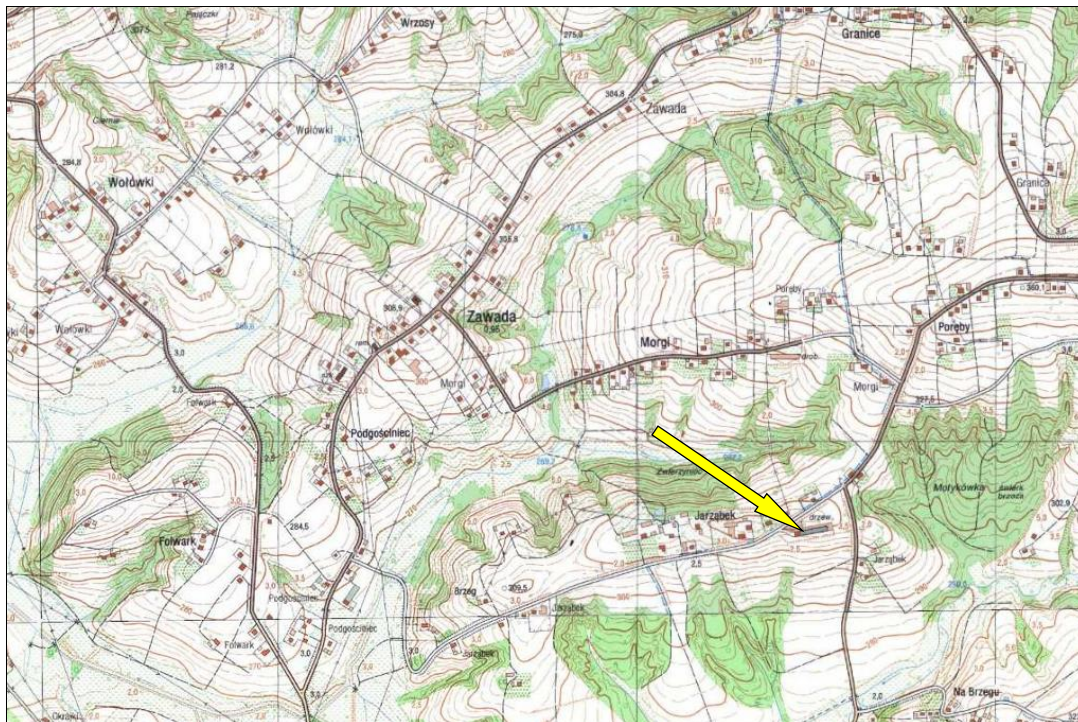




OPERAT SZACUNKOWY

REPERTORIUM NR 207/2020

określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w Zawadzie, gmina Myślenice, województwo małopolskie, objętej księgą wieczystą numer KR1Y/00084877/1, składającej się z działek ewidencyjnych nr 561/2, 562/2 i 563/4 zabudowanej budynkiem hali produkcyjnej oznaczonym numerem 349

cel opracowania: określenie wartości rynkowej nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym

zleceniodawca: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach Karolina Szynalik-Żywicka, sygn. akt Km 1327/19, Km 1422/19

autor opracowania:

Myślenice, wrzesień 2020 r.

SPIS TREŚCI

I. CZĘŚĆ OGÓLNA	3
I.1. Przedmiot i zakres wyceny	3
I.2. Zleceniodawca	3
I.3. Cel wyceny	3
I.4. Daty wyceny	3
I.5. Podstawa formalno – prawna	4
I.6. Źródła informacji	4
I.7. Metodyka wyceny	4
II. OPIS NIERUCHOMOŚCI	7
II.1. Stan prawny	7
II.2. Lokalizacja	11
II.3. Przeznaczenie w planie miejscowym	12
II.4. Działka gruntu	16
II.5. Budynek hali	17
III. WYCENA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	18
III.1. Analiza rynku	18
III.2. Wycena nieruchomości gruntowej zabudowanej	28
III.3. Wycena gruntu	29
IV. WYNIK KOŃCOWY	30
V. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	31
VI. ZAŁĄCZNIKI	31

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

I.1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem niniejszej wyceny jest nieruchomość gruntowa położona w miejscowości Zawada, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, objęta księgą wieczystą numer KR1Y/00084877/1 Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Myślenicach, składająca się z działek ewidencyjnych nr 561/2 o pow. 0,0809 ha, nr 562/2 o pow. 0,3543 ha i nr 563/4 o pow. 0,2115 ha, zabudowana budynkiem hali produkcyjnej oznaczonym numerem 349.

Zakresem wyceny objęto prawo własności nieruchomości w granicach ww. nieruchomości ze wszystkimi częściami składowymi.

I.2. Zleceniodawca

Podstawę formalną opracowania niniejszego operatu szacunkowego stanowi zlecenie wykonania oszacowania nieruchomości. Zleceniodawca: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach Karolina Szynalik-Żywicka, 32-400 Myślenice, ulica Piłsudskiego 14, postanowienie z dnia 4 czerwca 2020 r.

I.3. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym. Ze względu na przedmiot i cel wyceny podstawą wyceny jest wartość rynkowa (WR) nieruchomości wg poziomu cen na datę wyceny i stanu na datę oględzin .

I.4. Daty wyceny

Data sporządzenia wyceny:	22 września 2020 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	22 września 2020 r.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:	20 sierpnia 2020 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	20 sierpnia 2020 r.

I.5. Podstawa formalno – prawna

1. USTAWA z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (tekst jednolity Dz. U. z 15 stycznia 2020 r. poz. 65 wraz z późniejszymi zmianami),
2. USTAWA z dnia 23 kwietnia 1964 r. *Kodeks Cywilny* (tekst jednolity Dz. U. z dnia 29 maja 2018 r. poz. 1025 z późniejszymi zmianami)
3. ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW z dnia 21 września 2004 r. *w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego* (Dz. U. nr 207 poz. 2109 wraz z późniejszymi zmianami),
4. ROZPORZĄDZENIE MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI z dnia 5 sierpnia 2016 r. *w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości* (Dz. U. z dnia 17 sierpnia 2016 r. poz. 1263),
5. POWSZECHNE KRAJOWE ZASADY WYCENY (PKZW) – Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

I.6. Źródła informacji

1. Księga wieczysta prowadzona dla przedmiotowej nieruchomości.
2. Dane ewidencji gruntów, jednostka ewidencyjna Myślenice, obręb Zawada.
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
4. Oględziny nieruchomości.
5. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) – Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
6. Baza danych transakcji sprzedaży Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości w Krakowie.

I.7. Metodyka wyceny

W niniejszej wycenie określono wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem hali produkcyjnej z częścią biurowo-socjalną.

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.

Wartość rynkowa może być określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, podejścia dochodowego i podejścia mieszanego z wykorzystaniem danych rynkowych odpowiednich do zastosowanej metody wyceny, w szczególności dotyczących cen, dochodów, stóp zwrotu i kosztów. Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna - sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

Według art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami: „Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych”.

Po uwzględnieniu celu i zakresu wyceny oraz dostępnych danych o cenach i cechach nieruchomości podobnych, wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości zabudowanej budynkiem hali produkcyjnej określono przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej. Ze względu na cel wyceny, z wartości nieruchomości wyodrębniono wartość gruntu oraz wartość części składowych gruntu. Wartość rynkową gruntu działki określono również przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Uwzględniając przepisy rozporządzenia Rady Ministrów *w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego*, przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Procedura wyceny metodą korygowania ceny średniej przedstawia się następująco:

- określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
- podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- określenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości reprezentatywnych (próbki reprezentatywnej),
- określenie zakresu sumy współczynników korygujących jako:

$$\left[\frac{C_{\min}}{C_{sr}}, \frac{C_{\max}}{C_{sr}} \right]$$

- określenie jednostkowej wartości rynkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_x = C_{sr} * \sum_{i=1}^n U_i$$

gdzie:

U_i – oznacza wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości,

n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości.

Wartość współczynnika średniego dla danej cechy jest proporcjonalna do ceny średniej - ustalana jest w dostępnym przedziale zakresu w sposób proporcjonalny do usytuowania ceny średniej próbki transakcji w przedziale pomiędzy ceną minimalną a maksymalną. Wartości współczynników zawarte pomiędzy wartością średnią a skrajnymi interpolowane są liniowo.

Ze względu na cel wyceny, z wartości przedmiotowej nieruchomości wyodrębniono wartość gruntu oraz wartość części składowych gruntu.

II. OPIS NIERUCHOMOŚCI

II.1. Stan prawny

Sąd Rejonowy w Myślenicach, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą numer **KR1Y/00084877/1** dla nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Zawada, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się z działek ewidencyjnych nr 561/2 o pow. 0.0809 ha, nr 562/2 o pow. 0.3543 ha, nr 563/4 o pow. 0.2115 ha. Łączna powierzchnia obszaru całej nieruchomości wynosi 0.6467 ha.

Właścicielami przedmiotowej nieruchomości ujawnionymi w dziale II niniejszej księgi wieczystej są: Mariusz Tomasz Górecki syn Józefa i Marii (Pesel: 74091507483) oraz Katarzyna Dominika Górka-Górecka córka Andrzeja i Kazimiery (Pesel: 74091507483), na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, na podstawie umowy sprzedaży oraz aktu ustanowienia hipoteki umownej sporządzonej w dniu 24.01.2014 r. przez notariusza Lucjana Niepsuja w Myślenicach do Rep. A 321/2014.

Dział I-Sp. wolny od wpisów.

W dziale III cztery wpisy o treści:

- wszczęcie egzekucji z nieruchomości na rzecz Andrzeja Browarskiego,
- przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości na rzecz Convex-Glass Sp. z o.o. z siedzibą w miejscowości Chmielek, Regon: 950412566, KRS: 0000131625,
- przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości na rzecz PEAC (POLAND) Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu,
- przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości na rzecz Małopolskiego Banku Spółdzielczego z siedzibą w Wieliczce, Regon: 000499301, KRS: 0000111791.

W dziale IV znajdują się trzy wpisy hipotek o treści:

- hipoteka umowna do kwoty 4 280 000,00 zł (cztery miliony dwieście osiemdziesiąt tysięcy), tytułem zabezpieczenia wierzytelności obejmującej roszczenie o zwrot kapitału udzielonego kredytu w kwocie 1 400 000 zł, roszczenie o zapłatę odsetek od udzielonego kredytu, roszczenie o zwrot odsetek od kapitału przeterminowanego, roszczenie o prowizje i opłaty należne bankowi, roszczenie o zwrot niezbędnych kosztów sądowego dochodzenia roszczeń z umowy kredytu w tym kosztów sądowych, wynagrodzenia pełnomocnika procesowego oraz kosztów egzekucyjnych, umowa o kredyt inwestycyjny nr 002/14/10 z dnia 23 stycznia

2014 r. kredyt wynikający z umowy kredytowej nr 002/14/28 z dnia 14-03-2014r., umowa kredytowa nr 002/14/28 z dnia 14-03-2014 r. kredyt wynikający z umowy kredytowej nr 002/16/150 z dnia 01.07.2016r., umowa kredytowa nr 002/16/150 z dnia 01.07.2016 r.

Wprowadzono 3 zmiany, które ujawnione są w rubryce „rodzaj zmiany”.

Wierzyciel hipoteczny: Małopolski Bank Spółdzielczy w Wieliczce oddział w Myślenicach.

- hipoteka przymusowa do kwoty 138 413,71 zł (słownie złotych: sto trzydzieści osiem tysięcy czterysta trzynaście 71/100) tytułem spłaty zadłużenia obejmującego składki na fus, fuz, fp i fgsp, koszty upomnienia, koszty egzekucji, za okres: 09/2016 - 07/2017 i należne odsetki za zwłokę, decyzje zakładu ubezpieczeń społecznych z dnia 02.10.2017 r. nr 180371DZPDZ17/002300 i z dnia 02.10.2017 r. nr 180371DZPDZ17/002300. Wierzyciel hipoteczny Zakład Ubezpieczeń Społecznych z siedzibą w Warszawie.
- Hipoteka przymusowa do kwoty 12 085,88 zł (słownie złotych: dwanaście tysięcy osiemdziesiąt pięć 88/100) tytułem spłaty zadłużenia obejmującego składki na: fus, fuz, fp i fgsp, koszty upomnienia, koszty egzekucji za okres 04/2016 - 01/2017 i należne odsetki za zwłokę, decyzje zakładu ubezpieczeń społecznych z dnia 19.05.2017 r. nr 180371DZPDZ17/001326 i z dnia 19.05.2017 r. nr 180371DZPDZ17/001326. Wierzyciel hipoteczny Zakład Ubezpieczeń Społecznych oddział w Krakowie.
- Hipoteka przymusowa do kwoty 153 173,00 zł (słownie złotych: sto pięćdziesiąt trzy tysiące) tytułem zabezpieczenia spłaty zobowiązań podatkowych z tytułu łącznego zobowiązania pieniężnego za lata 2014-2018 wraz z odsetkami i kosztami upomnień; decyzje administracyjne: z dnia 02-10-2014 nr p8/2014, z dnia 16-02-2015 nr w 135/2015, z dnia 25-01-2016 nr pnf/3123/138/2016, z dnia 01-02-2017 nr w 135/2017, z dnia 06-02-2018 nr FB.3127.1.14830.2018. Wierzyciel hipoteczny Burmistrz Miasta i Gminy Myślenice.
- Hipoteka przymusowa do kwoty 37 392,98 zł (słownie złotych: trzydzieści siedem tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt dwa 98/100) tytułem spłaty zadłużenia obejmującego składki na fus, fuz, fp i fgsp, za okres: 02/2016 - 06/2016 i należne odsetki za zwłokę; decyzje zakładu ubezpieczeń społecznych z dnia 16.11.2016 r. nr 180371DZPDZ16/001564 I Z DNIA 16.11.2016 R. NR 180371DZPDZ16/001564 oraz postanowienie z dnia 10.09.2018 r. NR 180371DZPDZ16/001564. Wierzyciel hipoteczny Zakład Ubezpieczeń Społecznych oddział w Krakowie.
- Hipoteka przymusowa do kwoty 40 013,86 zł (słownie złotych: czterdzieści tysięcy trzynaście 86/100) tytułem spłaty zadłużenia obejmującego składki na fus, fuz, fp i

fgsp, koszty egzekucji za okres : 09/2016-07/2018 i należne odsetki za zwłokę., decyzja 180371dzpdpz18/002053 z dnia 14.11.2018r. Wierzyciel hipoteczny Zakład Ubezpieczeń Społecznych oddział w Krakowie.

- Hipoteka przymusowa do kwoty 18 233,63 zł (słownie złotych: osiemnaście tysięcy dwieście trzydzieści trzy 63/100) tytułem zabezpieczenia spłaty należności głównej z tytułu składek : fus za okres 02/2017 ; 04/2017 - 08/2017; 02/2018-05/2018 w kwocie 6543,34 zł, fuz za okres 02/2017-08/2017; 02/2018-05/2018 w kwocie 3360,72 zł, fpifgsp za okres 02/2017-09/2017; 02/2018-05/2018 w kwocie : 718,36 zł, koszty upomnień w łącznej kwocie 127,60 zł, koszty egzekucyjne w łącznej kwocie 531,40 zł , odsetki za zwłokę liczone od należności głównej na dzień wystawienia dokumentu stanowiącego podstawę wpisu hipoteki w łącznej kwocie 1094,00 zł - na podstawie art. 110/1/o księgach wieczystych i hipotece 50% należności typu należność główna odsetki bieżące /naliczone/ w kwocie 5858,21 zł., decyzja z dnia 2019-01-30 nr 180371dzpdpz19/000206 oraz decyzja z dnia 2019-01-30 nr 180371dzpdpz19/000206. Wierzyciel hipoteczny Zakład Ubezpieczeń Społecznych oddział w Krakowie.
- Hipoteka przymusowa do kwoty 48 519,35 zł (słownie złotych: czterdzieści osiem tysięcy pięćset dziewiętnaście 35/100) tytułem zabezpieczenia spłaty należności głównej z tytułu składek: - fus za okres 08/2016, 08/2017 - 09/2017 w kwocie 19069,63 zł, - fuz za okres 08/2016, 08/2017 - 09/2017 w kwocie 6789,97 zł, - fpifgsp za okres 08/2016, 08/2017-09/2017 w kwocie 1547,37 zł, - koszty upomnień w łącznej kwocie 11,60 zł, - koszty egzekucyjne w łącznej kwocie 1377,80 zł, - odsetki za zwłokę liczone od należności głównej na dzień wystawienia dokumentu stanowiącego podstawę wpisu hipoteki w łącznej kwocie 4013,00 zł, - na podstawie art. 110(1) ustawy o księgach wieczystych i hipotece 50% należności typu należność główna, odsetki bieżące (naliczone) w kwocie 15709,98 zł., decyzja nr 180371DZPDZ19/000597 z dnia 19.03.2019 r. Wierzyciel hipoteczny Zakład Ubezpieczeń Społecznych oddział w Krakowie.
- Hipoteka przymusowa do kwoty 41 510,13 zł (słownie złotych: czterdzieści jeden tysięcy pięćset dziesięć 13/100) tytułem zabezpieczenia spłaty należności głównej z tytułu składek:- fus za okres 08/2018-11/2018 w kwocie 16388,34zł,- fuz za okres 08/2018-04/2019 w kwocie 7951,32zł, - fpifgsp za okres 08/2018-11/2018 w kwocie 1065,83zł, - koszty upomnień w łącznej kwocie 34,80zł, - koszty egzekucyjne w łącznej kwocie 1454,60zł, - odsetki za zwłokę liczone od należności głównej na dzień wystawienia dokumentu stanowiącego podstawę wpisu hipoteki w łącznej kwocie 1275,00zł, - na podstawie art. 110(1) ustawy o księgach wieczystych i hipotece 50% należności typu należność główna, odsetki bieżące (naliczone) w kwocie

13340,24zł., decyzja nr 180371DZPDZ19/001329 z dnia 26 czerwca 2019 r. Wierzyciel hipoteczny Zakład Ubezpieczeń Społecznych oddział w Krakowie.

- Hipoteka przymusowa do kwoty 5 869,39 zł (słownie złotych: pięć tysięcy osiemset sześćdziesiąt dziewięć 39/100) tytułem zabezpieczenia spłaty zadłużenia obejmującego składki na fuz za okres 06/2018-04/2019 w kwocie 3608,86 zł, koszty upomnień w łącznej kwocie 34,80 zł, koszty egzekucyjne w kwocie 206,80 zł i należne odsetki za zwłokę od należności głównej w łącznej kwocie 143,00 zł; decyzja nr 180371DZPDZ19/001327 z dnia 26-06-2019 r. Wierzyciel hipoteczny Zakład Ubezpieczeń Społecznych oddział w Krakowie.

Oznaczenie nieruchomości wg Rejestru Gruntów:

Województwo: małopolskie				
Powiat: myślenicki				
Jednostka ewidencyjna: Myślenice-G [120903_5]				
Obręb: Zawada [0015]				
Nr jednostki rejestrowej: G 742				
Wspólność ustawowa 1/1 własność: Mariusz Tomasz Górecki (Józef, Maria) oraz Katarzyna Górka-Górecka (Andrzej, Kazimiera), adres: Zawada 259, 32-445 Zawada.				
Oznaczenie działki	Pow. [ha]	Użytki i klasy gleboznawcze		Nr księgi wieczystej
Numer działki		Rodzaj	Pow. [ha]	
561/1	0.0809	Bi	0.0809	KR1Y/00084877/1
562/2	0.3543	Bi	0.3543	KR1Y/00084877/1
563/4	0.2115	Bi	0.2115	KR1Y/00084877/1

Razem powierzchnia działek: 0.6467 ha

Oznaczenie nieruchomości oraz stan własności przedmiotowej nieruchomości ujawnione w księdze wieczystej są zgodne z obowiązującą ewidencją gruntów.

Zgodnie z kartoteką budynków, poz. 120903_5.0015.G742, w jednostce ewidencyjnej Myślenice-G [Nr 120903_5], w obrębie ewidencyjnym Zawada [Nr 0015]:

- na działce ewidencyjnej nr 562/2 posadowiony jest:
 - murowany budynek niemieszkalny o numerze ewidencyjnym 679, identyfikator 120903_5.0015.679_BUD, o jednej kondygnacji nadziemnej, powierzchnia zabudowy 99 m², status – wybudowany, rok zakończenia budowy 1979 r.

- murowany budynek niemieszkalny o numerze ewidencyjnym 971, identyfikator 120903_5.0015.971_BUD, o dwóch kondygnacjach nadziemnych, powierzchnia zabudowy 122 m², status – wybudowany, rok zakończenia budowy 1975 r.

II.2. Lokalizacja

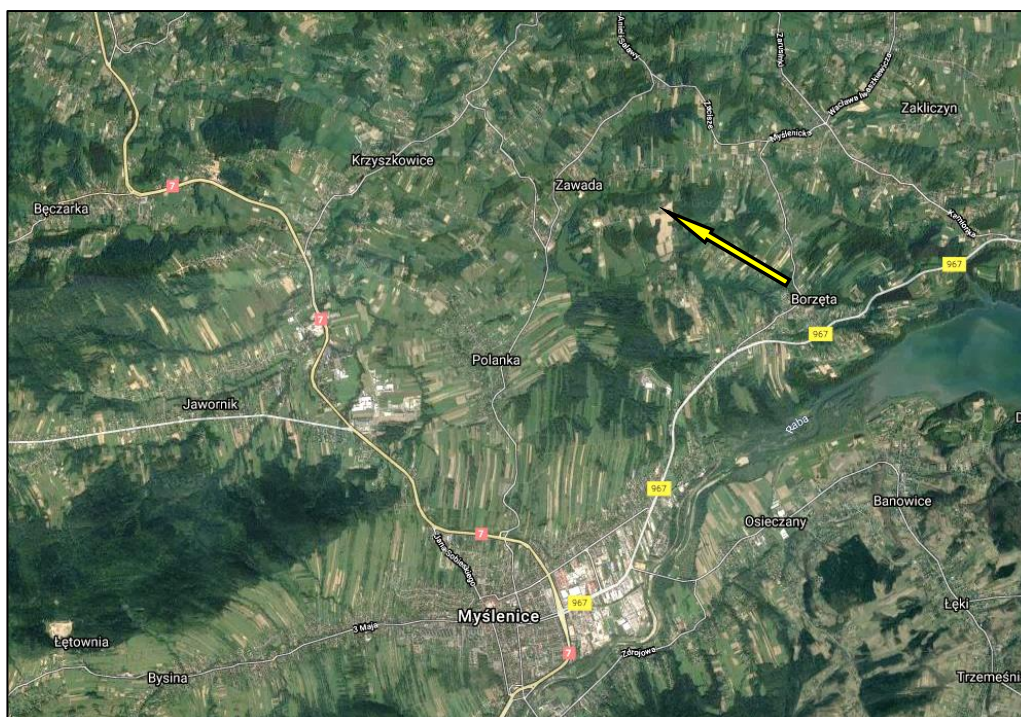
Przedmiotowa nieruchomość położona jest we wsi Zawada, gmina Myślenice, powiat myślenicki. Nieruchomość położona w odległości ok. 3,5 km od Myślenic. Lokalizacja ogólna słaba – bezpośrednie sąsiedztwo działki stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny niezabudowane użytkowane rolniczo. Dojazd do nieruchomości wąską drogą gminną o nawierzchni asfaltowej po działce ewidencyjnej nr 529 (wg rejestru gruntów własność Miasta i Gminy Myślenice, gospodarujący: Burmistrz Miasta i Gminy Myślenice, brak informacji o numerze księgi wieczystej, nr ewidencyjny drogi 540278K) – droga o ograniczonym tonażu

Rys. 1. Lokalizacja gminy Myślenice na tle powiatu myślenickiego.



www.kmy.pl

Rys. 2. Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości.



źródło: <https://www.google.com/maps/>

II.3. Przeznaczenie w planie miejscowym

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru wsi Zawada, zatwierdzonym Uchwałą nr 343/LII/2006 Rady Miejskiej w Myślenicach z dnia 21 sierpnia 2006 r., ogłoszoną w Dz. U. WM. nr 638 z roku 2006 r., przedmiotowa nieruchomość położona jest w terenie o następującym przeznaczeniu:

Działki ewidencyjne nr 563/4 i 562/2:

PU – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług,

Działka ewidencyjna nr 561/2:

MN2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **PU** – Tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) obiekty związane z produkcją, wytwórczością i przetwórstwem, obiekty magazynowe, składowe, hurtownie,
 - b) obiekty usług z zakresu handlu detalicznego, rzemiosła,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zaplecze socjalne,
- b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- c) drogi dojazdowe, miejsca postojowe, place parkingowe,
- d) zieleń urządzona.

2. W granicach terenów PU obowiązuje zakaz lokalizacji odrębnych budynków mieszkalnych i mieszkań wbudowanych.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów PU:

- 1) uciążliwość obiektów nie może stanowić zagrożenia dla zachowania standardów jakości środowiska,
- 2) place manewrowe i postojowe należy zapewniać w obrębie terenów PU,
- 3) sposób zagospodarowania terenu musi uwzględniać zapewnienie w obrębie terenu lokalizacji obiektu możliwości gromadzenia odpadów przed ich wywozem wraz z zabezpieczeniem przed zagrożeniami zanieczyszczeniem wód i gruntu,
- 4) ścieki technologiczne powstające w lokalizowanych obiektach przed ich zrzutem do odbiorników muszą spełniać warunki określone przepisami szczególnymi,
- 5) w zagospodarowaniu terenów należy stosować zieleń o funkcjach izolacyjno-estetycznych.

4. Ustala się dodatkowe warunki zagospodarowania terenów PU:

- 1) w obrębie terenów PU obowiązują następujące warunki zagospodarowania:
 - a) wysokość lokalizowanych obiektów nie może przekraczać 5 m,
 - b) obowiązują dachy dwuspadowe,
 - c) materiały wykończeniowe elewacji winny być w jasnej tonacji, zaś elementy drewniane i kamienne w kolorach naturalnych, pokrycie dachów należy utrzymać w tonacji kolorystyki czerwono-brązowej,
 - d) obowiązek kształtowania ciągu zieleni wysokiej wzdłuż terenu przyległe-go do dróg,
- 2) zakazuje się:
 - a) składowania na otwartych powierzchniach materiałów pyłących lub stanowiących zagrożenie dla środowiska wodnego,
 - b) lokalizowania otwartych powierzchni składowych w odległości mniejszej niż 5 m od linii rozgraniczających dróg,
 - c) stosowania materiałów wykończeniowych typu siding oraz materiałów plastikowych,
- 3) warunkiem realizacji nowej zabudowy jest uzyskanie dostępu do drogi publicznej.

1. Ustala się jako przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN2** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne,
- b) budownictwo zagrodowe,
- c) usługi turystyczne,
- d) usługi publiczne (biblioteki, gabinety lekarskie i weterynaryjne),

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) obiekty infrastruktury technicznej,
- b) obiekty gospodarcze,
- c) obiekty małej architektury,
- d) ciągi pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe i parkingi,
- e) uprawy ogrodowe,
- f) zieleń urządzona

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów MN2:

1) utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy i przebudowy z zachowaniem warunków określonych w pkt. 2, 3, 4, 5,

2) forma architektoniczna budynków mieszkalnych i usługowych powinna spełniać następujące wymagania:

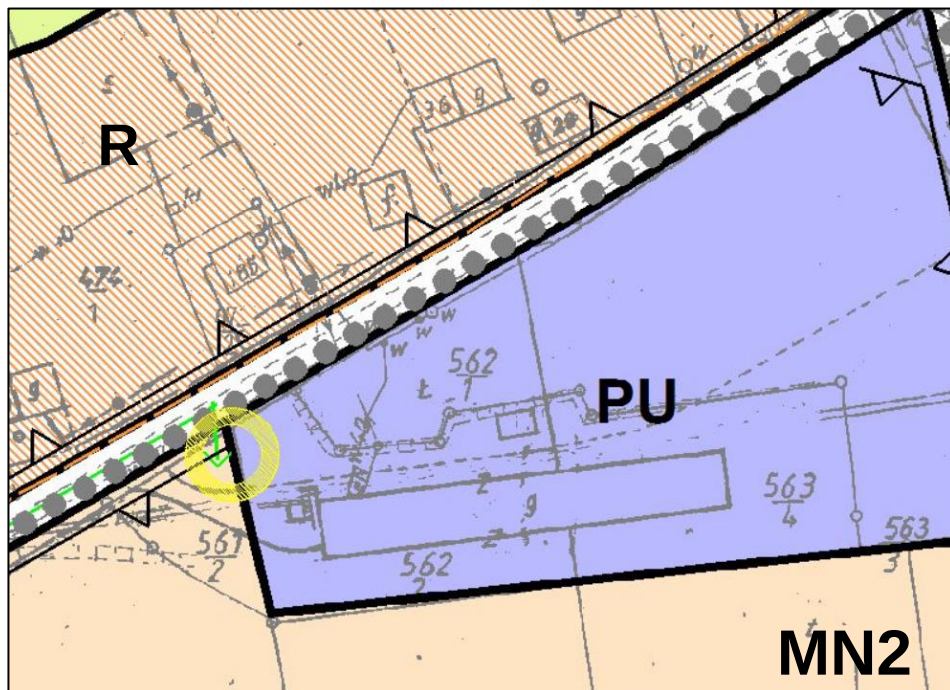
- a) usytuowanie obiektu z zachowaniem linii zabudowy,
- b) rozwiązanie rzutu obiektu na planie prostokąta,
- c) wysokość nowych budynków mieszkalnych i gospodarczych nie może być większa od kalenicy niż 9m,
- d) dachy nowych oraz nadbudowanych i przebudowywanych budynków należy wzniesić jako dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia 30 – 45 st., z dopuszczeniem dachów wielospadowych,
- e) stosowanie ciemnej kolorystyki dachów,
- f) poddasza mogą być doświetlone za pomocą lukarn nakrytych daszkami dwuspadowymi lub okien połaciowych,
- g) stosowanie materiałów miejscowych (w szczególności – kamień łamany, drewno impregnowane),
- h) tradycyjne zdobnictwo regionalne (ciesielskie, stolarskie, kowalskie),

3) zakazuje się:

- a) lokalizacji obiektów tymczasowych (blaszaki, pakamery itp.),
- b) stosowania otoczków jako materiału budowlanego,

- c) stosowania do wykończenia elewacji sidingu oraz tłuczonych luster, szkła barwionego i ceramiki,
 - 4) minimum 60 % powierzchni działki znajdującej się w terenach budowlanych należy urządzić jako przestrzeń biologicznie czynną,
 - 5) nie dopuszcza się do wydzielania w obrębie terenów MN2 nowych działek pod zabudowę o powierzchni mniejszej niż 1200 m².
3. Warunkiem realizacji nowej zabudowy jest uzyskanie dostępu do drogi publicznej.
4. Obiekty gospodarcze mogą być realizowane jako dobudowane lub wolnostojące.
5. Użytkowanie obiektów wymienionych w ust. 1 pkt 1c, d oraz w pkt. 2a nie może stwarzać uciążliwości w obrębie zabudowy mieszkaniowej.
6. Wyodrębnia się subkategorię terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej MN2(G) o podwyższonych wymaganiach budowlanych i ustala się dla niej dodatkowe warunki zagospodarowania:
- 1) Warunkiem realizacji zabudowy na działce jest spełnienie wymagań zawartych w §12 pkt.4,
 - 2) Minimum 80 % powierzchni działki znajdującej się w terenach budowlanych należy urządzić jako przestrzeń biologicznie czynną.

Rys. 2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowej nieruchomości.



źródło: <http://www.plan.myslenice.pl/zawada/>

Uwaga: Wzdłuż północnej granicy, przez teren działki nr 561/2 przebiega nieprzekraczalna linia zabudowy.

Nieruchomość składa się z działek ewidencyjnych nr 561/2 o pow. 0.0809 ha, nr 562/2 o pow. 0.3543 ha i nr 563/4 o pow. 0.2115 ha, które tworzą funkcjonalną całość. Łączna powierzchnia nieruchomości wynosi 0.6467 ha. W centralnej części nieruchomości posadowiony jest budynek hali produkcyjnej z częścią biurowo-socjalną. Kształt nieruchomości wydłużony o wymiarach do ok. 173 m długości i 43 m szerokości (w centralnej części). Wjazd na teren nieruchomości oraz droga wzdłuż budynku o nawierzchni szutrowej. Teren nieruchomości nieogrodzony i niezagospodarowany. Na działce roślinność trawiasta oraz pojedyncze drzewa. Przed budynkiem od strony zachodniej mur oporowy, zabezpieczający różnicę poziomów terenu.

Nieruchomość uzbrojona w sieć wodociągową, elektroenergetyczną oraz kanalizacyjną.
W bliskim sąsiedztwie nieruchomość posiada dostęp do sieci gazowej.

Biuro Nieruchomości „RAPIT” s.c., Myślenice wrzesień 2020 r.

II.5. Budynek hali

Charakterystyka funkcjonalna budynku

Przedmiotowy budynek oznaczony numerem porządkowym 349, składa się z części biurowo-socjalnej oraz części hali produkcyjnej. Wyłącznie pod częścią biurowo-socjalną budynku piwnica, w której znajdują się dwa pomieszczenia (kotłownia oraz pomieszczenie gospodarcze).

Opis elementów konstrukcyjnych budynku:

Fundamenty – żelbetowe,

Ściany zewnętrzne – murowane z pustaków żużlowych + styropian gr. 15 cm,

Ściany działowe w części hali – gr. 12 cm z płyt g-k opartych na konstrukcji z profili aluminiowych,

Strop – nad piwnicą monolityczny, żelbetowy,

Dach – dwuspadowy symetryczny o konstrukcji stalowej + jedno pasmo świetlne, łukowe, kalenicowe nad częścią hali,

Pokrycie dachu – płyty warstwowe,

Elementy wykończenia budynku

Tynki wewnętrzne – tynki zwykłe kategorii II i III,

Tynki zewnętrzne – mineralne cienkowarstwowe,

Okładziny i malowanie – w pomieszczeniach socjalnych na ścianach częściowo płytki ceramiczne, w pozostałych pomieszczeniach ściany malowane,

Posadzki i podłogi – w części hali posadzka betonowa przemysłowa, w części biurowo-socjalnej w przeważającej części terakota, w dwóch pomieszczeniach biurowych parkiet, w jednym pomieszczeniu posadzka betonowa,

Stolarka okienna – PCV,

Stolarka drzwiowa w części biurowej: wewnętrzna – płycinowa, zewnętrzna – PCV,

Stolarka drzwiowa w części hali: zewnętrzna - brama segmentowa,

Instalacje wewnętrzne – c.o., elektryczna i wodno – kanalizacyjna,

Ogrzewanie - w części biurowo-socjalnej ogrzewanie centralne zasilane piecem na paliwo stałe zlokalizowanym w piwnicy, hala ogrzewana nagrzewnicami,

Grzejniki – stalowe w części biurowo-socjalnej,

Stan techniczny i standard budynku

Budynek częściowo wybudowany w latach 70-tych, pierwotnie przeznaczony do hodowli drobiu, następnie rozbudowany. Instalacja elektryczna wymieniona. Konstrukcja dachu oraz pokrycie wymienione – w bardzo dobrym stanie technicznym. Elementy budynku nie wykazują większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania szczególnie mechaniczne. Niektóre elementy wymagają konserwacji.

III. WYCENA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

III.1. Analiza rynku

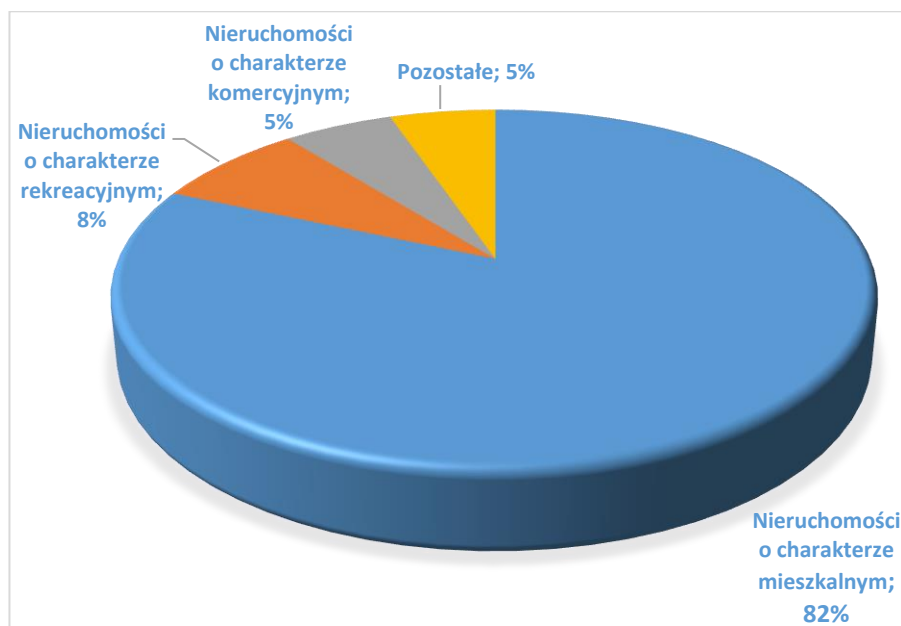
Walory krajobrazowo - przyrodnicze i połączenie komunikacyjne z Krakowem powodują, że Powiat Myślenicki cieszy się coraz większym zainteresowaniem ze strony potencjalnych nabywców nieruchomości. Powiat Myślenicki położony jest w południowej części Województwa Małopolskiego. Większość powiatu myślenickiego leży w malowniczej dolinie Raby okolonej górami Beskidu Średniego i Wyspowego, a północną jego część stanowią wzniesienia Pogórza Wielickiego oraz Dolina Skawinki. Powiat myślenicki tworzy 9 gmin – w tym 3 miejskie: Myślenice, Dobczyce, Sułkowice i 6 gmin wiejskich: Lubień, Pćim, Raciechowice, Siepraw, Tokarnia i Wiśniowa. Całkowita powierzchnia powiatu myślenickiego to: 673 km². Główne atuty powiatu to: przedsiębiorczość i pracowitość mieszkańców, wspaniałe warunki naturalne: piękne krajobrazy, wspaniałe panoramy widokowe na szlakach turystycznych, czyste powietrze i woda, duża ilość terenów leśnych, ekologiczna żywność, dogodne połączenia komunikacyjne. Krajobraz kulturowy to zabudowa mało zwarta i spontanicznie rozrzucona nieraz aż po szczyty wzgórz. W dolinach wzdłuż ciągów "ulicówka" przechodząca w centrach w zwartą zabudowę. Dominantami są przeważnie obiekty sakralne (kościóły).

Rysunek. Lokalizacja powiatu myślenickiego na tle województwa małopolskiego



Na terenie powiatu myślenickiego w okresie ostatnich 24 miesięcy zarejestrowano około 450 transakcji nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi, z czego zdecydowana większość dotyczy nieruchomości o charakterze mieszkalnym (około 82% wszystkich transakcji). Stosunkowo dużo (około 8%) rejestruje się transakcji nieruchomości o charakterze rekreacyjno – wypoczynkowym, co wynika z walorów krajobrazowych i przyrodniczych powiatu i dużej ilości tego typu obiektów. Z uwagi na charakter obszaru i brak wielkich stref przemysłowych, odsetek transakcji nieruchomości o charakterze produkcyjnym, magazynowym, biurowym, handlowo – usługowym i mieszkalno – usługowym wynosi jedynie około 5% ogółu transakcji. Sprzedaż nieruchomości o innym charakterze stanowi także około 5%.

Zestawienie zarejestrowanych transakcji nieruchomościami zabudowanymi na terenie powiatu myślenickiego ciągu ostatnich 24 miesięcy



Szczegółową analizą objęto rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami produkcyjno-usługowymi i handlowo-magazynowymi itp., o zbliżonych parametrach technicznych i funkcjonalnych. Na lokalnym rynku nieruchomości (gmina i powiat Myślenice) brak dostatecznej ilości transakcji nieruchomościami o podobnych cechach do przedmiotowej, stąd analizą objęto teren województwa małopolskiego (zgodnie z §26.1 i 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. „w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego”).

W oparciu o analizę zarejestrowanych na rynku transakcji oraz oczekiwania uczestników rynku stwierdzono, iż w analizowanym okresie nastąpiła względna stabilizacja cen, nie

odnotowano istotnego wzrostu, ani też spadku cen nieruchomości gruntowych zabudowanych obiektami komercyjnymi, w związku z czym zarejestrowanych cen nie aktualizowano na datę wyceny.

Zgodnie z art. 4 pkt 16 *Ustawy o gospodarce nieruchomościami*, wybrane do wyceny nieruchomości podobne to nieruchomości, które są porównywalne z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie (obszar województwa małopolskiego z wyłączeniem Miasta Krakowa); stan prawny (nieruchomości gruntowe będące przedmiotem prawa własności, bez istotnych obciążeń i wad prawnych mogących mieć znaczny wpływ na cenę), przeznaczenie (nieruchomości przeznaczone na cele komercyjne), sposób korzystania (budynki produkcyjne, magazynowo-składowe itp.) oraz inne cechy wpływające na jej wartość (funkcja i architektura, uzbrojenie, inne cechy). Pojęcie nieruchomości „porównywalne” nie oznacza, że nieruchomości te mają identyczne cechy jak nieruchomość będąca przedmiotem wyceny (np. taką samą powierzchnię lub identyczne przeznaczenie), lecz że różnice pomiędzy tymi nieruchomościami są możliwe do skorygowania w procesie szacowania, poprzez zastosowanie odpowiednich współczynników korygujących i poprawek.

Zestawienie transakcji nieruchomościami podobnymi do nieruchomości wycenianej przedstawiono w poniższej Tabeli nr 1.

Tabela nr 1

Cechy rynkowe	Waga cechy	Wartość cechy
<u>Lokalizacja</u> – położenie, otoczenie, dojazd	20 %	Bardzo dobra (5): nieruchomość położona w mieście powiatowym, przy drodze o znaczeniu krajowym lub międzynarodowym, w niewielkiej odległości od centrum dużych aglomeracji miejskich; lokalizacja w pierwszej linii zabudowy; korzystne i atrakcyjne sąsiedztwo; bezpośredni dojazd do nieruchomości drogą o nawierzchni twardej ulepszonej. Bardzo słaba (1): nieruchomość położona na terenach wiejskich, w znacznej odległości od dużych miast, oraz dróg o znaczeniu krajowym i międzynarodowym; w sąsiedztwie nieatrakcyjne lub uciążliwe obiekty; lokalizacja przy drodze o niewielkim natężeniu ruchu.
<u>Powierzchnia i stan działki</u>	15 %	Bardzo dobra (5): nieruchomość o powierzchni powyżej 0,30 ha; kształtna, teren płaski; bardzo dobrze zagospodarowana, place i dojazdy oraz parkingi urządzone, budynki gospodarcze na działce; teren ogrodzony. Bardzo słaba (1): nieruchomość o powierzchni do 0,10 ha, o niekorzystnym kształcie i znacznych deniwelacjach; słabo zagospodarowana, niewielkie utwardzone place o nawierzchni nieulepszonej, brak ogrodzenia.
<u>Powierzchnia budynków</u>	15 %	Bardzo duża (1): pow. 3 600 m ² Duża (2): 2 700 – 3 600 m ² Średnia (3): 1 800 – 2 700 m ²

		Mała (4): 900 – 1 800 m² Bardzo mała (5): poniżej 900 m²
<u>Stan techniczny - standard</u>	15 %	Bardzo dobry (5): budynek nowy lub do 5 lat o bardzo dobrej gospodarce remontowej; wykonany z wysokiej jakości materiałów; wysoka jakość wykonania i wykończenia; pełne uzbrojenie; brak lub niewielkie zużycie techniczne budynku. Bardzo słaby (1): budynek w wieku powyżej 30 lat o słabej gospodarce remontowej; niski standard wykonania i wykończenia; wymagany remont kapitalny budynku; duże zużycie techniczne budynku (powyżej 30%).
<u>Architektura - funkcjonalność</u>	15 %	Bardzo dobra (5): atrakcyjna architektura; szerokie możliwości adaptacyjne budynku; rozwiązania funkcjonalne doskonale dopasowane do funkcji budynku z dużą częścią biurowo-socjalną; brak pomieszczeń o obniżonej funkcjonalności. Bardzo słaba (1): mało atrakcyjna architektura; przeciętny rozkład funkcjonalny pomieszczeń; znaczny udział powierzchni o obniżonej funkcjonalności – np. obiekty w których znajdują się niskie hale.
<u>Forma własności</u>	10 %	(2) – własność gruntu i budynków (1) – użytkowanie wieczyste gruntu i własność budynków
<u>Inne</u>	10 %	Bardzo dobra (5): brak ograniczeń prawnych, techniczno – budowlanych i planistycznych; brak zagrożeń środowiskowych; wysoka ocena innych cech nie uwzględnionych wyżej. Bardzo słaba (1): istotne ograniczenia prawne, ograniczenia techniczno – budowlane i planistyczne np. przechodzące przez działkę sieci techniczne; wysokie zagrożenia środowiskowe; bardzo niska ocena innych cech nie uwzględnionych wyżej
SUMA	100%	

Tabela nr 2

Data transakcji	Nr Rep.	Gmina	Obręb	Funkcja	Rodzaj prawa	Pow. działki(ek)	Pow użytkowa	Cena łączna	Cena 1 mkw pu
07.04.2020	2183/2020	Olkusz	Olkusz	produkcyjny	uż. wieczyste	1 648	1 004	1 125 000	1 121
25.10.2019	10562/2019	Nowy Targ	Nowy Targ	mag.-skład.	własność	2 293	584	1 000 000	1 712
21.10.2019	3438/2019	Gdów	Gdów	mag.-skład.	własność	3 650	1 200	1 120 000	933
24.07.2019	1571/2019	Poronin	Poronin	mag.-skład.	własność	2 415	767	2 020 000	2 632
26.04.2019	4689/2019	Zabierzów	Rudawa	mag.-skład.	własność	13 400	3 023	9 211 100	3 047
22.03.2019	2186/2019	Oświęcim	Brzezinka Miasto	mag.-skład.	własność	4 369	1 100	1 100 000	1 000
13.03.2019	2496/2019	Niepołomice	Wola Batorska	mag.-skład.	własność	5 087	1 784	1 650 000	925
20.02.2019	529/2019	Olkusz	Olkusz	produkcyjny	własność	9 693	4 350	3 540 000	814
28.01.2019	989/2019	Trzebinia	Trzebinia	produkcyjny	uż. wieczyste	11 228	3 252	4 700 000	1 445
25.01.2019	281/2019	Oświęcim	Dwory I Miasto	produkcyjny	uż. wieczyste	17 965	2 402	7 207 200	3 001
30.11.2018	9115/2018	Skawina	Skawina	mag.-skład.	uż. wieczyste	3 075	1 247	2 500 000	2 005
17.09.2018	3600/2018	Wolbrom	Wolbrom	produkcyjny	uż. wieczyste	5 876	540	600 000	1 111
wartość minimalna						1 648	540	600 000	814
wartość maksymalna						17 965	4 350	9 211 100	3 047
wartość średnia						6 725	1 771	2 981 108	1 646
odchylenie standardowe						4 964	1 168	2 628 506	798

Poniżej przedstawiono opis nieruchomości o cenach jednostkowych skrajnych.

NIERUCHOMOŚĆ O CENIE JEDNOSTKOWEJ MINIMALNEJ
Lokalizacja: Olkusz, gmina Olkusz Data transakcji: luty 2019 r. Rep A: 529/2019 Powierzchnia działki(ek): 9 693 m ² Cena transakcyjna/cena 1m ² : 3 540 000 zł/ 814 zł
Otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa komercyjna, tory kolejowe, oraz droga krajowa nr 94. W odległości ok. 1,3 km wjazd na drogę krajową. Nieruchomość zabudowana budynkiem hali produkcyjno-magazynowej o powierzchni użytkowej 4 236 m ² . Konstrukcja budynku stalowo-murowana. W części frontowej budynku znajdują się wykonane do stanu surowego dwa, dwukondygnacyjne pomieszczenia biurowo-socjalne. Stan techniczny budynku przeciętny, standard wykończenia słaby. Dodatkowo na terenie nieruchomości murowany, jednokondygnacyjny budynek o powierzchni użytkowej 114 m ² przeznaczony do remontu. Nieruchomość posiada pośredni dostęp do drogi publicznej, drogą o nawierzchni asfaltowej, na podstawie prawa służebności przejazdu i przechodu ujawnionego w dziale I-Sp. księgi wieczystej przedmiotowej nieruchomości. W skład przedmiotowej nieruchomości wchodzi także niezabudowana działka ewidencyjna o pow. 266 m ² , która tworzy funkcjonalną całość z pozostałą częścią nieruchomości.

NIERUCHOMOŚĆ O CENIE JEDNOSTKOWEJ MAKSYMALNEJ
Lokalizacja: Rudawa, gmina Zabierzów Data transakcji: kwiecień 2019 r. Rep A: 4689/2019 Powierzchnia działki(ek): 13 400 m ² Cena transakcyjna/cena 1m ² : 9 211 100 zł/ 3 047 zł
Lokalizacja nieruchomości dobra, w odległości ok. 6 km od Zabierzowa w kierunku zachodnim, w odległości ok. 100 m od drogi krajowej nr 79. Dojazd drogą wewnętrzną o nawierzchni asfaltowej. W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości zabudowa komercyjna, tereny użytkowane rolniczo oraz las. Kształt przedmiotowej działki regularny, zbliżony do czworoboku o bokach długości ok. 112 m, ok. 111 m, 140 m (od drogi - wzdłuż zachodniej granicy) oraz ok. 100 m (wzdłuż wschodniej granicy). Teren nieruchomości płaski, bardzo dobrze zagospodarowany. Nieruchomość w całości ogrodzona. Częścią składową nieruchomości jest dwukondygnacyjny budynek biurowy o powierzchni użytkowej 784,34 m ² oraz hala magazynowa o powierzchni użytkowej 2238,83 m ² . Budynki w bardzo dobrym stanie technicznym wybudowane w 2005 r. Bardzo dobra architektura i funkcjonalność. Przed budynkiem biurowym parking o nawierzchni z kostki betonowej na 24 auta osobowe. Przed halą plac manewrowy o nawierzchni z kostki betonowej zaprojektowany na 16 tirów. Na terenie nieruchomości liczne drzewa o krzewy ozdobne, wzdłuż północnej granicy działki szpaler tuj.

III.1.2. Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod komercję

Dla potrzeb niniejszej wyceny, ze względu na cel wyceny, określono i zbadano:

- Obszar badania: powiat myślenicki,
- Rodzaj rynku: rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę komercyjną,
- Okres analizy cen: wrzesień 2018 r. – wrzesień 2020 r.

W przypadku nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę komercyjną w okresie objętym analizą nie stwierdzono na rynku lokalnym istotnego trendu zmiany cen – obliczane wartości trendu mieszczą się w granicach błędu statystycznego. Z uwagi na powyższe zarejestrowane ceny nieruchomości podobnych nie będą korygowane z tytułu upływu czasu na datę wyceny.

Zgodnie z art. 4 pkt 16 ustawy *o gospodarce nieruchomościami*, wybrane do wyceny nieruchomości podobne to nieruchomości, które są porównywalne z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie (powiat myślenicki), przeznaczenie (nieruchomości niezabudowane przeznaczone pod zabudowę komercyjną) oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Pojęcie nieruchomości „porównywalne” nie oznacza, że nieruchomości te mają identyczne cechy jak nieruchomość będąca przedmiotem wyceny (np. taką samą powierzchnię lub identyczną funkcję), lecz że różnice pomiędzy tymi nieruchomościami są możliwe do skorygowania w procesie szacowania, poprzez zastosowanie odpowiednich współczynników korygujących i poprawek.

Zestawienie transakcji nieruchomościami podobnymi do nieruchomości wycenianej przedstawiono w poniższej Tabeli nr 4.

Tabela nr 4

Data transakcji	Nr Rep.	Obręb	Plan	Cena działek	Pow. działek	Cena 1 mkw
20.05.2020	1462/20	Dobczyce	P/U, KDD	450 000	3 218	139,84
22.04.2020	915/20	Polanka	PU, KDL	727 000	5 748	126,48
22.02.2020	1278/20	Jawornik	DU	200 000	4 675	42,78
27.11.2019	7690/19	Polanka	P, ZR, Ws, KDD	263 415	2 700	97,56
27.11.2019	7690/19	Polanka	PU	324 000	2 700	120,00
26.11.2019	7618/19	Polanka	PU	600 000	5 000	120,00
26.11.2019	7676/19	Polanka	PU	708 000	5 900	120,00
16.11.2019	22433/19	Polanka	PU, ZR, Ws	672 026	7 900	85,07
12.11.2019	7250/19	Polanka	PU	73 766	2 000	36,88
05.11.2019	6911/19	Polanka	PU	450 500	5 424	83,06
30.10.2019	6996/19	Polanka	PU	348 000	2 900	120,00
25.10.2019	6920/19	Polanka	PU	204 000	2 400	85,00
25.10.2019	6903/19	Polanka	PU	272 000	3 200	85,00
18.10.2019	76688/19	Polanka	PU	207 600	2 800	74,14
04.10.2019	6338/19	Polanka	PU, KDL	87 712	2 300	38,14
03.10.2019	6099/19	Polanka	P, KDD	400 000	2 900	137,93
04.09.2019	5560/19	Polanka	PU, KDL	382 500	5 100	75,00
28.08.2019	5426/19	Polanka	P, Ws, ZR, KDD	223 000	2 900	76,90
05.08.2019	4648/19	Jawornik	DU, U5	750 000	5 151	145,60
13.07.2019	11826/19	Polanka	PU	450 500	5 300	85,00
12.07.2019	952/19	Polanka	PU, KDL	520 000	6 500	80,00
12.07.2019	11815/19	Polanka	PU, KDL	202 500	2 300	88,04
11.07.2019	11679/19	Polanka	PU	228 000	3 800	60,00
11.07.2019	11687/19	Polanka	PU	246 000	4 100	60,00
29.04.2019	1973/19	Polanka	PU	549 593	3 995	137,57
12.03.2019	7834/19	Polanka	PU, ZR, Ws	103 274	2 800	36,88
06.02.2019	499/19	Dobczyce	P/U, KDZ	130 081	2 346	55,45
24.01.2019	130/19	Jawornik	DU, KL	930 000	7 271	127,91
07.11.2018	6418/18	Jawornik	DG, KL	436 600	4 366	100,00
19.10.2018	6202/18	Jawornik	DU, RZ	170 000	4 736	35,90
wartość minimalna				73 766	2 000	35,90
wartość maksymalna				930 000	7 900	145,60
wartość średnia				377 002	4 081	89,20
mediana				336 000	3 898	85,00
odchylenie standardowe				219 825	1 563	33,68

Wśród zbioru transakcji nieruchomości podobnych występujących na rynku, zarejestrowana wartość minimalna 1 m² powierzchni gruntu wyniosła C_{min}= 35,90 zł/m², wartość maksymalna 1 m² wyniosła C_{max} = 145,60 zł/m².

Wybór cech rynkowych mających wpływ na ceny na rynku lokalnym, określone w oparciu o typowe zachowania i preferencje nabywców podaje poniższa tabela nr 5.

Tabela nr 5

Cechy rynkowe	Zakres wartości cechy rynkowej	Waga cechy (%)	Wartość cechy
<u>Lokalizacja</u> – położenie, otoczenie	bardzo dobra: bardzo dobra dostępność do infrastruktury społecznej lub/i wysokie walory krajobrazowe, bardzo korzystne i atrakcyjne sąsiedztwo; bardzo słaba: słaba dostępność do infrastruktury społecznej, w bliskim sąsiedztwie uciążliwe obiekty budowlane;	20 %	5 - bardzo dobra 4 - dobra 3 - średnia 2 - słaba 1 - bardzo słaba
<u>Powierzchnia i konfiguracja</u> – powierzchnia, kształt działki i topografia terenu	bardzo dobra: działka o przeciętnej powierzchni, kształt regularny prostokątny, teren płaski lub o nieznacznych deniwelacjach; bardzo słaba: działka o dużej powierzchni, kształt niekorzystny, działka wąska lub nieforemna, teren mocno nachylony o znacznych deniwelacjach;	20 %	5 - bardzo dobra 4 - dobra 3 - średnia 2 - słaba 1 - bardzo słaba
<u>Dostępność komunikacyjna</u> - stan prawny i jakość drogi dojazdowej, bliskość środków komunikacji zbiorowej	bardzo dobra: dojazd drogą publiczną, asfaltową, wysokiej kategorii, bliskość środków komunikacji zbiorowej; bardzo słaba: brak dostępu do drogi publicznej bądź dostęp drogą wewnętrzną lub służebnością na długim odcinku nieurządzoną, z dala od środków komunikacji zbiorowej;	20 %	5 - bardzo dobra 4 - dobra 3 - średnia 2 - słaba 1 - bardzo słaba
<u>Uzbrojenie</u> – dostęp do mediów	bardzo dobre: wszystkie media na działce lub w bezpośrednim sąsiedztwie z możliwością przyłączenia; bardzo słabe: brak większości mediów lub brak możliwości przyłączenia;	20 %	5 - bardzo dobre 4 - dobre 3 - średnie 2 - słabe 1 - bardzo słabe
<u>Przeznaczenie</u>	bardzo dobre: działka w całości, przeznaczona pod zabudowę komercyjną, bardzo słabe: działka częściowo przeznaczona pod zabudowę komercyjną; istotne ograniczenia planistyczne np. linia zabudowy,	10 %	5 - bardzo dobre 4 - dobre 3 - średnie 2 - słabe 1 - bardzo słabe
<u>Inne</u> – w tym ograniczenia w możliwości zagospodarowania nieruchomości	bardzo dobre: brak ograniczeń w zabudowie, brak zagrożeń środowiskowych, wysoka ocena innych cech nie uwzględnionych wyżej; bardzo słabe: istotne ograniczenia w zabudowie np. przechodzące przez działkę sieci techniczne, wysokie zagrożenia środowiskowe, niska ocena innych cech nie uwzględnionych wyżej	10 %	5 - bardzo dobre 4 - dobre 3 - średnie 2 - słabe 1 - bardzo słabe
SUMA		100%	

NIERUCHOMOŚĆ O CENIE JEDNOSTKOWEJ MINIMALNEJ

Lokalizacja: Jawornik
Data transakcji: 19 października 2018 r.
Repertorium A: 6202/18
Powierzchnia nieruchomości: 4 736 m²
Cena transakcyjna/ cena 1 m²: 170 000 zł/ 35,90 zł

Nieruchomość położona w północno-wschodniej części miejscowości Jawornik, w odległości ok. 650 m od wjazdu na drogę krajową nr 7 popularnie zwaną „Zakopianką” oraz w odległości ok. 1,5 km od strefy przemysłowej „Jawornik/Polanka”. Dojazd do nieruchomości drogą o nawierzchni szutrowej szer. 4 m, przebiegającą pomiędzy działkami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Nieruchomość tworzą dwie działki, które tworzą funkcjonalną całość. Kształt nieruchomości zbliżony do wydłużonego prostokąta o wymiarach ok. 193 m długości i od ok. 23 m do ok. 26 m szerokości. We wschodniej części działki teren płaski, natomiast w zachodniej części działki teren znacznie nachylony w kierunku zachodnim. Na terenie nieruchomości niska roślinność trawiasta oraz drzewa samosiewne (w zachodniej części nieruchomości). Nieruchomość posiada dostęp do wszystkich urządzeń infrastruktury sieci technicznej w odległości powyżej 20 m. W bezpośrednim sąsiedztwie działki zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa komercyjna (hala produkcyjna) oraz tereny niezabudowane. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nieruchomość niemal w całości przeznaczona pod działalność typu usługowego lub przemysłowego – DU, w pozostałej części pod tereny otwarte rolne z przewagą użytków zielonych – RZ (fragment północno-zachodniej części działki).

NIERUCHOMOŚĆ O CENIE JEDNOSTKOWEJ MAKSYMALNEJ

Lokalizacja: Jawornik
Data transakcji: 5 sierpnia 2019 r.
Repertorium A: 4648/19
Powierzchnia nieruchomości: 5 151 m²
Cena transakcyjna/ cena 1 m²: 750 000 zł/ 145,60 zł

Nieruchomość położona w północno-wschodniej części miejscowości Jawornik, w odległości ok. 140 m od wjazdu na drogę krajową nr 7 popularnie zwaną „Zakopianką” oraz w odległości ok. 1,8 km od strefy przemysłowej „Jawornik/Polanka”. Nieruchomość o regularnym kształcie czworoboku o wymiarach ok. 101 m do ok. 117 m długości i ok. 45 m – 46 m szerokości. Teren nieruchomości stanowi niską zielen trawiastą. Teren lekko nachylony w kierunku wschodnim. W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości komis samochodowy, warsztat samochodowy, tereny niezabudowane oraz droga lokalna o nawierzchni asfaltowej. Nieruchomość posiada w bezpośrednim sąsiedztwie (przebieg wzdłuż południowej granicy) dostęp do pełnego uzbrojenia. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nieruchomość częściowo przeznaczona pod działalność typu usługowego lub przemysłowego – DU, częściowo pod teren projektowanych usług – U5 (wschodnia część nieruchomości).

III.2. Wycena nieruchomości gruntowej zabudowanej

Na podstawie zebranych informacji, dokonano określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej o charakterze komercyjnym, stanowiącej przedmiot prawa własności gruntu i budynków, metodą korygowania ceny średniej, mieszczącą się w podejściu porównawczym. Jednostką odniesienia jest 1 m² powierzchni budynku. Obliczenia zamieszczono w poniższej Tabeli nr 4.

Tabela nr 4

Ustalenie zakresu cen na podstawie bazy:				Ustalenie zakresu współczynników korygujących:			
cena minimalna		814					
cena maksymalna		3 047		u min		0,4947	
cena średnia		1 646		u max		1,8517	
Atrybuty	Wagi	Zakres zmienności współczynnika korygującego		Zakres zmienności skal atrybutów		Atrybut nieruch. wycenianej	Wartość współczynnika korygującego
	<i>k</i>	<i>umin*k</i>	<i>umax*k</i>	<i>min.</i>	<i>max.</i>	<i>W</i>	<i>ui</i>
Lokalizacja	0,20	0,0989	0,3703	1	5	2	0,1495
Powierzchnia i stan działki	0,15	0,0742	0,2778	1	5	2	0,1121
Powierzchnia budynków	0,15	0,0742	0,2778	1	5	4	0,2139
Stan techniczny - standard	0,15	0,0742	0,2778	1	5	4	0,2139
Architektura - funkcjonalność	0,15	0,0742	0,2778	1	5	3	0,1500
Forma własności	0,10	0,0495	0,1852	1	2	2	0,1852
Inne	0,10	0,0495	0,1852	1	5	3	0,1000
1,00		0,4947	1,8517	1,1246			

Szacowana wartość nieruchomości gruntowej:

$$W_N = 1\,646 \quad * \quad 1,1246 \quad \approx \quad 1\,851$$

$$W_N = 970 \quad * \quad 1\,851 \quad \approx \quad 1\,795\,000$$

III.3. Wycena gruntu

W poniższej Tabeli nr 5 określono wartość rynkową gruntu w granicach przedmiotowej nieruchomości, składającej się z działek ewidencyjnych nr 561/2, 562/2 i 563/4 o łącznej powierzchni 0.6467 ha, położonej w miejscowości Zawada, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie. Jednostką odniesienia jest 1 m² powierzchni gruntu.

Tabela nr 5

Ustalenie zakresu cen na podstawie bazy				Ustalenie zakresu współczynników korygujących:			
cena minimalna		35,90					
cena maksymalna		145,60		u min		0,4024	
cena średnia		89,20		u max		1,6322	
Atrybuty	Wagi	Zakres zmienności współczynnika korygującego		Zakres zmienności skal atrybutów		Atrybut nieruch. wycenianej	Wartość współczynnika korygującego
	<i>k</i>	<i>umin*k</i>	<i>umax*k</i>	<i>min.</i>	<i>max.</i>	<i>W</i>	<i>ui</i>
Lokalizacja	0,20	0,0805	0,3264	1	5	2	0,1402
Powierzchnia i konfiguracja	0,20	0,0805	0,3264	1	5	2	0,1402
Dostępność komunikacyjna	0,20	0,0805	0,3264	1	5	2	0,1402
Uzbrojenie	0,20	0,0805	0,3264	1	5	3	0,2000
Przeznaczenie	0,10	0,0402	0,1632	1	5	3	0,1000
Inne	0,10	0,0402	0,1632	1	5	3	0,1000
1,00		0,4024	1,6322	0,8206			

Szacowana wartość nieruchomości gruntowej:

$$W_j = 89,20 \quad * \quad 0,8206 \quad = \quad \mathbf{73,20}$$

$$W_G = 6\,467 \quad * \quad 73,20 \quad \approx \quad \mathbf{473\,000}$$

IV. WYNIK KOŃCOWY

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości gruntowej, objętej księgą wieczystą numer KR1Y/00084877/1, położonej w miejscowości Zawada, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się z działek ewidencyjnych nr 561/2, 562/2 i 563/4 o łącznej powierzchni 0.6467 ha, zabudowanej budynkiem hali produkcyjnej z częścią biurowo-socjalną oznaczonej numerem 349, wynosi w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych:

1.795.000 zł

słownie złotych: jeden milion siedemset dziewięćdziesiąt pięć tysięcy

w tym:

wartość gruntu: 473 000 zł

wartość części składowych: 1 322 000 zł

Oszacowana wartość nieruchomości odpowiada cenom rynkowym kształtującym się w wolnym obrocie na rynku lokalnym, nie odbiega od cen transakcyjnych nieruchomości o zbliżonych cechach rynkowych i mieści się w przedziale cen rynkowych odnotowanych w toku badania rynku lokalnego.

Myślenice, 22 września 2020 r.

V. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Niniejszą opinię opracowano dla celu określonego w punkcie I.4. i za wykorzystanie jej dla innych celów autor nie bierze odpowiedzialności. Dokonywanie jakichkolwiek zmian w niniejszej opinii jest nieuprawnione.
2. Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte nieruchomości będącej przedmiotem opracowania oraz za utajone fakty prawne mające wpływ na wartość nieruchomości.
3. Operat ten nie może być publikowany w całości ani w częściach, jak również nie może być udostępniany osobom trzecim, nie posiadającym interesu prawnego, bez uzgodnienia z autorem operatu.
4. Powierzchnię użytkową budynku mieszkalnego określono w oparciu o pomiar własny z natury w trakcie oględzin. Operat niniejszy nie jest opinią techniczną o budynku.
5. Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
6. Operat niniejszy wykonany został zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.
7. Dane osobowe zawarte w niniejszym operacie szacunkowym są przetwarzane na podstawie postanowienia Komornika Sądowego, w celu jego wypełnienia oraz wynikają z prawnie usprawiedliwionych celów realizowanych przez sporządzającego wycenę rzeczoznawcę majątkowego.

VI. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Postanowienia o powołaniu biegłego.
3. Protokół z badania księgi wieczystej.
4. Uproszczony wypis z rejestru gruntów.
5. Wypis z kartoteki budynków.
6. Mapa zasadnicza.