

USŁUGI PROJEKTOWE I BUDOWLANE

mgr inż. ARKADIUSZ KUMAŃSKI

32 - 600 Oświęcim ul. Batorego 31; tel. 606 382 744

NIP: 549-153-66-16

REGON: 070215909

OPERAT SZACUNKOWY

określający rynkową wartość prawa własności do nieruchomości gruntowej
nr 2007/15 położonej w Oświęcimiu przy ul. Wysokie Brzegi 4,
zabudowanej budynkiem administracyjno biurowym z apteką
(nieruchomość opisana w księdze wieczystej nr KR1E / 00057086 / 4)

Wartość przedmiotu wyceny: 2 609 900,- zł

Opracował:

mgr inż. Arkadiusz Kumański

Oświęcim, wrzesień 2015 r.



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1. Opis nieruchomości.

Przedmiotem wyceny jest prawo własności gruntu o powierzchni **0,4600 ha** będącego własnością Powiatu Oświęcimskiego (użytkownik: ZZOZ w Oświęcimiu), stanowiącego działkę położoną w **Oświęcimiu** przy **ulicy Wysokie Brzegi 4** o numerze **2007 / 15**.

Działka zabudowana budynkiem administracyjno biurowym wraz z apteką.

Budynek administracyjno biurowy wykonany w technologii tradycyjnej, z częściowym podpiwniczeniem. Posiada parter i dwa piętra. Kilka lat temu dobudowano do niego aptekę. Łączna powierzchnia użytkowa obiektu wynosi **1 005,90 m²** (+ pomieszczenia w przyziemiu obiektu).

Stan techniczny budynku dobry. Standard użytkowy podstawowy. Pełni funkcje administracyjno biurowe dla znajdującego się na sąsiednich działkach szpitala.

Nieruchomość objęta księgą wieczystą nr **KR1E / 00057086 / 4** prowadzoną w Wydziale Ksiąg Wieczystych w Oświęcimiu. Działka objęta jednostką ewidencyjną Oświęcim, obręb Oświęcim – miasto.

Uzbrojenie terenu kompletne: sieć wodociągowa, gazowa, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, energetyczna, teletechniczna.

2. Cel wyceny.

Wycenę sporządza się w celu określenia wartości rynkowej przedmiotu szacowania (dla aktualnego sposobu użytkowania) w celu zabezpieczenia wierzytelności bankowej.

3. Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości.

$$W_B = 2\,609\,900,- \text{ zł}$$

Słownie: dwa miliony sześćset dziewięć tysięcy dziewięćset złotych.

W tym oszacowana wartość samej działki gruntowej nr 2007 / 15 wynosi:

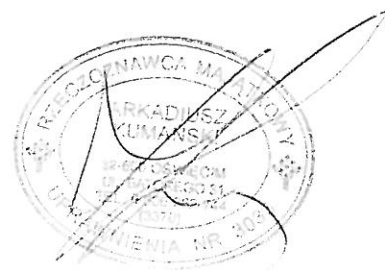
$$W_{2007/15} = 502\,800,- \text{ zł}$$

Słownie: pięćset dwa tysiące osiemset złotych.

4. Data sporządzenia operatu.

11 wrzesień 2015 r.

5. Podpis i pieczęć rzeczoznawcy.



ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

Wyciąg z operatu szacunkowego.

- 1. Podstawowe dane o uczestnikach procesu wyceny.**
 - 1.1. Zamawiający.*
 - 1.2. Wykonawca.*
- 2. Przedmiot i zakres wyceny.**
- 3. Cel wyceny.**
- 4. Podstawy opracowania.**
 - 4.1. Podstawa formalna.*
 - 4.2. Podstawa materialno – prawna.*
 - 4.3. Źródła danych merytorycznych.*
- 5. Określenie dat istotnych dla opracowania operatu szacunkowego.**
- 6. Opis przedmiotu wyceny.**
 - 6.1. Stan prawny, dane geodezyjne.*
 - 6.2. Opis składników nieruchomości.*
- 7. Określenie sposobu wyceny.**
- 8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.**
- 9. Określenie wartości nieruchomości oraz przedstawienie obliczeń.**
 - 9.1. Podejście dochodowe – część zabudowana nieruchomości.*
 - 9.2. Podejście porównawcze – część niezabudowana nieruchomości.*
 - 9.3. Podejście kosztowe – wartość pomocnicza.*
- 10. Prezentacja wyniku końcowego, wnioski i uzasadnienie.**
- 11. Klauzule i zastrzeżenia.**
- 12. Załączniki.**

1. Podstawowe dane o uczestnikach procesu wyceny.

1.1. Zamawiający.

Zespół Zakładów Opieki Zdrowotnej
ul. Wysokie Brzegi 4
32-600 Oświęcim

1.2. Wykonawca

Arkadiusz Kumański
ul. Batorego 31
32-600 Oświęcim

2. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem wyceny jest prawo własności gruntu o powierzchni **0,4600 ha** będącego własnością Powiatu Oświęcimskiego (użytkownik: ZZOZ w Oświęcimiu), stanowiącego działkę położoną w **Oświęcimiu przy ulicy Wysokie Brzegi 4** o numerze **2007 / 15**.

Działka zabudowana budynkiem administracyjno biurowym wraz z apteką.

Budynek administracyjno biurowy wykonany w technologii tradycyjnej, z częściowym podpiwniczeniem. Posiada parter i dwa piętra. Kilka lat temu dobudowano do niego aptekę. Łączna powierzchnia użytkowa obiektu wynosi **1 005,90 m²** (+ pomieszczenia w przyziemiu obiektu).

Stan techniczny budynku dobry. Standard użytkowy podstawowy. Pełni funkcje administracyjno biurowe dla znajdującego się na sąsiednich działkach szpitala.

Nieruchomość objęta księgą wieczystą nr **KR1E / 00057086 / 4** prowadzoną w Wydziale Ksiąg Wieczystych w Oświęcimiu. Działka objęta jednostką ewidencyjną Oświęcim, obręb Oświęcim – miasto.

Uzbrojenie terenu kompletne: sieć wodociągowa, gazowa, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, energetyczna, teletechniczna.

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości rynkowej (WRU – wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania) prawa własności do wyżej opisanej zabudowanej nieruchomości gruntowej nr **2007/15**.

3. Cel wyceny.

Wycenę sporządza się w celu określenia wartości rynkowej przedmiotu szacowania (dla aktualnego sposobu użytkowania) dla zabezpieczenia wierzytelności bankowej.

4. Podstawy opracowania.

4.1. Podstawa formalna.

Podstawę formalną opracowania stanowi zlecenie Zamawiającego.

4.2. Podstawa materialno – prawna.

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 261 / 2004, poz. 2603 z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207/2004, poz. 2109 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16 poz. 93),
- Ustawa z dnia 29.08.1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. Nr 140 poz. 939 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym z 27.05.2003 r (Dz. U. Nr 80 / 2003 poz. 717),
- Ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 124 / 2001, poz. 1361),
- Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych i PKZW.

4.3. Źródła danych merytorycznych.

- wizja lokalna przeprowadzona na terenie przedmiotowej nieruchomości;
- wyrys z mapy ewidencyjnej;
- wypis z rejestru gruntów;
- kopia mapy zasadniczej;
- dane z księgi wieczystej nr **KR1E / 00057086 / 4** prowadzonej w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Oświęcimiu;
- dane z planu zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego;
- informacje uzyskane od Właściciela nieruchomości;
- dane o cenach transakcyjnych praw do gruntów sprzedawanych w ostatnim czasie na rynku lokalnym;
- dane o rynku najmu powierzchni użytkowych oraz transakcji na nieruchomościach będących przedmiotem obrotu na rynku lokalnym uzyskane w kancelariach i biurach pośrednictwa nieruchomości;
- własna baza danych;
- analiza cen i rynku nieruchomości.

5. Określenie dat istotnych dla opracowania operatu szacunkowego.

- data sporządzenia wyceny: 11.09.2015 r.
- data na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 11.09.2015 r.
- data na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: 11.09.2015 r.
- data dokonania oględzin nieruchomości: 08.09.2015 r.

6. Opis przedmiotu wyceny.

6.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI, DANE GEODEZYJNE

Stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie danych z Księgi Wieczystej Nr **KR1E / 00057086 / 4** prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Oświęcimiu (z dnia 09.09.2015 roku).

Dział I: Oznaczenie nieruchomości.

- Położenie: Oświęcim
- Opis i mapa: p. gr. 2007 / 15
- Sposób korzystania: inne tereny budowlane, działka zabudowana budynkiem biurowym przy ulicy Wysokie Brzegi 4
- Obszar 46 a 00 m²

Dział II: właściciel: Powiat Oświęcimski

Dział III: Ciężary i ograniczenia: nieodpłatne użytkowanie na rzecz Zespołu Zakładów Opieki Zdrowotnej w Oświęcimiu

Dział IV: Hipoteki: hipoteka umowna w kwocie 2 300 000,- zł na zabezpieczenie spłaty kredytu, odsetek i innych kosztów banku na rzecz NORDEA BANK Polska S. A. o. Gdynia

Dane z ewidencji gruntów w Urzędzie Miejskim w Oświęcimiu:

Województwo:	małopolskie
Powiat:	oświęcimski
Jedn. ewidencyjna:	Oświęcim
Obręb:	Miasto Oświęcim
Właściciel:	Powiat Oświęcimski
Użytkownik	Zespół Opieki Zdrowotnej w Oświęcimiu
p. gr. 2007 / 15	powierzchnia 46 a 00 m ² Użytki - Bi

Na podstawie powyższych danych stwierdza się, iż stan prawny i formalny nieruchomości jest uregulowany.

6.2. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcimia, uchwalonym Uchwałą Rady Miejskiej w Oświęcimiu Nr X/138 / 11 z dnia 29.06.2011 r., obszar objęty wyceną znajduje się na terenach: „1B 1UP – tereny usług publicznych”.

6.3. OPIS SKŁADNIKÓW NIERUCHOMOŚCI.

GRUNT.

Działki objęte rejestrem gruntów w Urzędzie Miejskim w Oświęcimiu oraz księgą wieczystą KW prowadzoną w Sądzie Rejonowym w Oświęcimiu.

Działka o powierzchni **0,4600 ha** będąca własnością Powiatu Oświęcimskiego (użytkownik: ZZOZ w Oświęcimiu), położona w **Oświęcimiu przy ulicy Wysokie Brzegi 4** oznaczona numerem **2007 / 15**.

Działka położone w bezpośrednim sąsiedztwie Szpitala Powiatowego. Zlokalizowana przy Wysokie Brzegi. Wzdłuż północnej granicy działki realizowana jest budowa hospicjum, a dalej tereny zabudowy jednorodzinnej (bardzo modna okolica). W dalszym sąsiedztwie nieruchomości znajdują się obiekty handlowe, szkoła muzyczna, bloki mieszkalne wielorodzinne. W odległości 200 m znajdują się przystanki komunikacji miejskiej.

Działka zabudowana budynkiem biurowo administracyjnym. Część działki stanowią parkingi dla samochodów, place manewrowe.

Uzbrojenie terenu kompletne: sieć wodociągowa, gazowa, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, energetyczna, teletechniczna.

Przedmiotowy teren jest korzystnie zlokalizowany jeśli chodzi o możliwość wykorzystywania nieruchomości zarówno na działalność komercyjną jak i związaną z budownictwem mieszkaniowym. Atrakcyjne położenie przesądza o dobrych walorach użytkowych terenu.

Korzystny dojazd do nieruchomości (sieć dróg lokalnych) oraz dostępność komunikacji miejskiej przesądza o dobrych warunkach lokalizacyjnych nieruchomości.

SKŁADNIKI BUDOWLANE.

Budynek biurowo administracyjny.

Program użytkowy.

Budynek wybudowany po koniec lat 60-tych jako obiekt trzykondygnacyjny z częściowym podpiwniczeniem. Budynek wykonany w technologii tradycyjnej.

Budynek pełni funkcję biurowo administracyjną. W ostatnich latach dobudowana została apteka, przy czym część pomieszczeń biurowo magazynowych znajduje się w tzw. „starszej” części budynku.

Podstawowe dane techniczno – użytkowe:

- powierzchnia zabudowy:	449,50 m²
- powierzchnia użytkowa:	1 005,90 m² (+ piwnice)
- w tym powierzchnia apteki z zapleczem	341,42

Konstrukcja.

Budynek wykonano w technologii tradycyjnej z elementami prefabrykowanymi. Ściany piwnic betonowe. Ściany nośne z cegły pełnej. Ściany działowe murowane z cegły dziurawki. Stropy prefabrykowane DZ-3. schody żelbetowe wylewane na mokro. Stropodach żelbetowy kryty papą.

Elementy wykończenia.

Posadzki: wykładziny dywanowe, płytki ceramiczne, wykładzina PCV. Obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej.

Tynki i oblicowania: tynk cementowo-wapienny III kategorii. Malowanie ścian farbami klejowymi i olejnymi, częściowo emulsyjnymi. W pomieszczeniach sanitarnych ściany licowane płytkami. Stolarka okienna i drzwiowa: okna PVC, drzwi drewniane typowe.

Instalacje.

Budynek wyposażony w instalacje: wod-kan, centralnego ogrzewania, elektryczną (również siła), teletechniczną.

Stan w dniu wizji lokalnej:

Budynek użytkowany zgodnie z jego przeznaczeniem w dobrym stanie technicznym.

Ocena stanu zużycia.

Stopień zużycia technicznego określono wizualnie na podstawie oględzin i okresów trwałości elementów.

Oceniono:

- jakość użytych materiałów
- jakość wykonanych robót

Stwierdzono:

- prawidłowość zastosowanych materiałów.
- dobrą jakość robót konstrukcyjnych wykonaną zgodnie ze sztuką budowlaną.
- oznaki zużycia technicznego elementów wykończeniowych.

Ze względu na okres użytkowania przyjęto **28% zużycie techniczne budynku.**

Ocena zużycia funkcjonalnego:

Budynek wykonany zgodnie z projektem uwzględniającym zastosowanie sprawdzonych technologii i materiałów oraz rozwiązań architektonicznych użytkowych i funkcjonalnych. Standard wykończenia dobry, typowy dla tego typu obiektów.

Funkcjonalność budynku – bardzo dobra, zgodna z jego przeznaczeniem i wymogami stawianymi obiektom tego typu. Piwnice wykorzystywane jako archiwum.

Przyjęto 0% zużycie funkcjonalne budynku.

Decydującym rodzajem zużycia budynku jest zużycie techniczne.

7. Określenie sposobu wyceny.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami powołuje Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie zasad wyceny nieruchomości.

Rozporządzenie to mówi, że do określenia wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście porównawcze lub dochodowe.

Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych.

Zarówno w przypadku wystawiania nieruchomości na sprzedaż w drodze licytacji, jak i w przypadku negocjowania ceny z potencjalnym jej nabywcą – tak kupujący jak i sprzedający poszukują odnośników cenowych dla przedmiotowej nieruchomości na rynku lokalnym.

Takimi odnośnikami w przypadku nieruchomości typowych, będących często przedmiotem obrotu na rynku, są ich ceny transakcyjne.

W przedmiotowym przypadku podejście porównawcze będzie możliwe dla niezabudowanej części nieruchomości.

Nie będzie jednak możliwe do zastosowania z uwagi na brak powszechnie występujących transakcji obiektów o charakterze zbliżonym do przedmiotowej nieruchomości zarówno pod względem szczególnych warunków lokalizacyjnych, użytkowych i sąsiedztwa dla części zabudowanej nieruchomości.

Na podstawie szczegółowej analizy ustaleń wynikających z przepisów prawnych oraz celu wyceny do szacowania nieruchomości zastosowano:

- podejście dochodowe,
- metodę inwestycyjną,
- technikę kapitalizacji prostej

Wartość Rynkową określono dla Aktualnego Sposobu Użytkowania (WRU).

Metoda inwestycyjna stosowana jest przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości przynoszącej dochód z czynszów, którego wysokość można określić na podstawie analizy kształtowania się rynkowych stawek czynszowych za najem lub dzierżawę.

Przy użyciu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się jako iloczyn dochodu rocznego generowanego przez nieruchomość i współczynnika kapitalizacji:

$$V = D \times W_k, \text{ gdzie:}$$

V – oznacza wartość nieruchomości,

D – oznacza dochód roczny z nieruchomości (strumień rocznych dochodów o jednakowym poziomie),

W_k – współczynnik kapitalizacji.

Dochód roczny z nieruchomości odwzorowuje efektywny dochód brutto lub dochód operacyjny netto.

Współczynnik kapitalizacji odzwierciedla okres w którym powinien nastąpić zwrot środków wydatkowanych na zakup nieruchomości z dochodów uzyskiwanych z tej nieruchomości (okres zwrotu nieruchomości).

Wysokość współczynnika kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku podobnych nieruchomości jako wzajemną relację pomiędzy ceną transakcyjną zapłaconą za nieruchomość a dochodem możliwym do uzyskania z tej nieruchomości, co można zapisać w postaci:

$$R = D/C, \quad \text{stąd} \quad W_k = C/D,$$

gdzie:

C – cena transakcyjna za nieruchomość podobną (pod względem charakteru, lokalizacji, standardu i stanu techniczno – użytkowego oraz pozostałych czynników wpływających na wartość).

Technikę kapitalizacji prostej stosuje się do wyceny nieruchomości dla której uzasadnione jest założenie (przewidywanie), że realna wartość dochodu pozostanie w przyszłości na poziomie dochodu obecnego oraz, że poziom tego dochodu będzie stały. W modelu techniki kapitalizacji prostej mieści się, zgodnie z powyższym, założenie stabilności w dłuższej perspektywie.

Uzyskiwanie dochodu z całej nieruchomości i jego wykorzystywanie w podejściu dochodowym powoduje, że wartość rynkowa określana w tym podejściu obejmuje wartość gruntu wraz z jego częściami składowymi lub odpowiednio wartość użytkowania wieczystego gruntu i związanej z tym prawem własności budynków i urządzeń oraz lokali na użytkowanym gruncie.

8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.

Wyceniana nieruchomość położona jest w **Oświęcimiu przy ul. Wysokie Brzegi 4.**

Dla potrzeb wyceny określono:

- *rynek lokalny*: rynek nieruchomości komercyjnych użytkowanych na cele usługowe, magazynowe i biurowe oraz rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych;
- *obszar rynku*: granice administracyjne miasta Oświęcim;
- *okres monitorowania cen*: II kwartał 2012 r. – II kwartał 2015 r.

Ogólna charakterystyka regionu.

Oświęcim to ponad 43 tys. miasto o powierzchni 30,3 km², położone po obydwu brzegach Soły, u jej ujścia do Wisły, w centrum Kotliny Oświęcimskiej.

Sąsiaduje z trzema ważnymi regionami gospodarczymi - Górnośląskim Okręgiem Przemysłowym, aglomeracją krakowską i regionem podbeskidzkim z miastem Bielsko-Białą na czele. Obszar ten zamieszkały jest przez około 5 mln ludzi.

Oświęcim znajduje się w pobliżu znanych miejscowości turystycznych: Krakowa, Wieliczki, Wadowic, Kalwarii Zebrzydowskiej i Pszczyny. W niewielkiej odległości od miasta znajdują się niezwykle atrakcyjne tereny Beskidu Małego i Jury Krakowsko-Wieluńskiej.

Położenie Oświęcimia należy niewątpliwie do podstawowych atutów miasta: leży na skrzyżowaniu tranzytowych ciągów komunikacyjnych o znaczeniu krajowym i wojewódzkim przebiegających na kierunkach: droga nr 44 Tychy - Oświęcim - Zator – Skawina; droga nr 933 Chrzanów - Oświęcim - Pszczyna; droga nr 948 Oświęcim - Kęty

W najbliższej okolicy przebiegają realizowane i planowane do realizacji autostrady A-4 i A-1. Od wielu lat jest ważnym węzłem kolejowym z dostępem do połączeń inter-city i euro-city. Ma stosunkowo dobre powiązania krajowe, a także międzynarodowe z Wiedniem, Pragą i Bratysławą. W stosunkowo niewielkiej odległości znajdują się dwa największe porty lotnicze w Polsce południowej: Kraków - Balice - ok.55 km oraz Katowice - Pyrzowice - ok. 70 km. Bliskie sąsiedztwo znaczących ośrodków akademickich - Krakowa i Katowic zapewnia bezpośredni kontakt z ogromnym potencjałem naukowym.

Miasto w okresie ostatnich kilkunastu lat położyło duży nacisk na rozbudowę infrastruktury technicznej. Prace te objęły zarówno budowę nowych i modernizację już istniejących obiektów i ciągów przemysłowych. W chwili obecnej miasto dysponuje w tej dziedzinie dużymi rezerwami umożliwiającymi podjęcie działalności gospodarczej przez przedsiębiorstwa o rozmaitej wielkości i profilu.

Oświęcim można scharakteryzować jako miasto głównie przemysłowe, z dobrze wykształconym sektorem usług i handlu. Dzisiejsza struktura przemysłowa miasta przeważnie kontynuuje tradycje przemysłu mechanicznego i produkcji materiałów budowlanych oraz powiązania gospodarcze z przemysłem znajdującym się w rejonie Oświęcimia.

Elementem, który zdecydował o przemysłowym charakterze miasta było powstanie na jego wschodnich obrzeżach potężnych zakładów chemicznych, które zapoczątkowały rozwój przemysłu chemicznego w Oświęcimiu.

Działalność gospodarcza na terenie miasta charakteryzuje się dużym zróżnicowaniem branżowym. Funkcjonujące tu podmioty gospodarcze należy zaliczyć do grupy średnich i małych przedsiębiorstw.

Szczególne ożywienie zapanowało w ostatnich latach w handlu i usługach. W mieście uznawanym za centrum subregionu znajdują się liczne firmy trudniące się handlem hurtowym. Handel i usługi zajmują ważne miejsce w strukturze zatrudnienia. Dużym ułatwieniem zwłaszcza dla handlu zagranicznego stało się uruchomienie w mieście posterunku celnego, który prowadzi pełny zakres usług celnych. Miasto Oświęcim zainteresowane jest wszechstronnym rozwojem handlu na swoim terenie, dlatego też przewiduje się tutaj lokalizację nowych, dużych obiektów handlowych i rozbudowę ośrodków handlowych w poszczególnych dzielnicach mieszkaniowych m.in.: os. Błonie, Zasole i Stare Stawy.

Charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości komercyjnych.

Na rynku lokalnym można zauważyć dużą liczbę zawieranych umów najmu lokali komercyjnych (powierzchni biurowych, handlowych, usługowych, produkcyjnych, magazynowych itp.).

Nieruchomości te w większości stanowią hale magazynowe z częścią biurowo-socjalną. Częstym typem dzierżawionych i wynajmowanych obiektów są budynki produkcyjne i warsztatowe z wydzieloną częścią biurową oraz socjalną.

Typowe magazyny i składy znajdują się na ogół w strefie pośredniej i peryferyjnej miejscowości z uwagi na fakt, iż ze strefy centralnej wypierane są przez obiekty o funkcji handlowo – usługowej i biurowej.

Wynajmowane budynki produkcyjne i hale magazynowe mają na ogół powierzchnię od 80,0 m² do 350,0 m². Powierzchnie socjalne dla pracowników lokalizowane są zwykle w obrębie hal i posiadają zróżnicowany standard. Powierzchnia biur, sklepów i salonów sprzedaży zawiera się przeważnie w przedziale 40 – 150 m².

Na podstawie analizy stawek czynszowych rynku lokalnego stwierdzono iż w Oświęcimiu, jak również w sąsiednich miastach regionu, stawki najmu powierzchni handlowo usługowych zawierają się w przedziale 20,0 – 50,0 zł/m². Stawka uzależniona jest głównie od lokalizacji nieruchomości oraz od standardu jej wykończenia.

W przypadku hal warsztatowych i powierzchni produkcyjnych oraz warsztatowych stawka czynszu wynosi od 5,00 zł/m² do 15,00 zł/m². W przypadku przynależnych powierzchni biurowych o wysokim standardzie i dobrych warunków ekspozycyjnych stawka czynszu przy małych powierzchniach użytkowych może sięgać 30,0 zł/m².

Podobnie jak na innych rynkach lokalnych daje się zaobserwować charakterystyczne zjawisko polegające na spadku cen najmu powierzchni wraz ze wzrostem metrażu wynajmowanych lokali.

W trakcie przeprowadzonych analiz rynkowych stawek najmu celowo nie odnoszono się wyłącznie do umów najmu powierzchni przeznaczonych na działalność zbliżoną charakterem do obecnie realizowanego programu użytkowego nieruchomości. Wynika to z rodzaju szacowanej nieruchomości. Oszacowana ma bowiem zostać wartość rynkowa nieruchomości rozumiana jako wartość reprezentowana przez rynek a nie wartość indywidualna, która może być postrzegana odmiennie przez każdego z inwestorów w zależności od rodzaju działalności jaki zamierza prowadzić.

Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych cechuje się stale rosnącą liczbą zawieranych transakcji kupna - sprzedaży. Ceny działek systematycznie rosną. Często nieruchomości tego typu stanowią lokatę kapitału. Szczególnie ma to miejsce w przypadku dużych parceli budowlanych, które można dzielić na mniejsze działki budowlane.

Coraz częściej kupowane są działki w pobliżu Oświęcimia (głównie w Zaborzu, Porębie czy Babicach). Korzystny dojazd oraz niższe ceny niż na terenie Oświęcimia powodują duże zainteresowanie tego typu nieruchomościami.

Ceny niezabudowanych działek położonych w pobliżu Oświęcimia zawierają się w przedziale od 20,0 – 55,0 zł / m². Cena zależy głównie od położenia nieruchomości, jej kształtu, dojazdu i dostępności oraz uzbrojenia terenu.

Działki położone w obrębie miasta sprzedawane są w cenach od 58,0– 142,0 zł/ m². **Na podstawie analizy rynku stwierdzono, że działki pod zabudowę mieszkaniową , jak i pod cele publiczne czy usługi mają taką samą wartość. Droższe są działki o charakterze czysto komercyjnym (handel wielkopowierzchniowy itp.)**

Rodzaj i charakter rynku: z uwagi na dostępność danych rynkowych przeprowadzono charakterystykę rynku lokalnego nieruchomości miasta Oświęcim.

Okres badania cen: lata 2012 – 2015; na podstawie analizy cen ustalono trendy wzrostu cen.

Zakres cenowy:

Jako jednostkę techniczno-ekonomiczną przyjęto cenę 1m² powierzchni użytkowej budynku określoną w wyniku podzielenia kwoty czynszu przez powierzchnię użytkową budynku. Jako jednostkę techniczno-ekonomiczną dla części niezabudowanej nieruchomości przyjęto cenę 1m² powierzchni nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

Określenie wpływu czasu na cenę nieruchomości.

W oparciu o analizę informacji o cenach nieruchomości, polegającą na porównaniu cen nieruchomości o tych samych cechach, będących przedmiotem obrotu w okresie od II kwartału 2012 do II kwartału 2015 roku stwierdza się wzrost cen w tym okresie.

Od końca 2003 roku do połowy 2004 r. ceny nieruchomości utrzymywały się na stałym poziomie. Dopiero wejście Polski do Unii Europejskiej w maju 2004 r. sprawiło stopniowy wzrost cen nieruchomości. Od tego momentu odnotowano również znaczne ożywienie i stały wzrost zawieranych transakcji kupna – sprzedaży.

9. Określenie wartości nieruchomości.

9.1. Podejście dochodowe – zabudowana część nieruchomości.

Cechy rynkowe.

Dla określenia wag poszczególnych cech rynkowych nieruchomości zastosowano dane z rozpatrywanego rynku nieruchomości wybierając nieruchomości różniące się tylko jedną cechą, której wagę można określić na podstawie analizy informacji uzyskanych w biurach nieruchomości dotyczących preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości.

Ustalono następujące cechy rynkowe wpływające na poziom cen:

Lokalizacja, położenie, dostępność komunikacyjna.

- **atrakcyjna** – strefa centralna, z dojazdem bez ograniczeń, sąsiedztwo nieuciążliwe, modna okolica, tereny atrakcyjne pod względem inwestycyjnym;
- **dobra** – strefa peryferyjna lub pośrednia w atrakcyjnym miejscu, z dojazdem bez ograniczeń, sąsiedztwo nieuciążliwe, tereny atrakcyjne pod względem inwestycyjnym;
- **przeciętna** – strefa centralna lub pośrednia ale mniej atrakcyjne miejsce (nie tak modne), z ograniczonym dojazdem, sąsiedztwo nieuciążliwe,
- **niekorzystna** – strefa peryferyjna, w nie atrakcyjnym miejscu, z ograniczonym dojazdem, sąsiedztwo uciążliwe

Stan techniczny, rok budowy / rok remontu generalnego.

- **bardzo dobry** – nie wymaga żadnych nakładów, wiek do 15 lat, obiekt wykonywany z nowoczesnych materiałów,
- **dobry** – wymaga drobnych nakładów, wiek do 30 lat, obiekt wykonywany z dobrej jakości materiałów,
- **dostateczny** – wymaga pewnych nakładów, typu wymiana stolarki, części instalacji docieplenie, wymiana pokrycia dachowego, wiek powyżej 30 lat, obiekt wykonywany z materiałów stosowanych dawniej,
- **zły** – wymagający kapitalnego remontu.

Funkcjonalność architektura, rodzaj zabudowy (nowoczesność), zagospodar. działki.

- **bardzo dobra** – architektura zgodna z aktualnymi trendami, wysoka funkcjonalność budynku – mała powierzchnia pomocnicza, zabudowa wolnostojąca, działka zagospodarowana, ogrodzona
- **dobra** – architektura nie tak efektowna ale estetyczna z zewnątrz, dobra funkcjonalność budynku, zabudowa wolnostojąca,
- **przeciętna** – działka częściowo zagospodarowana, funkcjonalność budynku zadawalająca – znaczna powierzchnia pomocnicza, łatwość zmian.
- **zła** – nieatrakcyjna architektura, brak zagospodarowania działki, mała funkcjonalność budynku, zabudowa szeregowa lub bliźniacza.

Wyposażenie w instalacje

- **kompletne** – wszystkie instalacje (woda, kanalizacja, energia elektryczna, gaz, c. o.),
- **częściowe** – niepełne wyposażenie w instalacje (brak np. kanalizacji lub gazu),
- **złe** – tylko woda i energia elektryczna,

Standard wykończenia, jakość materiałów.

- **wysoki** – wysoki standard, z wykorzystaniem ostatnich modnych trendów (sufity podwieszone, gładzie gipsowe, nowoczesne tapety oraz płytki), wysoka jakość zastosowanych materiałów,

- **podwyższony** – wysoki standard ale bez wykorzystania ostatnich osiągnięć (parkiety i panele w części biurowej, płytki w części socjalnej), dobra jakość zastosowanych materiałów,

- **dobry** – podstawowy standard wykończenia, estetycznie wykonanie, zadbane, zadawalająca jakość zastosowanych materiałów,

- **zadawalający** – niski standard, wykończenie tylko w stopniu umożliwiającym najem, bez żadnych upiększających elementów.

- **obniżony** – do remontu, praktycznie nie nadający się do użytkowania.

Warunki dojazdu, dostępność miejsc parkingowych.

- **bardzo dobre** – dojazd bezpośredni z głównych ulic miasta, dogodny, utwardzony parking w bezpośrednim sąsiedztwie budynku;

- **dobre** – bezpośredni dojazd z drogi utwardzonej; utwardzony parking w bezpośrednim sąsiedztwie budynku;

- **zadawalające** – dojazd z drogi utwardzonej; brak parkingu w bezpośrednim sąsiedztwie budynku ale znajduje się w pobliżu;

- **złe** – dojazd drogą nie utwardzoną, brak parkingów w sąsiedztwie nieruchomości.

Procentowy wpływ wybranych cech rynkowych:

a) lokalizacja, położenie, sąsiedztwo	- 30 %
b) standard wykończenia, jakość materiałów	- 25 %
c) stan techniczny, rok budowy / remont generalny	- 15 %
d) warunki dojazdu, parking	- 15 %
e) funkcjonalność, architektura zagosp. działki	- 10 %
f) wyposażenie w instalacje	- 5 %

Ustalenie stawek czynszów rynkowych wynajmowanych powierzchni.

Rodzaj rynku lokalnego – nieruchomości komercyjne – handlowo biurowe

Obszar rynku – miasto Oświęcim

Okres badania cen – II kwartał 2012 r. – II kwartał 2015 r.

Wyznaczenie współczynnika kapitalizacji.

Ze względu na ograniczoną ilość transakcji nieruchomości o podobnym charakterze, które pozwoliłyby na oszacowanie stopy kapitalizacji, jako stosunku ceny transakcyjnej do dochodu rocznego z prowadzonej działalności, stopę kapitalizacji określono na podstawie wysokości stopy redyskontowej weksli NBP, wysokości inflacji, stopnia ryzyka operacyjnego oraz ryzyka finansowego inwestora.

Stąd wzór:

$$R = r_r \bullet r_o \bullet r_f, \text{ gdzie:}$$

r_b – stopa bazowa - koszt kapitału wolnego od ryzyka,

r_r - ryzyko operacyjne odzwierciedlające stopień niepewności charakteryzujący przyszłe dochody,

r_f - ryzyko finansowe odzwierciedlające popyt na nieruchomość

Określenie stopy bazowej.

Stopa bazowa - koszt kapitału wolnego od ryzyka przyjęto w oparciu o formułę ilorazową określając stopę realną (niezależna od inflacji)

Stopa realna – stopa redyskonta weksli – wynosi 3,00 %.

Stopa inflacji wg MF (po wyłączeniu cen najbardziej zmiennych), wyniosła 0,50 %.

$$r_r = (\text{stopa redyskonta weksli} + 1) / (\text{stopa inflacji} + 1) - 1 = (3 \% + 1) / (0,50 \% + 1) - 1$$

$$r_r = \underline{2,4876 \%}$$

Określenie ryzyka operacyjnego r_o .

Uwzględnia warunki funkcjonowania rynku, zaufanie rynkowe do nieruchomości, udział w rynku i stosunki komercyjne

Dla potrzeb ustalenia ryzyka operacyjnego przyjmuje się trzy klasy:

- | | |
|------------------|------------|
| - ryzyko niskie | - waga 1,5 |
| - ryzyko średnie | - waga 1,8 |
| - ryzyko wysokie | - waga 2,0 |

Określenie ryzyka finansowego r_f .

Wyznacznikiem jest popyt na nieruchomości i przyjmuje się jako współcz. od 1,5 do 3,0

Ustalenie wskaźnika ryzyka operacyjnego r_o .

- perspektywa rozwoju nieruchomości – **ryzyko średnie – 1,8**
- prawdopodobieństwo napotkania barier popytu na wykorzystanie – **ryzyko średnie – 1,80**
- zdolność nieruchomości do generowania dochodu - **ryzyko niskie – 1,50**
- udział nieruchomości w rynku i stosunki komercyjne - **ryzyko średnie – 1,80**

$$r_o = (1,5 + 1,8 + 1,5 + 1,8) / 4 = 1,725$$

Ustalenie wskaźnika ryzyka finansowego r_f . Przyjęto współczynnik **2,25** dla umiarkowanego popytu na tego typu nieruchomości. Wynika to głównie z wysokich stosunków konkurencyjnych, ryzykiem inwestycyjnym związanym z nieruchomościami oraz wysokimi stawkami czynszu dla tego typu nieruchomości.

Wartość stopy kapitalizacji wynosi:

$$R = 2,488 \% \cdot 1,725 \cdot 2,25$$

$$\underline{R = 9,6566}$$

Przyjęto stopę kapitalizacji w wysokości **9,60** i jest ona bezpieczna dla określania wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości i możliwa do utrzymania w dłuższym czasie. Na lokalnym rynku stopa kapitalizacji dla nieruchomości tego typu mieści się w granicy 8,00 – 11,50%.

Współczynnik kapitalizacji:

$$W_K = 1 / r$$

$$W_K = 1 / 9,60 \% = 10,4167$$

Do obliczenia rynkowej stawki czynszu zastosowano metodę porównawczą, technikę porównywania nieruchomości parami. Nie różnicowano nieruchomości pod względem powierzchni, gdyż w wycenianej nieruchomości nie ma ściśle określonej powierzchni danych pomieszczeń – istnieje duża dowolność w kształtowaniu odrębnych pawilonów, biur czy powierzchni produkcyjnych.

Ustalono następujące cechy rynkowe wpływające na poziom cen dla budynku warsztatowo biurowego:

Lokalizacja, położenie, dostępność komunikacyjna.

- **atrakcyjna** – strefa centralna, z dojazdem bez ograniczeń, sąsiedztwo nieuciążliwe, modna okolica, tereny atrakcyjne pod względem inwestycyjnym;
- **dobra** – strefa peryferyjna lub pośrednia w atrakcyjnym miejscu (modna okolica), z dojazdem bez ograniczeń, sąsiedztwo nieuciążliwe, tereny atrakcyjne pod względem inwestycyjnym;
- **przeciętna** – strefa pośrednia ale mniej atrakcyjne miejsce (nie tak modne), z ograniczonym dojazdem, sąsiedztwo nieuciążliwe,
- **niekorzystna** – strefa peryferyjna, w nie atrakcyjnym miejscu, z ograniczonym dojazdem, sąsiedztwo uciążliwe

Stan techniczny, rok budowy / rok remontu generalnego.

- **bardzo dobry** – nie wymaga żadnych nakładów, wiek do 15 lat, obiekt wykonywany z nowoczesnych materiałów,
- **dobry** – wymaga drobnych nakładów, wiek do 30 lat, obiekt wykonywany z dobrej jakości materiałów,
- **dostateczny** – wymaga pewnych nakładów, typu wymiana stolarki, części instalacji docieplenie, wymiana pokrycia dachowego, wiek powyżej 30 lat, obiekt wykonywany z materiałów stosowanych dawniej,
- **zły** – wymagający kapitalnego remontu (pominięto).

Funkcjonalność architektura, rodzaj zabudowy (nowoczesność), zagospodar. działki.

- **bardzo dobra** – wysoka funkcjonalność budynku – mała powierzchnia pomocnicza, zabudowa wolnostojąca, działka zagospodarowana, ogrodzona,
- **dobra** – architektura nie tak efektowna ale estetyczna z zewnątrz, dobra funkcjonalność budynku, zabudowa wolnostojąca,
- **przeciętna** – działka częściowo zagospodarowana, funkcjonalność budynku zadawalająca – znaczna powierzchnia pomocnicza, łatwość zmian.
- **zła** – nieatrakcyjna architektura, brak zagospodarowania działki, mała funkcjonalność budynku.

Wyposażenie w instalacje

- **kompletne** – wszystkie instalacje (woda, kanalizacja, energia elektryczna, gaz, c. o.),
- **częściowe** – niepełne wyposażenie w instalacje (brak co najmniej dwóch mediów),
- **złe** – tylko woda i energia elektryczna,

Standard wykończenia, jakość materiałów.

- **wysoki** – wysoki standard, z wykorzystaniem ostatnich modnych trendów (sufity podwieszone, gładzie gipsowe, nowoczesne tapety oraz płytki – w części biurowej), wysoka jakość zastosowanych materiałów,
- **podwyższony** – wysoki standard ale bez wykorzystania ostatnich osiągnięć (parkiety i panele w części biurowej, płytki w części socjalnej), dobra jakość zastosowanych materiałów,
- **podstawowy** – podstawowy standard wykończenia, estetycznie wykonanie, zadbane, zadawalająca jakość zastosowanych materiałów,
- **zadawalający** – niski standard, wykończenie tylko w stopniu umożliwiającym najem, bez żadnych upiększających elementów.
- **obniżony** – do remontu, praktycznie nie nadający się do użytkowania.

Warunki dojazdu, dostępność miejsc parkingowych.

- **bardzo dobre** – dojazd bezpośredni z głównych ulic miasta, dogodny, utwardzony parking w bezpośrednim sąsiedztwie budynku;
- **dobre** – bezpośredni dojazd z drogi utwardzonej; utwardzony parking w bezpośrednim sąsiedztwie budynku;
- **zadawalające** – dojazd z drogi utwardzonej; brak parkingu w bezpośrednim sąsiedztwie budynku ale znajduje się w pobliżu;
- **złe** – dojazd drogą nie utwardzoną, brak parkingów w sąsiedztwie nieruchomości.

Procentowy wpływ wybranych cech rynkowych na wielkość czynszu:

a) lokalizacja, położenie, sąsiedztwo	- 30 %
b) standard wykończenia, jakość materiałów	- 20 %
c) stan techniczny, rok budowy / remont generalny	- 20 %
d) warunki dojazdu, parking	- 15%
e) funkcjonalność, architektura zagosp. działki	- 10 %
f) wyposażenie w instalacje	- 5 %

Ocena wpływu czasu na ceny nieruchomości.

W oparciu o analizę informacji o cenach nieruchomości, polegającą na porównaniu cen nieruchomości o tych samych cechach, będących przedmiotem obrotu w okresie od I kwartału 2012 do II kwartału 2015 roku stwierdza się stabilność cen w tym okresie.

Nieruchomości wybrane (podobne) na rynku lokalnym.

Nieruchomość A.

- położenie: Oświęcim, na osiedlu Chemików;
- stan techniczny budynku dobry - obiekt oddany do użytku 1998 r.;
- dojazd – dobry, bezpośrednio z głównej ulicy, brak wystarczającej ilości miejsc parkingowych;
- funkcjonalność – b. dobra: część pomieszczeń przechodnich ale „ustawnych”; powierzchnia 320,0 m² – cena czynszu 8 000,- zł / m-c
- standard wykończenia: podstawowy – zarówno w pomieszczeniach handlowych jak i na zapleczu i w pomieszczeniach socjalnych;
- sąsiedztwo korzystne: bardzo dobry dostęp do komunikacji miejskiej (bliskość przystanków dla autobusowych) oraz obiektów użyteczności publicznej;

Nieruchomość B.

- położenie: Oświęcim, na osiedlu Chemików ;
- stan techniczny budynku dobry – obiekt wybudowany w technologii tradycyjnej; wiek budynku – około 25 lat;
- dojazd – bardzo dobry: wjazd i zjazd z głównych dróg dojazdowych, dogodny parking;
- funkcjonalność – bardzo dobra, pomieszczenia przestronne i „ustawne”, łatwość zmiany funkcji; powierzchnia 1 124,0 m² – cena czynszu 25 000,- zł / m-c
- standard wykończenia: podstawowy - w pomieszczeniach handlowych wykładzina PCV, na zapleczu i w pomieszczeniach lastriko; witryny stalowe;
- sąsiedztwo budynku korzystne: dobry dostęp do komunikacji miejskiej i obiektów użyteczności publicznej;

Nieruchomość C.

- położenie: Oświęcim, nieruchomość na osiedlu Zasole;
- stan techniczny budynku dobry, budynek wykonany w technologii tradycyjnej, wiek około 20 lat;
- dojazd – bardzo dobry, korzystny układ komunikacyjny, dogodny parking;
- funkcjonalność – dobra: pomieszczenia ustawne, łatwość zmiany funkcji pomieszczeń; powierzchnia 498,0 m² – cena czynszu 10 000,- zł / m-c
- standard wykończenia: podstawowy – w ostatnich latach brak remontów i modernizacji;
- sąsiedztwo budynku korzystne: dobry dostęp do komunikacji miejskiej i obiektów użyteczności publicznej, bliskość punktów handlowych.

Ustalenie stawek czynszów rynkowych wynajmowanych powierzchni.**Rodzaj rynku lokalnego – nieruchomości biurowo - handlowe****Obszar rynku – powiaty: oświęcimski****Okres badania cen – I kwartał 2012 r. – II kwartał 2015 r.**

Do obliczenia rynkowej stawki czynszu zastosowano metodę porównawczą, technikę porównywania nieruchomości parami.

Lp	Cechy porównawcze	Obiekt wyceniany	Obiekty do porównania					
			1		2		3	
			ocena	%	ocena	%	ocena	%
1.	Czynsz za 1 m ² p. u. (zł / m ²)		25,00		22,20		20,10	
2.	Lokalizacja	b. dobra	b. dobra	0	b. dobra	0	b. dobra	0
3.	Stan techniczny budynku	dobry	dobry	0	dobry	0	dobry	0
4.	Dojazd	Bardzo dobry	b. dobry	0	b. dobry	0	b. dobry	0
5.	Funkcjonalność	Bardzo dobra	b. dobra	0	b. dobra	0	b. dobra	0
6.	Standard	Podstawowy	podwyższony	- 5	podstawowy	0	podstawowy	0
7.	Sąsiedztwo	Korzystne	korzystne	0	korzystne	0	korzystne	0
8.	Suma poprawek (%)		- 5,00		+ 0,00		+ 5,00	
9.	Czynsz za 1 m ² po poprawce		23,70		22,20		20,10	
10.	Średnia wartość czynszu po poprawce		$W_{Cz/1m.} = (23,70 + 22,20 + 20,10) / 3 \sim 22,00$					

Dodatkowy czynsz pochodzi z wynajmu placów magazynowych - place są oświetlone, utwardzone i ogrodzone, usytuowane w sąsiedztwie budynku. Mogą być wykorzystane pod lokalizację np. kiosków handlowych pod wynajem, tak jak dużo w pobliżu szpitala oraz parkingi

Czynsz możliwy do osiągnięcia z najmu placów magazynowych waha się w granicach od 0,90 – 4,50 zł/m². Z uwagi na fakt, że dojazd do placów jest utwardzony, teren ogrodzony i oświetlony przyjęto stawkę czynszu w wysokości **2,50 zł / m²**. przyjęto powierzchnię czynszu do wykorzystania 2 000 m².

Ustalenie dochodu z nieruchomości.Potencjalny dochód brutto.

rodzaj powierzchni	ilość [m ²]	czynsz [zł/m ²]	potencjalny dochód brutto
1	2	3	4
Powierzchnia parteru	1005,90	22,00	22 130,-
Powierzchnia placów magazynowych	2 000,0	2,50	5 000,-
RAZEM (miesięcznie):			27 130,00
RAZEM (rocznie):			325 560,00

Efektywny dochód brutto.

Ponieważ w przypadku wynajmowania powierzchni obiektów komercyjnych dość często występują okresowe przestoje spowodowane rotacją najemców poszukujących atrakcyjniejszych ofert oraz z uwagi na fakt, iż nie wszystkimi pomieszczeniami lokalu musi być zainteresowany przyszły najemca uwzględnia się poziom strat w dochodzie z tego tytułu.

Poziom strat w dochodzie z tytułu nie wynajmowania powierzchni (rynkowy poziom pustostanów) oraz straty spowodowane nierzetelnością dzierżawców (zaległości czynszowe) w obecnych warunkach rynkowych kształtuje się on na poziomie 0 - 25%.

Dla celów wyceny, przyjęto straty z tego tytułu na poziomie 10 %.

$$\text{EDB} = 0,90 \times 325\,560,00 = 293\,000,00 \text{ zł}$$

Roczne koszty eksploatacyjne.

Na podstawie analizy danych ustalonych w wyniku wywiadu określono rodzaje i stawki stałych kosztów, które trzeba będzie ponosić w przypadku wynajmu powierzchni użytkowych nieruchomości.

Wydatki na media nie zostały ujęte, co wynika z przyjętego założenia, że najemca nieruchomości będzie niezależnie od opłat czynszowych obciążony w całości tymi wydatkami. Prawdopodobnie takiego założenia potwierdza analiza umów najmu obowiązujących na terenie przedmiotowej nieruchomości.

Na roczne koszty eksploatacyjne składają się:

➤ podatek od budynków: 1005,90 [m ²] x 20,50 [zł/m ²]	20 620,- zł
➤ podatek od gruntów i budowli: 4 600,0 [m ²] x 0,60 [zł/m ²] + budowle	4 000,- zł
➤ rynkowe koszty zarządzania nieruchomością: 1005,90 [m ²] x 0,40 [zł/m ²] x 12 [m-cy]	4 830,- zł
➤ ubezpieczenie i ochrona nieruchomości: (na podstawie polisy ubezpieczeniowej)	5 000,- zł
➤ koszt remontów bieżących: (na podstawie analizy)	8 000,- zł

RAZEM:	42 450,- zł
---------------	--------------------

Dochód operacyjny netto.

Dochód operacyjny netto wyznaczamy jako różnicę pomiędzy efektywnym dochodem brutto i kosztami eksploatacyjnymi. Ilustruje to poniższy wzór:

$$\text{DON} = \text{EDB} - \text{koszty eksploatacyjne}$$

Dla celów wyceny:

$$\text{DON} = 293\,000,0 - 42\,450,0 = 250\,550,- \text{ zł}$$

Oszacowana wartość nieruchomości:

$$V = D \times W_k$$

$$V = 250\,550,00 \times 10,4167 = 2\,609\,904,- \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$W_B = 2\,609\,900,- \text{ zł}$$

Słownie: dwa miliony sześćset dziewięć tysięcy dziewięćset złotych.

Ustalenie aktualnej wartości nieruchomości działki gruntowej

Do wyceny gruntu zastosowano podejście porównawcze, metodę porównań parami.

Rodzaj rynku lokalnego - działki budowlane przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo mieszkaniowe i usługowe.

Obszar rynku – Oświęcim

Okres badania cen - 24 miesiące

Rozpiętość cenowa m² działek, które zebrano w okresie badania cen w obszarze badanego rynku:

- cena minimalna $C_{min} = 68,- \text{ zł} / \text{ m}^2$
- cena maksymalna $C_{max} = 154,- \text{ zł} / \text{ m}^2$

Ustalenie cech rynkowych nieruchomości oraz ich wag na tym obszarze rynku.

- | | |
|---------------------------|--------|
| a) przeznaczenie w planie | - 15 % |
| b) dostęp do uzbrojenia | - 15 % |
| c) położenie działek | - 35 % |
| d) powierzchnia | - 5 % |
| e) kształt i konfiguracja | - 10 % |
| f) dojazd | - 20 % |

ad a) dwa rodzaje działek w planie: pod usługi komercyjne i budownictwo mieszkaniowe. Działki pod budownictwo komercyjne mają większą wartość, istotne znaczenie ma fakt czy jest już uchwalony nowy plan (gdy jest szybciej można otrzymać decyzję pozwolenia na budowę bez planu trwa to dużo dłużej)

ad b) za pełne uzbrojenie uważa się dostęp do uzbrojenia w wodę, energię elektryczną, gaz i kanalizację. Wymienione media należy traktować równorzędnie,

ad c) położenie działek może być atrakcyjne, bardzo dobre, dobre oraz zadawalające, uwzględnia się tutaj odległość od centrum miasta, otoczenie, a także dodatkowo możliwość dojazdu oraz modę na daną okolicę,

ad d) na badanym rynku działki miały powierzchnię od 108 do 5300 m². Przyjęto zasadę, że im działka jest większa tym jej 1 m² ma mniejszą cenę i wartość,

ad e) ustalono, że kształt i konfiguracja może być korzystny – łatwy do wykorzystania, niekorzystny lub zły

ad f) dojazd do nieruchomości może być bardzo dobry – bezpośrednio z drogi asfaltowej, utrudniony – drogą utwardzoną lub zły – poprzez inne działki, droga polną

Do porównań wybrano cztery działki. Ich ceny wynoszą:

$$C_a = 102,90 \text{ zł} / \text{ m}^2$$

Działka przy ulicy Kolbego, uzbrojona o regularnym kształcie, z dobrym dojazdem

$$C_b = 106,80 \text{ zł} / \text{ m}^2$$

Działka przy w śródmieściu, uzbrojona o regularnym kształcie, dojazd asfalt

$$C_c = 103,50 \text{ zł} / \text{ m}^2$$

Działka w odległości ok. 500 m od wycenianej, o regularnym kształcie

$$C_d = 135,00 \text{ zł} / \text{ m}^2$$

Działka niedaleko centrum, uzbrojona o regularnym kształcie, dojazd asfalt

Dane dotyczące wycenianej działki i działek wziętych do porównań

Lp	Cechy rynkowe	Waga cechy w %	Działka wyceniana X	Działka A	Działka B	Działka C	Działka D
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Przeznaczenie w planie	15	M U	M U.	M U	M U.	M U
2.	Dostęp do uzbrojenia	15	wszystkie	wszystkie	wszystkie	wszystkie	wszystkie
3.	Położenie działek	35	b. dobre	b. dobre	b. dobre	b. dobre	atrakcyjne
4.	Powierzchnia działek	5	4 600 m ²	7 826 m ²	1 825 m ²	4 292 m ²	4 788 m ²
5.	Kształt i konfiguracja	10	korzystna	korzystna	korzystna	korzystna	korzystna
6.	Dojazd	20	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

Obliczenie ΔC

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 154,- \text{ zł} / \text{ m}^2 - 68,- \text{ zł} / \text{ m}^2 = 86 \text{ zł},- / \text{ m}^2$$

Określenie zakresu kwotowego cech rynkowych:

- przeznaczenie w planie

$$15 \% \text{ z } \Delta C = 0,15 \cdot 86,- \text{ zł} / \text{ m}^2 = 12,90 \text{ zł} / \text{ m}^2$$

- dostęp do uzbrojenia

$$15 \% \text{ z } \Delta C = 0,15 \cdot 86,- \text{ zł} / \text{ m}^2 = 12,90 \text{ zł} / \text{ m}^2$$

- położenie działek na rynku

$$35 \% \text{ z } \Delta C = 0,35 \cdot 86,- \text{ zł} / \text{ m}^2 = 30,10 \text{ zł} / \text{ m}^2$$

- powierzchnia działek

$$5 \% \text{ z } \Delta C = 0,05 \cdot 86,- \text{ zł} / \text{ m}^2 = 4,30 \text{ zł} / \text{ m}^2$$

- kształt i konfiguracja

$$10 \% \text{ z } \Delta C = 0,10 \cdot 86,- \text{ zł} / \text{ m}^2 = 8,60 \text{ zł} / \text{ m}^2$$

- dojazd

$$20 \% \text{ z } \Delta C = 0,20 \cdot 8,6,- \text{ zł} / \text{ m}^2 = 1,72 \text{ zł} / \text{ m}^2$$

Tabele porównawcze.

X - A

Lp.	Cechy różnicujące	Waga cechy w %	Zakres kwotowy cechy w zł / m ²	Poprawki w zł / m ²
4.	Powierzchnia	5	4,30	+ 1,00
Suma:				+ 1,00 zł / m ²

X - B

Lp.	Cechy różnicujące	Waga cechy w %	Zakres kwotowy cechy w zł / m ²	Poprawki w zł / m ²
4.	Powierzchnia	5	4,30	- 2,00
Suma:				- 2,00 zł / m ²

X - C

Lp.	Cechy różnicujące	Waga cechy w %	Zakres kwotowy cechy w zł / m ²	Poprawki w zł / m ²
Suma:				- 0,00 zł / m ²

X - D

Lp.	Cechy różnicujące	Waga cechy w %	Zakres kwotowy cechy w zł / m ²	Poprawki w zł / m ²
3.	Położenie działek	35	30,10	- 10,00
Suma:				- 10,00 zł / m ²

Wartości cząstkowe.

$$W_{x-a} = 102,90 + 1,00 = 103,90 \text{ zł / m}^2$$

$$W_{x-b} = 106,80 - 2,00 = 104,80 \text{ zł / m}^2$$

$$W_{x-c} = 103,50 - 0,00 = 103,50 \text{ zł / m}^2$$

$$W_{x-d} = 135,0 - 10,00 = 125,00 \text{ zł / m}^2$$

Wartość rynkowa 1 m² działki X wynosi:

$$W = (103,90 + 104,80 + 103,50 + 125,00) / 4 = 109,30 \text{ zł / m}^2$$

Oszacowana aktualna wartość rynkowa prawa własności do samej działki gruntowej oznaczonej w ewidencji gruntów nr 2007 / 15 o powierzchni 4 600 m² położonej w Oświęcimiu przy ul. Wysokie Brzegi 4 wynosi:

$$W_{2007/15} = 4\,600 \text{ m}^2 \cdot 109,30 \text{ zł / m}^2$$

$$W_{2007/15} = 502\,800,- \text{ zł}$$

Słownie: pięćset dwa tysiące osiemset złotych.

10. Prezentacja wyniku końcowego, wnioski i uzasadnienie.

Oszacowana aktualna wartość rynkowa prawa własności do działki gruntowej nr 2007/ 15 o powierzchni 0,4600 ha będącego własnością Powiatu Oświęcimskiego (użytkownik: ZZOZ w Oświęcimiu), wraz z budynkiem biurowo administracyjnym z apteką przy ulicy Wysokie Brzegi 4 wynosi:

$$W_B = 2\,609\,900,- \text{ zł}$$

Słownie: dwa miliony sześćset dziewięć tysięcy dziewięćset złotych.

W tym oszacowana aktualna wartość rynkowa prawa własności do samej działki gruntowej nr 2007 / 15 o powierzchni 4 600 m² położonej w Oświęcimiu wynosi:

$$W_{2007/15} = 502\,800,- \text{ zł}$$

Słownie: pięćset dwa tysiące osiemset złotych.

Podpis i pieczęć rzeczoznawcy:



11. Klauzule i zastrzeżenia.

- niniejszy operat sporządzony został zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi,
- niniejszy operat został sporządzony w celu określony w rozdziale I niniejszego opracowania i tylko do takiego celu może być wykorzystywany,
- niniejszy operat nie może być publikowany w całości lub w części w jakichkolwiek dokumentach bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji,
- stan techniczny wycenianego obiektu został określony tylko dla celów wyceny i nie jest ekspertyzą techniczną,
- rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji terenowej ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych; przedstawione dokumenty i zawarty w nich stan prawny i techniczny uznano za wiarygodny i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia,
- oszacowana w operacie wartość rynkowa nie uwzględnia podatku VAT,
- niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa oraz ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych,
- operat nie może być jedynym kryterium przyznania kredytu,
- w przypadku zmiany stanu prawnego, upływu czasu a także zmiany stanu faktycznego lub prawnego przedmiotowej nieruchomości niniejszy operat wymaga aktualizacji.

12. Załączniki.

- 12.1. Mapa zasadnicza.
- 12.2. Mapa ewidencyjna.
- 12.3. Wypis z rejestru gruntów.
- 12.4. Wypis z księgi wieczystej.
- 12.5. Rzuty kondygnacji i przekrój.
- 12.6. Fotodokumentacja.

PROTOKÓŁ BADANIA KSIĘGI WIECZYSTEJ

Stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie danych z Księgi Wieczystej Nr **KR1E / 00057086 / 4** prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Oświęcimiu (z dnia 09.09.2015 roku).

Dział I: Oznaczenie nieruchomości.

- Położenie: **Oświęcim**
- Opis i mapa: **p. gr. 2007 / 15**
- Sposób korzystania: **inne tereny budowlane, działka zabudowana budynkiem biurowym przy ulicy Wysokie Brzegi 4**
- Obszar: **46 a 00 m²**

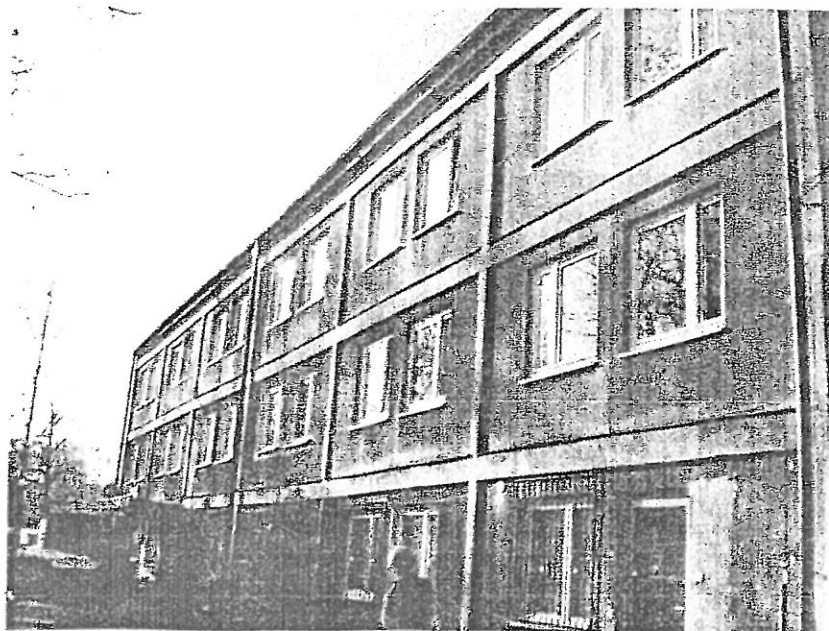
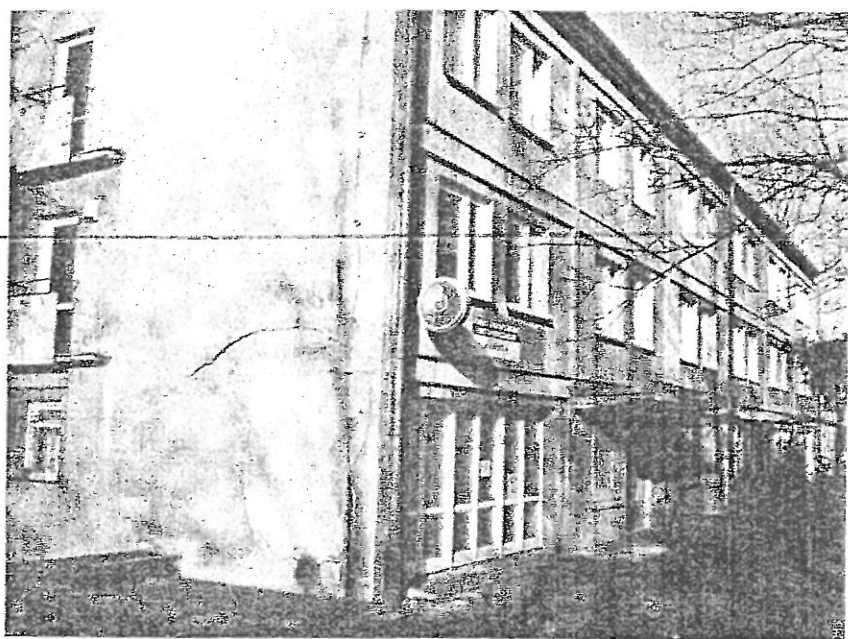
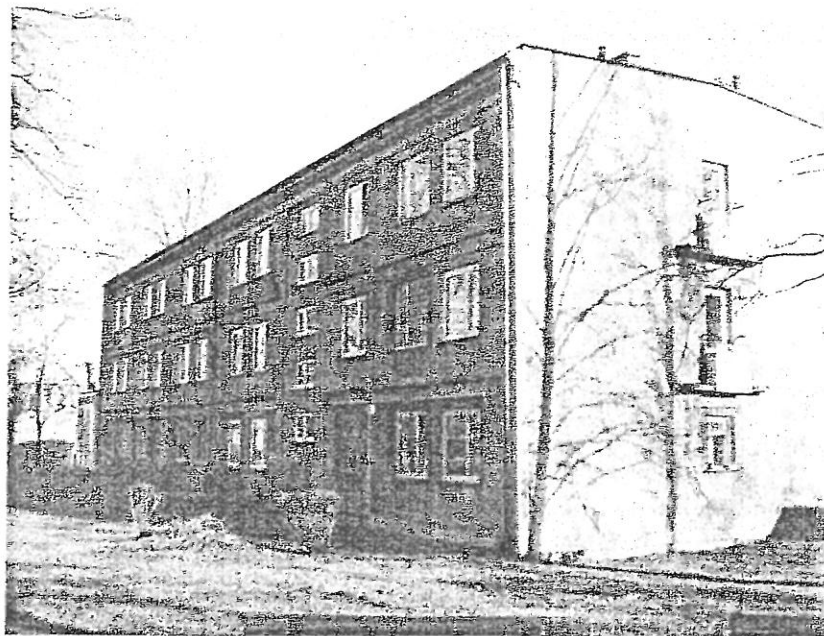
Dział II: właściciel: **Powiat Oświęcimski**

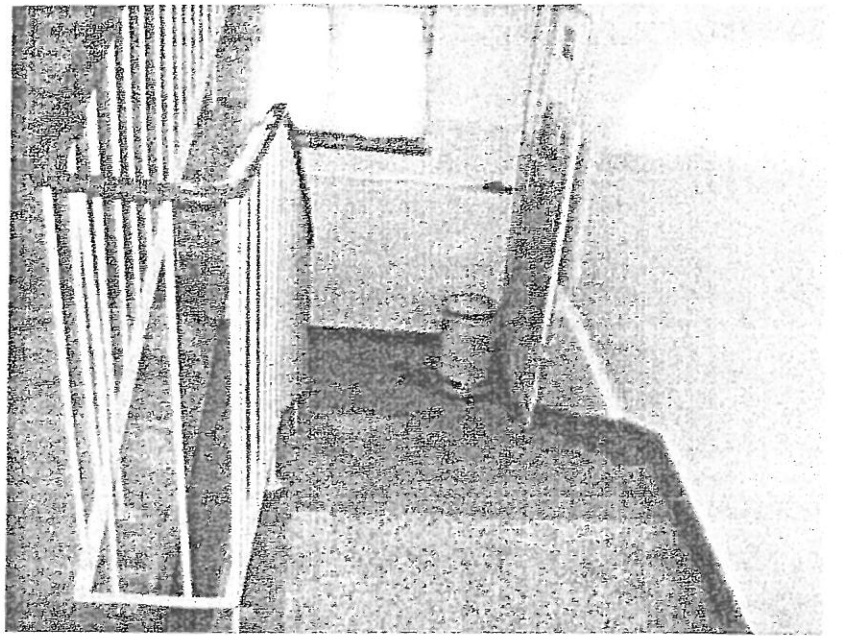
Dział III: Ciężary i ograniczenia: **nieodpłatne użytkowanie na rzecz Zespołu Zakładów Opieki Zdrowotnej w Oświęcimiu**

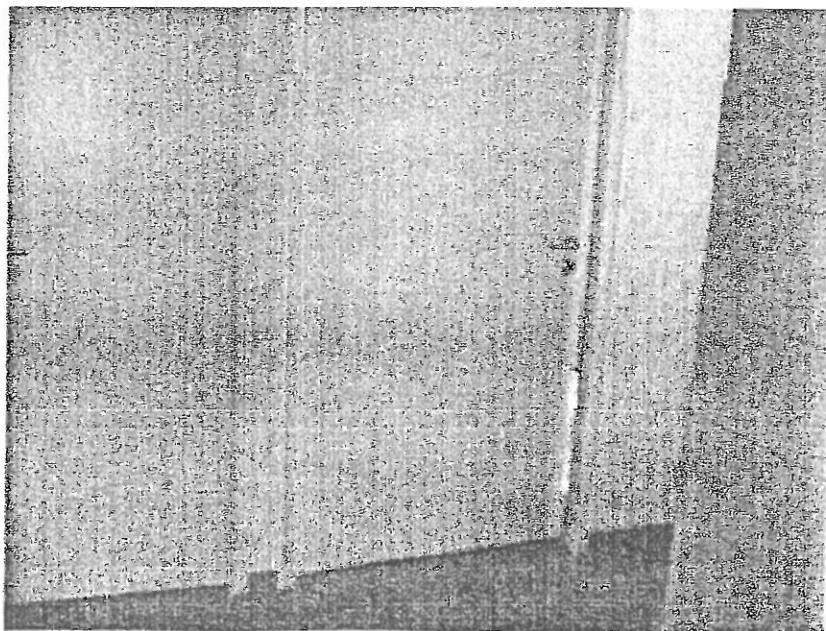
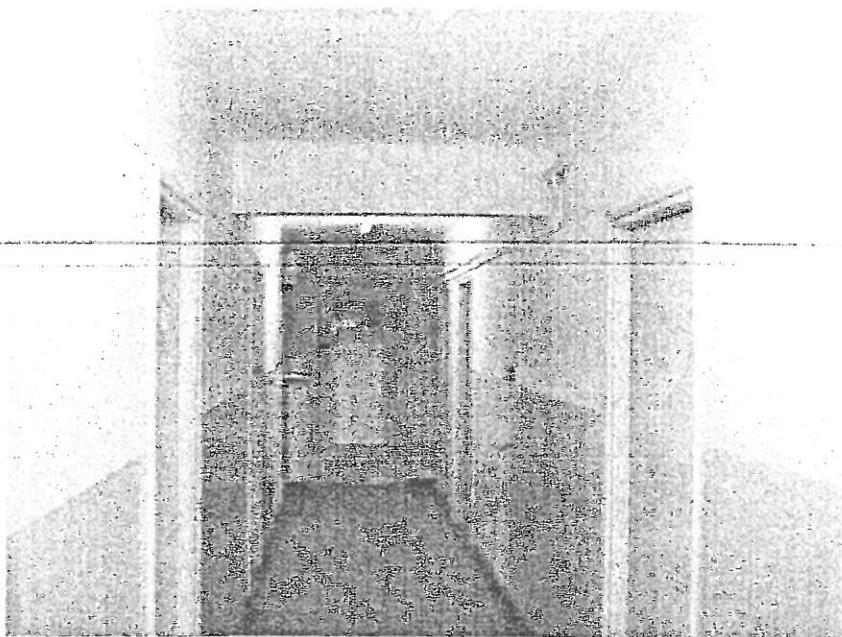
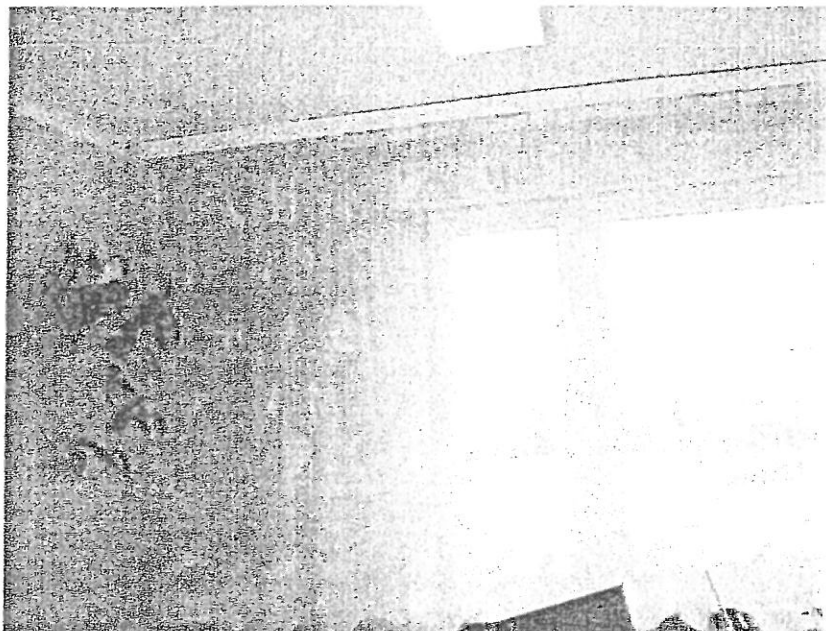
Dział IV: Hipoteki: **hipoteka umowna w kwocie 2 300 000,- zł na zabezpieczenie spłaty kredytu, odsetek i innych kosztów banku na rzecz NORDEA BANK Polska S. A. o. Gdynia**

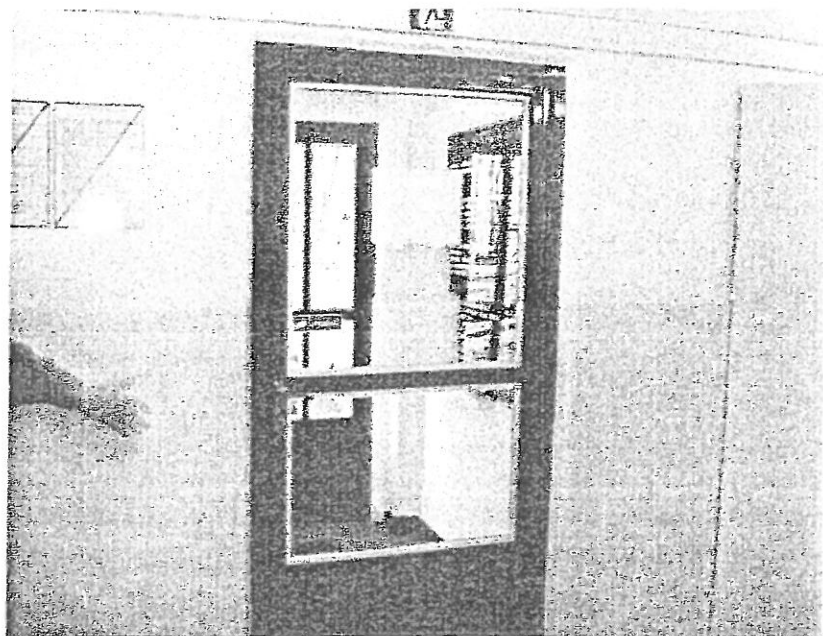


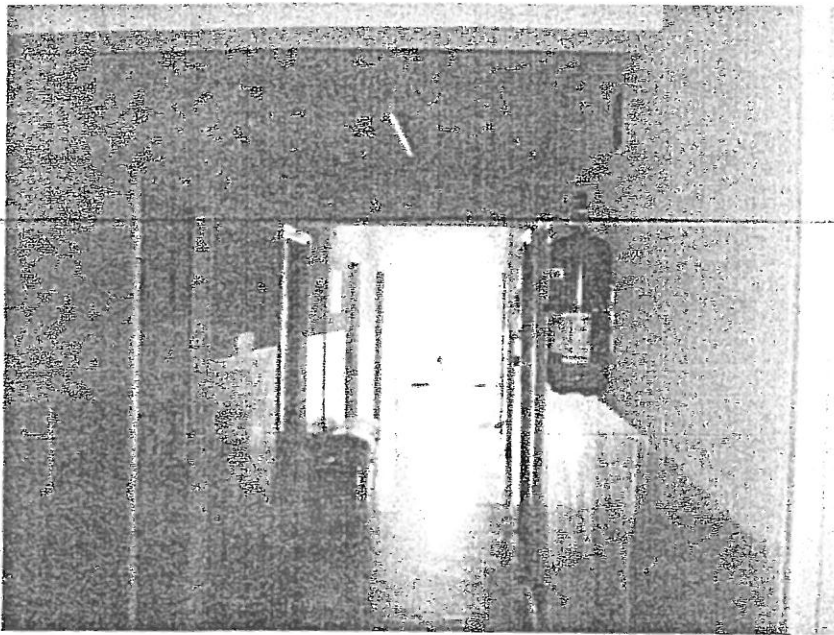


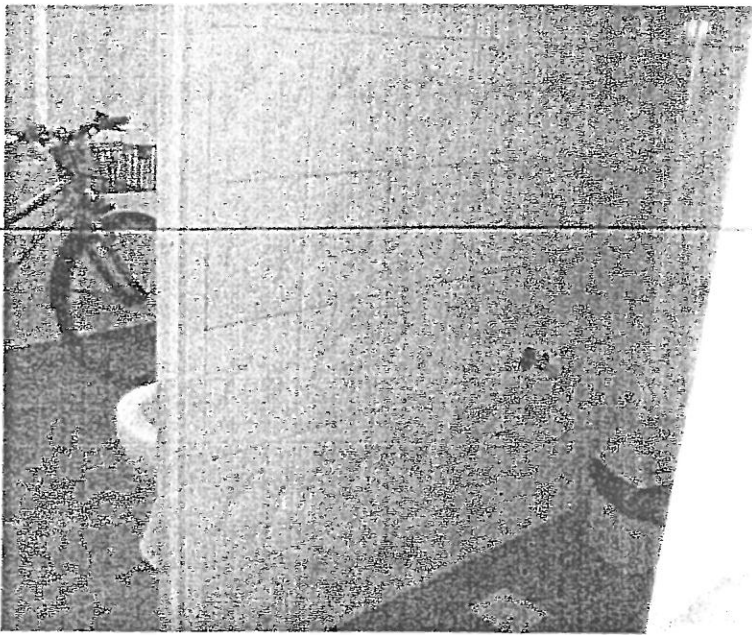


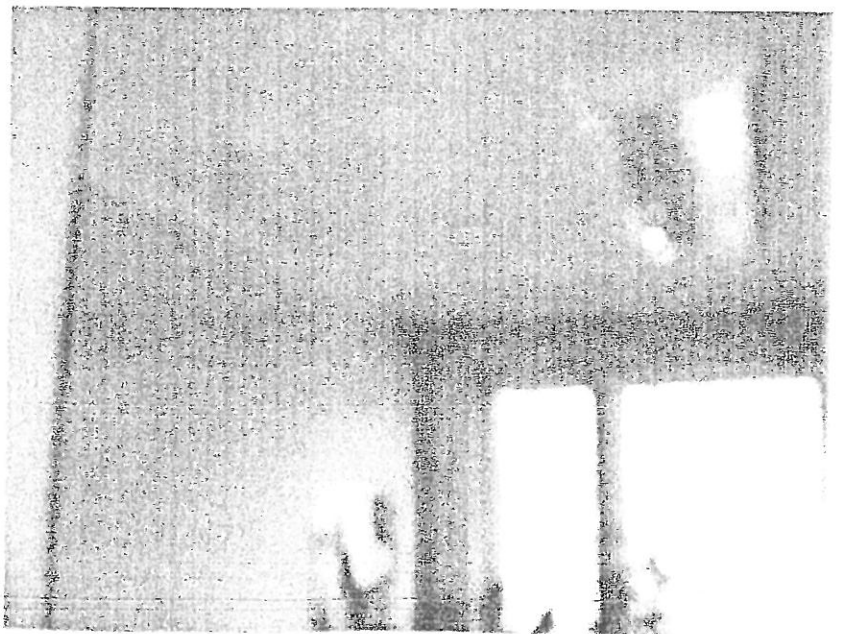


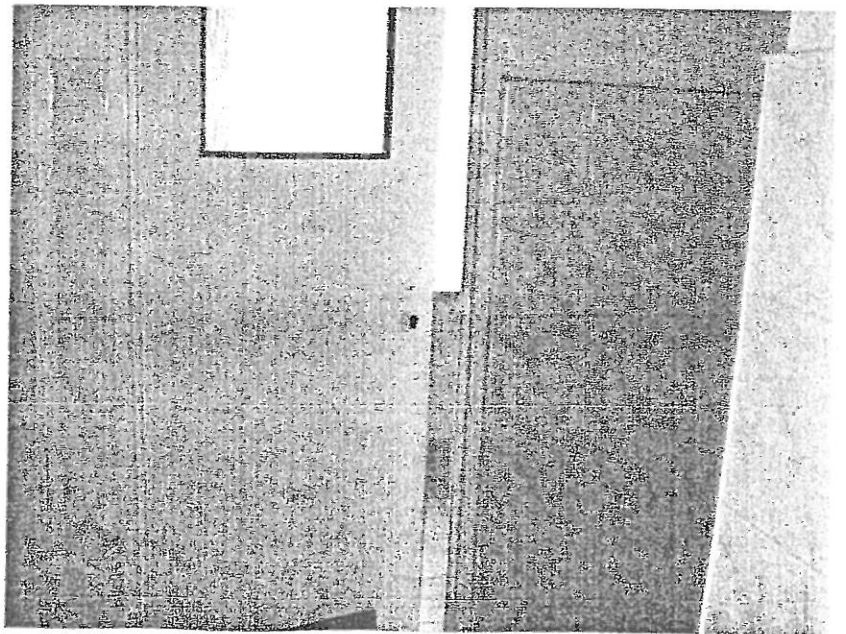


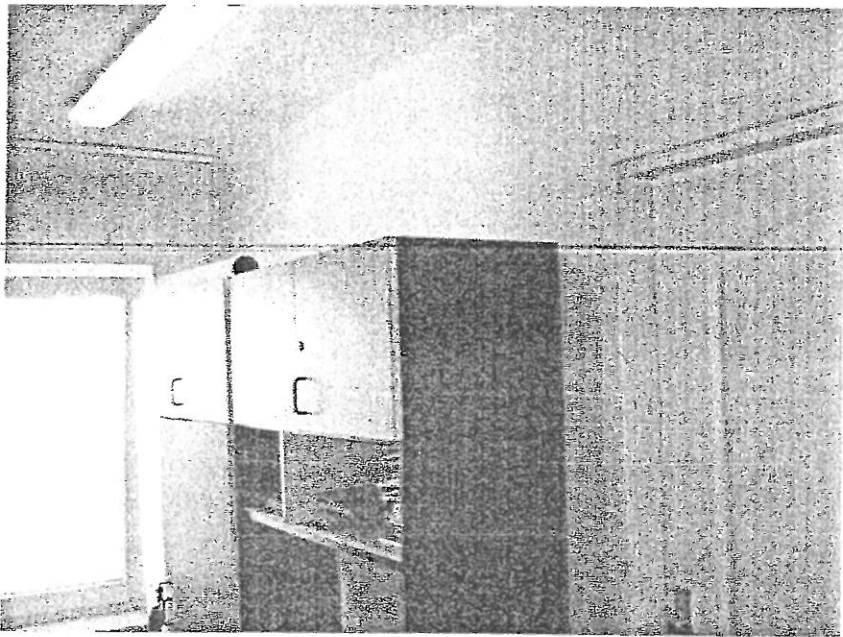
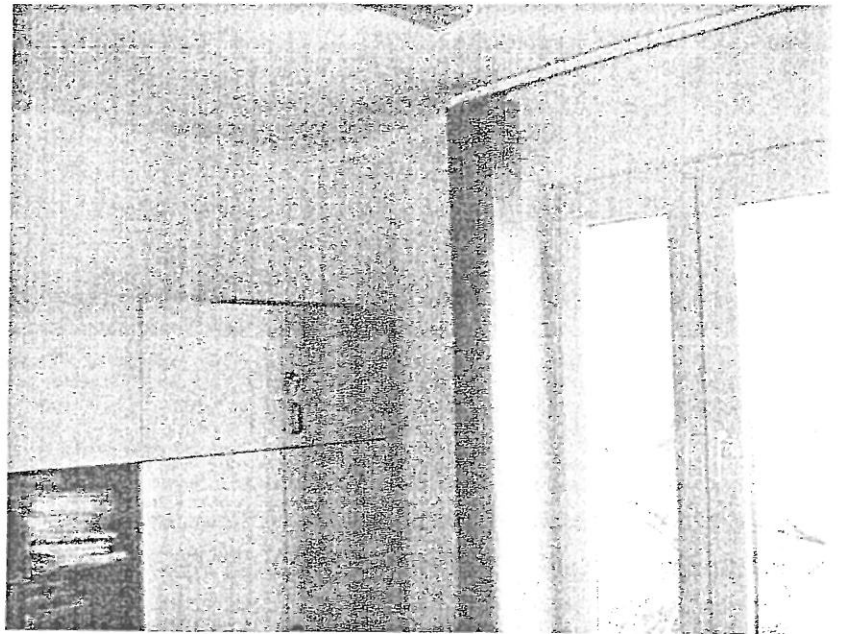


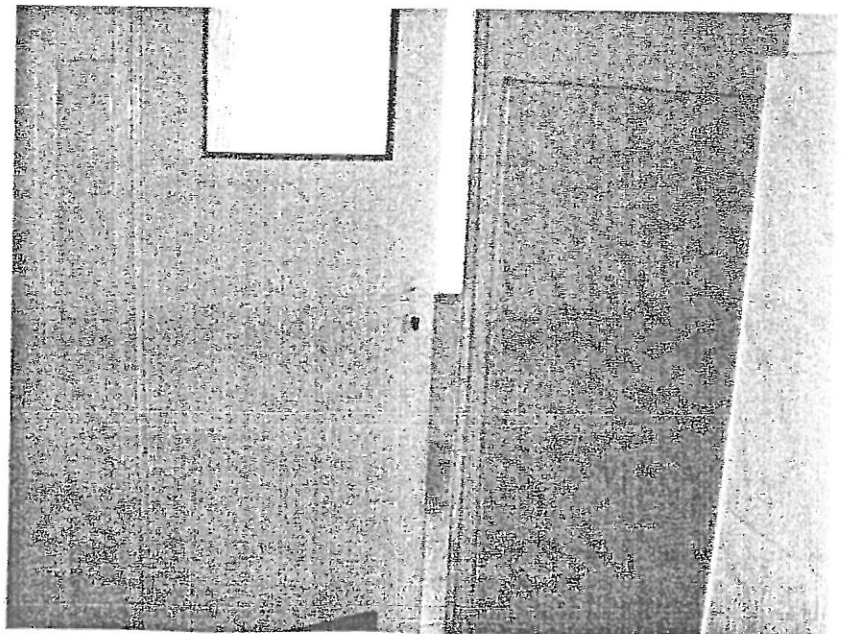


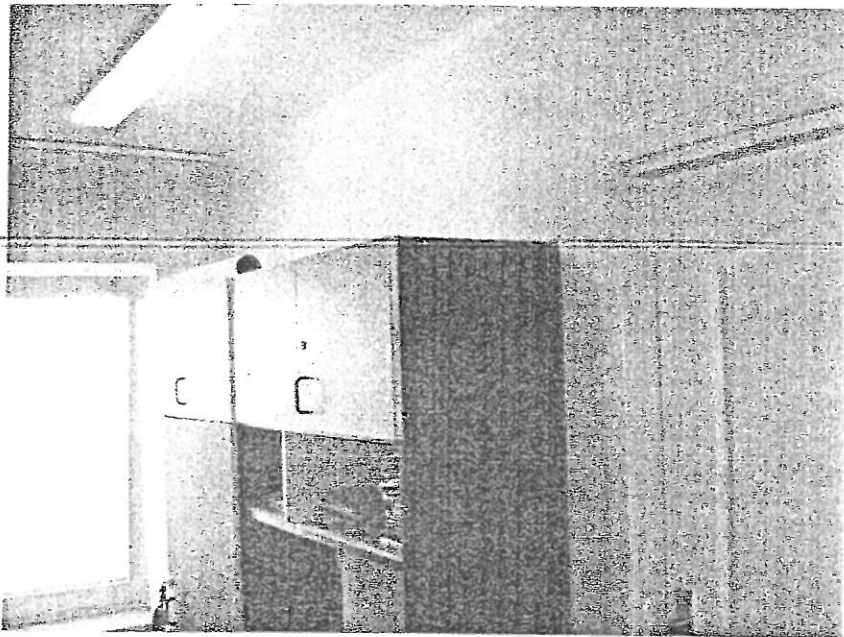
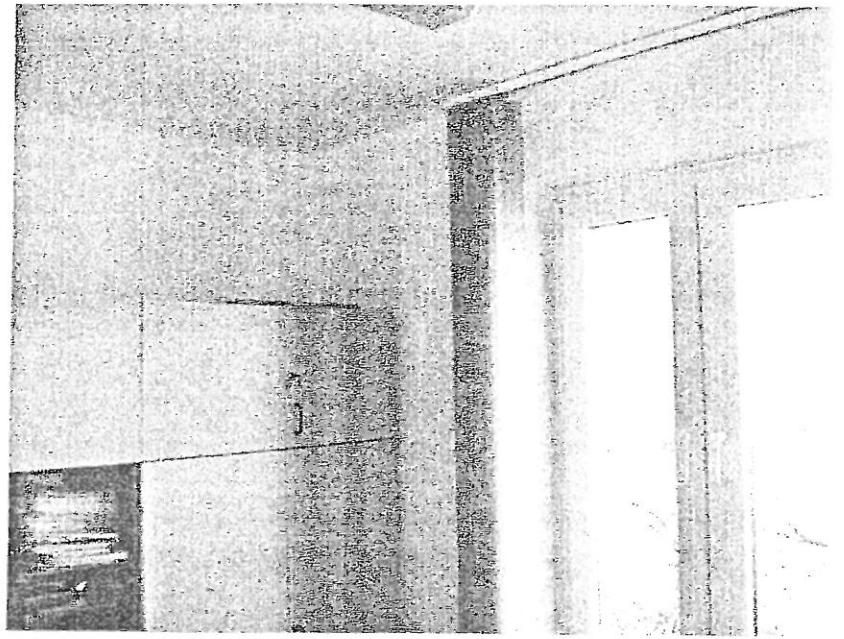


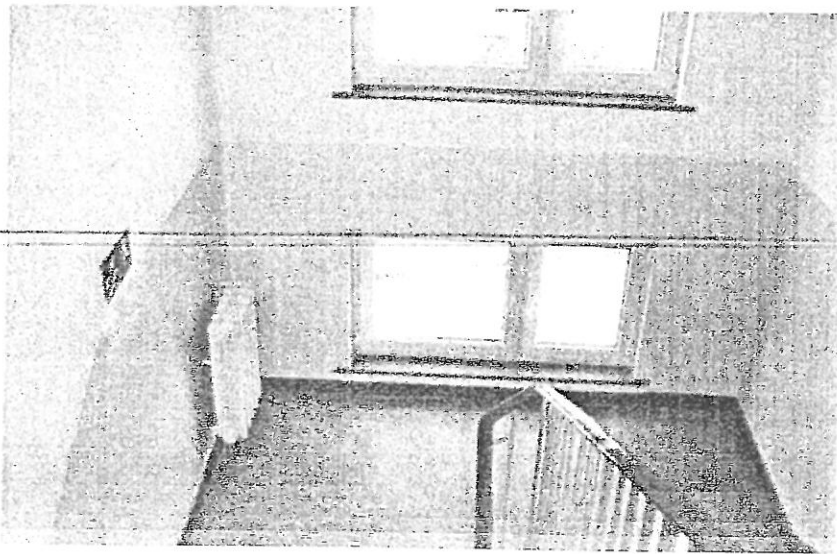












STAROSTA OŚWIĘCIMSKI

Województwo: małopolskie

Powiat: oświęcimski

Jednostka ewidencyjna: 121301_1, Oświęcim - miasto

Obręb ewidencyjny: Nr 0001, Oświęcim

(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 08.09.2015 09:16:11

według stanu na dzień: 08.09.2015 09:16:11

Nr jednostki rejestrowej: G40

Osoby: 2

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 gr.11.1 własność	POWIAT OŚWIĘCIMSKI REGON: 072181652 NIP: - siedziba: ul. Stanisława Wyspiańskiego 10, Oświęcim
1/1 gr.11.1 użytkowanie	ZESPÓŁ OPIEKI ZDROWOTNEJ W OŚWIĘCIMIU REGON: - NIP: 5491591851 siedziba: ul. Wysokie Brzegi 4, Oświęcim

Działki ewidencyjne: 4

Arkusz	Nr działki	Położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
				Rodzaj	Pow [ha]	
5	2007/7	-	0.0014	Bi	0.0014	KR1E/00040931/1
Identyfikator: 121301_1.0001.2007/7						
5	2007/8	-	2.0398	Bi	2.0398	KR1E/00040931/1
Identyfikator: 121301_1.0001.2007/8						
5	2007/15	-	0.4600	Bi	0.4600	KR1E/00057086/4
Identyfikator: 121301_1.0001.2007/15						
5	2007/16	-	8.7935	Bi	8.7935	KR1E/00040931/1
Identyfikator: 121301_1.0001.2007/16						
Razem powierzchnia działek:			11.2947	ha		
Słownie:			jedenastcie hektarów dwa tysiące dziewięćset czterdzieści siedem metrów kwadratowych			

UWAGA: W jednostce znajdują się jeszcze inne działki.

Powierzchnia całej jednostki rejestrowej: 11.3910 ha (jedenastcie hektarów trzy tysiące dziewięćset dziesięć metrów kwadratowych)

Oznaczenia klas i użytków
Bi - Inne tereny zabudowane

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Oświęcim, dnia 08.09.2015

Karolina Sanak
dnia: 08.09.2015

(sporządził: data i podpis)



(pieczęć urzędowa)

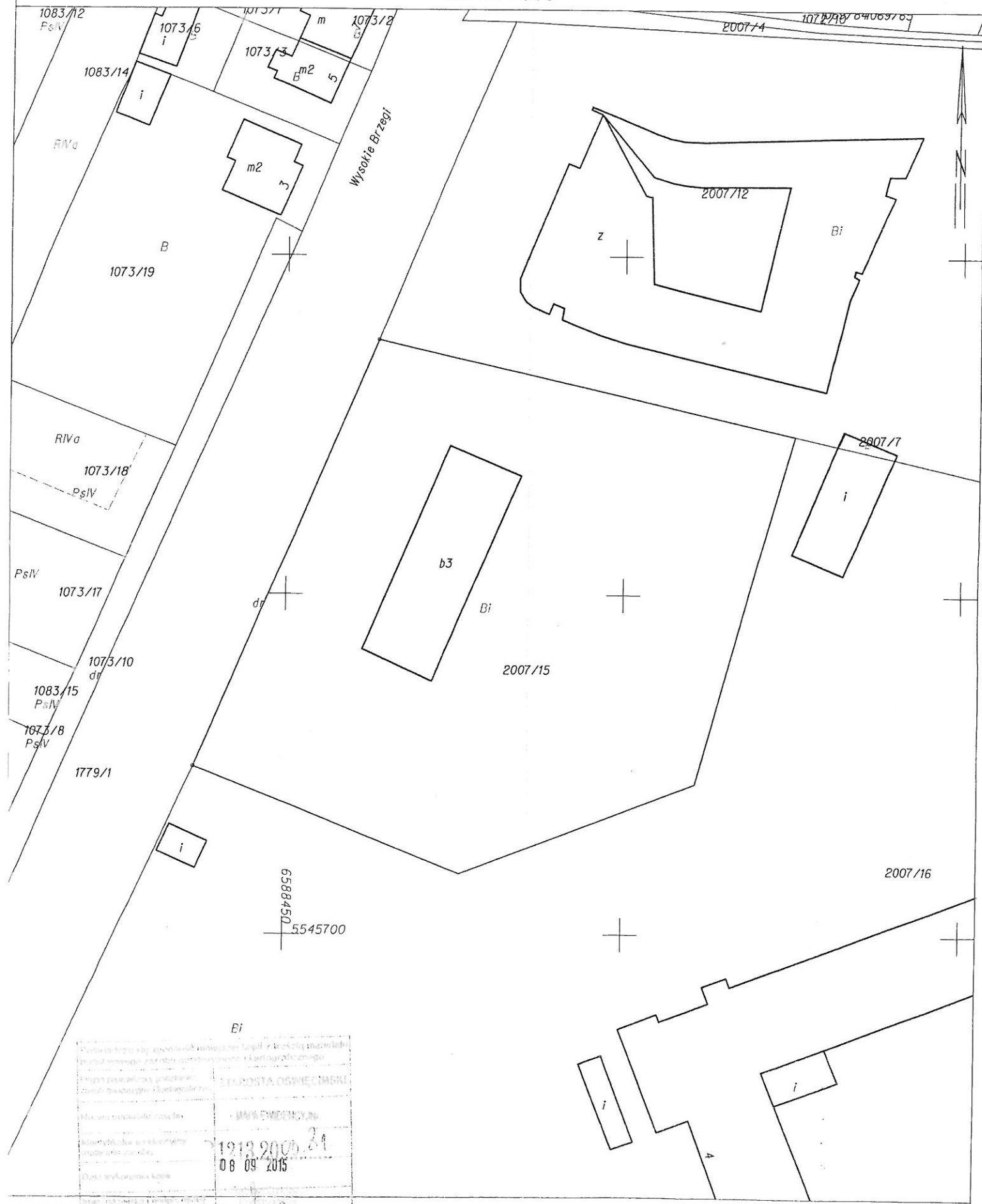
Z up. Starosty
Karolina Sanak
Inspektor
w Wydziale Gospodarki
i Gospodarki(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)
data i podpis

Dane ewidencyjne dotyczące części granic przeliczeniowych na niniejszej mapie otrzymane zostały na podstawie mapy katastralnej w skali 1:2000 wykonanej w 1940r. Nie spełniają one pod względem dokładności kryteriów obowiązujących obecnie standardów technicznych. 15.06 z D.O.U. nr 31, poz. 454 z 2009r.

Województwo: małopolskie
Powiat: oświęcimski
Jednostka ewidencyjna: 121301_1, Oświęcim - miasto
Obręb: 0001, Oświęcim

KOPIA MAPY EWIDENCYJNEJ
obr. Oświęcim 0001: dz. 2007/15
Seksje mapy: 6.125.32.21.1.4; 6.125.32.21.1.2

SKALA 1:500



<p>Podpisano: [signature]</p> <p>Starosta Oświęcimski</p>	
<p>1213.2000.31</p> <p>08 09 2015</p>	
<p>Spisano: [signature]</p> <p>Starosta Oświęcimski</p>	

**UCHWAŁA NR X/138/11
RADY MIASTA OŚWIĘCIM**

z dnia 29 czerwca 2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla całego obszaru miasta Oświęcimia w granicach administracyjnych z wyłączeniem obszaru w rejonie ulic Zatorskiej, Zaborskiej, Batorego i Królowej Jadwigi a także obszarów, dla których znajdują się w opracowaniu oraz obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 i art. 29 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.), po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim" Rada Miasta Oświęcim uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla całego obszaru miasta Oświęcimia w granicach administracyjnych z wyłączeniem obszaru w rejonie ulic Zatorskiej, Zaborskiej, Batorego i Królowej Jadwigi a także obszarów, dla których znajdują się w opracowaniu oraz obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Rozdział 1 Ustalenia ogólne

§ 1. Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar miasta Oświęcim w granicach administracyjnych z wyłączeniem niektórych terenów, jest ustalenie zasad zagospodarowania przestrzennego terenów.

§ 2. Załączniki do uchwały

Integralnymi częściami uchwały są :

1. załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000 (podzielony na 10 fragmentów oznaczonych symbolami 1A, 2A, 1B, 2B, 3B, 1C, 2C, 3C, 4C, 5C), obowiązujący w zakresie ustalonych:

- 1) granic obszaru objętego planem,
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) symboli terenu,
- 4) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 5) obszarów oraz obiektów objętych ochroną na podstawie planu

19. nieprzekraczalnej linii zabudowy – linia ograniczająca część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków oraz określonych w ustaleniach planu nadziemnych części budowli; linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji,

§ 4. Przeznaczenie podstawowe terenów

Ustala się następujące podstawowe przeznaczenia terenów objętych planem oraz oznaczonych na rysunku planu literami:

1. U - tereny zabudowy usługowej
2. UP - tereny usług publicznych
3. UC - tereny zabudowy usługowej obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²
4. US - tereny zieleni rekreacyjnej i sportowej
5. MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
6. MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
7. P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
8. PE - tereny powierzchniowej eksploatacji surowców
9. RP - tereny produkcji i przetwórstwa rolniczego
10. RZ - tereny łąk i pastwisk
11. RM - tereny zabudowy podmiejskiej
12. RU - tereny urządzeń obsługi i produkcji gospodarki rolnej
13. ZP - tereny zieleni urządzonej
14. ZD - tereny ogrodów działkowych
15. ZC - tereny cmentarzy
16. ZŁ - tereny zieleni łąkowej i niskiej
17. ZI - tereny zieleni izolacyjnej
18. WS - tereny wód powierzchniowych
19. KK - tereny komunikacji kolejowej
20. KD - tereny dróg publicznych, w tym:

10) zapewnienie miejsc parkingowych w obrębie działki przeznaczonej do inwestycji w ilości minimum 1 miejsce na każde 40 m² powierzchni całkowitej obiektu o funkcji usługowej oraz minimum 1 miejsce na każde mieszkanie.

4. stawkę procentową służącą do naliczania opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - 10 %.

§ 15. Tereny usług publicznych

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1A 1UP, 2A 1UP - 2A 3UP, 1B 1UP, 2B 1UP- 2B 10UP, 1C 1UP, których przeznaczenie podstawowe to usługi publiczne, ustala się:

1. przeznaczenia dopuszczalne:

- 1) obiekty i urządzenia usług komercyjnych, o ile stanowią uzupełnienie przeznaczenia podstawowego,
- 2) mieszkania o ile stanowią część obiektu usługowego,
- 3) ulice dojazdowe, parkingi, garaże związane z funkcją podstawową, chodniki, ścieżki rowerowe
- 4) zieleń urządzona,
- 5) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

2. przeznaczenia zabronione:

- 1) obiekty i urządzenia produkcji rolniczej, ogrodniczej i zwierzęcej,
- 2) budynki tylko o funkcji mieszkaniowej, z zastrzeżeniem zachowania oraz możliwości przebudowy i rozbudowy (do 50% powierzchni zabudowy lub kubatury) istniejącej zabudowy mieszkaniowej;
- 3) place składowe,
- 4) obiekty produkcyjne;

3. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5,
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej - minimum 20%,
- 4) konieczność zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) konieczność zachowania odległości od sieci infrastruktury technicznej w strefach izolacyjnych oraz ochronnych, z zastrzeżeniem jak w § 10 ust. 2,

Zespół Zakładów Opieki Zdrowotnej
w Oświęcimiu

Oświęcim, dnia 14 listopada 2008 r.

Znak sprawy:

MK/g.V.7430-a-87/07

2008 -11- 20

L. dz.

DECYZJA

Na podstawie art. 94 ust. 1 pkt 1, art. 96 ust. 1 i 4 oraz art. 97 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku Zespołu Zakładów Opieki Zdrowotnej z siedzibą w Oświęcimiu przy ul. Wysokie Brzegi 4,

z a t w i e r d z a m

projekt podziału nieruchomości położonej w jednostce ewidencyjnej Miasto Oświęcim, obręb Oświęcim, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako pgr 2007/14 o powierzchni 9.2535 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr 40931, w ten sposób, że w wyniku podziału pgr 2007/14 powstaną następujące nowe działki o numerach:

- pgr 2007/15 o powierzchni 0.4600 ha
- pgr 2007/16 o powierzchni 8.7935 ha

zgodnie projektem podziału przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatowego w Oświęcimiu w dniu 25 września 2008 r. za numerem 3011-467/2007, stanowiącym załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Przedmiotem podziału jest nieruchomość położona w jednostce ewidencyjnej Miasto Oświęcim, obręb Oświęcim, obejmująca działkę o numerze ewidencyjnym pgr 2007/14, dla której Sąd Rejonowy w Oświęcimiu, Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze 40931.

Prawo własności nieruchomości, składającej się z działki pgr 2007/14 oraz z innych działek, zabudowanych budynkami i budowlami Zespołu Zakładów Opieki Zdrowotnej w Oświęcimiu, wpisanej w księdze wieczystej KW nr 40931 ujawnione jest na rzecz Powiatu Oświęcimskiego – w nieodpłatnym użytkowaniu Zespołu Opieki Zdrowotnej w Oświęcimiu.

Zespół Zakładów Opieki Zdrowotnej w Oświęcimiu wnioskiem z dnia 27 grudnia 2007 r. zwrócił się do Urzędu Miasta Oświęcim o wszczęcie postępowania w sprawie podziału działki nr 2007/14, obręb Oświęcim, a następnie wnioskiem z dnia 27 października 2008 r. o zatwierdzenie projektu podziału tej działki, załączając wymagane dokumenty. Na dokonanie podziału pgr 2007/14 własności Powiatu Oświęcimskiego, w celu wydzielienia gruntu zabudowanego budynkiem administracyjnym Zespołu Zakładów Opieki Zdrowotnej, wnioskodawca uzyskał zgodę Zarządu Powiatu w Oświęcimiu w piśmie z dnia 10 grudnia 2007 r. znak: SGG.7004-23/2007.

Mapa z projektem podziału nieruchomości wykonana przez Biuro Usług Geodezyjnych s.c. „GEORYS” w Oświęcimiu została wraz z operatem zawierającym

dokumentację dotyczącą podziału pgr 2007/14 zarejestrowana w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatowego w Oświęcimiu w dniu 25 września 2008 r. za numerem ewidencyjnym KERG 3011-467/2007 i przyjęta do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Przedłożona mapa z projektem podziału nieruchomości została opracowana przez mgr inż. Pawła Zalwerta geodetę uprawnionego Nr upr. 9307 zgodnie z postanowieniem Prezydenta Miasta Oświęcim z dnia 25 lipca 2008 r. znak: MK/g.V.7430-a-87/07 opiniującym wstępny projekt podziału pod względem zgodności z przepisami odrębnymi. Teren działki pgr 2007/14 położony jest w obszarze, dla którego nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, ani nie jest objęty obowiązkiem jego sporządzenia.

Nowo wydzielona działka nr 2007/15 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej - ulicy Wysokie Brzegi. Natomiast działka nr 2007/16 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej - ulicy Wysokie Brzegi i ulicy Szpitalnej.

Podejmując niniejszą decyzję uznano, iż projektowany podział zgodny jest z powołanymi na wstępie przepisami o gospodarce nieruchomościami. Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji.

Niniejsza ostateczna decyzja stanowi podstawę do dokonania wpisów w księdze wieczystej oraz w ewidencji gruntów i budynków (katastrze nieruchomości).

Niniejsza decyzja nie podlega opłacie skarbowej - art. 2 ust. 1, pkt 1 lit. h ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. Nr 225, poz. 1635).

Pouczenie:

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie, ul. Lea 10 za pośrednictwem Prezydenta Miasta Oświęcim, w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji.

Otrzymują:

1. Zespół Zakładów Opieki Zdrowotnej – 2 egz.
32-600 Oświęcim, ul. Wysokie Brzegi 4
2. Powiat Oświęcimski
32-602 Oświęcim, ul. Wyspiańskiego 10
3. Sąd Rejonowy w Oświęcimiu – Wydział V Ksiąg Wieczystych
32-600 Oświęcim, Rynek Główny 14
4. Starostwo Powiatowe w Oświęcimiu - ewidencja gruntów i budynków
32-602 Oświęcim, ul. Wyspiańskiego 10
5. Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej
32-602 Oświęcim, ul. Wyspiańskiego 10
6. MK/g a/a



Z up. Prezydenta Miasta

mgr inż. *[Signature]* Wasztyl
Zastępca Prezydenta

Stwierdza się, że niniejsza
decyzja jest ostateczna

z dniem 05.12.2008r.

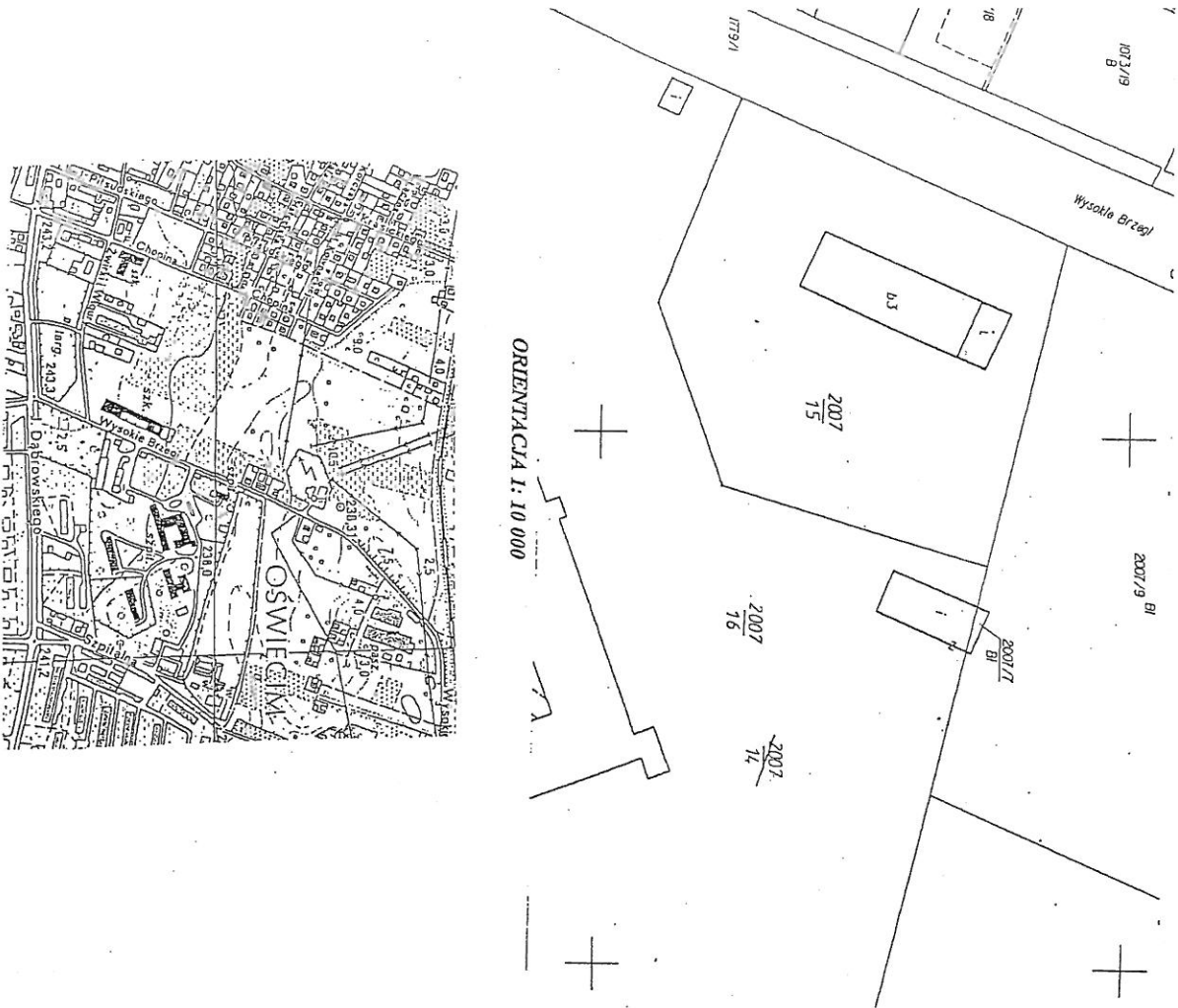
Oświęcim, dnia 11.12.2008r.

Zastępca Naczelnika
Wydziału Mienia Komunalnego
[Signature]
mgr Joanna Gruhwala

PROJEKT PODZIAŁU

Obręb: Oświęcim Miasto: Oświęcim woj. małopolskie
sekcja mapy: 125.32.211 skala 1: 1000

Legenda: Działki nr pgr. 2007/14 z Kw. 40,931 na nowe pgr. 2007/15 i pgr. 2007/16.



ORIENTACJA 1: 10 000

STARY STAN
Poz.rej. 40
Właściciel:
Powiat Oświęcimski – Oświęcim, ul. Wyspiańskiego 10
Użytkowanie:
Zespół Zakładów Opieki Zdrowotnej w Oświęcimiu
Zam. Oświęcim, ul. Wysokie Brzegi 4

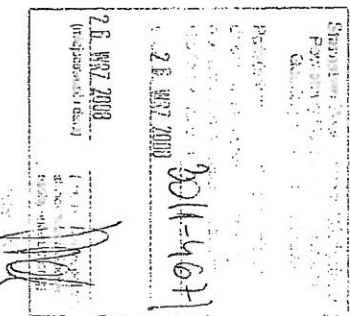
Pgr. 2007/14 Bi..... 9,2535 ha
Ogółem stan stary: 9,2535 ha

NOWY STAN

Właściciel dotychczasowy

Pgr. 2007/15 Bi..... 0,4600 ha
Pgr. 2007/16 Bi..... 8,7935 ha

Ogółem stan nowy: 9,2535 ha

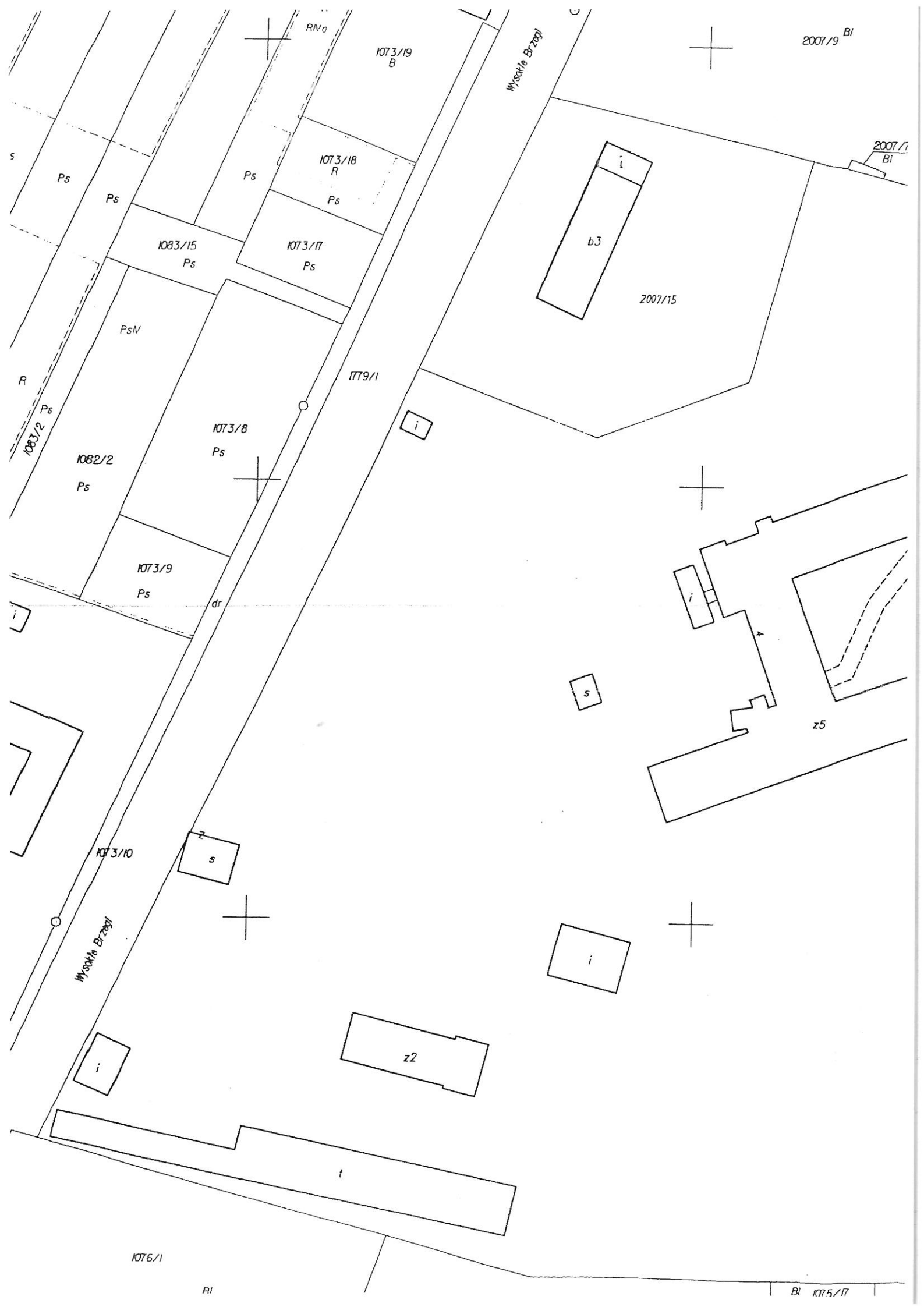


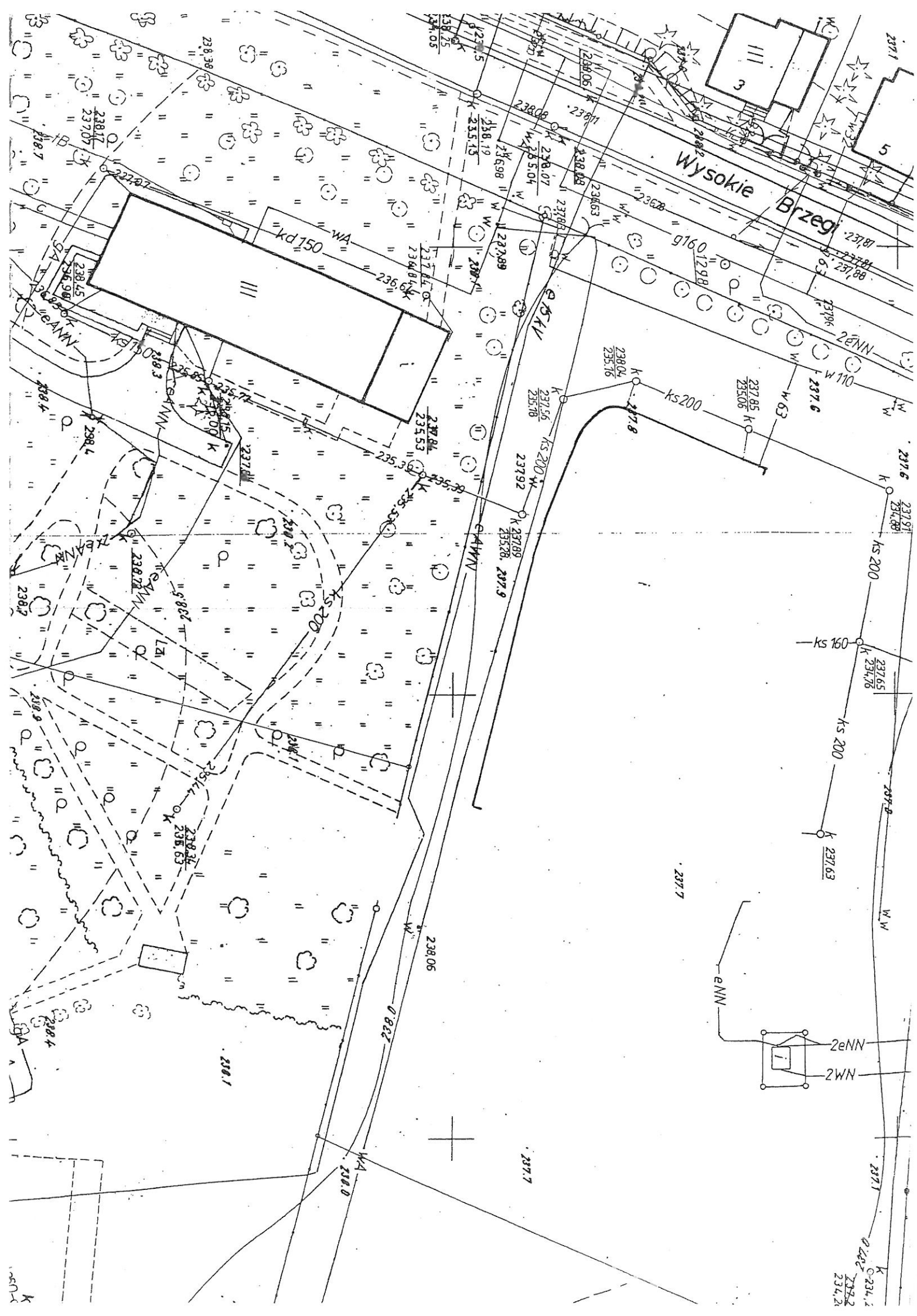
Oświęcim, dnia 20.08.2008
Sporządził:

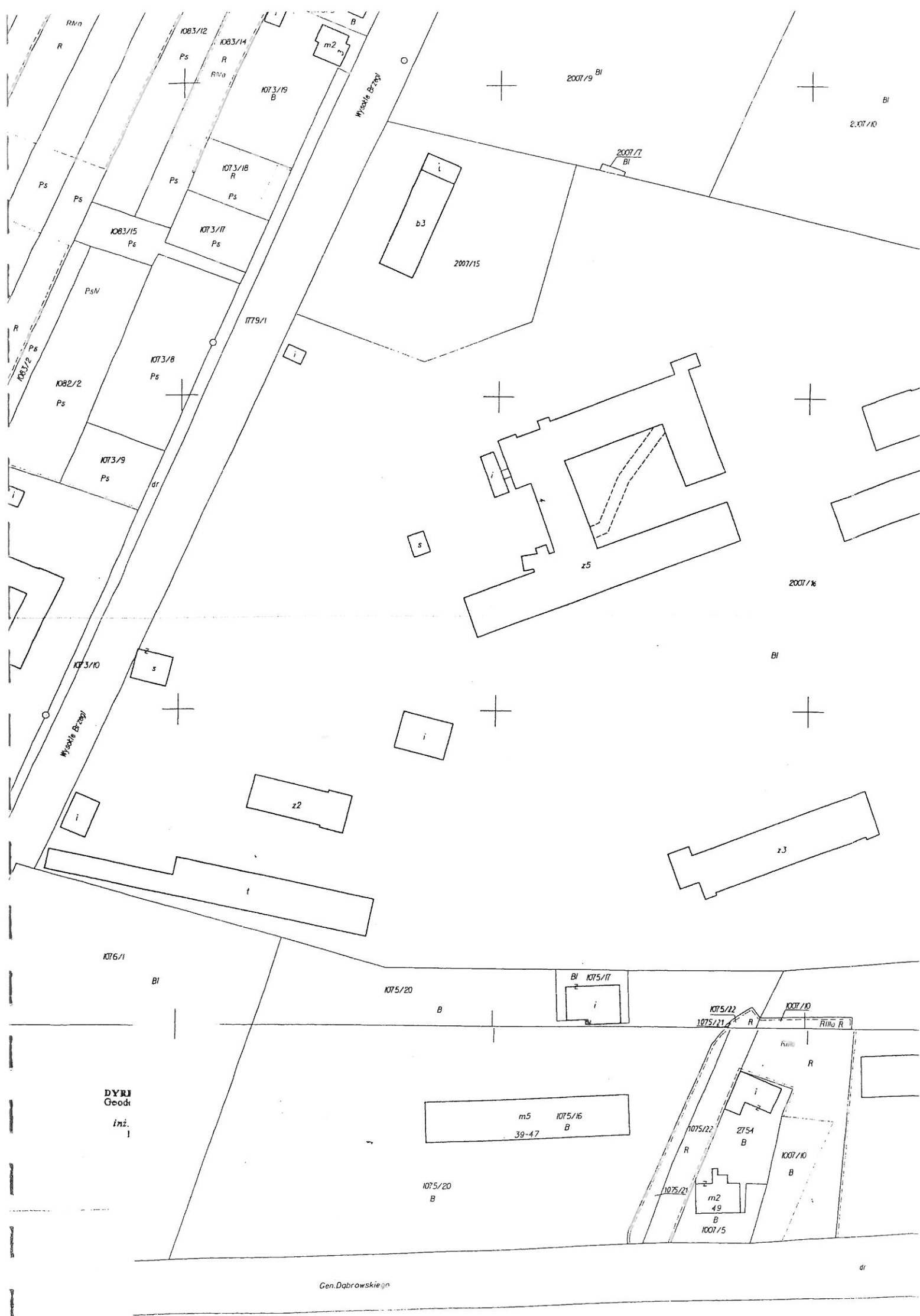
mgr inż. Paweł Załuski
GEODETA UPRAWNIONY
79-602 Oświęcim, ul. Rynek Główny 3/15
Nr. 11-CP-07

Niniejszy podział nieruchomości
został zatwierdzony decyzją
Prezydenta Miasta z dnia 14.10.2008 r.
Nr. 14/6.14.30-0-87/07

Zaszczerpa Naczelnika
Wydziału Miasta Komunalnego
mgr Józefina Grynwald





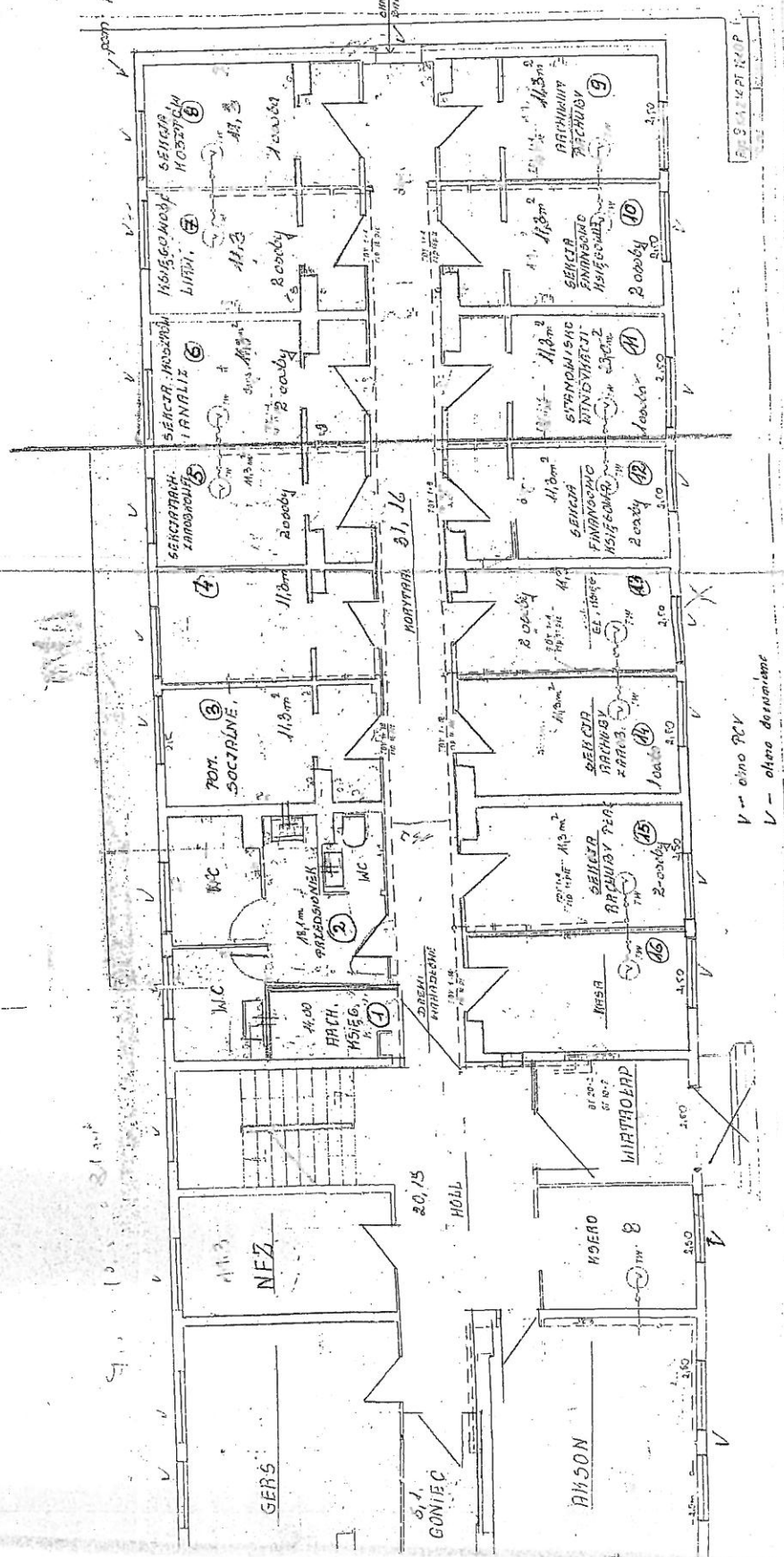


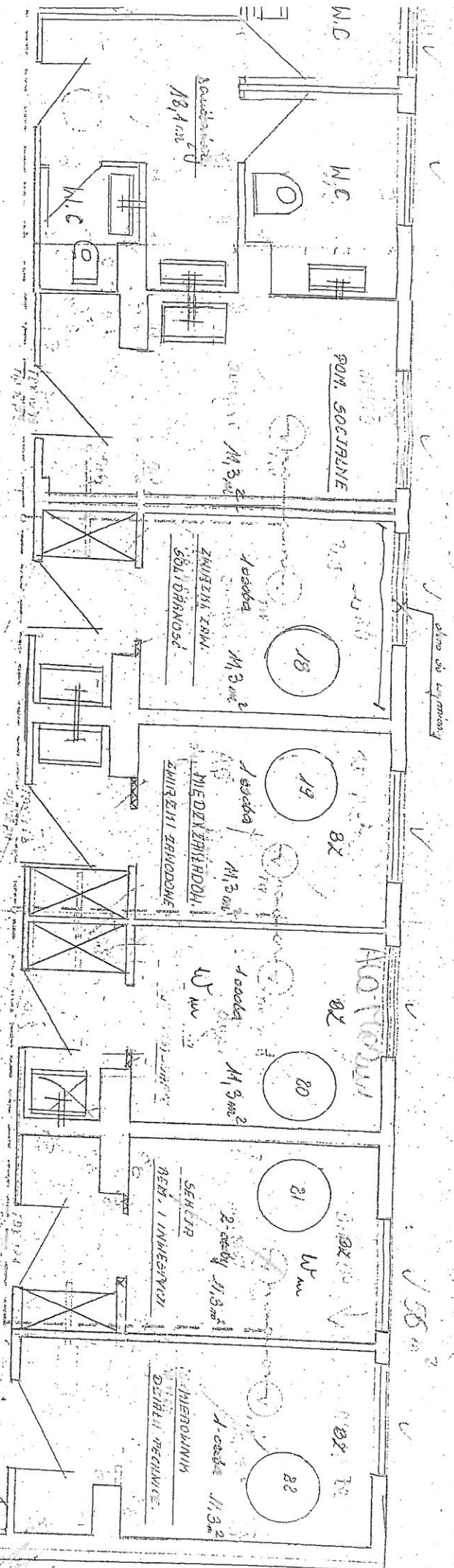
ДНЧ ТОКРИП - ПАР

ADMINISTRATIVE

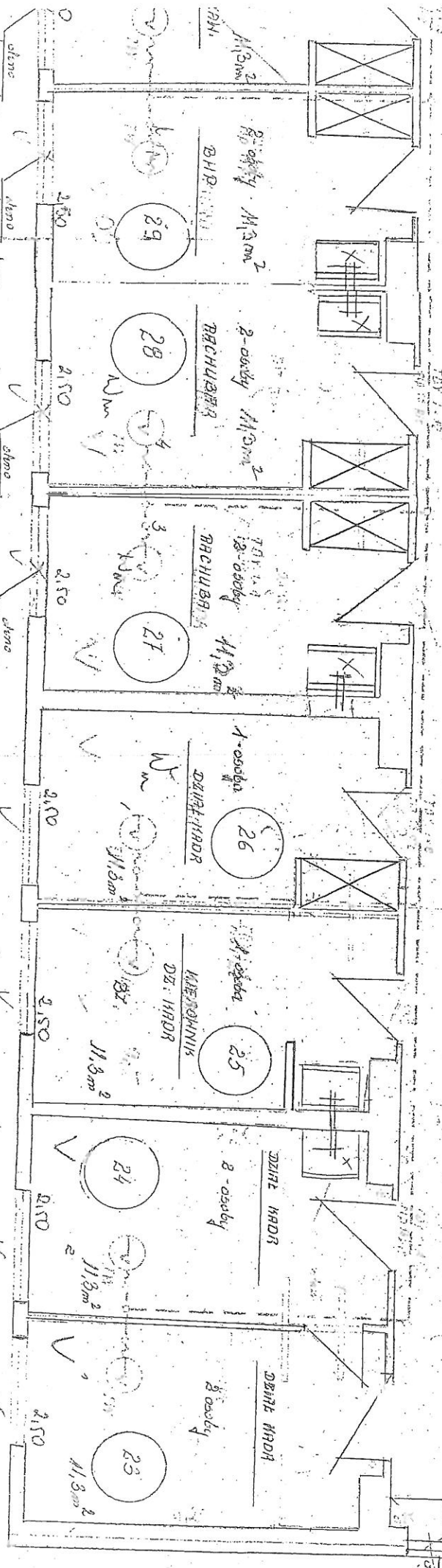
— 871.8.758 —

021:Y - FTIRMS





ПОВЕРХ - 34,15 x 14,7 = 46,61 m²



до усього - сім'я до відвідувача.

БІДНЕН АДМІНІСТРАЦІЇ - 51111 1:50

ІРІЕНО

РЕПРАДУКЦІЯ

1-50124-1905

