



Sygn. akt KM 676/08

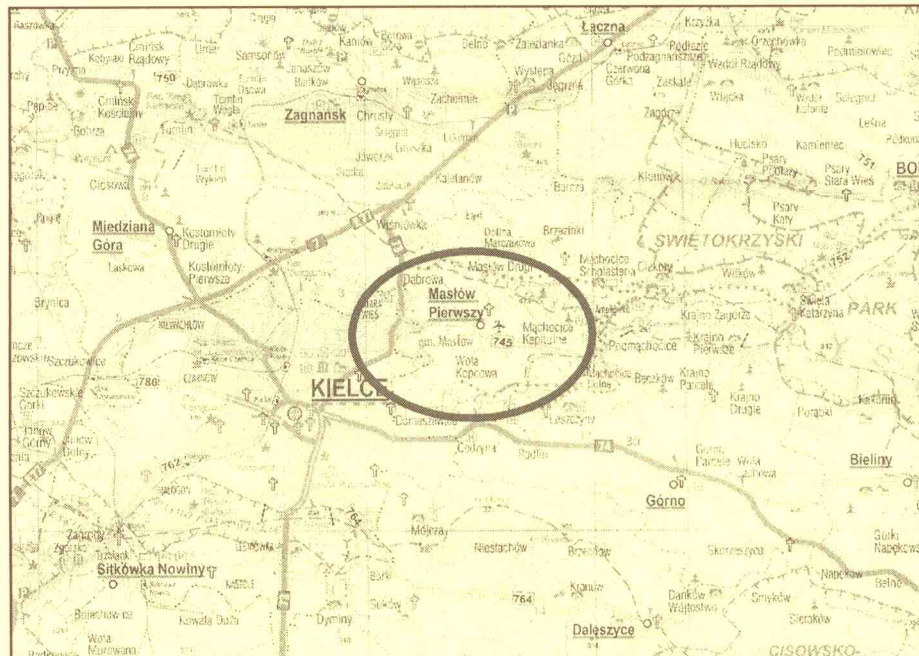
# OPERAT SZACUNKOWY

Położenie nieruchomości:

*Masłów I, ul. Modrzewiowa 48 gm. Masłów*

Prawa do nieruchomości:

*właściciel Comodus Polska Sp. Jawna  
T. Rutyna, E. Maciejec, M. Rutyna*



**Opracował:**

**Krzysztof Bądel REV**

- mgr inż. budownictwa (uprawn. nr 215/83)
  - rzeczoznawca majątkowy (uprawn. nr 1228)
  - pośrednik w obrocie nieruchomościami (licencja nr 1074)
  - biegły sądowy w zakr. szacowania nieruchomości przy Sądzie Okr. w Kielcach (Adm.0142/245/07)
- zam. 25-372 Kielce, ul. Seminaryjska 18/55**

Kielce, 30 grudnia 2008 r.

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

zgodnie z art. 158 ustawy z dnia 21.08.1997 roku o gospodarce nieruchomościami

- 1. Określenie nieruchomości:** *nieruchomość zabudowana –  
adres: Masłów I, ul. Modrzewiowa 48, gm. Masłów  
jednostka ewidencyjna: Masłów  
obręb: 7 Masłów Pierwszy  
działka nr: 1090/2  
łączna powierzchnia: 2,1202 ha  
Kw Nr KIIL/00103490/*
- 2. Dane dot. zabudowy:** *hala produkcyjno-magazynowa z częścią biurowo-  
socjalną i portiernią, budowle - ogrodzenie terenu,  
ciągi komunikacyjne, oświetlenie zewnętrzne, zbiornik  
przeciwpożarowy ze studzienką ssawną, podziemny  
zbiornik oleju do kotłowni, przyłącza i sieci instalacyj-  
ne (wodociągowe, kanalizacji sanitarnej ze zbiornikiem  
na ścieki, kanalizacji deszczowej, elektryczne)*
- 3. Prawa do nieruchomości:** *właściciel Comodus Polska Sp. Jawna T. Rutyna,  
E. Maciejec, M. Rutyna*
- 4. Cel wyceny:** *określenie wartości rynkowej nieruchomości jako pod-  
stawy do określenia ceny wywołania w pierwszym  
i ewentualnie w drugim terminie licytacji postępowania  
egzekucyjnego*
- 5. Wartość:** *6 001 231,- zł*
- 6. Data wyceny:** *30.12.2008 r.*
- 7. Data sporządzenia operatu:** *30.12.2008 r.*



## SPIS TREŚCI

<b>1. OKREŚLENIE NIERUCHOMOŚCI I ZAKRESU WYCENY</b> .....	<b>4</b>
<b>2. OKREŚLENIE CELU WYCENY</b> .....	<b>4</b>
<b>3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO</b> .....	<b>5</b>
3.1. PODSTAWY PRAWNE, STANDARDY ZAWODOWE I UWARUNKOWANIA .....	5
3.2. PODSTAWA FORMALNA .....	5
3.3. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI .....	5
<b>4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI</b> .....	<b>7</b>
<b>5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI</b> .....	<b>7</b>
5.1. STAN PRAWNY .....	7
5.2. STAN TECHNICZNO – UŻYTKOWY .....	9
5.2.1. CHARAKTERYSTYKA OGÓLNA .....	9
5.2.2. HALA PRODUKCYJNO – MAGAZYNOWA Z CZĘŚCIĄ BIUROWO – SOCJALNĄ I PORTIERNIĄ.....	12
<b>6. WSKAZANIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI</b> .....	<b>15</b>
<b>7. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI, WYBORU PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA</b> .....	<b>15</b>
<b>8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU</b> .....	<b>18</b>
<b>9. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU OBLICZEŃ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI</b> .....	<b>20</b>
9.1. WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI .....	20
9.2. WARTOŚĆ ODTWORZENIOWA NIERUCHOMOŚCI .....	25
<b>10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY I UZASADNIENIE</b> .....	<b>29</b>
<b>11. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE</b> .....	<b>30</b>
<b>12. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW</b> .....	<b>31</b>

