE ORAZ W OPARCIU O § 102 UST. 2 ROZPORZĄDZENIA MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI Z DNIA 21 LISTOPADA 2013R W SPRAWIE ZAKŁADANIA I PROWADZENIA KSIĄG WIECZYSTYCH W SYSTEMIE INFORMATYCZNYM (DZ. U. Z 2013R., POZ. 1411)

**WIERZYCIEL HIPOTECZNY: BANK SPÓŁDZIELCZY W LIMANOWEJ, LIMANOWA**

**HIPOTEKA UMOWNA - 750 000,00 zł**

ZABEZPIECZENIE SPŁATY KAPITAŁU KREDYTU, ODSETEK ORAZ INNYCH NALEŻNOŚCI BANKU WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY KREDYTU, UMOWA DYSKONTOWA NR FT/865/2016/00000794/00 - UMOWA WYKUPU WIERZYTELNOŚCI ODWROTNEGO (FINANSOWANIE DOSTAWCÓW) Z DNIA 25.08.2016R.

**WIERZYCIEL HIPOTECZNY: ING BANK ŚLĄSKI SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ W TARNOWIE, KATOWICE,**

## 5.2. Wg Wypisów z rejestru gruntów

Nr działki	Położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna	Nr Księgi Wieczystej
61/2	Łukanowice	0,09	Bi – 0,09	TR1T/00113217/5
62/1		0,44	Bi – 0,44	
63/3		0,20	Bi – 0,20	
64/3		0,23	Bi – 0,23	

## 5.2. Przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W Łukanowicach w miejscu gdzie położona jest przedmiotowa nieruchomość – istnieje aktualnie obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Łukanowice Gminy Wojnicz zatwierdzonym Uchwałą nr XXXI/206/2002 Rady Gminy w Wojniczu z dnia 28 czerwca 2002 r., przeznaczenie terenu na którym znajdują się przedmiotowa nieruchomość / w załączniku /, posiada zapis :

**KS/UG – tereny przeznaczone pod usługi komunikacyjne, motoryzacyjne – stacje paliw oraz usługi hotelarsko-gastronomiczne i działalność związaną z obsługą podróżujących**

## 6. OPIS STANU TECHNICZNO – UŻYTKOWEGO NIERUCHOMOŚCI

### Położenie

Nieruchomość położona jest w miejscowości Łukanowice, gmina Wojnicz, pow. tarnowski, woj. małopolskie. Jest to zachodnia część powiatu. Dostępność komunikacyjna jest bardzo dobra, dojazd do nieruchomości bezpośrednio z głównej drogi łączącej Tarnów - Kraków. Teren jest płaski, utwardzony kostką betonową uzbrojony w sieci: wodociagową, kanalizacyjną, elektryczną, gazową i inne media. Nieruchomość składa się z 4 działek nr: 61/2, 62/1, 63/3, 64/3 o ogólnej powierzchni 0,96 ha, stanowiących jeden kompleks zabudowany stacją paliw. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej drogi krajowej 94 jednakże wjazd na tą stację może odbywać się tylko z jednego kierunku od strony Tarnowa w kierunku Wojnicza.



### **Stan techniczno-użytkowy:**

Wg stanu na dzień wyceny nieruchomość nie pełni swojej funkcji użytkowej – jest to nieczynna stacja paliw.

Budynek stacji paliw niezależnie od swej podstawowej funkcji, wykorzystywany był częściowo do funkcji handlowej – sklep oraz restauracyjnej.

Jest to obiekt wolnostojący, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony.

Stan techniczny obiektu stacji paliw jest dobry .

Nieruchomość stanowiąca jeden kompleks powyższych działek nr: 61/2, 62/1, 63/3, 64/3 zabudowana jest:

- budynkiem wielofunkcyjnym parterowym / punkt obsługi klientów, pomieszczenia handlowe, socjalne, lokal gastronomiczny, część administracyjna / o powierzchni użytkowej 444,20 m<sup>2</sup>
- budynkiem gospodarczym – magazynowym o powierzchni użytkowej 40,80 m<sup>2</sup>
- wiatą nad dystrybutorami o powierzchni 235,22 m<sup>2</sup>
- place utwardzone kostką betonową
- 3 szt. dystrybutorów z trzema zbiornikami po 50 tyś. litrów
- 2 szt. zbiorników na gaz ciekły o pojemności po 4 850 litrów
- 1 szt. dystrybutora LPG

oraz urządzeniami i instalacjami niezbędnymi do prawidłowego funkcjonowania tego typu obiektu.

### **BUDYNEK WIELOFUNKCYJNY:**

Jest to budynek murowany, parterowy, niepodpiwniczony, o powierzchni użytkowej 444,20 m<sup>2</sup> i kubaturze 2514 m<sup>3</sup>.

W skład budynku wchodzi pomieszczenia:

- handlowe z zapleczem administracyjnym
- lokal gastronomiczny z zapleczem kuchennym
- pomieszczenia gospodarcze

Budynek wyposażony we wszystkie podstawowe media, posadzki w pomieszczeniach z płytek natomiast w pomieszczeniach socjalnych i sanitarnych również i ściany obłożone są płytkami glazurowanymi. W części biurowej posadzka wykonana z paneli podłogowych Stolarka okienna i drzwiowa – aluminiowa. Drzwi wewnętrzne płytowe fornirowane. Ogrzewanie grzejnikami stalowymi dwupłytowymi zasilanymi z kotłowni własnej.

Budynek o dobrym stanie technicznym i standardzie wykończenia.

### **PLACE UTWARDZONE KOSTKĄ BETONOWĄ**

Nawierzchnia placów, dojeżdż, dojazdów i parkingów wyłożona jest kostką betonową o ogólnej powierzchni ok. 6 600 m<sup>2</sup>, natomiast pozostała część to powierzchnia terenów zielonych ok. 3 000 m<sup>2</sup> – częściowo trawniki, nasadzenia drzew i krzewów ozdobnych.

### **3 SZT. DYSTRYBUTORÓW Z TRZEMA ZBIORNIKAMI PO 50 TYŚ. LITRÓW**

Zbiorniki paliwowe o pojemności 50 000 litrów wyposażone w system kontroli i sygnalizacji nieszczelności oraz zdalnego pomiaru produktów. Zbiorniki te posadowione są pod wjazdami do dystrybutorów.

- 2 - Dystrybutory – wielowężowe ( 4 – paliwowy, 8 – wężowy ) produkcji GLOBAL STAR z 2003 roku
- 1 – Dystrybutor jednopaliwowy typu ON-TIR produkcji GLOBAL STAR z 2003 r.
- 1 – Dystrybutor gazu GLOB STAR z 2003 r.

### **1 SZT. DYSTRYBUTORA LPG**

Dystrybutor gazu GLOB STAR z 2003 r.  
Dystrybutor gazu podłączony jest do dwóch zbiorników magazynowych na Propan – Butan o pojemności 4 850 litrów każdy.

## **2 SZT. ZBIORNIKÓW NA GAZ CIEKŁY O POJEMNOŚCI PO 4 850 LITRÓW**

Przy wjeździe na stację paliw znajdują się dwa zbiorniki na gaz ciekły Propan-Butan o pojemności 4 850 litrów każdy. Zbiorniki te posadowione są poniżej poziomu terenu na części nieutwardzonej / zieleni /, wyprodukowane w 2003 roku. Podłączone są instalacją technologiczną do odmierzacza gazu ciekłego GLOBAL STAR C1111 LPG Typ.W2-LPG z 2003 roku .

## **ZADASZENIE NAD DYSTRYBUTORAMI O POWIERZCHNI - 235,22 M<sup>2</sup>**

Zadaszenie to wykonane jest jako wolnostojąca, konstrukcja szkieletowa stalowa wsparta na czterech słupach i dźwigarach stalowych, pokryta dachem płaskim z blachy trapezowej. Od spodu wykonany jest sufit podwieszony z wmontowanym podświetleniem. Powierzchnia zabudowy zadaszenia dystrybutorów – 235,22 m<sup>2</sup>, natomiast powierzchnia zadaszenia ( dachu ) wynosi 334,33 m<sup>2</sup>.

## **BUDYNEK GOSPODARCZO – MAGAZYNOWY**

Jest to budynek murowany, jednokondygnacyjny o powierzchni użytkowej 40,80 m<sup>2</sup> i kubaturze 102 m<sup>3</sup>, z dachem kopertowym pokrytym blachą trapezową. W budynku tym znajdują się pomieszczenia magazynowe i gospodarcze. Obok budynku zbiornik typu szambo.

## **DODATKOWE URZĄDZENIA ZNAJDUJĄCE SIĘ NA NIERUCHOMOŚCI**

- pylon cenowy z logo firmy
- częściowo zdementowane urządzenie do pompowania powietrza oraz odkurzacz

## 10. WARTOŚĆ RYNKOWA PRZEDMIOTU WYCENY

Wartość nieruchomości techniką kapitalizacji prostej obliczana jest przy zastosowaniu algorytmu:

$$W = \frac{D}{r}$$

gdzie:

$W$  – wartość nieruchomości

$D$  – wartość dochodu z nieruchomości w kolejnych latach

$r$  – stopa kapitalizacji

$$W = \frac{320\,392}{6,32\%} = 5\,069\,493,60$$

$$W = 5\,069\,494 \text{ zł}$$

słownie: pięć milionów sześćdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt cztery złote

### 10.1 Wnioski z dokonanych obliczeń

W nawiązaniu do przeprowadzonych wyliczeń określona została rynkowa prawa własności nieruchomości objętej księgą wieczystą TR1T/00113217/5 stanowiącą działki gruntowe nr: **61/2, 62/1, 63/3, 64/3** o łącznej powierzchni 0,96 ha. Nieruchomość położona na terenie miejscowości Łukanowice, gmina Wojnicz. Wartość została określona przy założeniu, że nieruchomość ta będzie nadal wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem użytkowania oraz dla aktualnego stanu techniczno – użytkowego i stanowi najbardziej prawdopodobną cenę, jaką można uzyskać za nieruchomości na normalnie funkcjonującym rynku. Wartość zaokrąglono do 1,00 zł.

