

Operat szacunkowy nieruchomości zabudowanej zespołem budynków produkcyjnych z częścią socjalno-biurową oraz halą w trakcie budowy położonej w Ropczycach, ul. Kolejowa 71, objętych KW RZ1R/00051903/2

Strona 7

			Grunty orne				
						RAZEM	3,1108 3,1108

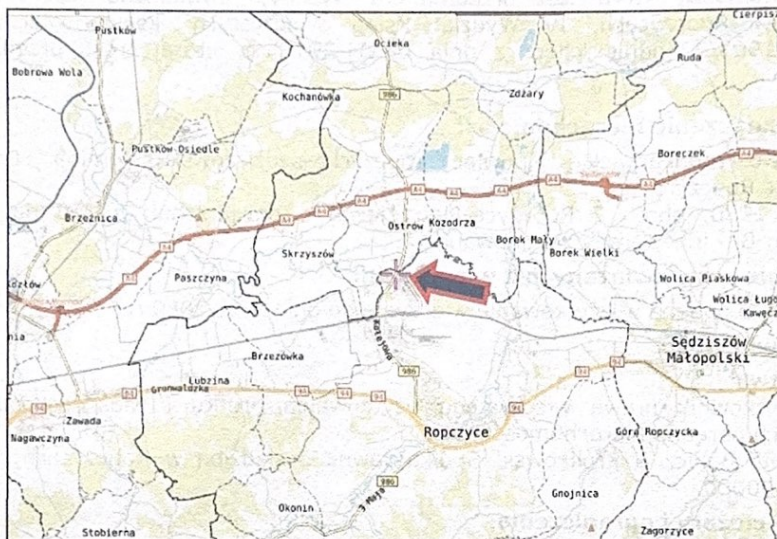
Porównanie zapisów w Księdze Wieczystej z zapisami w rejestrze gruntów:

Stwierdzono rozbieżności:

nie

5.2. Stan techniczny i użytkowy

5.2.1. Lokalizacja, sąsiedztwo, dojazd



Położenie nieruchomości:	Nieruchomość zlokalizowana jest w północno-zachodniej części miasta Ropczyce, przy ulicy Kolejowej 71, sąsiadującej z gminą Ostrów. Odległość od centrum miasta 3 km. Teren działki ew. nr 1930 objęty jest działalnością w Specjalnej Strefie Ekonomicznej Europark Mielec podstrefa Ropczyce. Lokalizacja dla działalności produkcyjno-magazynowej bardzo dobra.
Najbliższe otoczenie:	Od wschodniej i zachodniej strony znajdują się tereny przemysłowe w tym po przeciwnej stronie drogi Cukrownia Ropczyce, od strony północnej działka przylega do rzeki Wielopolki, od wschodu działka sąsiaduje z drogą wojewódzką nr 986 prowadzącą w kierunku Tuszynie.
Dalsze otoczenie:	W promieniu do 1 km zabudowa przemysłowa firm zlokalizowanych w tej części miasta, trasa kolejowa Kraków-Rzeszów, północna obwodnica miasta Ropczyce. W odległości do 3 km w kierunku południowo-wschodnim centrum administracyjne miasta Ropczyce. Odległość od wjazdu na węzeł autostrady A4 Sędziszów ok. 8 km, a Dębica Wschód ok. 10 km.
Dojazd do nieruchomości:	Od strony zachodniej dojazd drogą gminną, częściowo utwardzoną, połączoną z drogą asfaltową powiatową nr 341, od wschodu drogą wojewódzką nr 986 biegnącą ul. Kolejową. Połączenie komunikacyjne dogodne. Dostępność komunikacyjna bardzo dobra, w odległości 400 m znajduje się przystanek PKS. Dworzec PKP w odległości 600 m.

biologicznymi.

Wycena nie uwzględnia żadnych umów finansowych ani obciążeń, które nie zostały wpisane do Księgi Wieczystej.

Operat szacunkowy określa wartość rynkową nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania. Zmiana tego założenia może mieć wpływ na wartość nieruchomości.

5. Opis i określenie stanu nieruchomości podlegającego uwzględnieniu w dokonywanej wycenie

5.1. Stan prawny nieruchomości

Dla nieruchomości, która jest przedmiotem wyceny, prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Ropczycach, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta nr: RZ1R/00051903/2 (odpis księgi z dnia 06-04-2018 r.), której treść przedstawiono poniżej:

Dział I – oznaczenie nieruchomości:

Województwo podkarpackie, powiat ropczycko-sędziszowski, gmina Ropczyce, miejscowość Ropczyce, działka nr 1930, obręb 7 Ropczyce-Pietrzejowa, o powierzchni 3,1108 ha, sposób korzystania: Bi - inne tereny zabudowane.

Dział I - spis praw związanych z własnością:

Działka gruntu oddana w użytkowanie wieczyste do dnia 5.12.2089 r.

Dział II – własność:

Skarb Państwa,
a jako użytkownik prawa wieczystego użytkowania gruntu i własności budynków stanowiących odrębną nieruchomość:
„Rega Yacht” Babicz & Królikowski Spółka Jawna z siedzibą w Ropczycach, REGON: 18036376300000.

Dział III – ciężary i ograniczenia:

Brak wpisów

Dział IV – hipoteki:

Hipoteka umowna do kwoty 11.117.000 zł na rzecz Podkarpackiego Banku Spółdzielczego z siedzibą w Sanoku, Oddział w Dębicy z 2012 roku.

Brak wzmianek w przedmiotowej księdze wieczystej.

Oznaczenie nieruchomości wg. Rejestru Gruntów:

Województwo: podkarpackie
Powiat: ropczycko-sędziszowski
Jednostka ewidencyjna: 181503_4 Ropczyce-Miasto
Obręb: 7 Ropczyce-Pietrzejowa
Podmiot ewidencyjny: Właściciel – Skarb Państwa Użytkownik wieczysty - „Rega Yacht” Babicz & Królikowski Spółka Jawna z siedzibą w Ropczycach, ul. Przemysłowa 10A, 39-100 Ropczyce.

Oznaczenie działki			Określenie konturów - użytków i klas gleboznawczych		Powierzchnia ha		Nr księgi wieczystej (uwagi)
Ark.	Numer działki	Położenie działki	Opis	oznaczenie	użytku	działki	
7.126.26.22.3	1930	-	Inne tereny zabudowane	Bi RVI	1,9671 1,1437	3,1108	KW 51903

Kłosa

Dostęp do drogi publicznej:	Dwustronny. Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, którą stanowi droga gminna częściowo utwardzona położona na działce nr ew. 1752/2. Dodatkowo nieruchomość ma urządzony zjazd indywidualny z drogi wojewódzkiej nr 986 – obecnie wjazd główny. Dojazd do budowanej hali (obiekt C) odbywał się będzie wyłącznie od strony zachodniej z drogi gminnej.
Potencjalne zagrożenia w rejonie rozpatrywanej lokalizacji:	Nie stwierdzono. Przepływająca przy północnej granicy działki rzeka Wielopolska, może stanowić zagrożenie powodziowe. Ukształtowanie terenu powoduje, że w ostatnich latach w przypadku wysokich stanów wody, rozlewała się ona na tereny rolne położone po północnej stronie jej koryta, nie zagrażając zabudowie położonej na działce 1930.

5.2.2. Opis działki

Oznaczenie geodezyjne:	Dz. nr ew. 1930, obr. 7 Ropczyce-Pietrzejowa GPS: 50.5.19.75 N 21.35.19.86 E
Mapa	
Wyceniana nieruchomość	
Kształt działki:	Działka gruntowa nr 1930 posiada kształt regularny zbliżony do trójkąta. Średnie długości boków wynoszą: 276, 193 i 300 metrów. Działka leży w terenie objętym specjalną strefą ekonomiczną.
Ogrodzenie:	Całość nieruchomości jest ogrodzona siatką stalową ocynkowaną o długości 790 m. Brama wjazdowe przesuwne stalowe.
Stan zagospodarowania	Działka nr 1930 w północnej części zabudowana jest zespołem budynków produkcyjnych z częścią socjalno-biurową, halą badawczo-rozwojową oraz halą stanowiącą centrum obróbcze w trakcie budowy, a także placami, drogami i infrastrukturą techniczną. W południowej części nieruchomości znajduje się murowany budynek stacji transformatorowej średniego napięcia o powierzchni 13 m ² oraz stary budynek magazynowy z płyt prefabrykowanych przeznaczony docelowo do rozbiórki. Wzdłuż frontowego ogrodzenia działki zasadzono szpaler drzew, tui.
Przyłącza na działce:	Energia elektryczna, wodociąg, gaz, kanalizacja i telefoniczna.
Dostęp do drogi publicznej:	Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, którą stanowi droga gminna częściowo utwardzona położona na działce

Operat szacunkowy nieruchomości zabudowanej zespołem budynków produkcyjnych z częścią socjalno-biurową oraz halą w trakcie budowy położonej w Ropczycach, ul. Kolejowa 71, objętych KW RZ1R/00051903/2	Strona 9
--	----------

	nr ew. 1752/2 oraz droga wojewódzka nr 986, położonej na dz. nr ew. 1931, poprzez urządzony zjazd bezpośredni z tej drogi.
Uwaga:	Działka nr ew. 1930, powstała w wyniku scalenia w 2017r. 2 innych działek ew. tj. 1752/13 i 1752/14. Część dokumentacji formalno-prawnej odwołuje się do starych oznaczeń.

5.2.3. Opis budynków

Przedmiotowy kompleks budynków składa się z trzech segmentów, tworzących spójną całość funkcjonalną.

Segment A obejmuje zespół budynków połączonych ze sobą architektonicznie i użytkowo, na który składa się:

- hala montażu jachtów z wydzielonymi wewnątrz pomieszczeniami narzędziowni, komory lakierniczej i szlifierni,
- hala modelarni z wydzielonym zapleczem sanitarnym,
- dwukondygnacyjny budynek socjalno-biurowy,
- wiata

Na części produkcyjnej budynki są jednokondygnacyjne. Na części biurowo-socjalnej dwukondygnacyjne, bez podpiwniczenia.

Na podstawie zawiadomienia nr GPOŚ.6624.102.2013 z dnia 09.09.2013 wydanego przez Urząd Miasta w Ropczycach, zespół budynków otrzymał numer porządkowy 71 przy ulicy Kolejowej w mieście Ropczyce.

Segment A był wykonywany był na podstawie pozwolenia na budowę nr 572/2011 z dnia 08.10.2011 r. wydanego przez Starostę Powiatu Ropczycko-Sędziszowskiego, a na podstawie decyzji nr NB.7353-1/98/13 z dnia 04.09.2013 r. wydanej przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Ropczycach, uzyskano pozwolenie na użytkowanie budynków.

W latach kolejnych nieruchomość została poddana dodatkowej zabudowie.

W 2015 r. powstała hala z przeznaczeniem pod prace badawczo-rozwojowe wyposażona w zaplecze socjalne (**segment B**).

Dla powyższej inwestycji została wydana przez Burmistrza Ropczyc decyzja o warunkach zabudowy nr GPOŚ.6730.254.2014 z dnia 29.12.2014 r.

Segment B wykonywany był na podstawie pozwolenia na budowę nr 389/2015 z dnia 17.08.2015 r. wydanego przez Starostę Powiatu Ropczycko-Sędziszowskiego, a na podstawie decyzji nr PINB.5121.1.6.2017 z dnia 21.06.2017 r. wydanej przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Ropczycach, uzyskano pozwolenie na użytkowanie tej hali.

W 2017 r. rozpoczęto budowę stalowej hali produkcyjnej stanowiącej centrum obróbcze części do jachtów.

Segment C jest realizowany na podstawie pozwolenia na budowę nr 260/2017 z dnia 26.05.2017 r. wydanego przez Starostę Powiatu Ropczycko-Sędziszowskiego.

Powierzchni gruntu wydzielona pod tą inwestycję na mapie do celów projektowych wynosi 9672 m².

Obiekt znajduje się w trakcie budowy, w stanie surowym zamkniętym. Stopień zaawansowania określono w dalszej części operatu na 54%.

Wykaz powierzchni przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Obiekt/ Segment	Nazwa obiektu	Powierzchnia użytkowa m ²	Kubatura m ³
1	A	Hala montażu jachtów	2039,67	18 330,80
2	A	Hala modelarni	409,39	2897,70

3	A	Budynek socjalno-biurowy	294,17	1200,60
4	A	Wiata otwarta	0,00	2524,00
5	B	Hala badawczo-rozwojowa z zapleczem socjalnym	1514,49	14 384,10
6	C	Hala (centrum obróbcze)	745,25	8825,00
		Razem	5002,97	48162,20

1. Hala montażu jachtów (segment A)	parametr	wielkość
	powierzchnia użytkowa	2039,67 m ²
	kubatura	18 330,80 m ³

Widok budynku	
---------------	--

Rok budowy/oddania do użytkowania	2013
Program użytkowy	budynek hali produkcyjnej
Liczba kondygnacji	budynek wolnostojący, parterowy
Funkcja :	hala produkcyjna

Elementy konstrukcyjne

Hala jest budynkiem o konstrukcji stalowej, pokrytym dachem z blachy trapezowej, ocynkowanej i lakierowanej mocowanej do płatwi stalowych. Konstrukcję nośną stanowią poprzeczne ramy stalowe z kratowymi ryglami górnymi. Płatwie dachowe oraz rygle ścienne stalowe z zetownikami giętych na zimno. Obudowę zewnętrzną hali stanowią dwie warstwy blachy stalowej trapezowej rozdzielone wełną szklaną. Ściany wewnątrz hali wykonane z płyt gipsowo-kartonowych na profilach stalowych montowanych do posadzki. Główną część hali wyposażona jest w suwnicę o udźwigu 5 ton.

Parametry techniczno-użytkowe budynku hali montażu jachtów

Cecha	Wielkość
Długość	100,10 m
Szerokość	21,61 m
Wysokość	9,70 m
Powierzchnia zabudowy	2 161,21 m ²
Powierzchnia użytkowa	2 039,67 m ²
Kubatura	18 330,80 m ³

Szczegółowy program użytkowy

Hala montażu jachtów		
Lp.	Nazwa pomieszczenia	m ²
1	Hala montażu jachtów	1 961,00
2	Komora lakiernicza	35,03

Kelly

3	Szlifiernia	43,64
Razem		2 039,67

Stan techniczny budynku bardzo dobry, standard wykończenia dostosowany do rodzaju prowadzonej działalności.

2. Hala modelarni (segment A)	parametr	wielkość
	powierzchnia użytkowa	409,39 m ²
	kubatura	2897,70 m ³
Widok budynku		
Rok budowy/oddania do użytkowania	2013	
Program użytkowy	hala produkcyjna	
Liczba kondygnacji	budynek wolnostojący, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony	
Funkcja :	hala produkcyjna	

Elementy konstrukcyjne

Hala jest budynkiem o konstrukcji stalowej, pokrytym dachem z blachy trapezowej, ocynkowanej i lakierowanej mocowanej do płatwi stalowych. Konstrukcję nośną stanowią poprzeczne ramy stalowe z kratowymi ryglami górnymi. Płatwie dachowe oraz rygle ścienne stalowe z zetownikami giętych na zimno. Obudowę zewnętrzną hali stanowią dwie warstwy blachy stalowej trapezowej rozdzielone wełną szklaną.

Parametry techniczno-użytkowe budynku hali modelarni

Cecha	Wielkość
Długość	36,10 m
Szerokość	12,01 m
Wysokość	7,08 m
Powierzchnia zabudowy	433,76 m ²
Powierzchnia użytkowa	409,39 m ²
Kubatura	2897,70 m ³

Szczegółowy program użytkowy

Hala modelarni		
Lp.	Nazwa pomieszczenia	m ²
1	Węzeł sanitarny w modelarni	15,19
2	Frezarka CNC w modelarni	45,50
3	Hala w budynku modelarni	348,70
Razem		409,39

Stan techniczny budynku bardzo dobry, standard wykończenia dostosowany do rodzaju prowadzonej działalności.

3. Budynek socjalno-biurowy (segment A)	parametr	wielkość
	powierzchnia użytkowa	294,17 m ²
	kubatura	1200,60 m ³
Widok budynku		
Rok budowy/oddania do użytkowania	2013	
Program użytkowy	budynek socjalno-biurowy	
Liczba kondygnacji	budynek wolnostojący, piętrowy	
Funkcja :	biurowo-socjalna	
Elementy konstrukcyjne		
Budynek wykonany w technologii tradycyjnej murowanej z zastosowaniem słupów, rdzeni, podciągów żelbetowych i stropów monolitycznych żelbetowych. Wieżba dachowa drewniana, pokrycie dachu stanowi blacha stalowa trapezowa. Elementem charakterystycznym budynku jest ozdobny element architektoniczny w kształcie dzioba łodzi.		
Parametry techniczno-użytkowe budynku socjalno-biurowego		
Cecha	Wielkość	
Długość	19,17 m	
Szerokość	11,05 m	
Wysokość	8,55 m	
Powierzchnia zabudowy	174,08 m ²	
Powierzchnia użytkowa	294,17 m ²	
Kubatura	1200,60 m ³	
Szczegółowy program użytkowy		
Budynek socjalno-biurowy - parter		
Lp.	Nazwa pomieszczenia	m ²
1	Holl wejściowy	5,89
2	Kotłownia	0,00
3	Szatnia odzieży własnej	27,85
4	Szatnia odzieży roboczej	27,22
5	Umywalnia	20,61
6	Jadalnia	34,77
7	Komunikacja	6,53
8	Narzędziownia	28,28
Razem parter		151,15
Budynek socjalno-biurowy - piętro		
Lp.	Nazwa pomieszczenia	m ²

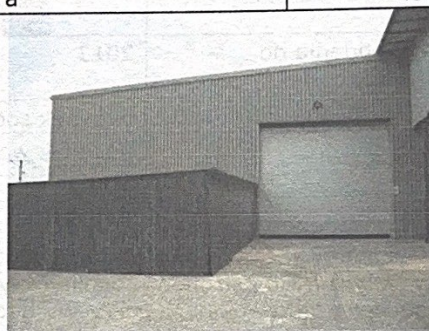
Rosch

1	Klatka schodowa	11,99
2	Korytarz	14,48
3	Sala konferencyjna	29,88
4	Biuro	22,96
5	Biuro	28,35
6	Sekretariat	27,07
7	Wc męskie	3,87
8	Wc damskie	4,42
Razem piętro		143,02

Łączna powierzchnia użytkowa budynku socjalno-biurowego: **294,17 m²**
Stan techniczny budynku bardzo dobry, standard wykończenia wysoki.

4. Wiata otwarta (segment A)	parametr	wielkość
	powierzchnia całkowita	704,70 m ²
	kubatura	4524,00 m ³

Widok budynku



Rok budowy/oddania do użytkowania	2013
Program użytkowy	wiata otwarta
Liczba kondygnacji	budynek wolnostojący, parterowy, niepodpiwniczony
Funkcja :	wiata otwarta

Elementy konstrukcyjne

Wiata magazynowa o konstrukcji stalowej przykryta blachą trapezową. Konstrukcję nośną stanowią poprzeczne ramy stalowe z kratowymi ryglami górnymi. Wypełnienie ścian z blachy stalowej trapezowej. Brama wjazdowa stalowa, uchylna.

Parametry techniczno-użytkowe wiaty otwartej

Cecha	Wielkość
Długość	40,01 m
Szerokość	17,61 m
Wysokość max	7,08 m
Powierzchnia zabudowy	704,70 m ²
Powierzchnia całkowita	704,70 m ²
Kubatura	4524,00 m ³

Szczegółowy program użytkowy

Wiata otwarta		
Lp.	Nazwa pomieszczenia	m ²
1.01	Pomieszczenie techniczne	12,94
1.02	Wiata	704,7
Razem		717,6

Stan techniczny wiaty bardzo dobry.

5. Hala badawczo-rozwojowa z zapleczem socjalnym (segment B)	parametr	wielkość
	powierzchnia użytkowa	1514,49 m ²
	kubatura	14 384,10 m ³
Widok budynku		
Rok budowy/oddania do użytkowania	2017	
Program użytkowy	budynek hali badawczo-rozwojowej z zapleczem socjalnym	
Liczba kondygnacji	budynek wolnostojący, parterowy	
Funkcja :	hala produkcyjna	
Elementy konstrukcyjne		
Hala jest budynkiem o konstrukcji stalowej, pokrytym dachem dwuspadowym z blachy trapezowej, ocynkowanej i lakierowanej mocowanej do płatwi stalowych. Konstrukcję nośną stanowią poprzeczne ramy stalowe z kratowymi ryglami górnymi. Płatwie dachowe oraz rygle ścienne stalowe z zetowników giętych na zimno. Obudowę zewnętrzną hali stanowią dwie warstwy blachy stalowej trapezowej rozdzielone wełną szklaną. Ściany wewnętrzne w części socjalnej pokryte tynkami cementowo-wapiennymi malowane farbami emulsyjnymi, w pomieszczeniach higieniczno-sanitarnych wyłożone płytkami ceramicznymi do wysokości ok. 2 m. Posadzka hali betonowa. W pomieszczeniach zaplecza socjalnego podłogi wyłożone płytkami ceramicznymi. Okna oraz drzwi zewnętrzne aluminiowe. Stolarka drzwiowa wewnętrzna drewniana.		
Parametry techniczno-użytkowe budynku hali badawczo-rozwojowej		
Cecha	Wielkość	
Długość	73,09 m	
Szerokość	21,61 m	
Wysokość	9,91 m	
Powierzchnia zabudowy	1579,47 m ²	
Powierzchnia użytkowa	1514,49 m ²	
Kubatura	14 384,10 m ³	
Szczegółowy program użytkowy		
Hala badawczo-rozwojowa z zapleczem socjalnym		
Lp.	Nazwa pomieszczenia	m ²
1	Skład narzędzi	36,10
2	Korytarz	16,43
3	Jadalnia	13,64
4	Szatnia czysta	9,71

Bredy

5	Umywalnia	19,00
6	Szatnia brudna	10,61
7	Hala	1409,00
Razem		1514,49

Stan techniczny budynku bardzo dobry, standard wykończenia dostosowany do rodzaju prowadzonej działalności.

Uwaga: Pierwotny projekt obiektu przewidywał budowę wiaty stalowej, stanowiącej łącznik z segmentem A, która ostatecznie nie została wybudowana.

6. Hala obróbcza (segment C)	parametr	wielkość
	powierzchnia użytkowa	745,25 m ²
	kubatura	8825,00 m ³
Widok budynku		
Rok budowy/oddania do użytkowania	2017 (rozpoczęcie budowy)	
Program użytkowy	budynek hali (centrum obróbcze)	
Liczba kondygnacji	budynek wolnostojący, parterowy	
Funkcja :	hala produkcyjna	
Elementy konstrukcyjne		
Hala jest budynkiem o konstrukcji stalowej, pokrytym dachem dwuspadowym z blachy trapezowej, ocynkowanej i lakierowanej mocowanej do płatwi stalowych. Konstrukcja budynku stalowa w systemie nośną stanowią poprzeczne ramy stalowe z kratowymi ryglami górnymi. Płatwie dachowe oraz rygle ścienne stalowe z zetowników giętych na zimno. Obudowę zewnętrzną hali stanowią dwie warstwy blachy stalowej trapezowej rozdzielone wełną szklaną. Ściany wewnętrzne w części socjalnej pokryte tynkami cementowo-wapiennymi malowane farbami emulsyjnymi, w pomieszczeniach higieniczno-sanitarnych wyłożone płytkami ceramicznymi do wysokości ok. 2 m. Posadzka hali betonowa. W pomieszczeniach zaplecza socjalnego podłogi wyłożone płytkami ceramicznymi. Okna oraz drzwi zewnętrzne aluminiowe. Stolarka drzwiowa wewnętrzna drewniana.		
Parametry techniczno-użytkowe budynku hali obróbczej		
Cecha	Wielkość	
Długość	49,62 m	
Szerokość	15,91 m	
Wysokość	11,70 m	
Powierzchnia zabudowy	789,45 m ²	
Powierzchnia użytkowa	745,25 m ²	