BIURO RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Konto bankowe
Bank Śląski o/Olkusz
79 1050 1618 1000 0091 3920 5968

tel. służbowy
(0-32) 643-44-54
600898214

32 - 300 Olkusz
ul.K.K. Wielkiego 19
m 6

Olkusz dnia 26.09.2016r

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej budynkiem byłego salonu samochodowego, budynku garaży z wiatą, budynku magazynu, budynku serwisu samochodowego zlokalizowanymi na działkach nr 595/31,595/32 , w Olkuszu przy ul. Długiej opisanej w KW nr KR1O00037206/6

Własność : gruntu Skarb Państwa
Użytkownik wieczysty i właściciel budynków – *MTM Sp z o.o.*

Cel wyceny : Określenie wartości rynkowej w celu sprzedaży

Poziom cen : wrzesień 2016r.

- **Wartość rynkowa wg stanu obecnego wynosi :**

A/ Przy normalnej sprzedaży -
Wartość rynkowa ustalona metodą porównawczą **1.769.000,00 zł wartość netto bez VAT**
Słownie: jeden milion siedemset sześćdziesiąt cztery tysięcy / przy normalnej sprzedaży/
Przy sprzedaży wymuszonej **1 415 000,00zł**
Słownie : jeden milion czterysta piętnaście tysięcy zł

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
PAWEŁ RUSEK
32-332 BUKOWNO
UL. NIEPODLEGŁOŚCI 5/59
TEL. (35) 643-27-87 w. 71
(337)
UPRAWNIENIA NR 1100

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1. Sporządzono zgodnie z ustawą z dnia 21.08.1997r . o gospodarce nieruchomościami, jednolity tekst ustawy ogłoszony w Obwieszczeniu Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 02 kwietnia 2014. / Dz. U. nr 0 poz. 518/. oraz Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. Dz. U. Nr 207 z 22.09.2004r. poz. 2109 i Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 27.09.2005 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, ogłoszone w Dzienniku Ustaw nr 196 poz. 1628 z dnia 07.10.2005 r.

2. Określenie nieruchomości:
Budynki i budowle zlokalizowanymi na działce 595/31, 595/32 w Olkuszu przy ul. Długiej o powierzchni 15095m^2 , objęta księgą wieczystą KW nr KR1O/00037206/6 prowadzoną przez Sąd Rejonowy Wydział V Ksiąg Wieczystych w Olkuszu.

2. **Cel wyceny.**
Określenie wartości rynkowej w celu sprzedaży

3. Osoby którym przysługują prawa do nieruchomości.
Własność : gruntu Skarb Państwa
Użytkownik wieczysty i właściciel budynków – *MTM Sp z o.o.*

4. Opis nieruchomości
Budynki i budowle zlokalizowanymi na działce 595/31, 595/32 w Olkuszu przy ul. Długiej o powierzchni 15095m^2 , objęta księgą wieczystą KW nr KR1O/00037206/6 prowadzoną przez Sąd Rejonowy Wydział V Ksiąg Wieczystych w Olkuszu.

.4.1 .Budynek produkcyjno biurowy

Budynek w zabudowie wolnostojącej. Budynek niepodpiwniczony , III kondygnacyjny

Salon łazienek											
magazyn	2,13	x	1,84	+		x		=	3,92	m	2
pom soc	2,43	x	3,44	+		x		=	8,36	m	
pom soc	3,84	x	2,88	-	1,09	x	0,61	=	10,39	m	
magazyn	2,52	x	3,31	+		x		=	8,34	m	
magazyn	3,39	x	3,98	+		x		=	13,49	m	
sala sprzed	23,89	x	12,04	-	13,56	-	8,34	=	265,74	m	
pom soc	1,82	x	4,48	+	0,86	x	0,92	=	8,94	m	2
korytarz	2,11	x	0,82	+		x		=	1,73	m	2
magazyn	2,8	x	2,38	+		x		=	6,66	m	

wc	3,11	x	0,88	+		x		=	2,74	m
pom soc	5,36	x	2,52	+		x		=	13,51	m^2
kotłownia	2,91	x	1,72	+		x		=	5,01	m
korytarz	6,78	x	1,48	+		x		=	10,03	m
wc	1,83	x	2,59	+		x		=	4,74	m^2
wc	1,83	x	2,59	+		x		=	4,74	m^2
magazyn	4,44	x	3,4	+		x		=	15,10	m
magazyn	8,25	x	8,63	+		x		=	71,20	m^2
magazyn	4,39	x	4,27			x		=	18,75	m^2
licznik	1,54	x	2,17	+		x		=	3,34	m^2
korytarz	4,6	x	1,82			x		=	8,37	m
magazyn	4,92	x	8,56	+		x		=	42,12	m^2
magazyn	14,55	x	5,48	+	0,83	x	8,54	=	86,82	m^2
Razem									614,04	m^2

Pow. ogólna wynosi Po 614,04m^2
Pow. użytkowa wynosi Pu 614,04 m2
Powierzchnia zabudowy wynosi Pz 796,0m2
Kubatura wynosi V =2547,20m^3
Opis techniczny
-fundamenty - lawy z żelbetu,
konstrukcja nośna prefabrykowana ściany z pustaka
posadzki terakota, posadzka
dach warstwowy (sufit podwieszony, ocieplenie, wiązar stalowy , blacha)
w części magazynowej wiązar stalowy , blacha
stolarka okienna PCV, drzwi drewniane
tynki wewnętrzne i malowanie , tynki ozdobne , kasetony
instalacja elektryczna
instalacja wodna
instalacja kanalizacyjna
instalacja centralnego ogrzewania
elewacja w płyty PDF
rok budowy lata 90-te XXw
Stan techniczny średni

4.2. Budynek garaży

Budynek I kondygnacyjny

garaże i wiata h = 3,50m

wiata	9,05	x	7,43			x		=	67,24	m^2
garaż	4,05	x	6,22	+		x		=	25,19	m^2
magazyn	4,05	x	2,13	+		x		=	8,63	m^2
garaż	4,05	x	6,22			x		=	25,19	m^2
magazyn	4,05	x	2,13					=	8,63	m^2
garaż	4,05	x	6,22			x		=	25,19	m

magazyn	4,05	x	2,3	+		x		=	9,32 m ^{2}
garaż	8,79	x	8,8	+		x		=	77,35 m ^{2}
magazyn	7,82	x	2,62	+		x		=	20,49 m ^{2}
magazyn	6,27	x	9,07	+		x		=	56,87 m ^{2}
garaż	7,8	x	7,86	+		x		=	61,31 m ^{2}
Razem									385,41 m ^{2}

Pow. użytkowa wynosi
Pu 385,41 m^2
Powierzchnia zabudowy wynosi:
Pz 426,80m^2
Kubatura wynosi V =1280,4m^3
Opis techniczny

- fundamenty - lawy z żelbetu
- ściany z pustaka
- dach konstrukcji drewnianej, blacha
- ślusarka stalowa
- tynki wewnętrzne
- podłogi posadzka betonowa
- elewacja tynk Cem-wap
- instalacja elektryczna
- rok budowy lata 90-te XXw

Stan techniczny średni

4.3. Budynek magazynów

Budynek I kondygnacyjny

Magazyn	h= 3,00m									
warsztat		5,81	x	11,5	-	3,5	x	2,5	=	58,07 m ^{2}
Magazyn		2,36	x	3,33	+		x		=	7,86 m ^{2}
magazyn		5,67	x	5,96	-	2	x	3	=	39,79 m ^{2}
Magazyn		5,69	x	5,65			x		=	32,15 m ^{2}
magazyn		7,62	x	5,48					=	41,76 m ^{2}
Magazyn		2,67	x	3,25			x		=	8,68 m
magazyn		2,67	x	2,68	+		x		=	7,16 m ^{2}
pom. Soc		5,81	x	5,47	+		x		=	31,78 m ^{2}
biuro		7,41	x	6,51	+		x		=	48,24 m ^{2}
Razem										275,49 m ^{2}

Pow. użytkowa wynosi
Pu 275,49 m^2
Powierzchnia zabudowy wynosi:
Pz 302,00m^2
Kubatura wynosi V = 906,0m^3
Opis techniczny

- fundamenty - lawy z żelbetu
- ściany z pustaka
- dach konstrukcji prefabrykowanej kryty blachą
- ślusarka stalowa
- tynki wewnętrzne
- podłogi posadzka betonowa
- elewacja tynk Cem-wap
- instalacja elektryczna
- rok budowy lata 90-te XXw

Stan techniczny średni

4.4. Budynek serwisu

Budynek I kondygnacyjny

Serwis sam	hśr = 5,75m								
sewis		17,8	x	5,7		x	=	101,46	m ^{2}
serwis		5,96	x	7,69	+	x	=	45,83	m ^{2}
wc		1,92	x	0,91	-	x	=	1,75	m ^{2}
pom soc		2,08	x	2,54		x	=	5,28	m ^{2}
wejście		1,89	x	2,48			=	4,69	m ^{2}
wc		2,47	x	3,62		x	=	8,94	m
pom. Soc.		3,63	x	3,84	+	x	=	13,94	m ^{2}
pom. Soc		2,43	x	3,01	+	x	=	7,31	m ^{2}
Razem								189,20	m ^{2}

Pow. użytkowa wynosi

Pu 189,20 m^2

Powierzchnia zabudowy wynosi:

Pz 262,00m^2

Kubatura wynosi V =1572,0m^3

Opis techniczny

- fundamenty - lawy z żelbetu
- ściany z pustaka
- dach konstrukcji stalowej kryty blachą
- ślusarka stalowa , stolarka drewaniana
- tynki wewnętrzne
- podłogi posadzka betonowa
- elewacja tynk Cem-wap
- instalacja elektryczna
- rok budowy lata 90-te XXw

Stan techniczny średni

4.5. Działki budowlane o pow.15095m^2

5. Wartość nieruchomości:

A/ Przy normalnej sprzedaży -

Wartość rynkowa ustalona metodą porównawczą **1.769.000,00 zł wartość netto bez VAT**

Słownie: jeden milion siedemset sześćdziesiąt cztery tysięcy / przy normalnej sprzedaży/

Przy sprzedaży wymuszonej **1 415 000,00zł**
Słownie : jeden milion czterysta piętnaście tysięcy zł

6. **Data określenia wartości** - poziom cen wrzesień 2016
7. **Data sporządzenia operatu** - 26.09.2016 r.
8. **Podpis rzeczoznawcy majątkowego**

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
PAWEŁ RUSEK
32-332 BUKOWNO
UL. NIEPODLEGŁOŚCI 5/59
TEL. (35) 648-27-37 w. 71
(337)
UPRAWNIENIA NR 1100

SPIS TREŚCI **STR.**

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY str. 8

2. CEL WYCENY str.8

3. PODSTAWY FORMALNO – PRAWNE str.8
3.1. Podstawa formalna wyceny
3.2. Podstawy prawne wyceny
3.3. Podstawy metodologiczne wyceny
3.4. Źródła danych merytorycznych
3.5. Daty istotne dla wyceny

4. DANE O NIERUCHOMOŚCI str. 10
4.1. Stan prawny nieruchomości
4.2. Przeznaczenie w m.p.z.p.
4.3. Opis nieruchomości
4.4. Lokalizacja, czynniki środowiskowe, otoczenie

5. SPOSÓB WYCENY str. 32

6. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI str. 22

8. ANALIZA WYNIKÓW str. 47

9. KLAUZULE I OGRANICZENIA str. 47

10. ZAŁĄCZNIKI str. 48

I. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest:
Budynki i budowle zlokalizowanymi na działce 595/31, 595/32 w Olkuszu przy ul. Długiej o powierzchni 15095m^2 , objęta księgą wieczystą KW nr KR1O/00037206/6 prowadzoną przez Sąd Rejonowy Wydział V Ksiąg Wieczystych w Olkuszu.

.

1.2. Zakres wyceny

Budynki i budowle zlokalizowanymi na działce 595/31, 595/32 w Olkuszu przy ul. Długiej o powierzchni 15095m^2 , objęta księgą wieczystą KW nr KR1O/00037206/6 prowadzoną przez Sąd Rejonowy Wydział V Ksiąg Wieczystych w Olkuszu.

.

II.CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej w celu sprzedaży

III. PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE

1.Podstawa formalna wyceny

Podstawą formalną wyceny jest umowa na wykonanie zlecenia.

2. Podstawy prawne wyceny

1. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 02 kwietnia 2014r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o gospodarce nieruchomościami DZ U nr 0 poz 518.
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z 21.09.2004r w sprawie wyceny nieruchomości i trybu sporządzania operatu szacunkowego ogłoszone w Dz. Ustaw nr 207 z 2004r z późniejszymi zmianami.
3. Ustawa z dnia 6.07.1982r o księgach wieczystych i hipotece ogłoszona w Dz. Ustaw nr 19 poz 147.
4. Ustawa z dnia 31.01.1989r Prawo bankowe ogłoszona w Dzienniku Ustaw nr 72 z 1992r poz. 359 z późniejszymi zmianami.

5. Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

II.PODSTAWY METODOLOGICZNE WYCENY

1. Materiały szkoleniowo- poradnikowe WACETOB Spółka z o.o. Warszawa

2. Program komputerowy WALOR opracowany przez Śląskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych.

3. Materiały szkoleniowe ze studium wyceny nieruchomości dla potrzeb sektora bankowego organizowane przez Polską Federacje Rzeczoznawców Majątkowych w Warszawie.

4. Wycena Nieruchomości , operat szacunkowy, rzeczoznawco majątkowe wyd 1 – Dorota Wilkowska – Kołakowska – LexisNexis 2010r..

5. Nieruchomość a rynek – Ewa Kucharska Stasiak wyd. Wydawnictwo Naukowe PWN Warszawa 1998r.

6. Dziennik Urzędowy Ministra Infrastruktury z dnia 8 stycznia 2010 nr 1 poz1Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności

7 Obowiązujące standardy i noty interpretacyjne opracowane w ramach Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny

a) Krajowy standard Wyceny Podstawowy KSWP 1 „ Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa"

b) Krajowy standard Wyceny Podstawowy KSWP 3 „ Operat szacunkowy"

c) Krajowy standard Wyceny Szczegółowy KSWS 3 „ Wycena dla zabezpieczeń wierzytelności"

d) Nota interpretacyjna NI I „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości"

e) Nota interpretacyjna NI 2 - „Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości"

III. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

1. Informacja z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
2. Informacje z literatury fachowej dotyczące trendów w obrocie nieruchomościami .
3. Informacje własne z agencji obrotu nieruchomościami.
4. Prasa lokalna
5. Informacje z internetu o lokalnym rynku nieruchomości
6. Wizja lokalna przeprowadzona dnia 13.09.2016r z udziałem właściciela nieruchomości.
7. Baza danych własna .

4. Źródła danych merytorycznych

1.Informacja z miejscowego planu zagospodarowania .

2.Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 13 09 2016r z udziałem właścicieli nieruchomości z dokonaniem oględzin wszystkich obiektów, pomiarów i z dokonaniem zdjęć fotograficznych.

5.Daty istotne dla wyceny

1. Data sporządzenia wyceny	26.09.2016 r.
2. Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny	13.09.2016 r.
3. Data na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	13.09.2016 r
4. Data dokonania oględzin nieruchomości	26.06.2016 r

IV. DANE O NIERUCHOMOŚCI

Położenie miejscowości w przestrzeni geograficznej.

Lokalizacja w przestrzeni geograficznej jest jednym z najważniejszych uwarunkowań rozwoju społeczno - gospodarczego związana z zabudową. Analiza położenia gmin i miast w szerszej perspektywie przestrzennej pozwala na określenie wzajemnej relacji, jakie występują pomiędzy tymi jednostkami terytorialnymi, a ich otoczeniem zarówno w skali lokalnej, regionalnej, jak również makroregionalnej. Na tej podstawie można z kolei wskazać potencjalnie szanse i bariery rozwojowe, wynikające z umiejscowienia konkretnych ośrodków w przestrzeni, w której funkcjonują. Równocześnie położenie geograficzne oraz związana z nim dostępność komunikacyjna są kluczowymi czynnikami kształtującymi poziom atrakcyjności zabudów}, a także inwestycyjnej gmin i miast, a co za tym idzie stanowią ważną determinację ich konkurencyjności. Z punktu widzenia rozwoju społeczno - gospodarczego niezmiernie istotne znaczenie posiada położenie poszczególnych jednostek terytorialnych w systemie i hierarchii zabudowy, jak również ich lokalizacja na tle układu komunikacyjnego, tzn. względem głównych szlaków transportowych i węzłów komunikacyjnych. **Olkusz** - miasto w województwie małopolskim, w powiecie olkuskim, siedziba gminy miejsko- wiejskiej Olkusz, położone na zachodnich rubieżach Wyżyny Krakowsko-Częstochowskiej nad rzeką Babą. Znajduje się w połowie drogi krajowej numer 94, pomiędzy Katowicami a Krakowem, przy linii kolejowej Kielce - Katowice. Przez miasto przechodzi Linia Hutnicza Szerokotorowa (LHS), która ma swój koniec w nieodległym Sławkowie. W odległości 20 kilometrów od miasta przebiega autostrada A4 będąca częścią drogi międzynarodowej o numerze E40.

Lokalizacja szczegółowa.

Nieruchomość objęta wyceną położona jest w Olkuszu, w obrębie Olkusz, przy ulicy Długiej w bliskiej odległości od drogi krajowej nr 94.
Dojazd do nieruchomości dobry. Dojazd do nieruchomości odbywa się pośredni z ulicy Długiej, drogą publiczną o dobrej jakościowo nawierzchni. Brak w pobliżu przystanków komunikacji publicznej.
Przedmiotem oszacowania jest nieruchomość oznaczona nr geodezyjnym 595/31,595/32 zlokalizowana jest na terenie miasta Olkusz,. Kształt działki nieregularny, dogodny do zabudowy i zagospodarowania.
Nieruchomość jest zagospodarowana i zabudowania.

Infrastruktura techniczna.
Nieruchomość posiada dostęp do
sieci:

- energetycznej,
- wodociągowej.

W skład nieruchomości wchodzą :

.4.1 .Budynek produkcyjno biurowy

Budynek w zabudowie wolnostojącej. Budynek niepodpiwniczony , III kondygnacyjny

Salon łazienek										
magazyn	2,13	x	1,84	+		x		=	3,92	m ^{2}
pom soc	2,43	x	3,44	+		x		=	8,36	m
pom soc	3,84	x	2,88	-	1,09	x	0,61	=	10,39	m
magazyn	2,52	x	3,31	+		x		=	8,34	m
magazyn	3,39	x	3,98	+		x		=	13,49	m
sala sprzed	23,89	x	12,04	-	13,56	-	8,34	=	265,74	m
pom soc	1,82	x	4,48	+	0,86	x	0,92	=	8,94	m ^{2}
korytarz	2,11	x	0,82	+		x		=	1,73	m ^{2}
magazyn	2,8	x	2,38	+		x		=	6,66	m
wc	3,11	x	0,88	+		x		=	2,74	m
pom soc	5,36	x	2,52	+		x		=	13,51	m ^{2}
kotłownia	2,91	x	1,72	+		x		=	5,01	m
korytarz	6,78	x	1,48	+		x		=	10,03	m
wc	1,83	x	2,59	+		x		=	4,74	m ^{2}
wc	1,83	x	2,59	+		x		=	4,74	m ^{2}
magazyn	4,44	x	3,4	+		x		=	15,10	m
magazyn	8,25	x	8,63	+		x		=	71,20	m ^{2}
magazyn	4,39	x	4,27			x		=	18,75	m ^{2}
licznik	1,54	x	2,17	+		x		=	3,34	m ^{2}
korytarz	4,6	x	1,82			x		=	8,37	m
magazyn	4,92	x	8,56	+		x		=	42,12	m ^{2}
magazyn	14,55	x	5,48	+	0,83	x	8,54	=	86,82	m ^{2}
Razem									614,04	m ^{2}

Pow. ogólna wynosi Po 614,04m^2
Pow. użytkowa wynosi Pu 614,04 m2
Powierzchnia zabudowy wynosi Pz 796,0m2
Kubatura wynosi V =2547,20m^3
Opis techniczny
-fundamenty - lawy z żelbetu,
konstrukcja nośna prefabrykowana ściany z pustaka
posadzki terakota, posadzka
dach warstwowy (sufit podwieszony, ocieplenie, wiązar stalowy , blacha)
w części magazynowej wiązar stalowy , blacha
stolarka okienna PCV, drzwi drewniane
tynki wewnętrzne i malowanie , tynki ozdobne , kasetony

instalacja elektryczna
instalacja wodna
instalacja kanalizacyjna
instalacja centralnego ogrzewania
elewacja w płyty PDF
rok budowy lata 90-te XXw
Stan techniczny średni

4.2. Budynek garaży

Budynek I kondygnacyjny

garaże i wiata h = 3,50m

wiata	9,05	x	7,43		x	=	67,24	m	2
garaż	4,05	x	6,22	+	x	=	25,19	m	2
magazyn	4,05	x	2,13	+	x	=	8,63	m	2
garaż	4,05	x	6,22		x	=	25,19	m	2
magazyn	4,05	x	2,13			=	8,63	m	2
garaż	4,05	x	6,22		x	=	25,19	m	
magazyn	4,05	x	2,3	+	x	=	9,32	m	2
garaż	8,79	x	8,8	+	x	=	77,35	m	2
magazyn	7,82	x	2,62	+	x	=	20,49	m	2
magazyn	6,27	x	9,07	+	x	=	56,87	m	2
garaż	7,8	x	7,86	+	x	=	61,31	m	2
Razem							385,41	m	2

Pow. użytkowa wynosi
Pu 385,41 m^2
Powierzchnia zabudowy wynosi:
Pz 426,80m^2
Kubatura wynosi V =1280,4m^3
Opis techniczny

- fundamenty - lawy z żelbetu
- ściany z pustaka
- dach konstrukcji drewnianej, blacha
- ślusarka stalowa
- tynki wewnętrzne
- podłogi posadzka betonowa
- elewacja tynk Cem-wap
- instalacja elektryczna
- rok budowy lata 90-te XXw

Stan techniczny średni

4.3. Budynek magazynów

Budynek I kondygnacyjny

Magazyn h= 3,00m

warsztat	5,81	x	11,5	-	3,5	x	2,5	=	58,07	m	2
Magazyn	2,36	x	3,33	+		x		=	7,86	m	2
magazyn	5,67	x	5,96	-	2	x	3	=	39,79	m	2
Magazyn	5,69	x	5,65			x		=	32,15	m	2
magazyn	7,62	x	5,48					=	41,76	m	2
Magazyn	2,67	x	3,25			x		=	8,68	m	
magazyn	2,67	x	2,68	+		x		=	7,16	m	2
pom. Soc	5,81	x	5,47	+		x		=	31,78	m	2
biuro	7,41	x	6,51	+		x		=	48,24	m	2
Razem									275,49	m	2

Pow. użytkowa wynosi
Pu 275,49 m^2
Powierzchnia zabudowy wynosi:
Pz 302,00m^2
Kubatura wynosi V = 906,0m^3
Opis techniczny

- fundamenty - lawy z żelbetu
- ściany z pustaka
- dach konstrukcji prefabrykowanej kryty blachą
- ślusarka stalowa
- tynki wewnętrzne
- podłogi posadzka betonowa
- elewacja tynk Cem-wap
- instalacja elektryczna
- rok budowy lata 90-te XXw

Stan techniczny średni

4.4. Budynek serwisu

Budynek I kondygnacyjny

Serwis sam hśr = 5,75m

sewis	17,8	x	5,7			x		=	101,46	m	2
serwis	5,96	x	7,69	+		x		=	45,83	m	2
wc	1,92	x	0,91	-		x		=	1,75	m	2
pom soc	2,08	x	2,54			x		=	5,28	m	2
wejście	1,89	x	2,48					=	4,69	m	2
wc	2,47	x	3,62			x		=	8,94	m	
pom. Soc.	3,63	x	3,84	+		x		=	13,94	m	2
pom. Soc	2,43	x	3,01	+		x		=	7,31	m	2
Razem									189,20	m	2

Pow. użytkowa wynosi
Pu 189,20 m^2
Powierzchnia zabudowy wynosi:
Pz 262,00m^2
Kubatura wynosi V =1572,0m^3

Opis techniczny
- fundamenty - lawy z żelbetu
- ściany z pustaka
- dach konstrukcji stalowej kryty blachą
- ślusarka stalowa , stolarka drewaniana
- tynki wewnętrzne
- podłogi posadzka betonowa
- elewacja tynk Cem-wap
- instalacja elektryczna
- rok budowy lata 90-te XXw

Stan techniczny średni

4.5. Działki budowlane o pow.15095m^2

IV.1.Stan prawny nieruchomości

Stan prawny jest uregulowany i stanowi własność gruntu Skarb Państwa

Użytkownik wieczysty i właściciel budynków – *MTM Sp z o.o.*

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR KR1O/00037206/6

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	**2**	1, 12

Działki ewidencyjne				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki		**595/31**		1, 12
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1	MAŁOPOLSKIE, OLKUSKI, OLKUSZ, OLKUSZ - POMORZANY	
Przyłączenie *(numer księgi wieczystej, z*		/ 00036504 / , 1,0352 HA		

której odłączono działkę, obszar)		
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	**595/32**	1, 12
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1. 1 MAŁOPOLSKIE, OLKUSKI, OLKUSZ, OLKUSZ - POMORZANY	
Przyłączenie *(numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)*	/ 00037207 / , 0,4743 HA	

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	**1,5095 HA**	1, 12

Budynki		
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1. 1 MAŁOPOLSKIE, OLKUSKI, OLKUSZ, OLKUSZ - POMORZANY	1, 12
Powierzchnia użytkowa budynku	629,2800 M2	
Przeznaczenie budynku	SALON SAMOCHODOWY	
Odrębność *(budynek*	TAK	

stanowi odrębną nieruchomość)				
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1	MAŁOPOLSKIE, OLKUSKI, OLKUSZ, OLKUSZ - POMORZANY	1, 12
Powierzchnia użytkowa budynku	114,2000 M2			
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK NAPRAW KAROSERII			
Odrębność *(budynek stanowi odrębną nieruchomość)*	TAK			
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1	MAŁOPOLSKIE, OLKUSKI, OLKUSZ, OLKUSZ - POMORZANY	1, 12
Powierzchnia użytkowa budynku	264,9000 M2			
Przeznaczenie budynku	AUTOSERWIS SALON			
Odrębność *(budynek stanowi odrębną nieruchomość)*	TAK			
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Położenie *(numer porządkowy /*	Lp.	1	MAŁOPOLSKIE, OLKUSKI, OLKUSZ, OLKUSZ -	1, 12

województwo, powiat, gmina, miejscowość)	1.		POMORZANY	
Powierzchnia użytkowa budynku	67,1500 M2			
Przeznaczenie budynku	WIATA DOBUDOWANA BLASZANA Z BRAMĄ PRZEMYSŁOWĄ			
Odrębność *(budynek stanowi odrębną nieruchomość)*	TAK			
Lp. 5.	---			Nr podstawy wpisu
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1	MAŁOPOLSKIE, OLKUSKI, OLKUSZ, OLKUSZ - POMORZANY	1, 12
Powierzchnia użytkowa budynku	8,0400 M2			
Przeznaczenie budynku	PORTIERNIA			
Odrębność *(budynek stanowi odrębną nieruchomość)*	TAK			
Lp. 6.	---			Nr podstawy wpisu
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1	MAŁOPOLSKIE, OLKUSKI, OLKUSZ, OLKUSZ - POMORZANY	1, 12
Powierzchnia użytkowa budynku	197,2000 M2			

Przeznaczenie budynku	BUDYNEK DIAGNOSTYKI			
Odrębność *(budynek stanowi odrębną nieruchomość)*	TAK			
Lp. 7.	---			Nr podstawy wpisu
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1	MAŁOPOLSKIE, OLKUSKI, OLKUSZ, OLKUSZ - POMORZANY	1, 12
Powierzchnia użytkowa budynku	250,1600 M2			
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK WARSZTATOWO - BIUROWY			
Odrębność *(budynek stanowi odrębną nieruchomość)*	TAK			
Lp. 8.	---			Nr podstawy wpisu
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1	MAŁOPOLSKIE, OLKUSKI, OLKUSZ, OLKUSZ - POMORZANY	1, 12
Powierzchnia użytkowa budynku	28,4000 M2			
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK MAGAZYNU			
Odrębność *(budynek stanowi odrębną nieruchomość)*	TAK			
Lp. 9.	---			Nr podstaw

				y wpisu
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1	MAŁOPOLSKIE, OLKUSKI, OLKUSZ, OLKUSZ - POMORZANY	1, 12
Przeznaczenie budynku	STACJA PALIW W BUDOWIE			
Odrębność *(budynek stanowi odrębną nieruchomość)*	TAK			

Urządzenia				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1	MAŁOPOLSKIE, OLKUSKI, OLKUSZ, OLKUSZ - POMORZANY	1, 12
Opis	KANAŁ C.O.			
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1	MAŁOPOLSKIE, OLKUSKI, OLKUSZ, OLKUSZ - POMORZANY	1, 12
Opis	KABEL ZIEMNY ENERGETYCZNY			
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Położenie *(numer*	Lp	1	MAŁOPOLSKIE, OLKUSKI,	1, 12

porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	. 1.		OLKUSZ, OLKUSZ - POMORZANY	
Opis		KABEL TELEFONICZNY		
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1	MAŁOPOLSKIE, OLKUSKI, OLKUSZ, OLKUSZ - POMORZANY	1, 12
Opis		ZBIORNIK P. - POŻ.		
Lp. 5.	---			Nr podstawy wpisu
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1	MAŁOPOLSKIE, OLKUSKI, OLKUSZ, OLKUSZ - POMORZANY	1, 12
Opis		OGRODZENIE TERENU		
Lp. 6.	---			Nr podstawy wpisu
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1	MAŁOPOLSKIE, OLKUSKI, OLKUSZ, OLKUSZ - POMORZANY	1, 12
Opis		OŚWIETLENIE TERENU		
Lp. 7.	---			Nr podstawy wpisu

Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1	MAŁOPOLSKIE, OLKUSKI, OLKUSZ, OLKUSZ - POMORZANY	1, 12
Opis			KANALIZACJA ZEWNĘTRZNA	
Lp. 8.	---			Nr podstawy wpisu
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1	MAŁOPOLSKIE, OLKUSKI, OLKUSZ, OLKUSZ - POMORZANY	1, 12
Opis			PRZYŁĄCZ WODY	
Lp. 9.	---			Nr podstawy wpisu
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1	MAŁOPOLSKIE, OLKUSKI, OLKUSZ, OLKUSZ - POMORZANY	1, 12
Opis			DROGI, PLACE, CHODNIKI	

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Prawo użytkowania wieczystego		
		Nr podstawy wpisu
Okres użytkowania	**2089-12-05**	---
Sposób korzystania	DZIAŁKI GRUNTU W	

	UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM ORAZ BUDYNKI I URZĄDZENIA STANOWIĄCE ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI	

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**1**	**1 /1**	---2
Skarb Państwa *(Nazwa)*	**SKARB PAŃSTWA**			

Użytkownicy wieczyści

		Nr podstawy wpisu
Napis	**WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI**	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 15, 16, 17, 22

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**3**	**1 /1**	---61, 62
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(Nazwa, siedziba, REGON)*	**MTM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE**, KRAKÓW, 12257776500000			

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	**1**	64
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI	
Rodzaj wpisu	**INNY WPIS**	
Treść wpisu	ZAKAZ DOKONYWANIA PRZEZ MTM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE JAKICHKOLWIEK ROZPORZĄDZEŃ ORAZ	

	OBCIĄŻEŃ W STOSUNKU DO NIERUCHOMOŚCI OBJ. TĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ.	

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	**6**	13, 14, 18, 19
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	**HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA**	
Suma (słownie), waluta	**500000,00** (PIĘĆSET TYSIĘCY) **ZŁ**	
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1. 1	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*	Lp. 1. 1 KREDYT OBROTOWY ODNAWIALNY	
Termin zapłaty	2004-04-14	
Inne informacje	KREDYT Z ODSETKAMI WG ZMIENNEJ STOPY PROCENTOWEJ	

Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba)*	Lp. 1.	**LG PETRO BANK S.A.**, ŁÓDŹ	
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	**7**		20, 21
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	**HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA**		
Suma (słownie), waluta	**2000000,00** (DWA MILIONY) **ZŁ**		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	1	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*	Lp. 1.	1 KREDYT ŚREDNIOTERMINOWY	
Termin zapłaty	2007-12-28		
Inne informacje	KREDYT Z ODSETKAMI WG ZMIENNEJ STOPY PROCENTOWEJ		
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub	Lp.	**NORDEA BANK**	

jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa)*	1.	**POLSKA S.A. I ODDZIAŁ W KRAKOWIE**	
Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		**10**	20, 21
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		**HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA**	
Suma (słownie), waluta		**500000,00** (PIĘĆSET TYSIĘCY) **ZŁ**	
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	1	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*	Lp. 1.	1 KREDYT ŚREDNIOTERMINOWY	
Termin zapłaty		2007-12-28	
Inne informacje		HIPOTEKA CELEM ZABEZPIECZENIA WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU KREDYTU ŚREDNIOTERMINOWEGO W WYS. 2.000.000,00 ZŁ Z ODSETKAMI WG ZMIENNEJ STOPIE	

		PROCENTOWEJ	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa)*	Lp. 1.	**NORDEA BANK POLSKA S.A. I ODDZIAŁ W KRAKOWIE**	
Lp. 4.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		**16**	51, 52, 53
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		**HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA**	
Suma (słownie), waluta		**3750000,00** (TRZY MILIONY SIEDEMSET PIĘĆDZIESIĄT TYSIĘCY) **ZŁ**	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1 GWARANCJA BANKOWA DO ŁĄCZNEJ KWOTY 2.500.000,00 ZŁ, NALEŻNE ODSETKI, WSZELKIE PROWIZJE I KOSZTY ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ UMOWY ORAZ	

			KOSZTY ZWIĄZANE Z WINDYKACJĄ NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU UMOWY., UMOWA O UDZIELENIE GWARANCJI NR FGW-PLN-ZOKK1-12-000308 Z DNIA 28 MAJA 2012 ROKU.
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	KR1O / 00067259 / 1
		Nr hipoteki	1
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej	KR1O / 00064204 / 0
		Nr hipoteki	1
Inne informacje			HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA WSPÓŁOBCIĄŻA NIERUCHOMOŚĆ OBJ. KSIĘGĄ WIECZYSTĄ KW.NR: KR1P/00267712/8 PROWADZONĄ PRZEZ SĄD REJONOWY DLA KRAKOWA-PODGÓRZA W KRAKOWIE IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH.
Rodzaj zmiany		Lp. 1.	W POLU 4.4.1.13 UJAWNIONO NUMER KSIĘGI WIECZYSTEJ PROWADZONEJ PRZEZ INNY SĄD DLA

		NIERUCHOMOŚCI WSPÓŁOBCIĄŻONEJ HIPOTEKĄ UMOWNĄ ŁĄCZNĄ.	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 1.	**NORDEA BANK POLSKA S.A. Z SIEDZIBĄ W GDYNI UL. KIELECKA 2**, GDYNIA, 19002471100000	

Lp. 5.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	**19**	65
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	**HIPOTEKA PRZYMUSOWA ŁĄCZNA**	
Suma (słownie), waluta	**6000000,00** (SZEŚĆ MILIONÓW) **ZŁ**	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1. 1 ZABEZPIECZENIE ROSZCZENIA O ZAPŁATĘ KWOTY 6.000.000,00 PLN., POSTANOWIENIE SĄDU OKRĘGOWEGO	

			W KRAKOWIE Z DNIA 24.09.2015R. SYGN. AKT IX GC 713/14.
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	KR1O / 00064204 / 0
		Nr hipoteki	4
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej	KR1O / 00067259 / 1
		Nr hipoteki	4
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 1.	**SYNDYK MASY UPADŁOŚCI VIAMOT SPÓŁKA AKCYJNA W UPADŁOŚCI LIKWIDACYJNEJ W KRAKOWIE**, KRAKÓW, 120527208	

IV.2.Przeznaczenie w mpzp.

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta, teren na którym położona jest wyceniana nieruchomość jest w aktualnym planie zagospodarowania przestrzennego ,tereny budownictwa przemysłowe

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZACHODNIEJ CZĘŚCI DZIELNICY PÓŁNOCNEJ I ZACHODNIEJ DZIELNICY PRZEMYSŁOWEJ OLKUSZA

UCHWAŁA NR XXX/336/2004 Rady Miejskiej w Olkuszu
z dnia 29 września 2004 roku w sprawie:
„miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego zachodniej części dzielnicy północnej
i zachodniej dzielnicy przemysłowej Olkusza"

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami) oraz na podstawie art. 7, art.8, art.10, art. 26, art. 28,

art.36 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 1999 roku, Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami,) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami) w związku z Uchwałą Nr XXXIII/328/2000 Rady Miejskiej w Olkuszu z dnia 28 września 2000r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części dzielnicy północnej i zachodniej dzielnicy przemysłowej Olkusza wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze
Rada Miejska w Olkuszu uchwala
„miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zachodniej części dzielnicy północnej i zachodniej dzielnicy przemysłowej Olkusza"

§ 23 Wyznacza się **TERENY PRODUKCYJNO-TECHNICZNE** oznaczone na rysunku planu symbolem **PT.**

JEDNOSTKA **„B"** – B 1PT, B 2PT, B 3PT,
JEDNOSTKA **„D"** – D 1PT, D 2PT, D 3PT

1. Przeznaczenie podstawowe obejmuje:
zakłady remontowe, zakłady obsługi technicznej.
2. Przeznaczenie dopuszczalne obejmuje:
1) zakłady drobnej wytwórczości i rzemiosła,
2) bazy, składy, magazyny, hurtownie,
3) rozbudowę i przebudowę istniejących budynków i urządzeń,
4) rozbudowę urządzeń infrastruktury technicznej,
5) wprowadzenie zieleni izolacyjnej, zadrzewień i zakrzewień.
3. Ustalenia szczegółowe dla terenów PT:
1) dla terenów B 2PT w wyznaczonej na rysunku planu strefie „C", położonego pomiędzy ulicami: Długą, Spółdzielców i Głowackiego lokalizacja obiektów musi być poprzedzona sporządzeniem przez inwestora dokumentacji geologiczno-inżynierskiej, na podstawie której wydana zostanie opinia geologiczno-górnicza, ponadto ustala się obowiązek uzgodnienia lokalizacji tych obiektów z właściwym Urzędem Górniczym,
2) dla terenów B 1PT wyznacza się wrysowaną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy od ulicy KGP 2/2,
dla terenów B 1PT ustala się obowiązek uzgadniania lokalizacji nowo projektowanych obiektów budowlanych usytuowanych w wyznaczonych na rysunku: strefie bezpieczeństwa gazociągu wysokoprężnego □ 500 mm oraz strefie oddziaływania elektromagnetycznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV – z administratorami tych sieci,
3) dla terenów B 1PT ustala się możliwość lokalizacji stacji paliw po spełnieniu przepisów szczególnych

IV.3.Opis nieruchomości

Nieruchomość zlokalizowana jest w strefie przemysłowej miasta Olkusz

V. SPOSÓB WYCENY

Wartość rynkową nieruchomości określono:
podejściem porównawczym techniką porównywania parami

dla aktualnego sposobu użytkowania, przy uwzględnieniu:

normalnej sprzedaży

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21.VIII 1997 r. o gospodarce nieruchomościami , ogłoszone w Dz.U.nr.115 z dnia 29.09 1997 r. dział IV rozdział 1 .wartość rynkową ustalono uwzględniając:

- informację od firm zawodowo trudniących się pośrednictwem w handlu nieruchomościami.
- analizy cen rynkowych kształtujących się w okolicy
- instrukcję p.t. Zasady Wyceny Nieruchomości - przykłady , opracowanie zespołowe pod kierownictwem prof zw dr hab inż. A. Hopfera .
- ceny czynszu 1,0 m^2 pow. w okolicy

VII Określenia wartości rynkowej nieruchomości

Działka

1.Opis techniczny

Powierzchnia działek wynosi 15.095,0 m^2 .
Lokalizacja szczegółowa.

Nieruchomość objęta wyceną położona jest w Olkuszu, w obrębie Olkusz, przy ulicy Długiej w bliskiej odległości od drogi krajowej nr 94.
Dojazd do nieruchomości dobry. Dojazd do nieruchomości odbywa się pośredni z ulicy Długiej, drogą publiczną o dobrej jakościowo nawierzchni. Brak w pobliżu przystanków komunikacji publicznej.
Przedmiotem oszacowania jest nieruchomość oznaczona nr geodezyjnym 595/31,595/32 zlokalizowana jest na terenie miasta Olkusz,. Kształt działki nieregularny, dogodny do zabudowy i zagospodarowania.
Nieruchomość jest zagospodarowana i zabudowania.

Infrastruktura techniczna.
Nieruchomość posiada dostęp do
sieci:
- energetycznej,
- wodociągowej.

2. Ustalenie wartości działki

1. Uzasadnienie wyboru podejścia, metody i techniki wyceny

W świetle obowiązujących przepisów prawnych tj. ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21.09.2004r . ustalamy wartość rynkową 1,0 m^2 gruntu (tylko grunt).
Zgodnie z art. 28.1 sprzedaż nieruchomości następuje w drodze przetargu lub drodze bezprzetargowej, stosownie do przepisów rozdziału 4 niniejszego działu.
W świetle obowiązujących przepisów prawnych tj. Ustawy o gospodarce nieruchomościami , art. 151 wartość rynkowa nieruchomości stanowi jej przewidywana cena, możliwa do uzyskania na rynku, ustalona z uwzględnieniem cen transakcyjnych uzyskanych przy spełnieniu następujących warunków:

Strony umowy

-były od siebie niezależne,
-nie działały w sytuacji przymusowej
-miały stanowczy zamiar zawarcia umowy

upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.
A zatem: stosownie do Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21.09.2004r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego najbardziej odpowiednią dla wyceny działek gruntu jest podejście porównawcze.

Do ustalenia wartości rynkowej prawa własności **przedmiotowej** działki **zastosowano** podejście porównawcze **metodę korektę ceny średniej**
Zgodnie z § 4 przywołanego rozporządzenia przy metodzie korekty ceny średniej do porównań przyjmuje się grupę nieruchomości reprezentatywnych dla rynku właściwego miejscowo, ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, jeżeli były one przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są:
- ceny transakcyjne
- warunki zawarcia transakcji
- cechy tych nieruchomości

Przy zastosowaniu metody korekty ceny średniej rynku przyjmuje się następujące założenia:
-metoda ta może być stosowana, gdy na rynku lokalnym liczba transakcji jest wystarczająco liczna. Obliczenie średniej ceny dla danego typu
nieruchomości, powinno się odbywać na podstawie próbki reprezentatywnej, dla danego rynku, która powinna wynosić od kilku do kilkudziesięciu transakcji.
Wartość prawa własności do wycenianych działek znajduje się
pomiędzy ceną minimalną a ceną maksymalną nieruchomości, które
zawiera próbka reprezentatywna.

2. Charakterystyka rynku lokalnego

Rynkiem lokalnym w przypadku wykonania przedmiotu zamówienia jest rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych sprzedawanych w wolnym obrocie. Do sporządzania operatu szacunkowego zbadano rynek powiatu olkuskiego W powiecie olkuskim nie stwierdzono sprzedaży działek o przeznaczeniu przemysł, przemysł usługi . W związku z tym rozszerzono rynek o powiaty sąsiednie Rynek ten charakteryzuje się wyrównaniem popytu i podaży na działki budowlane.

3. Analiza ekonomiczna rynku:

Na rynku obserwuje się dużą ilość transakcji w zakresie działek o średniej wielkości. Działki duże nie w pełni w planach przeznaczone pod zabudowę znajdują znacznie mniej nabywców, niż małe i średnie stąd też relatywnie ceny działek dużych są niższe.

4. Określenie rodzaju wartości rynkowej

Opierając się na standardzie Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych, najbardziej odpowiednią dla określenia wartości wycenianych nieruchomości jest wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania.

5. Określenie wartości rynkowej wg. wybranej metody.

5.1 Opis wycenianej nieruchomości:

Nieruchomość objęta wyceną położona jest w Olkuszu, w obrębie Olkusz, przy ulicy Długiej w bliskiej odległości od drogi krajowej nr 94.
Dojazd do nieruchomości dobry. Dojazd do nieruchomości odbywa się pośredni z ulicy Długiej, drogą publiczną o dobrej jakościowo nawierzchni. Brak w pobliżu przystanków komunikacji publicznej.
Przedmiotem oszacowania jest nieruchomość oznaczona nr geodezyjnym 595/31,595/32 zlokalizowana jest na terenie miasta Olkusz,. Kształt działki nieregularny, dogodny do zabudowy i zagospodarowania.
Nieruchomość jest zagospodarowana i zabudowania.

Infrastruktura techniczna.
Nieruchomość posiada dostęp do
sieci:
- energetycznej,
- wodociągowej.

6. Określenie wartości rynkowej wycenianej działki.

Określenie liczebności próbki reprezentacyjnej.

- liczba transakcji w próbce reprezentacyjnej -12
- Okres monitorowania cen: od 09.2014 r do 09.2016r.
- **W okresie monitorowania rynku odnotowano transakcje o następujących cenach w zł/m^2. Urealnionych trendem wzrostowym -4,55%**

Zestawienie cen transakcyjnych w załączniku
Zaktualizowana cena średnia za 1,0 m^2 wynosi 52,53**zł/m^2**

Według informacji uzyskanych z:
• **Aktów notarialnych**
Ustalono, po odrzuceniu transakcji skrajnych, że w badanym rejonie wartość 1 m^2 gruntu waha się w przedziale: od 29,85zł/m^2 do 95,54zł/m^2.

6.1 Charakterystyka działki o najniższej cenie transakcyjnej

Działka o najniższej cenie transakcyjnej charakteryzowała się lokalizacją peryferyjną. Posiadała niedogodne ukształtowanie, oraz zły kształt ze względu
na swobodę zabudowy. Nie posiadała uzbrojenia na działce oraz daleki dostęp do niego. Sąsiedztwo i otoczenie było niedogodne do zabudowy przemysłowej .

6.2 Charakterystyka działki o najwyższej cenie transakcyjnej

Działka o najwyższej cenie transakcyjnej charakteryzowała się atrakcyjną lokalizacją w centrum miasta. Lokalizacja dawała możliwości rozwoju usług w obrębie nieruchomości. Działka była w pełni uzbrojona. Miała dobre sąsiedztwo. Kształt działki umożliwiał zabudowę
Cena 1 m2 powierzchni działki budowlanej zależy od:

- czynników ekonomicznych
- usytuowania w mieście
- cech środowiska (zapylenie, szkody górnicze, mikrośrodowisko)
- przeznaczenia gruntu
- charakterystyki terenu
- infrastruktury technicznej

Cena minimalna po odrzuceniu wartości skrajnych wynosi 29,85**z/m^2**

Cena maksymalna po odrzuceniu wartości skrajnych wynosi 93,54 **zł/m^2**

Cena średnia wynosi 52,53zł/m^2

WYCENA - WYLICZENIA SZCZEGÓŁOWE

OKREŚLENIE PRZEDZIAŁU CENOWEGO DLA RYNKU LOKALNEGO

Analiza własna danych

Lp.	CENA MAX	CENA MIN			RÓŻNICA	
1.	C_{MAX}	C_{MIN}			C	
2.	93,54	29,85			63,69	

Wartość rynkową 1,0 m^2 ustalono przy pomocy programu WALOR i wynosi ona 65,94zł

3.3 Wyliczenia wartości rynkowych działki

Wartość rynkowa 1m^2 gruntu wynosi:

$$WR = Cśr \times \sum Ui \times K$$

gdzie:
Cśr- średnia cena transakcyjna w próbce reprezentatywnej
Ui - suma współczynników korygujących
K – ocena biegłego -1,00
Wartość rynkowa działki wynosi

65,94 x15095 = 995.364,30zl
Zaokrąglono do 995.00,00zł

Zgodnie z § 29. 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:
Wartość rynkowa użytkowania wieczystego określa się za pomocą wzoru
Wo = Wr x Wk

$$Wk = (1 - \frac{Sr}{R})x \frac{t}{T} + 0{,}25x\frac{T-t}{T}$$

Gdzie :

gdzie:
Wk - współczynnik korygujący;
Sr - 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.
Zastosowanie tego sposobu wyceny wymaga szczegółowego uzasadnienia w operacie szacunkowym.
§ 30. Przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego do celów, o których mowa w art. 33 ust. 3 i art. 69 ustawy, wartość tę określa się jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności i współczynnika korygującego, określonego według wzoru zamieszczonego w § 29 ust. 3.

$$Wk = (1 - \frac{3}{9})x\frac{73}{99} + 0{,}25\frac{99-73}{99} = 0{,}5571$$

Wartość użytkowania wieczyste wynosi
Wo = 0,5571x 995.000,00 = **554.314,50zł**
Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu wynosi
554.000,00 zł

Wycena nieruchomości . Podejście metodą porównawczą
1 Były salon samochodowy
Wartość rynkową nieruchomości określono:

- podejściem porównawczym, metodą porównywania parami.

dla aktualnego sposobu użytkowania, przy uwzględnieniu:

- normalnej sprzedaży
- sprzedaży wymuszonej

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości w oparciu o analizę cen nieruchomości porównywalnych, które były przedmiotem obrotu na rynku.
Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny , której cechy są znane , kolejno z nieruchomościami podobnymi , które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne , warunki zawarcia transakcji , a także cechy tych nieruchomości.
Metoda porównawcza opiera się na ustalonych na rynku czynnikach wpływających na wartość nieruchomości.
Takimi czynnikami są:

- Lokalizacja budynku
- Instalacje
- Stan techniczny
- Wielkość działki
- Standard

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.08.1997 r. wraz z późniejszymi zmianami uwzględniono:

- aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami
- funkcję wyznaczoną w planie zagospodarowania przestrzennego
- położenie oraz stopień wyposażenia w urządzenia komunalne, energetyczne i gazowe
- stan zagospodarowania terenu

ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Analizie poddano rynek nieruchomości zabudowanych budynkami usługowo handlowymi , w powiecie Olkusz oraz powiatach sąsiednich .Przy analizie wzięto pod uwagą ceny rynkowe uzyskiwane w transakcjach kupna – sprzedaży za okres ostatnich dwóch lat
Ceny z poszczególnych transakcji wzięto z aktów notarialnych dostępnych jedynie w zasobach geodezyjnych przy Urzędach Miejskich lub w Starostwach Powiatowych.
Z wyliczeń komputerowych wynika że ceny 1m^2 powierzchni użytkowej budynków wraz z działką , uzbrojeniem i urządzeniem terenu w kształtują się w przedziale od 924,69zl do 2307,26zł
Określenie trendu wzrostu.
Analizę rynku za okres ostatnich dwóch lat dokonano poprzez określenie trendu wzrostu w tym okresie. Obliczenia matematyczne dokonano przy pomocy programu WALOR, który został zakupiony wraz z licencją programową. Procentowa wartość trendu wzrostu w skali roku wynosi -8,55% Tendencja malejąca. Dlatego też wybrane do wyceny transakcje zostały sprowadzone do poziomu z dnia wyceny.
Oto ogólne zasady dotyczące obliczenia wzrostu cen w programie Walor są następujące:
1. Dobór transakcji.
Użytkownik dobiera odpowiednie pod względem parametrów(porównywalne) transakcje.

2. Uśrednianie cen
Program analizuje wybrane transakcje biorąc pod uwagę cenę 1 m2 (nie zaktualizowaną) oraz datę transakcji.
Analiza polega na:.
- wyznaczeniu przedziału w jakim znajdują się transakcje (okres pomiędzy najstarszą, a najmłodszą transakcją)
- podzieleniu przedziału czasu na odpowiednie okresy (miesiąc, kwartał, półrocze, rok) w zależności od wyboru użytkownika - został dokonany wybór miesięczny.
- przyporządkowaniu transakcji do odpowiedniego okresu (oczywiście na podstawie daty transakcji)
W końcowym etapie następuje obliczenie, dla każdego wyznaczonego okresu, średniej (arytmetycznej) ceny 1 m2 na podstawie cen 1 m2 transakcji jakie zostały przyporządkowane do tego okresu. Roczny tren wzrostu wynosi -8,55%
Na podstawie cen transakcyjnych ustalono , że największy wpływ na wartość budynków mają następujące cechy rynkowe:

- Lokalizacja w 25%
- Stan techniczny w 20%
- Wielkość działki w 20%
- Instalacje w15%
- Standard w 20%

Wszystkie powyższe atrybuty zostały przy wycenie uwzględnione poprzez zastosowanie współczynników korekcyjnych. .
Wagi cech rynkowych ustalono z analizy cen rynkowych wziętych z aktów notarialnych, z analizy ogłoszeń prasowych , z własnej bazy komputerowej.
Metodą analityczną nie można ustalić wysokości poszczególnych wag , gdyż brak jest na rynku odpowiedniej ilości transakcji różniących się tylko jedną cecha porównawczą , co jest niezbędne do ustalenia wysokości wag metodą analityczną.

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ BUDYNKÓW I BUDOWLI

A . Określenie wartości rynkowej całej nieruchomości

Podejście porównawcze – metoda porównywania parami .
Szacowanie wartości nieruchomości dokonano poprzez realizację procedury porównywania nieruchomości szacowanej z nieruchomościami podobnymi o znanych cenach transakcyjnych /obiekt porównawczy/ z uwzględnieniem cech fizycznych, środowiskowych, ekonomicznych i prawnych.
Zastosowanie tej metody polega na dobraniu obiektów porównawczych o cechach prawie identycznych do obiektów wycenianych.
Ponieważ nieruchomości nie są absolutnie identyczne, zastosowano korekty i poprawki w celu ich wyeliminowania lub złagodzenia występujących różnic.

1.Procedura wyceny:

1.1. Wybór nieruchomości porównywalnych z opisem technicznym i weryfikacją danych.
1.2. Określanie zestawu cech do porównania /atrybutów/ i wybór jednostki porównawczej.

1.3. Korygowanie cen nieruchomości porównawczych z tytułu występujących różnic w wartościach cech obiektu i przedmiocie szacowania.
1.4. Określenie wartości nieruchomości szacowanej.
1.5. ustalenie trendu cenowego dla nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi.

2. Wycena

1.1. Wybór nieruchomości porównawczych z opisem technicznym i weryfikacją danych.

Do porównania przyjęto 4 nieruchomości zlokalizowanych w Jaworznie, Trzebini, Zawierciu o podobnym stanie technicznym oraz standardzie wykończenia zabudowane budynkami handlowo usługowymi których transakcje sprzedaży odbyły się w roku 2015 ,2016

1 . Nieruchomość zlokalizowana w Jaworznie. Zabudowana budynkiem Handlowo usługowym. Pow. użytkowa wynosi 129,75m^2. Rok budowy lata 70-te XXw. Stan techniczny średni . Instalacje pełne . Koszt 1,0 m^2 powierzchni użytkowej 1171,48zł. . Po aktualizacji 1111,95 zł/m^2. Nieruchomość sprzedana 22.02.16r za cenę 152.000,00 zł.

2 Nieruchomość zlokalizowana w Jaworznie. Zabudowana budynkiem Handlowym . Pow. użytkowa wynosi 205,54m^2. Rok budowy lata 70-te XXw. Stan techniczny do remontu. .Instalacje częściowe. Koszt 1,0 m^2 powierzchni użytkowej 1064,76zł. . Po aktualizacji 924,69 zł/m^2. Nieruchomość sprzedana 24.02.15r za cenę 218.850,00 zł.

3. Nieruchomość zlokalizowana w Zawierciu . Zabudowana budynkiem handlowym Pow. użytkowa wynosi 142,80m^2. Rok budowy lata 90-te XXw Stan techniczny średni. Instalacje pełne. Koszt 1,0 m^2 powierzchni użytkowej 1890,76zł. . Po aktualizacji 1652,92 zł/m^2. Nieruchomość sprzedana 23.03.15 r za cenę 270.000,00zł

4. Nieruchomość zlokalizowana w Trzebini . Zabudowana budynkiem handlowym Pow. użytkowa wynosi 110,00m^2. Rok budowy lata 60-te XXw. Stan techniczny do remontu . Instalacje pełne. Koszt 1,0 m^2 powierzchni użytkowej 1472,73zł. . Po aktualizacji 1279,62 zł/m^2. Nieruchomość sprzedana 26.02.15 r za cenę 162.000,00zł

Wartość rynkowa 1m^2 obliczona metodą porównywania parami

2. Opis budynków o najniższej cenie transakcyjnej za l m^2

Z próbki reprezentatywnej wybrano budynek o najniższej cenie transakcyjnej za l m^{2}pow. użytkowej

Cena ta wynosi :

$$C_{min} = 924{,}69zł$$

Nieruchomość zlokalizowana w Jaworznie. Zabudowana budynkiem Handlowym . Pow. użytkowa wynosi 205,54m^2. Rok budowy lata 70-te XXw. Stan techniczny do remontu. .Instalacje częściowe.

3. Opis budynku o najwyższej cenie transakcyjnej za l m^2

Cena ta wynosi :

$$C_{max} = 2307{,}26zł$$

Budynek charakteryzuje się optymalną powierzchnią zlokalizowane są w strefie centralnej miasta Czeladź . Budynek wybudowany na początku XXIw. Pełna instalacja , dużą działką , nowoczesna technologia wykonania , dobry stan techniczny.

Wagi cech rynkowych określono na podstawie badań - obserwacji preferencji potencjalnych nabywców podobnych nieruchomości. Potencjalni nabywcy nieruchomości przedstawiają swoje życzenia dotyczące cech, jakie powinna spełniać nabywana przez nich nieruchomość. Najczęściej powtarzające się wymagania stanowią poszukiwane cechy rynkowe i częstotliwość ich występowania możne stanowić podstawę do ustalenia gradacji ich ważności. Badania takie określono w biurach pośrednictwa nieruchomości.

WYCENA - WYLICZENIA SZCZEGÓŁOWE

OKREŚLENIE PRZEDZIAŁU CENOWEGO DLA RYNKU LOKALNEGO

Analiza własna danych dla powiatu Olkusz oraz powiatów sąsiednich
W powiecie nie było wystarczającej ilości transakcji kupna sprzedaży nieruchomości do korekty ceny średniej

Lp.	CENA MAX	CENA MIN			RÓŻNICA	
1.	C MAX	C MIN			C	
2.	2307,26	924,69			1382,57	

Ustalenie wartości rynkowej 1 m2 pow.użytkowej
Przy pomocy programu komputerowego WALOR ustalono że wartość rynkowa 1m^2 Pu wynosi 1695,00zł.
Powierzchnia użytkowa wynosi 614,04m^2

Wartość rynkowa budynku wraz z działką wynosi:
614,04 x 1695,00 zł = 1.040.797,80 zł.
Przyjęto 1.041.000,00 zł

2 Budynek garaży
Analiza i charakterystyka rynku
Dla potrzeb wycena określa:
rynek garaży
obszar: rejon powiatu Olkusz
okres badania cen: 1.09.14 – 1.09.16
Brano pod uwagę transakcję sprzedaży garażu na działce oraz działce posiadająca własność.
W wyniku analizy rynku lokalnego stwierdzono, że ceny garaży na badanym rynku lokalnym wykazały na przestrzeni roku 2014-2016 mały spadek. Przeciętne wynagrodzenie mieszkańca wynosiło około 3 000zł. Olkusz jest miastem około 40-tysięcznym. Zlokalizowany w odległości

40km od Krakowa i 45km od Katowic Większość ludzi w gminie Olkusz pracuje w drobnej wytwórczości lub handlu. Nie przewiduje się w bliskim czasie większych inwestycji, które wpłyną na rynek pracy.
Popyt na garaże jest średni, przeciętny czas sprzedaży nie przekracza 12 miesięcy.
Określenie rodzaju wartości rynkowej
Opierając się na III standardzie Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych, najbardziej odpowiednią dla określenia ceny rynkowej 1,0 m2, jest wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania.

Lokalizacja ustalonych cen rynkowych garaży
Ceny rynkowe ustalane dla 1,0m2 dotyczą garaży zlokalizowanych w Olkuszu.

Ustalenie ceny średniej 1,0 m2 pow. użytkowej dla powiatu Olkusz
Wartość rynkową 1,0 m2 garażu określono w wyniku korekty ceny średniej (przeciętnej) obliczonej na podstawie próbki reprezentatywnej z rynku lokalnego gminy Olkusz.

Wartość rynkową (Wn) 1,0 m2 pow. użytkowej garażu obliczono na podstawie wzoru

$$W = Cśr \times \sum_{i=1}^{n} Ui$$

Gdzie:
Cśr – cena średnia 1,0 m2 pow. użytkowej garażu na rynku lokalnym określona na podstawie reprezentatywnej próbki
Ui – współczynniki korygujące odzwierciedlające ocenę przedmiotu wyceny w aspekcie cech rynkowych

Określenie liczebności próbek reprezentatywnych
Zgromadzono dane o 16 garażach oraz o ich cenach transakcyjnych.
Z 16 notowań odrzucono skrajne i wybrano reprezentatywną próbkę notowań w liczbie 15.

Średnia arytmetyczna cen transakcyjnych.

Określenie liczebności próbki reprezentacyjnej

- liczba transakcji w próbce reprezentacyjnej - 15
- okres monitorowania cen 1.09.14– 01.09.16

Ceny z poszczególnych transakcji wzięto z aktów notarialnych dostępnych w zasobach geodezyjnych przy Urzędzie Miejskim i Starostwie Powiatowym oraz w spółdzielni mieszkaniowej .
Z wyliczeń komputerowych wynika, że średnia cena 1m2 powierzchni użytkowej garaży wynosi 942,62zł.

Opis garażu o najniższej cenie transakcyjnej za l m2

Z próbki reprezentatywnej wybrano garaż o najniższej cenie transakcyjnej za l m2.
Cena ta wynosi:

Cmin = 609,07zł

Jest to garaż (blaszak) w Olkuszu

Opis garażu o najwyższej cenie transakcyjnej za 1 m2

Cena ta wynosi:

Cmax = 1 196,09zł

Jest to garaż murowany w Olkuszu , nowo wybudowany w pobliżu mieszkania.

Ustalenie cech i wag dla ceny bazowej dla Olkusza

Brzegowe wartości sumy wskaźników korygujących.

$$\frac{C\,min}{Cśr} = \frac{609,07}{942,62} = 0,65$$

$$\frac{C\,max}{Cśr} = \frac{1196,09}{942,62} = 1,27$$

Na podstawie własnej analizy cen transakcyjnych z roku 2014–2016, uwzględniając informację z biur pośrednictwa nieruchomościami ustalono cechy rynkowe mające największy wpływ na cenę. Wagi cech ustalono na podstawie własnych analiz i obliczeń.
Przyjęto cechy rynkowe i ich wagi dla rynku lokalnego:

1. Położenie	20%
2. Stan techniczny garażu	20%
3. Instalacje	15%
4. Otoczenie	20%
5. Odległość od mieszkania	25%

Wartość rynkowa 1m^2 wynosi:

$$\mathbf{WR = Cśr \times \sum Ui \times K}$$

gdzie:
Cśr- średnia cena transakcyjna w próbce reprezentatywnej
Ui - suma współczynników korygujących
K – ocena biegłego - 1,00

Przy pomocy programu komputerowego WALOR ustalono, że wartość rynkowa 1m2 wycenianej nieruchomości garażowej wynosi: 889,02zł

Wartość powyższa uwzględnia współczynnik korekcyjny w wysokości 1,00 odzwierciedlający istotne różnice w stosunku do wartości przeciętnej:
K =1,00
Pow. użytkowa garażu wynosi 34,80m2
385,41x 889,02 =342 637,19zl
Przyjęto **343 000,00zł**

3. Budynek magazynowy i serwis samochodowy

ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Analizie poddano rynek nieruchomości zabudowanych budynkami produkcyjnymi i magazynowymi w pow. olkuskim oraz powiatach sąsiednich .Przy analizie wzięto pod uwagą ceny rynkowe uzyskiwane w transakcjach kupna – sprzedaży za okres ostatnich dwóch lat
Ceny z poszczególnych transakcji wzięto z aktów notarialnych dostępnych jedynie w zasobach geodezyjnych przy Urzędach Miejskich lub w Starostwach Powiatowych.
Z wyliczeń komputerowych wynika że ceny 1m^2 powierzchni użytkowej budynków wraz z działką , uzbrojeniem i urządzeniem terenu w kształtują się w przedziale od 351,86zl do 1169,06zł
Na podstawie cen transakcyjnych ustalono , że największy wpływ na wartość budynków mają następujące cechy rynkowe:

- Lokalizacja w 20%
- Stan techniczny w 25%
- Wielkość działki w 20%
- Instalacje w10%
- Standard w 15%
- Przeznaczenie w 10%

Wszystkie powyższe atrybuty zostały przy wycenie uwzględnione poprzez zastosowanie współczynników korekcyjnych. .
Wagi cech rynkowych ustalono z analizy cen rynkowych wziętych z aktów notarialnych, z analizy ogłoszeń prasowych , z własnej bazy komputerowej.
Metodą analityczną nie można ustalić wysokości poszczególnych wag , gdyż brak jest na rynku odpowiedniej ilości transakcji różniących się tylko jedną cecha porównawczą , co jest niezbędne do ustalenia wysokości wag metodą analityczną.

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ BUDYNKÓW I BUDOWLI

A . Określenie wartości rynkowej całej nieruchomości

Podejście porównawcze – metoda porównywania parami .
Szacowanie wartości nieruchomości dokonano poprzez realizację procedury porównywania nieruchomości szacowanej z nieruchomościami podobnymi o znanych cenach transakcyjnych /obiekt porównawczy/ z uwzględnieniem cech fizycznych, środowiskowych, ekonomicznych i prawnych.
Zastosowanie tej metody polega na dobraniu obiektów porównawczych o cechach prawie identycznych do obiektów wycenianych.
Ponieważ nieruchomości nie są absolutnie identyczne, zastosowano korekty i poprawki w celu ich wyeliminowania lub złagodzenia występujących różnic.

1.Procedura wyceny:

1.1. Wybór nieruchomości porównywalnych z opisem technicznym i weryfikacją danych.

1.2. Określanie zestawu cech do porównania /atrybutów/ i wybór jednostki porównawczej.
1.3. Korygowanie cen nieruchomości porównawczych z tytułu występujących różnic w wartościach cech obiektu i przedmiocie szacowania.
1.4. Określenie wartości nieruchomości szacowanej.
1.6. ustalenie trendu cenowego dla nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi.

2. Wycena

1.1. Wybór nieruchomości porównawczych z opisem technicznym i weryfikacją danych.

Do porównania przyjęto 4 nieruchomości zlokalizowanych w Jaworznie, Porębie, Zawierciu, Ząbkowicach o podobnym stanie technicznym oraz standardzie wykończenia zabudowane budynkami magazynowymi lub produkcyjnymi których transakcje sprzedaży odbyły się w roku 2015

1 . Nieruchomość zlokalizowana w Jaworznie. Zabudowana budynkiem produkcyjnym . Pow. użytkowa wynosi 487,00m^2. Rok budowy lata 70-te XXw. Stan techniczny średni . Instalacje częściowe . Koszt 1,0 m^2 powierzchni użytkowej 831,88zł.. Po aktualizacji 793,49 zł/m^2. Nieruchomość sprzedana 25.11.15r za cenę 405.124,00 zł.

2 Nieruchomość zlokalizowana w Porębie . Zabudowana budynkiem magazynowym Pow. użytkowa wynosi 320,00m^2. Rok budowy lata 80-te XXw. Stan techniczny dobry . .Instalacje częściowe. Koszt 1,0 m^2 powierzchni użytkowej 801,09zł. . Po aktualizacji 757,69 zł/m^2. Nieruchomość sprzedana 02.10.15r za cenę 256.347,00 zł.

5. Nieruchomość zlokalizowana w Zawierciu . Zabudowana budynkiem magazynowym. Pow. użytkowa wynosi 340,00m^2. Rok budowy lata 60-te XXw Stan techniczny średni. Instalacje częściowe. Koszt 1,0 m^2 powierzchni użytkowej 794,12zł.. Po aktualizacji 757,35 zł/m^2. Nieruchomość sprzedana 24.11.15 r za cenę 270.000,00zł

6. Nieruchomość zlokalizowana w Ząbkowicach. Zabudowana budynkiem magazynowym. Pow. użytkowa wynosi 379,44m^2. Rok budowy lata 60-te XXw. Stan techniczny średni . Instalacje częściowe. Koszt 1,0 m^2 powierzchni użytkowej 732,66zł . Po aktualizacji 679,87 zł/m^2. Nieruchomość sprzedana 02.06.15 r za cenę 278.000,00zł

Wartość rynkowa 1m^2 obliczona metodą porównywania parami

2. Opis budynków o najniższej cenie transakcyjnej za l m^2

Z próbki reprezentatywnej wybrano budynek o najniższej cenie transakcyjnej za l m^{2}pow. użytkowej

Cena ta wynosi :

$$C_{min} = 351{,}86zł$$

Nieruchomość zlokalizowana w Zawierciu. Zabudowana budynkiem magazynowym Pow. użytkowa wynosi 1054m^2. Rok budowy lata 50-te XXw. Stan techniczny do remontu. .Instalacje częściowe.

3. Opis działki o najwyższej cenie transakcyjnej za l m^2

Cena ta wynosi :

C_{max} = **1169,06zł**

Budynek charakteryzuje się optymalną powierzchnią zlokalizowane są w strefie centralnej miasta Zawiercie. Budynek wybudowany na początku XXIw. Pełna instalacja , dużą działką , nowoczesna technologia wykonania , dobry stan techniczny.

WYCENA - WYLICZENIA SZCZEGÓŁOWE

OKREŚLENIE PRZEDZIAŁU CENOWEGO DLA RYNKU LOKALNEGO

Analiza własna danych dla powiatu Olkusz oraz powiatów sąsiednich
W powiecie nie było wystarczającej ilości transakcji kupna sprzedaży nieruchomości do korekty ceny średniej

Lp.	CENA MAX	CENA MIN			RÓŻNICA	
1.	C MAX	C MIN			C	
2.	1169,06	351,86			817,20	

Ustalenie wartości rynkowej 1 m2 pow.użytkowej
1. Budynek warsztatu i serwisu samochodowego

Przy pomocy programu komputerowego WALOR ustalono że wartość rynkowa 1m^2 Pu wynosi 877,00zł.
Powierzchnia użytkowa wynosi 189,20m^2

Wartość rynkowa budynku wraz z działką wynosi:
189,20 x 877,00 zł = 165.928,40 zł.
Przyjęto **166.000,00 zł**

2. Budynek magazynowy
Ustalenie wartości rynkowej 1 m2 pow. użytkowej
Przy pomocy programu komputerowego WALOR ustalono że wartość rynkowa 1m^2 Pu wynosi 796,00zł.
Powierzchnia użytkowa wynosi 275,49m^2

Wartość rynkowa budynku wraz z działką wynosi:
275,49 x 796,00 zł = 219.290,00 zł.
Przyjęto **219.000,00 zł**

Razem 1.769.000,00zł
Wartość wymuszona stanowi wartość rynkową całej nieruchomości, określoną w podejściu porównawczym Przeanalizowano transakcje uzyskane przez komorników i stwierdzono, że są one mniejsze o 20% od transakcji wolnorynkowych
W związku z tym, można przyjąć, że wartość rynkowa przy sprzedaży wymuszonej jest o 20% mniejsza.

1 769 000,00zł x 0,80 = 1 415 200,00zł

Przyjęto 1 415 000,00 zł

VIII ANALIZA WYNIKÓW

Wartość rynkowa całej nieruchomości , obliczona podejściem porównawczym, metoda porównywania parami wynosi: **1.769.000,00zł**
Wartość rynkowa samej działki obliczona podejściem porównawczym, metodą korekty ceny średniej wynosi: **554.000,00zł**

Wartość końcową przyjęto uwzględniając:

1. Rozporządzenie Rady Ministrów z 21.09.2004r w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego ogłoszone w Dz. Ustaw nr 207 z 2004r

2 Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Zgodnie z w/w rozporządzeniami wartość rynkową nieruchomości należy określać metodą rynkową , dlatego jako wartość końcową przyjęto metodą porównawczą

A/ Przy normalnej sprzedaży -
Wartość rynkowa ustalona metodą porównawczą **1.769.000,00 zł wartość netto bez VAT**
Słownie: jeden milion siedemset sześćdziesiąt cztery tysięcy / przy normalnej sprzedaży/
Przy sprzedaży wymuszonej 1 415 000,00zł
Słownie : jeden milion czterysta piętnaście tysięcy zł

IX. KLAUZULE, WARUNKI I OGRANICZENIA

1. Niniejszy operat może być wykorzystany jedynie w zakresie i celu określonym w operacie, , nie można go wykorzystywać do innych celów .
2. Operat nie może być opublikowany w całości lub w części jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora.
3. Oszacowana wartość wymaga aktualizacji po okresie 12 miesięcy od daty opracowania niniejszej wyceny.
4. Niniejszy operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych.
5. Część operatu szacunkowego opracowano przy pomocy programu komputerowego WALOR .
6. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za uzyskanie podczas transakcji innej ceny niż ustalona wartość w niniejszym operacie.
7. Przyjęta w operacie szacunkowym ocena stanu technicznego wycenianego obiektu nie stanowi jego ekspertyzy technicznej.
8. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte wycenianych obiektów których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani też na podstawie dokumentacji technicznej lub prawnej.
9. Zgodnie z art. 158 ustawy o gospodarce nieruchomościami został sporządzony który zostanie przesłany do Urzędu Miejskiego w Żorach.

IX WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

1.Dokumentacja zdjęciowa
2 Mapka geodezyjna
3 Wyrys z mapy zasadniczej
4. Wycena 1,0m^2 budynków i gruntu przy pomocy programu WALOR
5. Wyciąg z Księgi wieczystej

Przy sprzedaży wymuszonej **1 415 000,00zł**
Słownie : jeden milion czterysta piętnaście tysięcy zł

6. **Data określenia wartości** - poziom cen wrzesień 2016
7. **Data sporządzenia operatu** - 26.09.2016 r.
8. **Podpis rzeczoznawcy majątkowego**

Przy sprzedaży wymuszonej **1 415 000,00zł**
Słownie : jeden milion czterysta piętnaście tysięcy zł

6. **Data określenia wartości** - poziom cen wrzesień 2016
7. **Data sporządzenia operatu** - 26.09.2016 r.
8. **Podpis rzeczoznawcy majątkowego**

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
PAWEŁ RUSEK
32-332 BUKOWNO
UL. NIEPODLEGŁOŚCI 5/59
TEL. (32) 641-27-37 w. 71
(387)
UPRAWNIENIA NR 1100

TUBADZIN
Defra

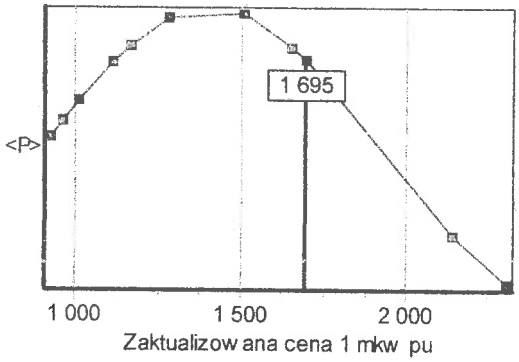
Salon łazienek

PRZEGLĄDY REJESTRACYJNE

STACJA PALIW

Wskaźnik: Zaktualizowana cena 1 mkw pu

Funkcja Gaussa



Ceny:

Cena minimalna = 924,69 zł

Cena maksymalna = 2 307,26 zł

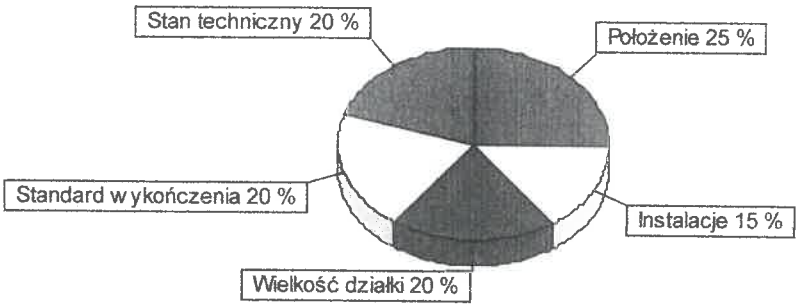
DELTA = 1 382,57 zł

Liczba próbek = 10

Liczba porównań = 4

Odchylenie standardowe = 490,06

Przyjęte cechy rynkowe



Wartości cząstkowe:

Wx-1 111,95 = 1 111,95+253,47 = 1 365,42
Wx-1 652,92 = 1 652,92+460,85 = 2 113,77
Wx-1 279,62 = 1 279,62+529,98 = 1 809,60
Wx-924,69 = 924,69+564,55 = 1 489,24

Sposób obliczania wartości:

średnia arytmetyczna

Wartość wg wskaźnika:

1695 zł

słownie:

jeden tysiąc sześćset dziewięćdziesiąt pięć zł.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
PAWEŁ RUSEK
32-332 BUKOWNO
UL. NIEPODLEGŁOŚCI 5/59
TEL. (35) 649-27-07 w. 71
(337)
UPRAWNIENIA NR 1100

Tabele porównawcze

Nieruchomość wyceniana X - Nieruchomość porównywana 1 279,62

Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy	Wartość cechy (nier.wyceniana)	Wartość cechy (nier.porównywana)	Poprawki [zł]
Położenie	25%	345,64	dobre	średnie	115,21
Standard	20%	276,51	średni	średni	0
Stan techniczny	20%	276,51	dobry	do remontu	138,26
Wielkość działki	20%	276,51	bardzo duża	mała	276,51
Instalacje	15%	207,39	pełne	pełne	0
				Suma:	**529,98**

Nieruchomość wyceniana X - Nieruchomość porównywana 924,69

Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy	Wartość cechy (nier.wyceniana)	Wartość cechy (nier.porównywana)	Poprawki [zł]
Położenie	25%	345,64	dobre	dobre	0
Standard	20%	276,51	średni	mały	138,26
Stan techniczny	20%	276,51	dobry	do remontu	138,26
Wielkość działki	20%	276,51	bardzo duża	średnia	184,34
Instalacje	15%	207,39	pełne	częściowe	103,69
				Suma:	**564,55**

Nieruchomość wyceniana X - Nieruchomość porównywana 1 111,95

Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy	Wartość cechy (nier.wyceniana)	Wartość cechy (nier.porównywana)	Poprawki [zł]
Położenie	25%	345,64	dobre	dobre	0
Standard	20%	276,51	średni	średni	0
Stan techniczny	20%	276,51	dobry	średni	69,13
Wielkość działki	20%	276,51	bardzo duża	średnia	184,34
Instalacje	15%	207,39	pełne	pełne	0
				Suma:	**253,47**

Nieruchomość wyceniana X - Nieruchomość porównywana 1 652,92

Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy	Wartość cechy (nier.wyceniana)	Wartość cechy (nier.porównywana)	Poprawki [zł]
Położenie	25%	345,64	dobre	średnie	115,21
Standard	20%	276,51	średni	średni	0
Stan techniczny	20%	276,51	dobry	średni	69,13
Wielkość działki	20%	276,51	bardzo duża	mała	276,51
Instalacje	15%	207,39	pełne	pełne	0
				Suma:	**460,85**

Miasto/Gmina	Obręb	Data transak	Pow użytk	Cena 1 mkw	Cena łącz	Zaktualizowa	Powierzchnia	Trend wzrost	Ulica	Powiat
Czeladź	001 Czeladź	16.03.15	182	2417,74	440028	2307,26	1426	-8,55	Legionów	Będziński
Mierzęcice	Przeczyce	16.03.09	310,8	1061,78	330000	1011,77	2842	-8,55	Targowa	Będziński
Jaworzno	257	16.02.29	289,16	2247,89	650000	2137,31	370	-8,55	Sławkowska	Jaworzno
Jaworzno	186	16.02.22	129,75	1171,48	152000	1111,95	263	-8,55	Wojska Polskiego	Jaworzno
Dąbrowa Górnic	Dąbrowa	15.07.06	154	1298,7	200000	1164,91	305	-8,55	Wojska Polskiego	Dąbrowa Górnicza
Zawiercie	Zawiercie	15.03.23	142,8	1890,76	270000	1652,92	413	-8,55	Polska	Zawierciański
Trzebinia	Trzebinia	15.02.26	110	1472,73	162000	1279,62	530	-8,55	Wiśniowa	Chrzanowski
Jaworzno	118	15.02.24	205,54	1064,76	218850	924,69	1217	-8,55	Reymonta	Jaworzno
Jaworzno	272	15.02.12	552	1739,13	960000	1505,92	1864	-8,55	Fabryczna	Jaworzno
Trzyciąż	Jangrod	14.12.03	223	1132,29	252500	963,55	1210	-8,55	Nie Podano	Olkuski

garaże olkusz

Wskaźnik: Zaktualizowana cena 1 mkw pu

Ceny:

Cena średnia = 942,62 zł

Cena minimalna = 609,07 zł

Cena maksymalna = 1 196,09 zł

Wartości brzegowe:

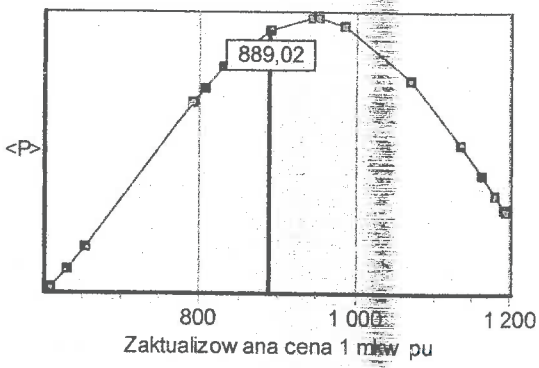
$\frac{Cmin}{Cśr} = 0,65$

$\frac{Cmax}{Cśr} = 1,27$

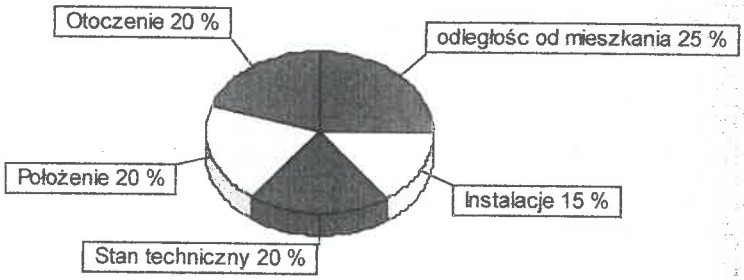
Liczba próbek = 15

Odchylenie standardowe = 212,70

Rozkład normalny (funkcja Gaussa-Laplace'a)



Przyjęte cechy rynkowe



Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres wsp. korygujących	Wartość cechy (nier.wyceniana)	Wartości wsp.
1	odległośc od mieszkania	25%	0,1615 - 0,3172	w odległości 100m	0,2394
2	Położenie	20%	0,1292 - 0,2538	dobre	0,2226
3	Otoczenie	20%	0,1292 - 0,2538	średnio korzystne	0,1707
4	Stan techniczny	20%	0,1292 - 0,2538	dostateczny	0,1604
5	Instalacje	15%	0,0969 - 0,1903	prąd	0,15
	Razem	100%	0,65 - 1,27		**0,94**

K - współczynnik korekcyjny (0.90 - 1.10) **1**

Wartość rynkowa wg wskaźnika wynosi: **889,02 zł**

słownie: **osiemset osiemdziesiąt dziewięć zł. 2/100**

Uwaga: Obliczenia wyceny są dokonywane z pełną dokładnością, natomiast wyniki pośrednie na potrzeby niniejszej prezentacji są przedstawiane po zaokrągleniu ich do 2 miejsc po przecinku, co może powodować jedynie wizualne rozbieżności w powyższych wartościach.

Wartość rynkowa wskaźnika obliczona ze wzoru:
Cena średnia * suma wartości współczynników korygujących * współczynnik korekcyjny
942,6187 zł * 0,9431 * 1 = 889,02 zł

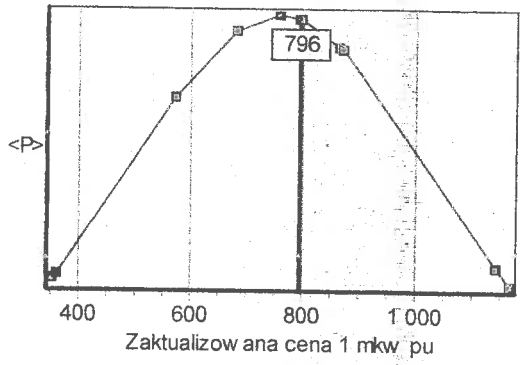
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
PAWEŁ RUSEK
32-332 BUKOWNO
UL. NIEPODLEGŁOŚCI 5/59
TEL. (35) 644-27-37 w. 71
(317)
UPRAWNIENIA NR 1100

Data transakcji	Miasto/Gmin	Cena 1 m	Pu lokalu	Zaktualizowa	Ulica	Trend wzros	Rodzaj nabywanego prawa
16.04.08	Wolbrom	1000	18	983,92	Nie Podano	-3,46	własność-u.wieczyste
15.11.10	Olkusz	1231,16	19,9	1193,96	Witosa	-3,46	spółdzielcze wł. prawo
15.10.30	Wolbrom	833,33	18	807,3	Nie Podano	-3,46	własność-u.wieczyste
15.09.07	Wolbrom	1111,11	18	1070,91	Nie Podano	-3,46	własność-u.wieczyste
15.08.22	Olkusz	632,91	15,8	609,07	Żermomskieg	-3,46	własność-własność
15.08.11	Olkusz	1208,46	16,55	1161,7	Osiecka	-3,46	własność-u.wieczyste
15.04.30	Wolbrom	1000	18	951,81	Nie Podano	-3,46	własność-u.wieczyste
15.04.20	Olkusz	1257,86	15,9	1196,09	Witosa	-3,46	spółdzielcze wł. prawo
15.04.15	Wolbrom	833,33	18	792,02	Nie Podano	-3,46	własność-u.wieczyste
15.02.20	Wolbrom	1200	20	1134,59	Nie Podano	-3,46	własność-u.wieczyste
15.02.19	Wolbrom	690,85	17,37	653,13	Władysława Ł	-3,46	własność-własność
15.02.15	Wolbrom	666,67	18	630,02	Łokietka	-3,46	własność-u.wieczyste
15.01.30	Wolbrom	1000	25	943,58	Nie Podano	-3,46	własność-własność
14.12.05	Olkusz	1257,86	15,9	1180,49	Witosa	-3,46	spółdzielcze wł. prawo
14.12.01	Olkusz	885,48	16,94	830,69	Osiecka	-3,46	własność-u.wieczyste

budynek magazynu olkusz

Wskaźnik: Zaktualizowana cena 1 mkw pu

Funkcja Gaussa



Ceny:

Cena minimalna = 351,86 zł

Cena maksymalna = 1 169,06 zł

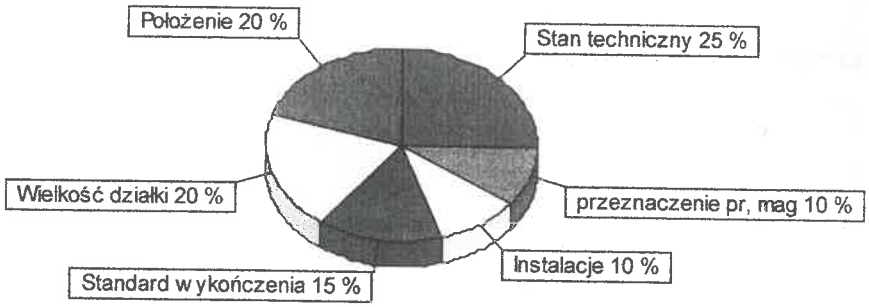
DELTA = 817,20 zł

Liczba próbek = 11

Liczba porównań = 4

Odchylenie standardowe = 265,93

Przyjęte cechy rynkowe



Wartości cząstkowe:

Wx-793,49 = 793,49+(-81,72) = 711,77
Wx-757,35 = 757,35+108,96 = 866,31
Wx-757,69 = 757,69+57,88 = 815,57
Wx-679,87 = 679,87+108,96 = 788,83

Sposób obliczania wartości:

średnia arytmetyczna

Wartość wg wskaźnika:

796 zł

słownie:

siedemset dziewięćdziesiąt sześć zł.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
PAWEŁ RUSEK
32-332 BUKOWNO
UL. NIEPODLEGŁOŚCI 5/59
TEL. (33) 643 27 37 w. 71
(337)
UPRAWNIENIA NR 1100

Tabele porównawcze

Nieruchomość wyceniana X - Nieruchomość porównywana 793,49

Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy	Wartość cechy (nier.wyceniana)	Wartość cechy (nier.porównywana)	Poprawki [zł]
Stan techniczny	25%	204,3	średni	średni	0
Wielkość działki	20%	163,44	bardzo duża	duża	54,48
Położenie	20%	163,44	dobre	bardzo dobre	-54,48
Standard	15%	122,58	mały	mały	0
przeznaczenie pr,	10%	81,72	magazyny	produkcja	-81,72
Instalacje	10%	81,72	częściowe	częściowe	0
				Suma:	**-81,72**

Nieruchomość wyceniana X - Nieruchomość porównywana 679,87

Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy	Wartość cechy (nier.wyceniana)	Wartość cechy (nier.porównywana)	Poprawki [zł]
Stan techniczny	25%	204,3	średni	średni	0
Wielkość działki	20%	163,44	bardzo duża	duża	54,48
Położenie	20%	163,44	dobre	średnie	54,48
Standard	15%	122,58	mały	mały	0
przeznaczenie pr,	10%	81,72	magazyny	magazyny	0
Instalacje	10%	81,72	częściowe	częściowe	0
				Suma:	**108,96**

Nieruchomość wyceniana X - Nieruchomość porównywana 757,69

Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy	Wartość cechy (nier.wyceniana)	Wartość cechy (nier.porównywana)	Poprawki [zł]
Stan techniczny	25%	204,3	średni	dobry	-51,08
Wielkość działki	20%	163,44	bardzo duża	duża	54,48
Położenie	20%	163,44	dobre	średnie	54,48
Standard	15%	122,58	mały	mały	0
przeznaczenie pr,	10%	81,72	magazyny	magazyny	0
Instalacje	10%	81,72	częściowe	częściowe	0
				Suma:	**57,88**

Nieruchomość wyceniana X - Nieruchomość porównywana 757,35

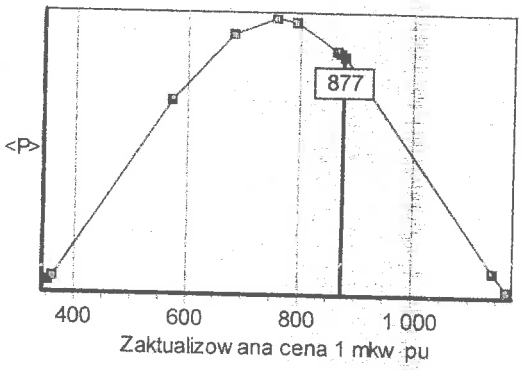
Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy	Wartość cechy (nier.wyceniana)	Wartość cechy (nier.porównywana)	Poprawki [zł]
Stan techniczny	25%	204,3	średni	średni	0
Wielkość działki	20%	163,44	bardzo duża	duża	54,48
Położenie	20%	163,44	dobre	średnie	54,48
Standard	15%	122,58	mały	mały	0
przeznaczenie pr,	10%	81,72	magazyny	magazyny	0

Tabele porównawcze

instalacje	10%	81,72	częściowe	częściowe	0
				Suma:	**108,96**

Wskaźnik: Zaktualizowana cena 1 mkw pu

Funkcja Gaussa



Ceny:

Cena minimalna = 351,86 zł

Cena maksymalna = 1 169,06 zł

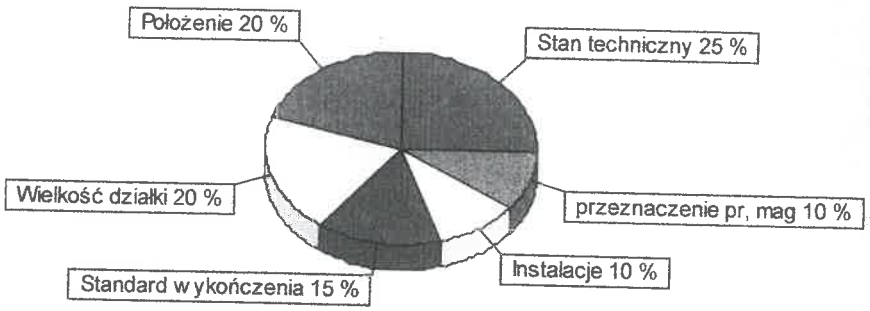
DELTA = 817,20 zł

Liczba próbek = 11

Liczba porównań = 4

Odchylenie standardowe = 265,93

Przyjęte cechy rynkowe



Wartości cząstkowe:

Wx-793,49 = 793,49+0,00 = 793,49
Wx-757,35 = 757,35+190,68 = 948,03
Wx-757,69 = 757,69+139,45 = 897,14
Wx-679,87 = 679,87+190,68 = 870,55

Sposób obliczania wartości:

średnia arytmetyczna

Wartość wg wskaźnika:

877 zł

słownie:

osiemset siedemdziesiąt siedem zł.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
PAWEŁ RUSEK
32-332 BUKOWNO
UL. NIEPODLEGŁOŚCI 5/59
TEL. (32) 643-27-37 w. 71
(337)
UPRAWNIENIA NR 1100

Tabele porównawcze

Nieruchomość wyceniana X - Nieruchomość porównywana 793,49

Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy	Wartość cechy (nier.wyceniana)	Wartość cechy (nier.porównywana)	Poprawki [zł]
Stan techniczny	25%	204,3	średni	średni	0
Wielkość działki	20%	163,44	bardzo duża	duża	54,48
Położenie	20%	163,44	dobre	bardzo dobre	-54,48
Standard	15%	122,58	mały	mały	0
przeznaczenie pr,	10%	81,72	warsztat	produkcja	0
Instalacje	10%	81,72	częściowe	częściowe	0
				Suma:	**0**

Nieruchomość wyceniana X - Nieruchomość porównywana 679,87

Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy	Wartość cechy (nier.wyceniana)	Wartość cechy (nier.porównywana)	Poprawki [zł]
Stan techniczny	25%	204,3	średni	średni	0
Wielkość działki	20%	163,44	bardzo duża	duża	54,48
Położenie	20%	163,44	dobre	średnie	54,48
Standard	15%	122,58	mały	mały	0
przeznaczenie pr,	10%	81,72	warsztat	magazyny	81,72
Instalacje	10%	81,72	częściowe	częściowe	0
				Suma:	**190,68**

Nieruchomość wyceniana X - Nieruchomość porównywana 757,69

Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy	Wartość cechy (nier.wyceniana)	Wartość cechy (nier.porównywana)	Poprawki [zł]
Stan techniczny	25%	204,3	średni	dobry	-51,08
Wielkość działki	20%	163,44	bardzo duża	duża	54,48
Położenie	20%	163,44	dobre	średnie	54,48
Standard	15%	122,58	mały	mały	0
przeznaczenie pr,	10%	81,72	warsztat	magazyny	81,57
Instalacje	10%	81,72	częściowe	częściowe	0
				Suma:	**139,45**

Nieruchomość wyceniana X - Nieruchomość porównywana 757,35

Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy	Wartość cechy (nier.wyceniana)	Wartość cechy (nier.porównywana)	Poprawki [zł]
Stan techniczny	25%	204,3	średni	średni	0
Wielkość działki	20%	163,44	bardzo duża	duża	54,48
Położenie	20%	163,44	dobre	średnie	54,48
Standard	15%	122,58	mały	mały	0
przeznaczenie pr,	10%	81,72	warsztat	magazyny	81,72

Tabele porównawcze

Instalacje	10%	81,72	częściowe	częściowe	0
				Suma:	**190,68**

Miasto/Gmina	Obręb	Data transak	Pow użytkow	Cena 1 mkw	Cena łączn	Zaktualizowa	Powierzchnia	Trend wzrost	Ulica	Poł	Powiat
Zawiercie	Zawiercie	14.12.11	1054	389,58	410620	351,86	2899	-5,55	Obrońców Poczty (		Zawierciański
Zawiercie	Zawiercie	14.12.18	1068	397,22	424234	359,15	2054	-5,55	Obrońców Poczty (		Zawierciański
Szczekociny	Szczekociny	14.12.18	427,38	631,76	270000	571,21	2018	-5,55	Przemysłowa		Zawierciański
Dąbrowa Górnic	Ząbkowice	15.06.02	379,44	732,66	278000	679,87	1716	-5,55	Armii Krajowej		Dąbrowa Górnic
Zawiercie	Zawiercie	15.11.24	340	794,12	270000	757,35	2187	-5,55	Miodowa		Zawierciański
Poręba	Poręba	15.10.02	320	801,09	256347,38	757,69	1729	-5,55	Nie Podano		Zawierciański
Jaworzno	201	15.11.25	487	831,88	405123,8	793,49	1817	-5,55	Żwirki I Wigury		Jaworzno
Jaworzno	85	15.06.03	327	932,72	305000	865,65	585	-5,55	Jagielońska		Jaworzno
Dąbrowa Górnic	Strzemieszyc	15.04.28	246	943,09	232000	870,36	5479	-5,55	Koksownicza		Dąbrowa Górnic
Chrzanów	Chrzanów	16.07.12	766	1155,35	885000	1142,41	4755	-5,55	Hydro		Chrzanowski
Zawiercie	Zawiercie	15.03.31	639	1272,31	813008,13	1169,06	1960	-5,55	Wojska Polskiego		Zawierciański

działka 595/31,595/32

Wskaźnik: Zaktualizowana cena 1 mkw

Ceny:

Cena średnia = 52,53 zł

Cena minimalna = 29,85 zł

Cena maksymalna = 93,54 zł

Wartości brzegowe:

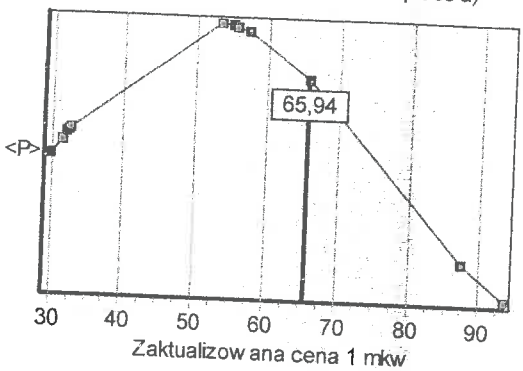
$\frac{Cmin}{Csr} = 0,57$

$\frac{Cmax}{Csr} = 1,78$

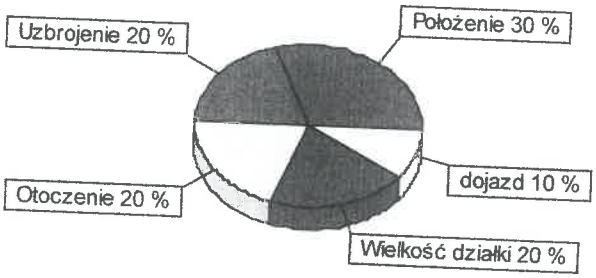
Liczba próbek = 12

Odchylenie standardowe = 22,13

Rozkład normalny (funkcja Gaussa-Laplace'a)



Przyjęte cechy rynkowe



Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres wsp. korygujących	Wartość cechy (nier.wyceniana)	Wartości wsp.
1	Położenie	30%	0,1705 - 0,5342	dobre	0,413
2	Otoczenie	20%	0,1137 - 0,3562	korzystne	0,2753
3	Uzbrojenie	20%	0,1137 - 0,3562	podstawowe	0,2753
4	Wielkość działki	20%	0,1137 - 0,3562	bardzo duża	0,1137
5	dojazd	10%	0,0568 - 0,1781	dobry	0,1781
	Razem	100%	0,57 - 1,78		**1,26**

K - współczynnik korekcyjny (0.90 - 1.10) : **1**

Wartość rynkowa wg wskaźnika wynosi: **65,94 zł**

słownie: **sześćdziesiąt pięć zł. 94/100**

Uwaga: Obliczenia wyceny są dokonywane z pełną dokładnością, natomiast wyniki pośrednie na potrzeby niniejszej prezentacji są przedstawiane po zaokrągleniu ich do 2 miejsc po przecinku, co może powodować jedynie wizualne rozbieżności w powyższych wartościach.

Wartość rynkowa wskaźnika obliczona ze wzoru:
Cena średnia * suma wartości współczynników korygujących * współczynnik korekcyjny
52,5283 zł * 1,2553 * 1 = 65,94 zł

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
PAWEŁ RUSEK
32-332 BUKOWNO
UL. NIEPODLEGŁOŚCI 5/59
TEL. (35) 443-27-37 w. 71
(33)
UPRAWNIENIA NR 1100

Data transa	Obręb	Nr działki(ek	Cena 1 mkw	Przeznaczenie w plani	Cena działek	Powierzchnia	Zaktualizowa	Trend wzrost	Miasto/Gmina
16.03.29	Marciszów	613/25	30,54	PRZEMYSŁOWO-USŁU	125132,7	4098	29,85	-4,55	Zawiercie
16.03.07	Marciszów	613/21, 613/2	32,23	przemysłowo-usługowe	363185,9	11267	31,42	-4,55	Zawiercie
16.03.03	Wolbrom	4970/575	71,43	przemysł	700000	9800	69,59	-4,55	Wolbrom
16.02.04	Marciszów	613/24	33,44	przemysłowo-usługowe	140147,7	4191	32,46	-4,55	Zawiercie
16.01.28	10c	402/5	90	PRZEMYSŁOWO-USŁ	546840	6076	87,3	-4,55	Jaworzno
15.11.24	186	16/57, 16/58	97,24	przemysłowo-usługowe	403550	4150	93,54	-4,55	Jaworzno
15.10.27	270	36	58,07	przemysłowo-usługowe	264000	4546	55,66	-4,55	Jaworzno
15.09.17	Strzemieszyc	5095/47, 509	59,98	przemysłowo-usługowe	317400	5292	57,2	-4,55	Dąbrowa Górnicza
15.08.20	Trzebionka	1704/207	56,06	PRZEMYSŁOWO-USŁU	227642,28	4061	53,27	-4,55	Trzebinia
15.07.22	Wojkowice	2070/27	34,61	PRZEMYSŁ, przemysło	173062	5000	32,77	-4,55	Wojkowice
15.05.22	Trzebionka	1704/154, 17	58,62	przemysłowo-usługowe	1100406,5	18772	55,07	-4,55	Trzebinia
14.10.15	Marciszów	1042/11	35,26	przemysłowo-usługowe	216130	6130	32,21	-4,55	Zawiercie

Nr kancelaryjny: SG.6621.2.2212.2016

STAROSTA OLKUSKI
32-300 Olkusz, ul. Mickiewicza 2
tel. 32 643-04-14, 32 643-04-10
fax: 32 643-04-90

.....
(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: **małopolskie**
Powiat: **olkuski**
Jednostka ewidencyjna: **121205_4, Olkusz - M**
Obręb ewidencyjny: **Nr 0002, Pomorzany**

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: **13.09.2016 08:00:47** według stanu na dzień: **13.09.2016 08:00:47**

Nr jednostki rejestrowej: **G725**

Powiązane jednostki rejestru budynków: **B4**

KW KR1O/00037206/6

Osoby: 2

Udział Forma władania	*Dane osoby fizycznej / instytucji*
1/1 własność	SKARB PAŃSTWA REGON: - NIP: - siedziba: ul. Adama Mickiewicza 2, 32-300 Olkusz
1/1 użytkowanie wieczyste	MTM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE REGON: 122577765 NIP: 9452168719 siedziba: ul. Aleja Pokoju 81, 31-564 Kraków

Działki ewidencyjne: 2

Arkusz	*Nr działki*	*Adres lub położenie*	*Powierzchnia [ha]*	*Użytek i klasa bonitacyjna*		*Nr KW lub inne dokumenty*
				Rodzaj	*Pow [ha]*	
5	**595/31**	-	1.0352	Bi	1.0352	KR1O/00037206/6
Identyfikator: 121205_4.0002.595/31 Działka objęta formą ochrony przyrody: - Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
5	**595/32**	ul. Długa	0.4743	Bi	0.4743	KR1O/00037206/6
Identyfikator: 121205_4.0002.595/32 Działka objęta formą ochrony przyrody: - Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						

Razem powierzchnia działek:	1.5095 ha
Słownie:	jeden hektar pięć tysięcy dziewięćdziesiąt pięć metrów kwadratowych

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej
13. WRZ. 2016
Z up. STAROSTY
.....
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)
data i podpis

Beata Chwast
dnia: 13.09.2016
.....
(sporządził: data i podpis)

STAROSTA OLKUSKI
(pieczęć urzędowa)

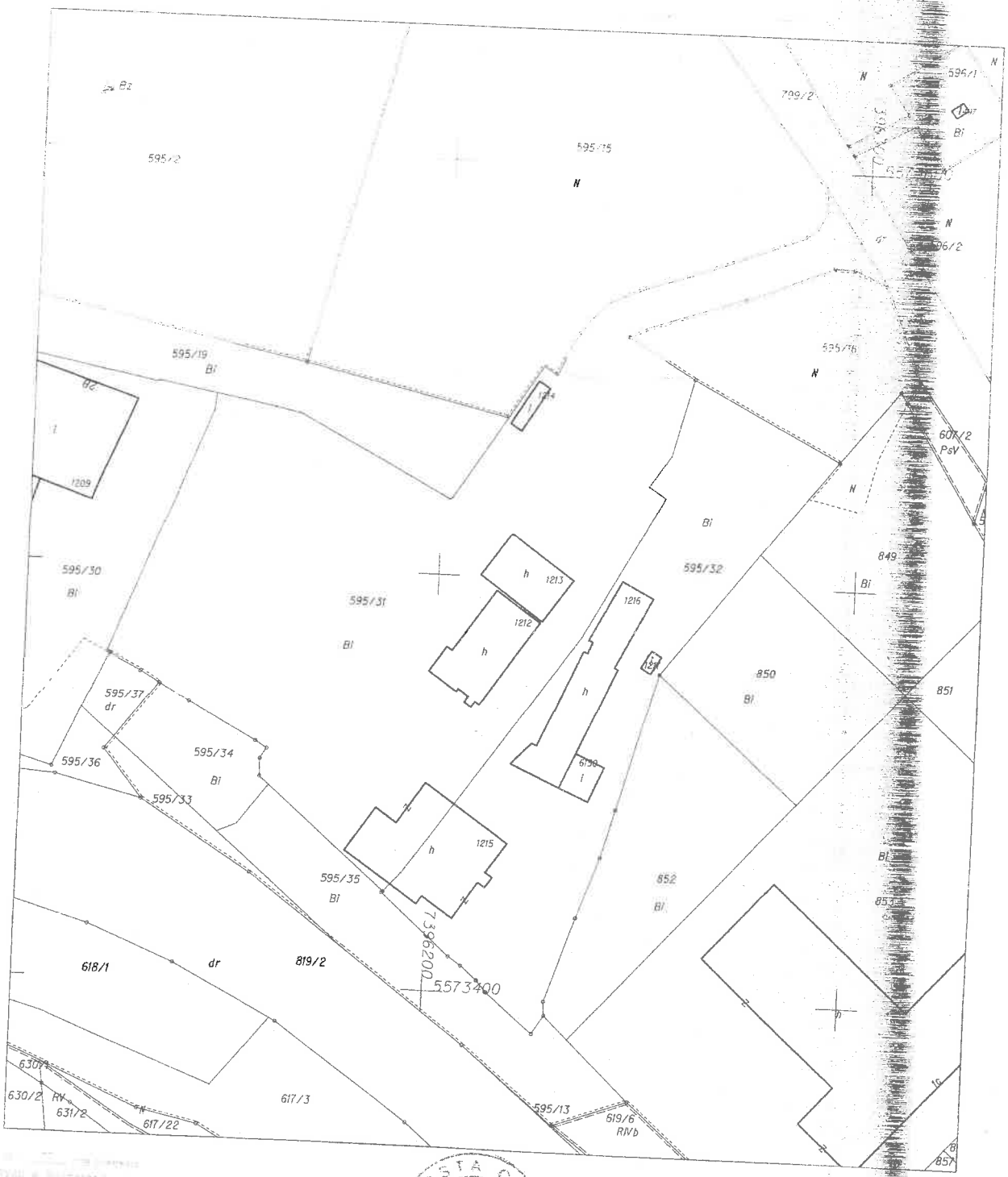
Dane ewidencyjne dz. nr ..... nie spełniają wymagań określonych w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. Nr 38 poz. 454) oraz [illegible]

Województwo: małopolskie
Powiat: olkuski
Jednostka ewidencyjna: [illegible]205_4. Olkusz
Obręb: 0002
Działka: 595/31, 595/32

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ

SKALA 1:1000

Układ wsp. płaskich:2000 strefa 7 (21°), układ odn.:Kronsztadt 86
OUT. Pomorzany 0002: 32, 595/31, 595/32
Sekcje mapy: [illegible]



STAROSTA OLKUSKI

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej
13 MAJ 2016