



## PRZEDSIĘBIORSTWO USŁUGOWE

43-300 BIELSKO-BIAŁA, ul. Wilsona 9/1  
tel./fax (33) 815 00 05, tel. (33) 816 16 90, kom. 604 248 873  
e-mail: biuro@holox.com.pl  
www.holox.com.pl

PROMOCJA I MARKETING

**H O L O X** Sp. Cywilna**Opracowanie nr: 244/2020**

*Operat szacunkowy nieruchomości położonej  
w Sędziszowie, w powiecie jędrzejowskim,  
w woj. świętokrzyskim,  
objętej KW nr K11J/00044777/2*

PRZEDSIĘBIORSTWO USŁUGOWE  
HOLOX

WRZESIEŃ 2020

F.W. "HOLOX"  
PREZES  
*[Signature]*  
mgr Małgorzata Jakubiec

# P.U. HOLOX S.C.

## 43-300 Bielsko-Biała, ul. Wilsona 9/1

### OPERAT SZACUNKOWY

Operat szacunkowy nieruchomości położonej w Sędziszowie, w powiecie jędrzejowskim, w woj. świętokrzyskim, objętej KW nr KIIJ/00044777/2



#### Prawo własności:

Użytkownikiem wieczystym gruntu i właścicielem budynków i budowli jest FLUID Spółka Akcyjna z siedzibą w Sędziszowie przy ul. Spółdzielczej 9, właścicielem gruntu jest Gmina Sędziszów.

Wartość rynkowa nieruchomości, składającej się z działki nr 589/31, zabudowanej kompleksem budynków produkcyjnych z częścią socjalno-biurową, położonej przy ul. Spółdzielczej 9 w Sędziszowie, w powiecie jędrzejowskim, woj. świętokrzyskim:

**1 309 982 zł**

Słownie: jeden milion trzysta dziewięć tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt dwa złote

Wartość likwidacyjna nieruchomości, składającej się z działki nr 589/31, zabudowanej kompleksem budynków produkcyjnych z częścią socjalno-biurową, położonej przy ul. Spółdzielczej 9 w Sędziszowie, w powiecie jędrzejowskim, woj. świętokrzyskim:

**982 486 zł**

Słownie: dziewięćset osiemdziesiąt dwa tysiące czterysta osiemdziesiąt sześć złotych

Rzeczoznawca majątkowy  
mgr inż. Leszek Sporysz  
Uprawnienia państwowe 116

Bielsko-Biała, dnia 01.09.2020r.



## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO PRZEDMIOT WYCENY

### Położenie nieruchomości

Województwo	świętokrzyskie
Powiat	Jędrzejów
Gmina	Sędziszów
Miejscowość	Sędziszów

### Rodzaj i typ nieruchomości

Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa zabudowana
Typ nieruchomości	Nieruchomość gruntowa zabudowana kompleksem budynków produkcyjnych z częścią biurowo-socjalną

### Rodzaj wartości

Rodzaj wartości rynkowej	Szacowana nieruchomość będzie nadal wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem użytkowania. Określono wartość rynkową i wartość likwidacyjną
--------------------------	--

### Oznaczenie Ksiąg Wieczystych

Nr Księgi Wieczystej	KW nr KIIJ/00044777/2
Oznaczenie Sądu i Wydziału	Sąd Rejonowy w Jędrzejowie Wydział V Ksiąg Wieczystych

### Opis nieruchomości

Nieruchomość jest położona w zachodniej części miejscowości Sędziszów w powiecie jędrzejowskim, w odległości około 28 km od centrum miasta Jędrzejów, 12 km od wjazdu na drogę ekspresową S7. Nieruchomość zlokalizowana jest w otoczeniu zakładów produkcyjnych, zabudowy handlowo-usługowej oraz niewielkiego osiedla budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Położona jest przy ulicy Spółdzielczej, bocznej od głównej drogi, ul. Przemysłowej. Zabudowana jest kompleksem budynków produkcyjnych zakładu odzysku energii z biomasy roślinnej. Częścią składową nieruchomości są urządzenia technologiczne do produkcji biowęgla, których wartość określono w oddzielnym opracowaniu.

Obciążenie nieruchomości określonej w III dziale Ksiąg Wieczystych	Istnieją wpisy
Obciążenie nieruchomości określonej w IV dziale Ksiąg Wieczystych	Istnieją wpisy

Uwarunkowanie planistyczne i ochronne	Zgodnie z zaświadczeniem nr PP.6727.79.2020 z dnia 12.05.2020 r., wydanym przez Urząd Miejski w Sędziszowie działka nr 589/31 obr. 2 Miasta Sędziszów położona jest na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta Sędziszów, zatwierdzonego Uchwałą III/10/2010 Rady Miejskiej w Sędziszowie z dnia 30.12.2010 r. (Dz.Urz. Wojewody Świętokrzyskiego Nr 58, poz. 681 z dnia 7.03.2011r.). Działka nr 589/31 położona jest na terenie o przeznaczeniu pod drogi publiczne dojazdowe (symbol KDD1), drogi wewnętrzne (symbol
---------------------------------------	--



**KDW) oraz obiekty produkcyjne, składy i magazyny (symbol P3).**

**Zakres wyceny** Zakres wyceny określono na podstawie umowy z dnia 29.04.2020r. uwzględniając cel wyceny oraz wymagania wynikające z przepisów prawa. Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości rynkowej i likwidacyjnej nieruchomości gruntowej zabudowanej.

**Cel wyceny** Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej oraz wartości likwidacyjnej nieruchomości gruntowej zabudowanej, do celów prowadzonego postępowania upadłościowego, zgodnie z prawem upadłościowym.

**Daty istotne dla czynności rzeczoznawcy majątkowego**

<b>Data sporządzenia wyceny</b>	01.09.2020 r.
<b>Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny</b>	03.03.2020 r.

<b>Metoda określenia wartości</b>	Podejście dochodowe metoda inwestycyjna technika kapitalizacji prostej; dla gruntu podejście porównawcze metoda porównania parami.
<b>Rodzaj wartości</b>	Wartość rynkowa i wartość likwidacyjna

**Wartość rynkowa nieruchomości, składającej się z działki nr 589/31, zabudowanej kompleksem budynków produkcyjnych z częścią socjalno-biurową, położonej przy ul. Spółdzielczej 9 w Sędziszowie, w powiecie jędrzejowskim, woj. świętokrzyskim:**

**1 309 982 zł**

*Słownie: jeden milion trzysta dziewięć tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt dwa złote*

w tym wartość rynkowa gruntu	166 179 zł
w tym wartość budynku hali maszyn i biomasy z częścią socjalną	680 195 zł
w tym wartość budynku produkcyjnego	213 155 zł
w tym wartość budynku produkcyjnego z częścią biurowo-socjalną	250 453 zł

**Wartość likwidacyjna nieruchomości, składającej się z działki nr 589/31, zabudowanej kompleksem budynków produkcyjnych z częścią socjalno-biurową, położonej przy ul. Spółdzielczej 9 w Sędziszowie, w powiecie jędrzejowskim, woj. świętokrzyskim:**

**982 486 zł**

*Słownie: dziewięćset osiemdziesiąt dwa tysiące czterysta osiemdziesiąt sześć złotych*

w tym wartość gruntu	124 634 zł
w tym wartość budynku hali maszyn i biomasy z częścią socjalną	510 146 zł
w tym wartość budynku produkcyjnego	159 866 zł
w tym wartość budynku produkcyjnego z częścią biurowo-socjalną	187 840 zł

<b>Imię i nazwisko oraz numer uprawnień Rzeczoznawcy Majątkowego</b>	<b>mgr inż. Leszek Sporysz</b> <b>Uprawnienia państwowe 116</b>
--	--

