

OPERAT SZACUNKOWY

REPERTORIUM NR 47/2023

określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste, objętej księgą wieczystą numer [REDAKTED], położonej w Zawadzie, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się z działki ewidencyjnej nr 308 o powierzchni 0,12 ha, zabudowanej pawilonem handlowym nr 345 przeznaczonym do rozbiórki,

cel opracowania: określenie wartości rynkowej nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym

zleceniodawca: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach Ewelina Łącka - Grabczan, sygn. akt Km 382/20

autor opracowania:

Myślenice, maj 2023 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	8
II.1. Stan prawny.....	8
II.2. Lokalizacja.....	11
II.3. Przeznaczenie w planie miejscowym	11
II.4. Działka gruntu.....	15
II.5. Pawilon handlowy przeznaczony do rozbiórki.....	16
III. WYCENA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	19
III.1. Analiza rynku	19
III.2. Arkusz wyceny – określenie wartości rynkowej gruntu	25
III.3. Określenie kosztów likwidacji pawilonu handlowego	26
III.4. Określenie wartości nawierzchni	27
III.5. Określenie wartości rynkowej nieruchomości	27
IV. WYNIK KOŃCOWY	28
V. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	29
VI. ZAŁĄCZNIKI.....	29

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

I.1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem niniejszej wyceny jest nieruchomość gruntowa oddana w użytkowanie wieczyste, położona w Zawadzie, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, objęta księgą wieczystą numer [REDAKTOWANE] prowadzoną przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Myślenicach, składająca się z działki ewidencyjnej nr 308 o powierzchni 0,1119 ha, zabudowanej pawilonem handlowym oznaczonym numerem porządkowym 345 w stanie do rozbiórki.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego działki nr 308 oraz wartości rynkowej prawa własności części składowych oraz elementów zagospodarowania w/w działki.

I.2. Zleceniodawca

Podstawę formalną opracowania niniejszego operatu szacunkowego stanowi zlecenie wykonania oszacowania nieruchomości. Zleceniodawca: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach Ewelina Łacka - Grabczan, 32-400 Myślenice, ulica Piłsudskiego 9, postanowienie z dnia 10 maja 2022 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: 9 maja 2023 r.

Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 9 maja 2023 r.

Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny: 7 lipca 2022 r. oraz 9 maja 2023 r.

Data dokonania oględzin nieruchomości w warunkach ograniczonej dostępności:

7 lipca 2022 r. oraz 9 maja 2023 r.

I.5. Podstawa formalno – prawna

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z dnia 24 lutego 2023 r. poz. 344);
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny i sporządzania operatu szacunkowego (tekst jednolity Dz. U. z dnia 26 marca 2021 r., poz. 555);
3. Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz. U. z dnia 8 października 2020 r. poz. 1740 z późn. zm.);
4. Ustawa z dnia 17.11.1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z dnia 4 października 2021 r. poz. 1805);

I.6. Źródła informacji

1. Księga wieczysta prowadzona dla przedmiotowej nieruchomości.
2. Ewidencja gruntów i budynków prowadzona przez Starostwo Powiatowe w Myślenicach,
3. Wykaz zmian danych ewidencyjnych dla działki nr 308.
4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Zawada.
5. Mapa zasadnicza.
6. Wypis z kartoteki budynków.
7. Oględziny nieruchomości.
8. Opinia techniczna w sprawie egzekucyjnej sygn. Km 382/20 sporządzona przez mgr inż. Artura Ambroży biegłego sądowego w zakresie budownictwa ogólnego, konstrukcji budowlanych oraz kosztorysowania robót budowlanych i inżynierskich przy Sądzie Okręgowym w Krakowie.
9. Baza danych transakcji sprzedaży Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości w Krakowie.

I.7. Metodyka wyceny

Po uwzględnieniu celu i zakresu wyceny oraz dostępnych danych o cenach i cechach nieruchomości podobnych, w szczególności z uwagi na przeznaczenie nieruchomości i stan techniczny budynku będącego jej częścią składową (szczegółowo opisanego w pkt. II.4 operatu), wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości określono przy zastosowaniu podejścia mieszanego, metody kosztów likwidacji. Wartość rynkową prawa użytkowania gruntu w granicach działki określono jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności (określonej przy zastosowaniu podejścia

porównawczego, metody korygowania ceny średniej) i współczynnika korygującego obliczonego wg wzoru zgodnie §29. Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

§17. Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego mówi, iż wartość nieruchomości określona metodą kosztów likwidacji jest równa kosztowi nabycia gruntu, pomniejszonemu o koszty likwidacji części składowych tego gruntu.

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:

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

- określenie jednostkowej wartości rynkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

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

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.

Zgodnie z §29 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

1. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego stosuje się podejście porównawcze, przyjmując ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem wysokości stawek procentowych opłat rocznych i niewykorzystanego okresu trwania prawa użytkowania wieczystego.
2. Jeżeli na rynku nieruchomości, właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, brak jest transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, ale dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, wartość rynkową wycenianej nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego określa się na podstawie wzajemnych relacji pomiędzy cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, uzyskiwanymi przy transakcjach dokonywanych na innych porównywalnych rynkach nieruchomości.
3. Jeżeli przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego nie ma możliwości zastosowania sposobów wyceny, o

których mowa w ust. 1 i 2, wartość tę określa się jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności i współczynnika korygującego obliczonego według wzoru:

$$W_k = \left(1 - \frac{S_r}{R}\right) \times \frac{t}{T} + 0,25 \left(\frac{T-t}{T}\right)$$

gdzie:

W_k - współczynnik korygujący;

S_r - stawka procentowa opłaty rocznej nie większa niż 3 %;

t - liczba lat niewykorzystanego okresu użytkowania wieczystego;

T - liczba lat, na które ustanowiono użytkowanie wieczyste;

R - przeciętna stopa kapitalizacji ustalana na podstawie badania rynku nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, nie mniejsza jednak niż 0,09 i nie większa niż 0,12.

Do określenia wartości odtworzeniowej nawierzchni z kostki betonowej wykonanej w graniach działki ewidencyjnej nr 308, zastosowano podjęcie kosztowe, metodę kosztów odtworzenia, technikę wskaźnikową.

Zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz Rozporządzeniem w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, wartość odtworzeniowa nieruchomości (części składowych) jest równa kosztom jej odtworzenia, pomniejszonym o wartość zużycia nieruchomości (części składowych). Oddzielnie określa się koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych.

Przy użyciu techniki wskaźnikowej koszty odtworzenia określa się poprzez przemnożenie ceny jednostkowej przez ilość jednostek odniesienia, dla których cena została ustalona.

II. OPIS NIERUCHOMOŚCI

II.1. Stan prawny

Sąd Rejonowy w Myślenicach, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą numer [REDAKTOWANO] dla gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste – działka ewidencyjna nr 308 o powierzchni 0,1200 ha i budynku stanowiącego odrębną nieruchomość – budynek handlowy typu B-5A, wolnostojący w całości podpiwniczony. Nieruchomość położona w Zawadzie, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie. W komentarzu do migracji w łamie 5 wpisano „budynek handlowy typu B-5A, wolnostojący w całości podpiwniczony o konstrukcji żelbetowo – prefabrykowanej, kryty papą o powierzchni zabudowy 71,50 m² i kubaturze 379 m³”.

W Dziale I Sp. wpisano:

Działka gruntu w wieczystym użytkowaniu na okres 50 lat i stanowiące odrębną nieruchomość budynki. Okres użytkowania: do 04.06.2043 r. Podstawa wpisu: umowa użytkowania wieczystego z dnia 04.06.1993 r. do Rep. A nr 408/93.

Własność przedmiotowej nieruchomości wpisana jest w całości na rzecz Gminy Myślenice.

Prawo użytkowania wieczystego przysługuje Pani [REDAKTOWANO].

Dział III zawiera wpisy o treści:

- wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość – ograniczone prawo rzeczowe, na rzecz [REDAKTOWANO],
- wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość – inny wpis – wszczęcie egzekucji z prawa użytkowania wieczystego nieruchomości na rzecz Idea Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie.

W dziale IV widnieje pięć wpisów dotyczących użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość:

- hipoteka przymusowa w kwocie 7.854,65 zł (siedem tysięcy osiemset pięćdziesiąt cztery 65/100 złotych). Wierzytelność i stosunek prawny: zaległości podatkowe w podatku od towarów i usług za okresy od 11/2015 do 02/2016, dalsze tytuły wykonawcze nr SM6/342/16 z dnia 26.02.2016, 634.2016 z dnia 23.03.2016, 786.2016 z dnia 26.04.2016, 1207-SW.522.1131.2016 z dnia 01.06.2016. Wierzyciel hipoteczny: Pierwszego Urzędu Skarbowego w Krakowie, organ reprezentujący Skarb Państwa, Regon: 00102127000101;
- hipoteka przymusowa w kwocie 3.235,50 zł (trzy tysiące dwieście trzydzieści pięć 50/100 złotych). Wierzytelność i stosunek prawny: zaległości podatkowe w podatku od osób fizycznych (PIT-4) za rok 2015, dalsze tytuły wykonawcze nr 972.2016, 973.2016, 974.2016 z dnia 21.04.2016 r. Wierzyciel hipoteczny: Pierwszy Urząd Skarbowy w Krakowie, organ reprezentujący Skarb Państwa, Regon: 00102127000101,
- hipoteka przymusowa w kwocie 44.708,42 zł (czterdzieści cztery tysiące siedemset osiem 42/100), zadłużenie z tytułu składek na: FUS, FUZ, FPIFGŚP, koszty upomnienia, koszty egzekucji i należne odsetki za zwłokę za okres 08/2015-11/2016, decyzja 180371DZPDZ17/000761 z dnia 15.03.2017 r.. Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych oddział w Krakowie,
- Hipoteka przymusowa w kwocie 7.093,28 zł (słownie złotych: siedem tysięcy dziewięćdziesiąt trzy 28/100). Wierzytelność i stosunek prawny: zadłużenie z tytułu składek na: FUS, FUZ i należne odsetki za zwłokę za okres 04/2016-01/2018, decyzja 180371DZPDZ18/001073 z dnia 05.06.2018 r. Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych oddział w Krakowie.
- Hipoteka przymusowa w kwocie 3.003,30 zł (słownie złotych: trzy tysiące trzy 30/100). Wierzytelność i stosunek prawny: zabezpieczenie spłaty zobowiązania podatkowego z tytułu podatku od nieruchomości za lata 2017 - 2020 wraz z odsetkami, kosztami upomnienia oraz kosztami postępowania egzekucyjnego - należność główna: 1668,00 zł wraz z odsetkami od zaległości wyliczona na podstawie wzrou ministra finansów z rozporządzenia z dnia 22 sierpnia 2005r. w sprawie naliczania odsetek za zwłokę oraz opłaty prolongacyjnej (dz.u.2005.165.1373), a także zakresu informacji, które muszą być zawarte w rachunkach obliczone na dzień złożenia wniosku w kwocie: 334,20 zł., decyzja nr 11/632/15506/2020 z dnia 17.01.2020r., administracyjny tytuł wykonawczy nr 381.2019 z dnia 04.07.2019r. oraz administracyjny tytuł wykonawczy nr 122.2020 z dnia 20.02.2020r. Wierzyciel hipoteczny: Gmina Myślenice.

Oznaczenie nieruchomości wg rejestru gruntów:

Województwo: małopolskie					
Powiat: myślenicki					
Jednostka ewidencyjna: [120903_5] Myślenice - G					
Obręb: Zawada [0015]					
Nr jednostki rejestrowej: G4					
Własność 1/1: MIASTO I GMINA MYŚLENICE, siedziba: Rynek 8/9, 32-400 Myślenice, Użytkowanie wieczyste 1/1: ██████████ ██████████					
Oznaczenie działki		Pow. [ha]	Użytki i klasy gleboznawcze		Nr księgi wieczystej lub inne dokumenty
Numer działki	Adres		Rodzaj	Pow. [ha]	
308	-	0,1119	Bi	0,1119	██████████

Oznaczenie oraz stan prawny przedmiotowej nieruchomości ujawnione w księdze wieczystej nr ██████████ są zgodne z obowiązującą ewidencją gruntów. Występuje rozbieżność pomiędzy powierzchnią działki ujawnioną w księdze wieczystej (0,12 ha) a powierzchnią ujawnioną w rejestrze gruntów (0,1119 ha). Wykazem zmian danych ewidencyjnych sporządzonym przez geodetę uprawnionego mgr inż. Mieczysława Kapustka w dniu 28.11.2019 r., przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego pod identyfikatorem: P.1209.2019.5489, działka ewidencyjna nr 308 zmieniła powierzchnię w wyniku jej analitycznego obliczenia z 0,12 ha na 0,1119 ha. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w dalszej części operatu szacunkowego przyjęto powierzchnię ujawnioną w rejestrze gruntów.

Zgodnie z wypisem z kartoteki budynków pozycja: 120903_5.0015.G4, jednostka ewidencyjna Myślenice-G, obręb ewidencyjny Zawada, jednostka rejestrowa G4, na działce ewidencyjnej nr 308 posadowiony jest budynek handlowo-usługowy o numerze ewidencyjnym 300, adres: Zawada 345, identyfikator:120903_5.0015.308_BUD, rok zakończenia budowy: 1992 r., konstrukcja ścian murowana, ilość kondygnacji nadziemnych: 1, powierzchnia zabudowy (z dokumentów): 70 m².

Wydruk księgi wieczystej, uproszczony wypis z rejestru gruntów, wykaz zmian danych ewidencyjnych oraz wypis z kartoteki budynków stanowią załączniki do niniejszego operatu szacunkowego.

II.2. Lokalizacja

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Zawada, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie. Nieruchomość położona jest w pobliżu centrum miejscowości, gdzie zlokalizowana jest szkoła, kościół oraz w odległości ok. 7 km od centrum Myślenic. Otoczenie bezpośrednio stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny niezabudowane. Dojazd do przedmiotowej nieruchomości drogą powiatową o nawierzchni asfaltowej.

Rys. 1. Ortofotomapa z przybliżoną lokalizacją wycenianej nieruchomości.



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

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., (ogłoszonym w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego Nr 638 z 16.10.2006 r.), zmiana uchwała Rady Miejskiej w Myślenicach nr 366/LI/2010 z dnia 25 stycznia 2010 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego Nr 46 poz. 317 z 2010 r.) przedmiotowa nieruchomość położona jest na obszarze oznaczonym symbolami:

MN1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (niemal w całości),
KDZ – drogi powiatowe, klasy Z1/2 (wschodnia część działki),

W terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami ustala się:

Przeznaczenie podstawowe:

- a) budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne,
- b) usługi turystyczne,
- c) usługi komercyjne,
- d) usługi publiczne.

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.

Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów MN1:

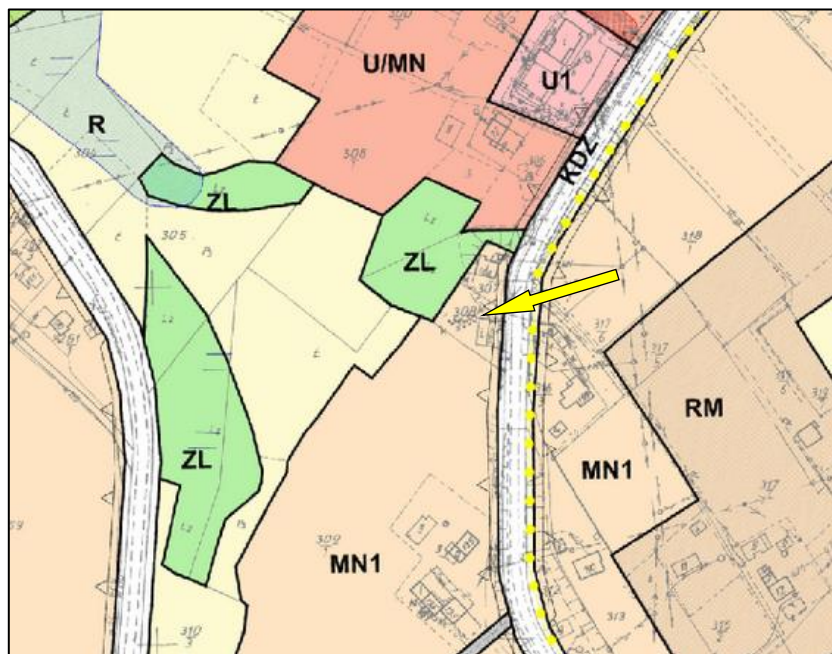
- 1) utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy i przebudowy z zachowaniem warunków określonych w pkt. 2, 3, 4, 5,
- 2) forma architektoniczna budynków mieszkalnych i usługowych powinna spełniać następujące wymagania:
 - a) usytuowanie obiektu z zachowaniem linii zabudowy,
 - b) na wolnych działkach dopuszcza się zabudowę bliźniaczą oraz lokalizowanie budynków w odległości minimum 2 m od granicy działki sąsiedniej niezabudowanej,
 - c) rozwiązanie rzutu obiektu na planie prostokąta,
 - d) wysokość nowych budynków mieszkalnych nie może być większa do kalenicy niż 9 m, natomiast gospodarczych nie większa niż 4,5 m,
 - e) dachy nowych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wzniesić jako dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia 30o-45o, z dopuszczeniem dachów wielospadowych,
 - f) stosowanie ciemnej kolorystyki dachów,
 - g) poddasza mogą być doświetlone za pomocą lukarn nakrytych daszkami dwuspadowymi lub okien połaciowych,

- h) stosowanie materiałów miejscowych (w szczególności – kamień łamany, drewno impregnowane),
 - i) tradycyjne zdobnictwo regionalne (ciesielskie, stolarskie, kowalskie),
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji obiektów tymczasowych (blaszaki, pakamery itp.),
 - b) przesuwania połaci dachowych (rozsunięcie kalenicy w pionie oraz realizacji kalenicy asymetrycznie),
 - c) otwierania dachów na całej długości,
 - d) stosowania otoczków jako materiału budowlanego,
 - e) stosowania do wykończenia elewacji sidingu oraz tłuczonych luster, szkła barwionego i ceramiki,
- 4) minimum 40% powierzchni działki znajdującej się na terenach budowlanych należy urządzić jako przestrzeń biologicznie czynną,
- 5) nie dopuszcza się do wydzielania w obrębie terenów MN1 nowych działek pod zabudowę o powierzchni mniejszej niż 800 m².

Uwagi:

- Przez wschodnią część działki przebiega nieprzekraczalna linia zabudowy.
- Nieruchomość położona jest w strefie ochrony pośredniej sanitarnej ujęcia wody na rzece Skawince.

Rys. 2. Fragment miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



źródło: <https://sip.gison.pl/myślenice>

Uwaga: Zgodnie z projektem zmiany planu miejscowego wsi Zawada, który został wyłożony do publicznego wglądu po raz drugi w dniach od 05.04.2023 r. Do 28.04.2023 r., działka ewidencyjna nr 308 położona jest w całości w terenie MU – tereny zabudowy jedno rodzinnej i usługowej.

1. Wyznacza się tereny zabudowy jednorodzinnej i usług, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MU do 30MU z podstawowym przeznaczeniem pod:
 - 1) zabudowę jednorodzinną w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym, z zakazem realizacji zabudowy szeregowej;
 - 2) zabudowę usługową;
 - 3) zabudowę mieszkaniowo-usługową.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenach zabudowy jednorodzinnej i usług, ustala się możliwość lokalizacji:
 - 1) zabudowy zagrodowej w oznaczonej na rysunku planu strefie dopuszczenia realizacji zabudowy zagrodowej;
 - 2) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
 - 3) dróg i dojazdów nie wydzielonych, zatok i stanowisk postojowych oraz parkingów, ścieżek rowerowych, przejść i ciągów pieszych;
 - 4) budynków gospodarczych i garaży.
3. W terenach zabudowy jednorodzinnej i usług obowiązuje możliwość realizacji wyłącznie usług nieuciążliwych.
4. W granicach terenów oznaczonych symbolami MU ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 60 %;
 - 2) wskaźnik terenu biologicznie czynnego - minimum 30 %;
 - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej – 0,6,
 - b) w przypadku realizacji zabudowy usługowej, mieszkaniowo-usługowej – 1,2;
 - 5) wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem zapisów zawartych w § 7 ust. 12 pkt 3:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej oraz mieszkaniowo-usługowej:
 - maksymalnie 14 m w przypadku budynków krytych dachem stromym,
 - maksymalnie 10,5 m dla części budynków krytych dachem płaskim (nie dotyczy - lukarn),
 - b) dla zabudowy usługowej:

- maksymalnie 14 m w przypadku budynków krytych dachem stromym,
- maksymalnie 10,5 m dla budynków lub części budynków krytych dachem płaskim (nie dotyczy lukarn),
- c) dla budynków garażowych, gospodarczych, garażowo – gospodarczych – maksymalnie 6 m za wyjątkiem budynków przekrytych dachem płaskim, dla których wynosi maksymalnie 4 m.

II.4. Działka gruntu

Przedmiotowa nieruchomość składa się z działki ewidencyjnej nr 308 o powierzchni 0,1119 ha. Wg rejestru gruntów w granicach działki występują wyłącznie inne tereny zabudowane oznaczone symbolem Bi. Działka kształtem zbliżona do trapezu prostokątnego o podstawach długości ok. 48,5 m i ok. 30,5 m oraz wysokości ok. 27,5 m. Teren nachylony w kierunku zachodnim. We wschodniej części działki posadowiony jest pawilon handlowy przeznaczony do rozbiórki (opisany szczegółowo w punkcie II.4 niniejszego operatu). Plac przed budynkiem pełniący funkcję parkingu został utwardzony - nawierzchnia z kostki betonowej. Schody zewnętrzne do budynku betonowe. Pozostała część działki zarośnięta, teren zaniedbany. Nieruchomość uzbrojona jest w sieć energetyczną (z linii napowietrznej), gazową, wodociągową gminną, kanalizacyjną własną (szambo na działce). W bezpośrednim sąsiedztwie działki (w drodze) przebiega sieć kanalizacji komunalnej.

Rys. 3. Ortofotomapa z widokiem na przedmiotową działkę oraz najbliższe sąsiedztwo.



źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl/>

II.5. Pawilon handlowy przeznaczony do rozbiórki

Przedmiotowy budynek oznaczony jest numerem porządkowym Zawada 345. Zgodnie z wypisem z kartoteki budynków powierzchnia zabudowy budynku wynosi 70 m², rok zakończenia budowy 1992. Oględziny nieruchomości przeprowadzone zostały w warunkach ograniczonej dostępności, tj. bez oględzin wewnątrz budynku.

W celu określenia stanu techniczno-użytkowego budynku na potrzeby niniejszej wyceny wykorzystano informacje zawarte w opinii o stanie technicznym przedmiotowego budynku, sporządzonej w lutym 2023 r. przez mgr inż. Artura Ambroży biegłego sądowego w zakresie budownictwa ogólnego, konstrukcji budowlanych oraz kosztorysowania robót budowlanych i inżynierskich przy Sądzie Okręgowym w Krakowie:

Przedmiotowy budynek handlowy jest obiektem parterowym w całości podpiwniczonym, wolnostojącym, wybudowanym prawdopodobnie w latach 80-tych XX wieku.

- Fundamenty budynku stanowią betonowe ławy fundamentowe.
- Ściany piwnic są murowane z bloczków silikatowych na zaprawie cementowej, wykończone od zewnętrznej strony tykiem cementowym, który częściowo odpadł od ścian, w skutek braku izolacji pionowej elementów nośnych ścian piwnic, która przyczyniła się do silnego zawilgocenia i skorodowania bloczków silikatowych. Pomiędzy poszczególnymi warstwami bloczków silikatowych występują szczeliny, które mogą świadczyć o niezgodnym z założeniami projektowymi, niebezpiecznym osiadaniu fundamentów przedmiotowego budynku, a w konsekwencji o osiadaniu konstrukcyjnej ściany piwnicy. Wg opiniującego postępująca degradacja ww. elementów budynku może doprowadzić do katastrofy budowlanej, a obecny stan techniczny elementów konstrukcyjnych stanowi realne zagrożenie dla zdrowia i życia osób, które mogłyby przebywać w tym budynku, a zwłaszcza w części podziemnej.
- Od strony południowo-zachodniej w otworze ściany budynku osadzono stalową ościeżnicę i dwuskrzydłową bramę, z wypełnieniem blachą falistą o wymiarach 2,15m x 3,15 m, na której występują ogniska korozji.
- Strop nad piwnicą został wykonany z płyty żelbetowej o grubości ok. 10 cm. Od strony południowo-zachodniej zewnętrzna płyta żelbetowa ma liczne szczeliny przez całą grubość płyty oraz widoczną korozję betonu konstrukcyjnego. Na części płyty żelbetowej i belce żelbetowej konstrukcyjna stal zbrojeniowa jest silnie skorodowana i pozbawiona otuliny betonowej, co powoduje, że korozja stali postępuje.

- Stalowe rury podpierające płytę żelbetową uległy w znacznym stopniu korozji, która może ostatecznie doprowadzić do ich złamania, a w konsekwencji do oberwania płyty żelbetowej na styku ze ścianą zewnętrzną piwnicy.
- Ściany zewnętrzne części nadziemnej budynku zostały wykonane w konstrukcji szkieletowej drewnianej z wypełnieniem ścian od strony zewnętrznej w przeważającej części blachą trapezową oraz częściowo blachą falistą. Blachy poszycia zewnętrznego ścian oraz parapety podokienne są mocno skorodowane. Izolację cieplną ścian zewnętrznych wykonano prawdopodobnie z płyt styropianowych.
- Drzwi wejścia głównego z białych profili PCV,
- Okna witryn sklepowych stare drewniane,
- Konstrukcja dachu prawdopodobnie drewniana z ociepleniem płytami styropianowymi. Dach jednospadowy, pokryty blachą trapezową.
- Rynny i rury spustowe z blachy ocynkowanej, malowane.
- We wnętrzu budynku brak ścian działowych. Strop wykonany z blachy trapezowej zamontowany bezpośrednio do konstrukcji więźby dachowej w dobrym stanie technicznym. Podłogi wykończone wykładziną linoleum prawdopodobnie na wykonanym wcześniej podkładzie cementowym (wylewce cementowej). Ściany wykończone panelami PCV.
- Budynek wyposażony w instalację elektryczną, gazową, wodną z sieci miejskiej. Media prawdopodobnie zostały odłączone od przedmiotowego budynku.

Wnioski mgr inż. Artura Ambroży biegłego sądowego z przeprowadzonej opinii technicznej budynku: *„Budynek położony w miejscowości Zawada nr 345, zdaniem opiniującego w obecnym stanie technicznym nie nadaje się do dalszej eksploatacji. Budynek nie spełnia podstawowych wymagań opisanych w Prawie Budowlanym dotyczących m.in.:*

- *nośności i stateczności konstrukcji,*
- *bezpieczeństwa pożarowego,*
- *bezpieczeństwa użytkowania,*
- *oszczędności energii i izolacyjności cieplnej.*

Remont przedmiotowego budynku ze względów ekonomicznych jest nieuzasadniony. Ściany piwnic, ściany zewnętrzne budynku, dach, stolarka okienna i drzwiowa, izolacja stropu nad piwnicą nie spełniają warunków cieplnych wynikających z obowiązujących przepisów prawa. Ponadto stan techniczny elementów konstrukcyjnych budynku, a zwłaszcza ścian piwnic, płyty żelbetowej stropu nad piwnicą, stan blach elewacyjnych

ścian zewnętrznych i okapu dachu oraz stan techniczny stolarki okiennej i drzwiowej uzasadniają stwierdzenie, że budynek nie nadaje się do remontu i zdaniem opiniującego należy go wyburzyć. Zdaniem opiniującego budynek pozostawiony w obecnym stanie technicznym jest narażony na dalszą degradację elementów konstrukcyjnych co w konsekwencji może doprowadzić do katastrofy budowlanej i stanowi zagrożenie dla osób, które mogłyby znajdować się wewnątrz budynku, w tym szczególnie niebezpieczne jest przebywanie w piwnicy i pod zewnętrzną częścią płyty żelbetowej. „

III. WYCENA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

[REDAKCYJNE]

[REDAKCYJNE]

[REDAKCYJNE]

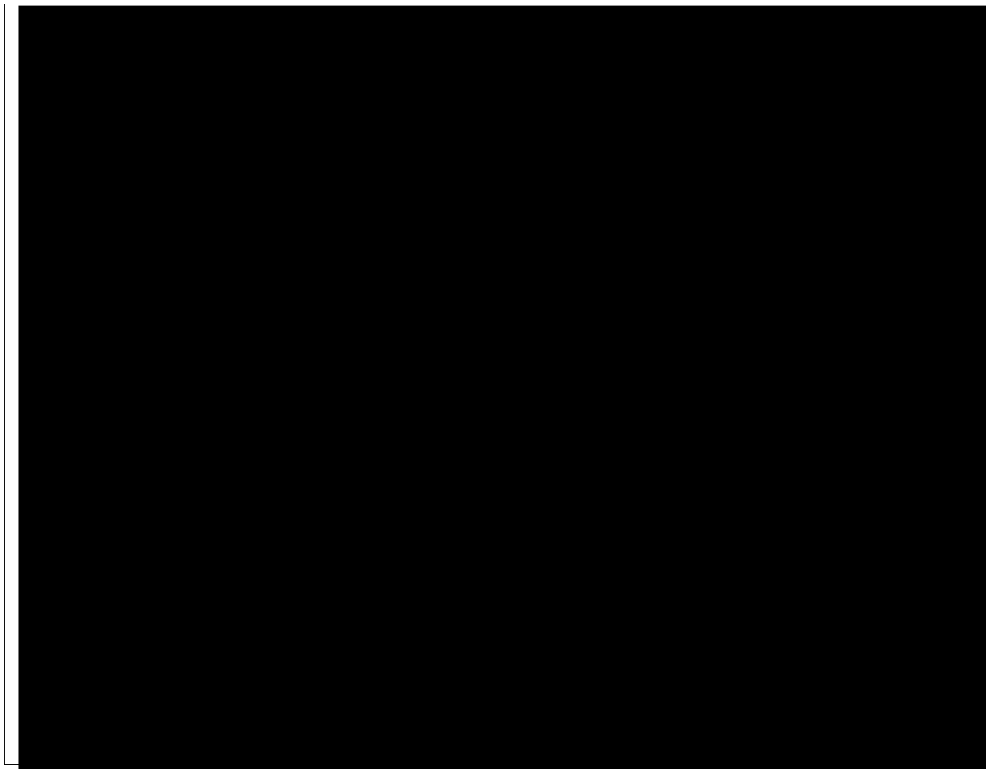
[REDAKCYJNE]

[REDAKCYJNE]

[REDAKCYJNE]

[Redacted]

[Redacted]



[Redacted]

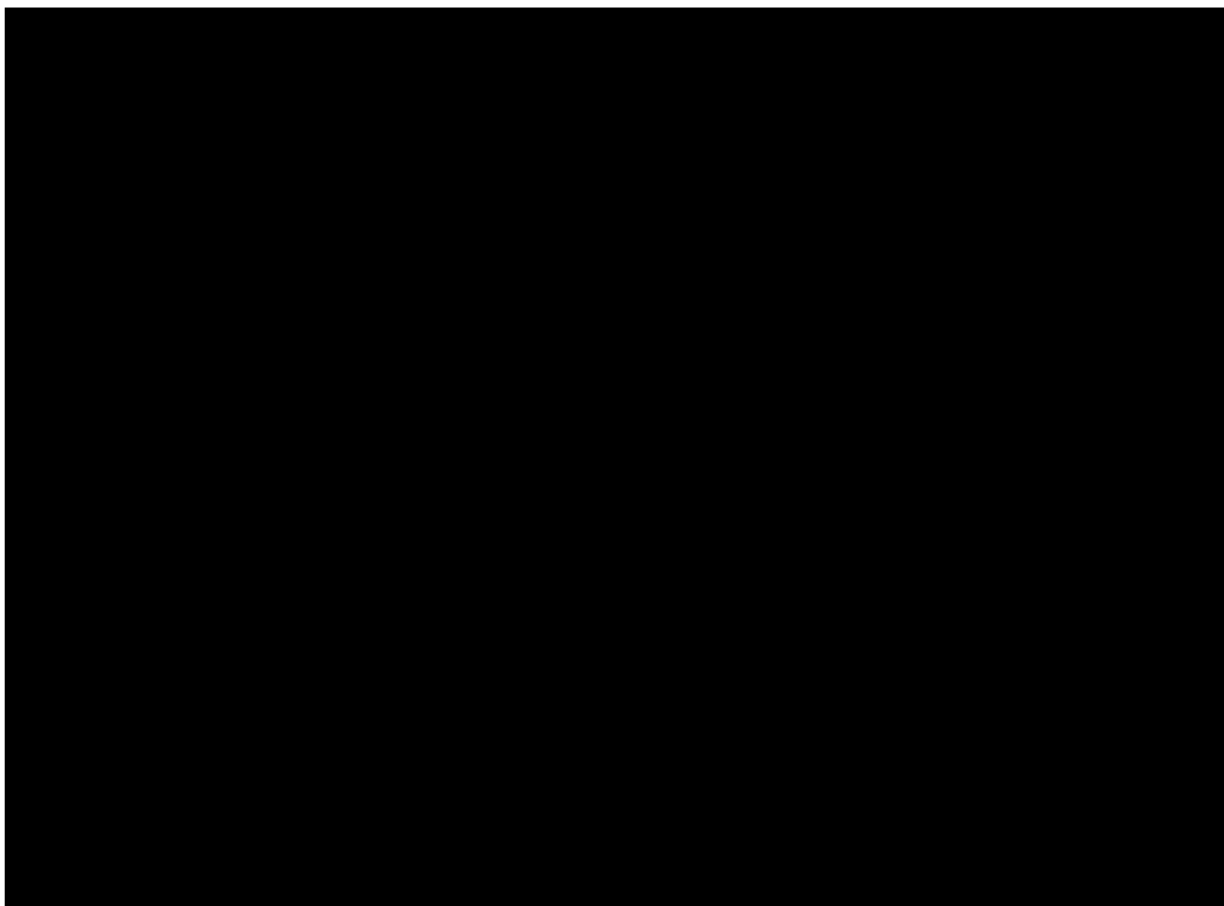
[Redacted]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Large redacted text block]



[REDACTED]	[REDACTED]	-	E
[REDACTED]	[REDACTED]	-	E
[REDACTED]	[REDACTED]	-	E
[REDACTED]	[REDACTED]	-	E
[REDACTED]	[REDACTED]	-	E
[REDACTED]	[REDACTED]	-	E
[REDACTED]	[REDACTED]	-	E

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Large redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

IV. WYNIK KOŃCOWY

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą numer [REDAKTOWANE] Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Myślenicach, położonej w Zawadzie, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się działki ewidencyjnej nr 308 o powierzchni 0,1119 ha, zabudowanej pawilonem handlowym przeznaczonym do rozbiórki, z uwzględnieniem nawierzchni z kosti betonowej, wynosi w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych:

77 250 zł

słownie złotych: siedemdziesiąt siedem tysięcy dwieście pięćdziesiąt

w tym:

- prawo użytkowania wieczystego działki gruntu: **68 000 zł**
- pawilon handlowy: **- 14 450 zł**
- nawierzchnia z kostki betonowej **23 700 zł**

Oszacowana wartość prawa do 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, 9 maja 2023 r.

V. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Niniejszą opinię opracowano dla celu określonego w punkcie I.3. 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. Elementy konstrukcyjne oraz stan techniczny budynku określono na podstawie opinii technicznej w sprawie egzekucyjnej sygn. akt Km 382/20, sporządzonej przez mgr inż. Artura Ambroży.
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 biegłego sądowego.

VI. ZAŁĄCZNIKI

1. Postanowienie o powołaniu biegłego.
2. Wydruk treści księgi wieczystej.
3. Uproszczony wypis z rejestru gruntów.
4. Wykaz zmian danych ewidencyjnych.
5. Mapa zasadnicza.
6. Dokumentacja fotograficzna.