

**UCHWAŁA NR 147/XV/16
RADY POWIATU NOWOSĄDECKIEGO**

z dnia 1 kwietnia 2016 r.

w sprawie ustanowienia i nabycia prawa służebności gruntowych przejazdu i przechodu na nieruchomościach położonych w obrębie nr 60 miasta Nowego Sącza.

Na podstawie § 1, § 4 ust.1 Uchwały Nr 322/XXXII/2009 Rady Powiatu Nowosądeckiego z dnia 6 listopada 2009 r. (Dz.U.Woj.Małop.09.752.5775) w sprawie ustalenia zasad gospodarowania nieruchomościami z zasobu powiatowego oraz art. 13 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami (t.j. D.U. z 2015 r. poz.1774 z późn.zm), Rada Powiatu Nowosądeckiego **uchwała co następuje:**

§ 1. Wyraża się zgodę na ustanowienie na nieruchomości położonej w Nowym Sączu, jednostka ewidencyjna Nowy Sącz, obręb nr 60, utworzonej z działki nr 24/3 o pow. 0,2329 ha, objętej księgą wieczystą NS1S/00078178/8 nieograniczonej czasem odpłatnej służebności gruntowej, polegającej na prawie przejazdu i przechodu, w tym samochodami ciężarowymi o masie nieprzekraczającej 40 (czterdzieści) ton, przez działkę nr 24/3, pasem o szerokości 3,5 metra biegnącym wzdłuż granicy z działką nr 24/13, oznaczonym na mapie do celów prawnych sporządzonej w dniu 16 lutego 2016 r. przez uprawnionego geodetę inż. Krzysztofa Buchtę linią przerywaną A-B stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały, na rzecz: - każdorazowych właścicieli i posiadaczy działki nr 26/11 objętej księgą wieczystą nr NS1S/00109872/0, nr 25/1 objętej księgą wieczystą nr NS1S/00121471/9, nr 25/5 i 25/6 objętych księgą wieczystą nr NS1S/00121061/2, położonych w Nowym Sączu, obręb nr 60 - każdorazowego użytkownika wieczystego lub właściciela nieruchomości położonej w Nowym Sączu, obręb nr 60, utworzonej z działek nr nr 24/13, 24/15, 24/10 i 24/11 oraz właściciela lub właścicieli budynków stanowiących odrębne nieruchomości, objętych księgą wieczystą nr NS1S/00068496/0 - a także na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego lub właściciela nieruchomości położonej w Nowym Sączu, obręb nr 60, utworzonej z działek nr 24/12 i nr 24/14 oraz właściciela budynków i urządzenia stanowiących odrębne przedmioty własności, dla których zostanie założona nowa księga wieczysta po wydzieleniu z księgi wieczystej nr NS1S/00068496/0.

§ 2. Wyraża się zgodę na nabycie na nieruchomości położonej w Nowym Sączu, jednostka ewidencyjna Nowy Sącz, obręb nr 60, utworzonej z działki nr 24/13 o pow. 0,0817 ha, objętej nową księgą wieczystą nieograniczonej czasem służebności gruntowej, polegającej na prawie przejazdu i przechodu, w tym samochodami ciężarowymi o masie nieprzekraczającej 40 (czterdzieści) ton, przez działkę nr 24/13, pasem o szerokości 3,5 metra biegnącym wzdłuż granicy z działką nr 24/3, oznaczonym na mapie do celów prawnych sporządzonej w dniu 16 lutego 2016 r. przez uprawnionego geodetę inż. Krzysztofa Buchtę linią przerywaną C-D stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały, na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy działki nr 24/3 objętej księgą wieczystą nr NS1S/00078178/8.

§ 3. Szczegółowe zasady i zakres ustanowienia w/w ograniczonych praw rzeczowych a także jednorazowo płatne kwoty wynagrodzenia za korzystanie z tych praw, ustalone na podstawie sporządzonych operatów szacunkowych przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego określi stosowna umowa w formie aktu notarialnego.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu Nowosądeckiego.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Powiatu
Nowosądeckiego


Zygmunt Paruch

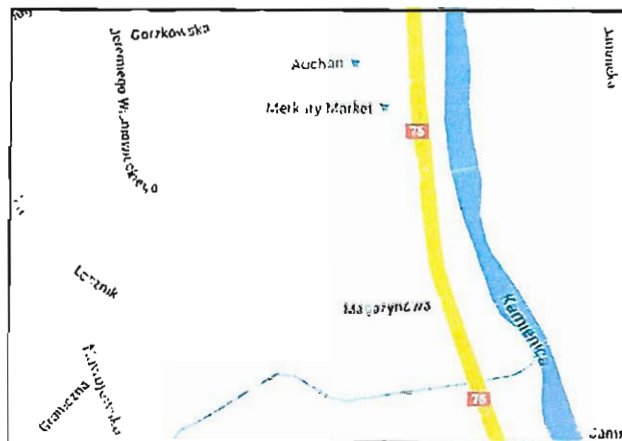
REGION 490599678

NIP 734-100-76-27

Tel. (18) 441-52-65 604-203-262

Fax (18) 441-52-65

Województwo:	małopolskie
Powiat:	M. Nowy Sącz
Gmina:	Nowy Sącz Mi.
Miejscowość:	Nowy Sącz
Ulica:	Wiśniowieckiego
Obręb:	60
Nr działki:	24/3
Księga Wieczysta:	NS15/00078178/8



OPERAT SZACUNKOWY

określenia wartości ograniczonego prawa rzeczowego
- projektowanej do ustanowienia służebności gruntowej na nieruchomości gruntowej
stanowiącej działkę nr 24/3 w obrębie 60
miasta Nowego Sącza

Opracowała:



Nowy Sącz 15 luty 2016 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO
(art. 158 ustawy o gosp. nieruch.)

<p>Przedmiot wyceny</p> <p>Przedmiotem wyceny jest ograniczone prawo rzeczowe - służebność gruntowa, która zostanie ustanowiona na prawie własności nieruchomości obj. Kw Nr NS1S/00078178/8 położonej w Nowym Sączu obr. 60, oznaczonej jako działka ewid. nr 24/3 o pow. 0.2329 ha, stanowiącej własność Powiatu Nowosądeckiego w trwałym zarządzie Powiatowego Zarządu Dróg w Nowym Sączu - na rzecz :</p> <ul style="list-style-type: none"> - każdoczesnych właścicieli i użytkowników działek ew. nr 24/10, 24/11, 4/12, 24/13, 24/14 i 24/15 oraz właścicieli budynków stanowiących odrębne nieruchomości obj. KW NS1S/00068496/0; - każdoczesnych właścicieli i użytkowników działek ew. nr 26/10 i 26/11 (powstałych z podziału działek ew. nr 26/4) obj. KW NS1S/00109872/0, działki ew. nr 25/1 obj. KW NS1S/00121471/9, działki ew. nr 25/5 i 25/6 obj. KW NS1S/00121061/2. 		
<p>Cel wyceny</p> <p>Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej projektowanej do ustanowienia służebności gruntowej.</p>		
<p>Krótki opis nieruchomości</p> <p>Nieruchomość położona w strefie pośredniej miasta, w magazynowo-produkcyjno-handlowej dzielnicy Gorzków, bezpośrednio przy ul. Wiśniowieckiego, w sąsiedztwie i otoczeniu nieruchomości o podobnym sposobie użytkowania, obiektów handlowych, magazynowych i warsztatowych.</p> <p>Dostęp do drogi publicznej - bezpośredni do ul. Wiśniowieckiego z urządzonym zjazdem.</p> <p>Działka nr 24/3 ma kształt prostokąta, przybliżone wymiary ok. 100 x 23 m., usytuowanie do ulicy - prostopadłe. Z dwóch stron ogrodzona, zabudowana murowanym piętrowym budynkiem biurowym i budynkami gospodarczymi. Teren niezabudowany jest prawie w całości utwardzony (droga wewnętrzna o nawierzchni asfaltowej, chodniki, parkingi, place składowe).</p> <p>Nieruchomość jest uzbrojona w sieci miejskie: wodociągową, kanalizacyjną, elektryczną, teletechniczną.</p> <p>W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza, przedmiotowy teren oznaczony jest symbolem 2P tj. tereny dominacji działalności usługowej z dopuszczeniem produkcji.</p>		
<p>Wartość projektowanej do ustanowienia służebności gruntowej</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td align="center">51 200,- zł</td> </tr> <tr> <td align="center">Słownie : pięćdziesiąt jeden tysięcy dwieście złotych.</td> </tr> </table>	51 200,- zł	Słownie : pięćdziesiąt jeden tysięcy dwieście złotych.
51 200,- zł		
Słownie : pięćdziesiąt jeden tysięcy dwieście złotych.		
<p>Data określenia wartości i wykonania operatu szacunkowego: 15 luty 2016 r.</p>		

Opracowała: Krystyna Krzemień



Biuro Wyceny Nieruchomości Krystyna Krzemień 33-300 Nowy Sącz ul. Warszawska 36

ZAWARTOŚĆ OPERATU

	WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO
	ZAWARTOŚĆ OPERATU
1.	Przedmiot i zakres wyceny
2.	Cel wyceny
3.	Podstawy wyceny
4.	Daty
5.	Stan przedmiotu wyceny
	5.1. Stan prawny
	5.2. Stan wg operatu ewidencji gruntów
	5.3. Lokalizacja i otoczenie, opis nieruchomości- stan techniczno-użytkowy
6.	Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego
7.	Sposób wyceny, charakterystyka rynku
8.	Określenie wartości rynkowej 1 m ² gruntu nieruchomości obciążonej
9.	Określenie wartości proponowanej do ustalenia służebności gruntowej
10.	Wynik wyceny - analiza
11.	Uwagi końcowe, klauzule
<p>Załączniki</p> <ul style="list-style-type: none"> - kopia mapy ewidencyjnej z propozycją służebności gruntowych działek nr 24/3 i 24/13 położonych w obrębie 60 m-ta Nowego Sącza wykonana dla celów prawnych - wypis z rejestru ewidencji gruntów (badanie własne) - wypis z księgi wieczystej (badanie własne) - dokumentacja fotograficzna - wypis i wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza 	

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest ograniczone prawo rzeczowe - służebność gruntowa, która zostanie ustanowiona na prawie własności nieruchomości obj. Kw Nr NS1S/00078178/8 położonej w Nowym Sączu obr. 60, oznaczonej jako działka ewid. nr 24/3 o pow. 0.2329 ha, stanowiącej własność Powiatu Nowosądeckiego w trwałym zarządzie Powiatowego Zarządu Dróg w Nowym Sączu - na rzecz :

- kaźdoczesnych właścicieli i użytkowników działek ew. nr 24/10, 24/11, 4/12, 24/13, 24/14 i 24/15 oraz właścicieli budynków stanowiących odrębne nieruchomości obj. KW NS1S/00068496/0;
- kaźdoczesnych właścicieli i użytkowników działek ew. nr 26/10 i 26/11 (powstałych z podziału działek ew. nr 26/4) obj. KW NS1S/00109872/0, działki ew. nr 25/1 obj. KW NS1S/00121471/9, działki ew. nr 25/5 i 25/6 obj. KW NS1S/00121061/2.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie według aktualnego stanu i poziomu cen z daty wyceny wartości rynkowej prawa rzeczowego - w/określonej służebności gruntowej.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej projektowanej do ustanowienia służebności gruntowej.

3. PODSTAWY FORMALNE I PRAWNE WYCENY

3.1. Podstawa formalna

Zlecenie nr 1/2016 Powiatowego Zarządu Dróg w Nowym Sączu z dnia 02.02.2016 r.

3.2. Podstawy materialno - prawne wyceny

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami [Jedn. tekst Dz. U. z 2015 r., poz. 782] ,
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego [Dz. U. Nr 207 z 22.09.2004, poz. 2109 ze zmianami],
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. - Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2014 r. poz.121 z późn. zmianami),
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz. U. z 2013r. Nr 0 , poz. 707 ze zmianami)

3.3. Źródła danych merytorycznych

3.3.1. Źródła dotyczące przedmiotu wyceny:

- kopia mapy ewidencyjnej z propozycją służebności gruntowych na działkach nr 24/3 i 24/13 w obr. 60 m-ta Nowego Sącza - mapa do celów prawnych

- Księga wieczysta KW NS15/00078178/8 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Nowym Sączu oraz księgi wieczyste nr NS1S/00109872/0, NS1S/00121471/9, NS1S/00121061/2, NS1S/00068496/0, NS1S/00068496/0
- Wypis z rejestru gruntów dla działki 24/3 w obrębie 60 m-ta Nowego Sącza (badanie własne),
- Projekt uchwały Rady Powiatu Nowosądeckiego w sprawie ustanowienia i nabycia prawa służebności gruntowych na nieruchomościach położonych w obrębie 60 miasta Nowego Sącza (określający przedmiot i zakres projektowanych służebności)
- Uchwała Nr XIV/133/2011 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 6 września 2011 roku w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza,
- Wizja lokalna na nieruchomości wycenianej przeprowadzona w dniu 09.02.2016 r.

3.3.2. Źródła dotyczące rynku nieruchomości

- własny bank danych oparty o analizy rynku obrotu nieruchomościami, a zwłaszcza:
 - notowania wartości i cen transakcyjnych ze zbioru dokumentów do operatu ewidencji gruntów w Starostwie Powiatowym w Nowym Sączu,
 - informacje uzyskane z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami dotyczące popytu i podaży podobnych nieruchomości na rynku lokalnym oraz w zakresie cech wpływających na poziom cen,
 - wywiad terenowy,
 - informacje uzyskane od Zamawiającego,
 - notowania wartości i cen ofertowych ogłaszane w publikatorach

3.3.3. Materiały pomocnicze :

- literatura z zakresu szacowania nieruchomości, techniki, ekonomii i prawa, a zwłaszcza:
 - „Wycena nieruchomości” – wyd. polskie PFSRM,
 - „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” – Mieczysław Prystupa
- „Powszechne Krajowe Zasady Wyceny” [PKZW] - opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych , a zwłaszcza tymczasowa nota interpretacyjna IV.4- „Wybrane ograniczone prawa rzeczowe i zobowiązaniowe. Zasady wyceny.”

4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY

▪ data sporządzenia wyceny:	15.02.2016 r.
▪ data, na którą określono wartość nieruchomości:	15.02.2016 r.
▪ data określenia stanu techniczno-użytkowego nieruchomości	09.02.2016 r.
▪ data określenia stanu prawnego	15.02.2016 r.
▪ data dokonania oględzin nieruchomości:	09.02.2016 r.

5. UWARUNKOWANIA PRAWNE WYCENY

Służebność gruntowa jest ograniczonym prawem rzeczowym (art. 244 - 295 K.C., Ustawa o gospodarce nieruchomościami.)

Nieruchomość można obciążyć na rzecz właściciela (użytkownika) innej nieruchomości (nieruchomości władnącej) prawem, którego treść polega bądź na tym, że właściciel nieruchomości władnącej może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, bądź na tym, że właściciel nieruchomości obciążonej zostaje ograniczony w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań, bądź też na tym, że właścicielowi nieruchomości obciążonej nie wolno wykonywać określonych uprawnień, które mu względem nieruchomości władnącej przysługują na podstawie przepisów o treści i wykonywaniu własności (służebność gruntowa).

Służebność gruntowa może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części.

Zakres służebności gruntowej i sposób jej wykonywania oznacza się, w braku innych danych, według zasad współżycia społecznego przy uwzględnieniu zwyczajów miejscowych.

Do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności. Forma aktu notarialnego jest potrzebna dla oświadczenia woli właściciela, który to prawo ustanawia. Prawo to ujawniane jest poprzez wpis do księgi wieczystej.

Służebność jest ustanawiana za wynagrodzeniem.

Według Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego [Dz. U. Nr 207 z 22.09.2004, poz. 2109 ze zmianami] §2: „Określanie wartości nieruchomości polega na określaniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości”.

W przypadku, gdy przedmiotem wyceny są prawa zbywalne, określeniu podlega ich wartość rynkowa.

6. STAN PRZEDMIOTU WYCENY

Za stan nieruchomości - zgodnie z art. 4 pkt. 17 ustawy o gospodarce nieruchomościami, należy rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona.

6.1. Stan prawny - - ustalony na podstawie badania księgi wieczystej w dniu 15.02.2016r.

(Portal Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych, dostępny na stronach internetowych Ministerstwa Sprawiedliwości).

Nr Kw SR w Nowym Sączu	NS1S/00078178/8
Dział I-0: Oznaczenie nieruchomości	Położenie: miejscowość Nowy Sącz Oznaczenie: działka nr 24/3 obręb 60 ul. Wiśniowieckiego, grunt zabudowany o powierzchni 0,2329 ha.
Dział I – spis praw związanych z własnością	Brak wpisu
Dział II - własność	Powiat Nowosądecki - Powiatowy Zarząd Dróg w Nowym Sączu. Podstawa wpisu: Decyzja Wojewody Małopolskiego z dnia 14 marca 2000r nr GG.VII.7224/V/26/1/99/JG Decyzja Zarządu Powiatu Nowosądeckiego z dnia 12 października 2000 r. nr 11/2000 Decyzja Zarządu Powiatu Nowosądeckiego w sprawie ustanowienia trwałego zarządu z dnia 10 września 2013r., nr GB.III.6844.206.2012.MP
Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia	brak wpisu
Dział IV- hipoteka	brak wpisu

Biuro Wyceny Nieruchomości Krystyna Krzemień 33-300 Nowy Sącz ul.Warzywna 36

Na dzień badania – do żadnego z działów w/opisanej księgi wieczystej nie wpisano wzmianki o złożonych wnioskach.

6.2. Stan wg operatu ewidencji gruntów

Województwo: małopolskie						
Powiat: M. Nowy Sącz						
Jednostka ewidencyjna : M. Nowy Sącz						
Obręb ewidencyjny: 60						
Nr jednostki rejestrowej : G54						
Arkusze mapy	Nr działki	Powierzchnia w ha	Użytki gruntowe i klasy gleboznawcze		Nr KW	Adres
			oznaczenie	Pow. [ha]		
60	24/3	0,2329	Bp	0.2329	NS1S/00078178/8	-
Własność: Powiat Nowosądecki, ul. Jagiellońska 33, 33-300 Nowy Sącz						
Trwały zarząd: Powiatowy Zarząd Dróg w Nowym Sączu ul. Wiśniowieckiego 136, 33-300 Nowy Sącz						

6.3. Opis nieruchomości : lokalizacja i otoczenie (w tym wielkość, charakter, stopień zurbanizowania miejscowości w której poł. jest nieruchomość), **stan techniczno-użytkowy**

Wyceniana nieruchomość leży w mieście Nowy Sącz, woj. małopolskie.

Nowy Sącz – miasto powiatowe i na prawach powiatu grodzkiego. W latach 1975 –1998 Nowy Sącz był siedzibą województwa, obecnie należy do woj. małopolskiego.

Pow. 57 km², ok. 85 tys. mieszkańców, gęstość zaludnienia ok. 1500os./km², trzecie co do wielkości miasto woj. małopolskiego (po Krakowie i Tarnowie). Położone w Kotlinie Sądeckiej, u zbiegu Dunajca i Kamienicy, w pobliżu Jez. Rożnowskiego. Ważny węzeł komunikacyjny drogowy i kolejowy (przejścia graniczne ze Słowacją ; w Piwnicznej, Muszynie i Leluchowie drogowo, w Muszynie kolejowo; drogi krajowe: nr 28 Zator-Przemyśl, nr 75 Kraków-Muszynka granica państwa PL-SK, Nr 87 Nowy Sącz-Piwniczna granica państwa PL-SK, linia kolejowa Tarnów-Leluchów nr 96 i Nr 104 Chabówka-Nowy Sącz; bezpośrednie połączenia z Nowego Sącza: Budapeszt, Warszawa, Kraków, Gdańsk, Sopot, Gdynia, a także Tarnów, Malbork, Krynica, Stróże), liczący się na południu Polski ośrodek kulturalny, turystyczny, edukacyjny i gospodarczy, główny ośrodek turystyczny Ziemi Sądeckiej. Jedno z najstarszych miast w Małopolsce z licznymi zabytkami. Dla mieszkańców powiatu nowosądeckiego, a także części powiatów Immanowskiego i gorlickiego, Nowy Sącz jest centrum spełniającym szereg ról i zadań z zakresu administracji rządowej, sądowniczej, skarbowej, a także oświaty, ochrony zdrowia, kultury i sportu. Średniej wielkości ośrodek przemysłowy. Miasto jest siedzibą wielu gigantów nie tylko w skali kraju w następujących dziedzinach: naprawy taboru kolejowego (NEWAG), produkcji elektrod węglowych (CARBON), produkcji urządzeń górnictwa (NOWOMAG), w branży budownictwa (Fakro, Dako, Wiśniowski), produkcji spożywczej (Konspol Holding, Koral), nowych technologii (Novitus S.A. – dawny Optimus IC) oraz wielu innych, szczególnie z branży przetwórstwa owocowo-warzywnego (PROSPONA) i produkcji mebli tapicerowanych . Działa tu około 9,5 tys. podmiotów gospodarczych. Jest to również miasto rzemieślników, spośród których większość zajmuje się wytwarzaniem galanterii skórzanej.

Ponadto Nowy Sącz jest miastem z dobrze rozwiniętym szkolnictwem, jednym z najważniejszych w województwie ośrodków akademickich po Krakowie. Jest on siedzibą trzech uczelni wyższych, dwóch filii uczelni krakowskich oraz zamiejscowego wydziału nauk społecznych „Wschód-Zachód” Szkoły Wyższej w Łodzi; ogółem ok. 6,5 tyś. studentów.

Lokalizacja nieruchomości w obrębie miasta, otoczenie i sąsiedztwo:

Nieruchomość położona w strefie pośredniej miasta, w magazynowo-produkcyjno-handlowej dzielnicy Gorzków, bezpośrednio przy ul. Wiśniowieckiego, w bezpośrednim sąsiedztwie i otoczeniu nieruchomości o podobnym sposobie użytkowania, obiektów handlowych, magazynowych i produkcyjnych. Odległość od centrum miasta (ryнку) - około 4 km, od skrzyżowania ul. Wiśniowieckiego z Alejami Piłsudskiego (obwodnica miasta) - około 150m.

Dostęp do drogi publicznej - bezpośredni do ul. Wiśniowieckiego z urządzonym zjazdem.

Dostępność komunikacją publiczną: dobra.

Stan techniczno-użytkowy, stan zagospodarowania:

Działka nr 24/3 ma kształt prostokąta, przybliżone wymiary ok. 100 x 24 m., usytuowanie do ulicy - prostopadłe. Z dwóch stron ogrodzona, zabudowana murowanym płetrowym budynkiem biurowym i budynkami gospodarczo-magazynowymi (o konstrukcji murowanej i stalowej).

Teren niezabudowany jest prawie w całości utwardzony (droga wewnętrzna o nawierzchni asfaltowej, chodniki i parkingi, plac składowy).

Nieruchomość jest uzbrojona w sieć miejskie: wodociągową, kanalizacyjną, elektryczną, teletechniczną.

7. PRZEZNACZENIE TERENU W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZE-STRZENNEGO

Teren miasta na którym zlokalizowana jest wyceniana nieruchomość nie jest objęty planem zagospodarowania przestrzennego.



Zgodnie z zapisem **Art. 154. ust. 2 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami:**

- w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- w przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza (Uchwała Nr XIV/133/2011 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 6 września 2011 roku w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza), przedmiotowy teren oznaczony jest symbolem **2P**.

2P - tereny dominacji działalności usługowej z dopuszczeniem produkcji - rozwój poprzez przekształcenia funkcjonalne i przestrzenne, intensyfikację wykorzystania terenu oraz uruchomienie nowych terenów.

Zakłada się rozwój w dostosowaniu do cech środowiska przyrodniczego, cech przestrzeni miejskiej: skali miasta, funkcji i form zabudowy oraz możliwości wyposażenia w systemy infrastruktury technicznej.

Wysokość budynków nie powinna przekraczać 15,0 m licząc od średniego poziomu terenu istniejącego do poziomu najwyższej położonego elementu budynku. Wysokość budynków nie dotyczy wielkopowierzchniowych obiektów handlowych. Tereny przekształcane będą poprzez uzupełnienie zainwestowania, rozbudowę, przebudowę, zmianę profilu działalności lub technologii istniejących obiektów i urządzeń. Wyklucza się realizację inwestycji, dla których zgodnie z przepisami odrębnymi, istnieje obligatoryjny wymóg sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko za wyjątkiem infrastruktury technicznej, komunikacji, oraz urządzeń przeciwpowodziowych oraz istniejących obiektów produkcyjnych i usługowych, z możliwością ich przebudowy i rozbudowy na zasadach ustalonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Wymagane stosowanie najlepszej dostępnej techniki w rozumieniu przepisów odrębnych.

Dopuszcza się lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m² zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się utrzymanie istniejącej w tych terenach zabudowy mieszkaniowej i realizację nowej jako uzupełnienie istniejącego zespołu mieszkaniowego oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. Obowiązek wprowadzenia zieleni izolacyjnej na granicy z zabudową mieszkaniową. Zagospodarowanie terenów niezainwestowanych o pow. powyżej 1 ha na zasadach ustalonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Dopuszcza się lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² w obszarach dopuszczonych lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów andlowych, wyznaczonych na rysunku studium, na zasadach ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

8. WYCENA PROJEKTOWANEGO PRAWA SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ

8.1. Sposób wyceny - wybór podejścia i metody wyceny

Sposób wyceny prawa służebności zależy od:

- celu wyceny
- przepisów prawa
- rodzaju dostępnych informacji
- zakresu ustanowienia służebności

Proponowana służebność gruntowa: nieodpłatna i nieograniczona czasem służebność gruntowa, polegająca na prawie przejazdu i przechodu, w tym samochodami ciężarowymi o masie nieprzekraczającej 40 ton, przez działkę nr 24/3, pasem o szerokości 3,5 metra biegnącym wzdłuż granicy z działką nr 24/13, oznaczonym na mapie wykonanej dla celów prawnych linią przerywaną koloru brązowego literami A - B na rzecz:

- każdorazowych właścicieli i użytkowników działek ew. nr 24/10, 24/11, 24/12, 24/13, 24/14 i 24/15 oraz właścicieli budynków stanowiących odrębne nieruchomości obj. KW NS1S/00068496/0;
- każdorazowych właścicieli i użytkowników działek ew. nr 26/10 i 26/11 (powstałych z podziału działek ew. nr 26/4) obj. KW NS1S/00109872/0, działki ew. nr 25/1 obj. KW NS1S/00121471/9, działki ew. nr 25/5 i 25/6 obj. KW NS1S/00121061/2.

Powierzchnia gruntu zajętego pod proponowaną służebność : 350 m² (100 x 3,5m)

Powierzchnia gruntu nieruchomości władających: około 3 ha.

Nieruchomości władające zabudowane są budynkami magazynowo-produkcyjno-biurowymi i urządzeniami i prawie w całości utwardzone (place składowo-manewrowe, drogi wewnętrzne.

Z uwagi na fakt, że ustanawiana służebność gruntowa nie wpłynie na zmianę walorów użytkowych nieruchomości (istniejąca droga wewnętrzna z chodnikiem i zatokami parkingowymi), wartość tej służebności stanowić będzie iloczyn powierzchni wykorzystanego gruntu i wartości rynkowej jednostki powierzchni gruntu nieruchomości obciążonej, z uwzględnieniem innych elementów mających wpływ na wartość wycenianego prawa.

Określenie tej wartości następuje wg poniższego wzoru:

$$W_s = P \times C \times K$$

w którym:

- Ws - wartość prawa służebności gruntowej
- P - powierzchnia gruntu zajętego pod drogę w m²
- C - wartość rynkowa jednostki powierzchni gruntu nieruchomości obciążonej
- K - współczynnik uwzględniający inne elementy wpływające na wartość szacowanego prawa (np. czy z drogi objętej służebnością korzysta tylko właściciel nieruchomości władającej czy również właściciel nieruchomości obciążonej oraz inne osoby; jaka jest częstotliwość przejazdu i przechodu dla użytkowników służebności, rodzaj pojazdów korzystających z drogi itp. Wartość tego współczynnika może wynosić od 0 – 1.

Wartości rynkową jednostki powierzchni gruntu nieruchomości obciążonej określono **w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.**

Założono, iż zbycie nieruchomości następuje w dniu wyceny. Ustalona wartość nieruchomości odzwierciedla stan rynku lokalnego na dzień wyceny i odpowiada najbardziej prawdopodobnej cenie, jaką można by uzyskać za szacowaną nieruchomość przy zawarciu umowy sprzedaży. Przyjęto, iż w okresie ekspozycji nieruchomości na rynku oraz w okresie negocjowania umowy, ceny nie uległyby zmianie.

W podejściu porównawczym wartość W_R szacowanej nieruchomości określa się jako równą cenie osiągniętej ze sprzedaży nieruchomości z nią porównywalnej C_p skorygowaną o poprawkę ΔC wynikającą z uwzględnienia różnic - w cenach i właściwościach - pomiędzy tak zestawionymi nieruchomościami: szacowaną i sprzedanymi.

Zapisać to można ogólnym wzorem:

$$W_R = C_p + \Delta C$$

Metoda korygowania ceny średniej realizowana jest na podstawie zależności:

$$W_R \approx C_{sr} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

- W_R - wartość nieruchomości
- C_{sr} - średnia cena w próbie reprezentacyjnej
- u_i - wartości współczynników odzwierciedlające ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

Suma wskaźników korygujących nie powinna przekroczyć różnicy pomiędzy ceną nieruchomości o najlepszych cechach (cena maksymalna) a nieruchomością o cechach najgorszych (cena minimalna). Dlatego wysokość możliwego minimalnego i maksymalnego współczynnika korygującego dla poszczególnych cech wyznacza się jako procent wpływu na różnicę cen, odpowiednio dolnej dla minimum, a górnej dla maksimum, sumy wskaźników korygujących.

Procent wpływu poszczególnych cech na różnice w cenach transakcyjnych określa się na podstawie badania rynku obrotu nieruchomościami podobnymi do wycenianej lub w oparciu o własne badania rynkowe oraz analizę preferencji nabywców (informacje uzyskane w agencjach obrotu nieruchomościami oraz na podstawie analiz zawartych w prasie fachowej).

Nieruchomość zbyta według najniższej ceny posiada przeważającą ilość cech ujemnych, znaczących na rynku obrotu; nieruchomość zbyta według najwyższej ceny posiada przeważającą ilość cech dodatnich.

Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględniono w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami podobnymi.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ JEDNOSTKI POWIERZCHNI GRUNTU NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ - DZIAŁKI NR 24/3

9.1. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości w zakresie celu i przyjętego sposobu wyceny

Obszar rynku : miasto Nowy Sącz

Okres monitorowania rynku : lata 2014 - 2016

Rodzaj rynku : rynek gruntów budowlanych przeznaczonych w planie zagospodarowania przestrzennego pod różnego rodzaju działalność gospodarczą, pod względem cenowym średnio ukształtowany.

Analizą objęto: ceny i cechy nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego w rozpatrywanym okresie i obszarze, oferty sprzedaży oraz preferencje potencjalnych nabywców.

Do strefy pośredniej miasta Nowego Sącza zaliczono tereny otaczające centrum w promieniu ok. 2-5 km, posiadające podobny dostęp do obiektów i urządzeń infrastruktury społecznej i technicznej, o podobnym charakterze zabudowy – dość intensywna zabudowa mieszkalno-usługowa oraz magazynowo-handlowo-produkcyjna. Na rynku gruntów niezabudowanych, przeznaczonych na cele budowlane i położonych w strefie pośredniej miasta podaż jest mała, związana z wyczerpywaniem się zasobów niezabudowanych działek położonych na terenach o dobrze rozwiniętej infrastrukturze technicznej i społecznej, bardzo atrakcyjnych dla budownictwa zarówno mieszkaniowego jak i usługowego i przemysłowego. Ze względu na ograniczoną podaż gruntów j/w, uzyskiwane ceny są wysokie i o dużej rozpiętości w zależności od możliwości wykorzystania gruntu na cele dochodowe. Przeprowadzona analiza w/w rynku wykazała niewielki obrót gruntami o takim przeznaczeniu (mała ilość terenów niezabudowanych przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego pod różnego rodzaju działalność gospodarczą, brak aktualnych planów).

Dotyczy to głównie gruntów przeznaczonych pod działalność produkcyjną, ze względu na konieczność pozyskania znacznych powierzchni gruntu, zapewniających dobrą funkcjonalność i umożliwiających racjonalną zabudowę z uwzględnieniem wszystkich ograniczeń wynikających z tego typu zagospodarowania.

Najwyższe ceny uzyskiwane są za nieruchomości położone przy drogach głównych lub w terenach na których już prowadzona jest różnego rodzaju działalność gospodarcza (możliwość reklamy i pozyskania klientów „przy okazji”).

Ceny nieruchomości niezabudowanych w określonym wyżej okresie monitorowania rynku utrzymywały się na zbliżonym poziomie (z mało wyraźnymi tendencjami zwyżkowymi lub zniżkowymi), dlatego nie aktualizowano cen ze względu na upływ czasu.

Analiza zanotowanych transakcji pozwoliła na wyłonienie nieruchomości spełniających w możliwie największym stopniu walory podobieństwa do nieruchomości wycenianej. Spośród zanotowanych transakcji wytypowano próbkę reprezentatywną, stanowiącą zbiór nieruchomości, którego struktura nie różni się istotnie od zbioru wszystkich wiarygodnych danych. Próbkę reprezentatywną jest więc modelem populacji generalnej, gdzie średnia cena jednostkowa w próbce nie powinna istotnie odbiegać od średniej w całej populacji.

Zestawienie wybranych transakcji

Lp	Lokalizacja Nowy Sącz/obwód	Data transakcji	Przeznaczenie w mpzp lub studium	Pow. działki [m ²]	Cena transakcyjna netto [zł]	Cena 1 m ² działki [zł]
1	109	2015-04-28	7.MN/U(17)- mieszkalnictwo i usługi handlu o pow sprzedaży do 400m ²	998	109 000	109,22
2	61	2015-04-30	2P - studium; bezpoś. dostęp do ul. Wiśniowieckiego, wydano decyzję na budowę budynku usług- handlow.	1476	395 000	267,62
3	32	2015-03-20	4.U.(43) 1 KD d 43	600	49 500 za 1/2 udz.	165,00
4	60	2015-02-17	2P - studium	3870	850 000	219,64
5	118	2015-03-06	2P - studium (na działce ustanowiona służebność gruntowa)	1052	98 000	93,16
6	33	2015-01-20	zabudowa usługowa (dostęp do dp przez działkę nabywcy)	412	71 930	174,59
7	101	2015-01-16	1P(35)-t.prod. i usług- produkcja, składy, magazyny (nie posiada prawnie uregulow. dostępu do dp)	4477	344 729	77,00
8	119	2014-12-12	U/P(23) - t. usług i produkcji - KDgp(23), KDd(23) - t. kom.	12060	984 000	81,59
9	120	2014-10-31	1.U(24), 2.U(24) - t. usługowe - KDgp(24) - t. komunikacji	4105	420 000	102,31
10	103	2014-10-30	Wg Studium: 2P - działalność usługowa z dopuszczeniem produkcji	311	38 130	122,6
11	62	2014-05-16	cz ter prod i usług cz w liniach rozgraniczających ul. Nawojowskiej	1425	195 000	136,84
					Cśr.	140,87

W wyniku analizy bazy danych o cenach i cechach podobnych nieruchomości będących przedmiotem obrotu rynkowego w rozpatrywanym okresie jak i wystawionych do sprzedaży w biurach pośrednictwa oraz na podstawie obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości i analiz zawartych w prasie fachowej ustalono, że przy sprzedaży działek budowlanych przeznaczonych pod budownictwo usługowo-mieszaniowe- na wartość rynkową mają wpływ następujące cechy główne:

1. lokalizacja (dogodność położenia dla funkcji nieruchomości, odległość od centrum lub głównych tras komunikacyjnych, linia zabudowy),

2. otoczenie i bezpośrednie sąsiedztwo
3. jakość drogi dojazdowej, dostępność do drogi publicznej
4. zakres i dostęp do uzbrojenia technicznego
5. geometria działki - określająca swobodę lub ograniczenia zabudowy i zagospodarowania przy uwzględnieniu zapisu planu, istniejące zagospodarowanie
6. ograniczenia w wykorzystaniu (służebności, zapis planu, linie przesyłowe itp.)

oraz ustalono następujący wpływ cech na cenę rynkową nieruchomości

L.P.	Rodzaj cechy	Waga [%]
1	Lokalizacja	30
2	Otoczenie i sąsiedztwo [przy uwzględnieniu przeznaczenia w MPZP]	15
3	Dostęp do drogi publicznej-jakość drogi dojazdowej	15
4	Zakres i dostęp do uzbrojenia technicznego	15
5	Cechy fizyczne działki: wielkość, rzeźba, kształt - określające swobodę lub ograniczenia zabudowy i zagospodarowania, aktualne zagospodarowanie	15
6	Ograniczenia (służebności, linie przesyłowe, możliwy rodzaj i intensywność zabudowy (zapis planu))	10
Razem		100

➤ Założenia do wyceny

Na potrzeby szacowania, w ramach ustalonych cech rynkowych, przyjęto następującą skalę ocen:

Cechy rynkowe	Ocena	
Lokalizacja	Bardzo dobra - (z pominięciem strefy centralnej) - przy ulicach głównych wylotowych (odcinek miejski dróg krajowych, wojewódzkich, obwodnicach- w terenach o szczególnie korzystnej lokalizacji (m.in. ul. Tarnowska, Węgierska. Al. Piłsudskiego, W. Wiltosa, Lwowska, częściowo Nawojowska), b.dobra ekspozycja nieruchomości; w terenach o znacznej koncentracji dużych obiektów handlowych i innych usług, w pobliżu lub na skraju dużych wielorodzinnych osiedli mieszkaniowych	3
	Dobra- przy ważnych arteriach komunikacyjnych lecz o mniejszym znaczeniu lub w innym atrakcyjnym położeniu ze względu na otoczenie i sąsiedztwo, obiekty infr. ogólnospołecznej w odł. do 1 km, w 1-szej linii zabudowy, dobra ekspozycja - szeroki front działki)	2
	Słaba (j.w. lecz w kolejnej linii zabudowy, ekspozycja przedziębna)	1
Otoczenie i sąsiedztwo (występowanie lub brak czynników niekorzystnych wobec funkcji nieruchomości)	Dobra (czynniki szczególnie korzystne wobec funkcji nieruchomości)	2
	Słaba (czynniki średnio korzystne wobec funkcji nieruchomości)	1
Jakość drogi dojazdowej, dostępność	Dobra (droga urządzona, bezpośredni dostęp do drogi publicznej, korzystna ekspozycja i kształt działki zapewniają dobre skomunikowanie całości nieruchomości)	2
	Słaba. (droga nie urządzona, służebność, brak bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub słaba ekspozycja do drogi przy wydłużonym kształcie)	1
Zakres i dostęp do uzbrojenia technicznego	B.dobra (konieczne media e,w,k na działce lub w bliskiej odł. do 20m)	3
	Dobra (konieczne media w odł. ponad 20m -50 m)	2
	Słaba (dostęp tylko do e lub w odł. ponad 100 m)	1
Cechy fizyczne działki: wielkość, rzeźba, kształt - określające swobodę lub ograniczenia zabudowy i zagospodarowania, aktualne zagospodarowanie	B.Dobra (dobre warunki zabudowy i zagosp. przy przezn. w planie- niewielkie ograniczenia, działka niezabudowana)	2
	Dobra(ograniczone warunki zabudowy i zagosp. ze względu na kształt, rzeźbę, wielkość lub istniejący stan zagospodarowania), działka zabudowana	1
Ograniczenia (służebności, linie przesyłowe, możliwy rodzaj i intensywność zabudowy -zapis planu)	dobra -2 (niewielkie ograniczenia)	2
	Słaba - 1 (znaczne)	1

Biuro Wyceny Nieruchomości Krystyna Krzemień 33-300 Nowy Sącz ul.Warzywna 36

⇒ Obliczenie zakresu zmienności wartości rynkowej nieruchomości – granice współczynników korygujących

Na podstawie informacji zawartych w wykazie transakcji przyjętych do analizy, przyjęto następujące dane wyjściowe:

C_{sr} - średnia cena 1m² gruntu określona na podstawie próbki reprezentatywnej o liczbie n=12 wynosi: **140,87 zł**

C_{min} - cena minimalna w próbce wynosi: **77,00 zł/m²**

C_{max} - cena maksymalna w próbce wynosi: **267,62 zł/m²**

Granice współczynników korygujących wynoszą:

Granica dolna : $C_{min}/C_{sr} = 0,5466$

Granica górna : $C_{max}/C_{sr} = 1,8998$

⇒ Ocena nieruchomości porównawczych o cenie minimalnej C_{min} i cenie maksymalnej C_{max} w aspekcie przyjętych cech rynkowych.

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena	
		C_{min} obiekt nr 7z wykazu - Nowy Sącz obr. 101	C_{max} obiekt nr 2z wykazu - Nowy Sącz obr. 61
1	Lokalizacja	słaba -1 (okolice 29 Listopada i Wyspiańskiego, b.słaba ekspozycja, kolejna linia zabudowy	b. dobra-3 (bezpośrednio przy ul. Wiśniowieckiego, w terenach o znacznej koncentracji różnych usług, handlu, produkcji, b.dobra ekspozycja
2	Otoczenie i sąsiedztwo (występowanie lub brak czynników niekorzystnych wobec funkcji nieruchomości z uwzględnieniem zapisu planu)	słaba -2 (bezpośr. niezabudowane tereny o funkcji 2P, jedna granica krótsza z ter. zab.mag.-skł., obok urząd, energ. WN, w dalszym otoczeniu zab. usł.-mag.produkc.	dobra -2 (w otoczeniu zabudowane tereny o funkcji 2P i trasa kolejowa
3	Dostęp do drogi publicznej	słaba -1 (brak uregulow. prawnie dostępu)	dobra -2 (na odcinku ok. 45m)
4	Zakres i dostęp do uzbrojenia technicznego	słaba - 1	b. dobra- 3
5	Cechy fizyczne działki: wielkość, rzeźba, kształt - określające swobodę lub ograniczenia zabudowy i zagospodarowania, stan zagospodarowania	słaba - 1 (m.korz. kształt wym. 17-30xok. 200m, usytuow. do drogi prostop. bok 17m, niezabudowana)	dobra -2 (trójkąt zbliżony do równoramiennego, działka niezabudowana)
6	Ograniczenia (służebności, linie przesyłowe, możliwy rodzaj i intensywność zabudowy (zapis planu)	słaba (przez dz. linia WN, strefa ochronna od urz. elektr. WN)	dobra (wydana dec. na bud. bud. usł.-handl.)

⇒ Ocena cech rynkowych przedmiotu wyceny

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena (wg opisu)
1	Lokalizacja	3
2	Otoczenie i sąsiedztwo	2
3	Dostęp do drogi publicznej	2

4	Zakres i dostęp do uzbrojenia technicznego	3
5	Geometria działki - określająca swobodę lub ograniczenia zabudowy i zagospodarowania, stan zagospodarowania	2/1
6	Ograniczenia (słuźebności, linie przesyłowe, możliwy rodzaj i intensywność zabudowy (zapis planu)	2/1

⇒ Tabela określająca sumę współczynników korygujących

Lp	Rodzaj cechy	Waga cechy w %	Zakres współczynnika		Wartość współczynnika dla nier. wycenlanej
			dolny	górnny	
1	Lokalizacja	30	0,16398	0,56994	0,56994
2	Otoczenie i sąsiedztwo (występowanie lub brak czynników niekorzystnych wobec funkcji nieruchomości)	15	0,08199	0,28497	0,28497
3	Dostęp do drogi publicznej	15	0,08199	0,28497	0,28497
4	Zakres i dostęp do uzbrojenia technicznego	15	0,08199	0,28497	0,28497
5	Cechy fizyczne działki: wielkość, rzeźba, kształt - określające swobodę lub ograniczenia zabudowy i zagospodarowania, stan zagospodarowania	15	0,08199	0,28497	0,18348
6	Ograniczenia (słuźebności, linie przesyłowe, możliwy rodzaj i intensywność zabudowy (zapis planu)	10	0,05466	0,18998	0,12232
	Razem	100	0,5466	1,8998	1,73065

⇒ Oszacowanie wartości rynkowej jednostki powierzchni gruntu (m²) nieruchomości obciążonej

Wartość rynkowa 1 m² powierzchni gruntu nieruchomości obciążonej (jednostki porównawczej) obliczona jako iloczyn ceny średniej i sumy współczynników korygujących wynosi:

$$140,87 \text{ zł/m}^2 \times 1,73065 = \mathbf{243,80 \text{ zł/m}^2}$$

Słownie: dwieście czterdzieści trzy złote i 80/100

9. OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ PROJEKTOWANEJ SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ

Z uwagi na fakt, że ustanawiana słuźebność gruntowa nie wpłynie na zmianę walorów użytkowych nieruchomości, wartość tej słuźebności stanowić będzie iloczyn oszacowanej wartości rynkowej nieruchomości i wartości współczynnika uwzględniającego inne elementy wpływające na wartość szacowanego prawa.

Biorąc pod uwagę, że :

- ustanawiana słuźebność w przeciętnym stopniu zwiększy wartość nieruchomości władających
- niewielkie skutki ustanowienia słuźebności dla nieruchomości obciążonej

- z nieruchomości obciążonej będzie korzystał również jej właściciel (przy uwzględnieniu rodzaju prowadzonej działalności i związanej z tym intensywności wykorzystania drogi oraz powierzchni nieruchomości)

wartość współczynnika „K” przyjęto w wysokości 0,6

Obliczenie wartości projektowanej służebności gruntowej:

$$243,80 \text{ zł/m}^2 \times 350 \text{ m}^2 \times 0,6 = 51\,198,-\text{zł} \approx 51\,200,-\text{zł}$$

Słownie: pięćdziesiąt jeden tysięcy dwieście złotych.

10. WYNIK WYCENY

<p>Wartość rynkowa projektowanej do ustanowienia służebności gruntowej na prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 24/3 w obrębie 60 miasta Nowego Sącza</p>
<p>wynosi <u>51 200,-zł</u></p>
<p>Słownie: pięćdziesiąt jeden tysięcy dwieście złotych</p>

Oszacowana w niniejszym opracowaniu wartość projektowanej służebności gruntowej została określona na podstawie informacji rynkowych. Zastosowana metoda rynkowa do wyceny nieruchomości odpowiada wymaganiam w zakresie określenia wartości przedmiotowego prawa.

11. UWAGI KOŃCOWE - KLAUZULE

1. Opracowanie nie może być - bez zgody rzeczoznawcy - wykorzystane w innym celu niż to zostało określone w punkcie 2 operatu.
2. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za ukryte wady przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji terenowej, a także na podstawie dokumentów technicznych i prawnych. Przedstawione dokumenty i zawarty w nich stan prawny i techniczny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia. Odpowiedzialność rzeczoznawcy ograniczona jest do odpowiedzialności za czyny umyślne.
3. Wartość rynkową nieruchomości oszacowano bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna - sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat, w tym podatku VAT.
4. Niniejszy operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.
5. Operat szacunkowy zachowuje swoją aktualność do czasu wystąpienia istotnych zmian w uwarunkowaniach prawnych, technicznych lub związanych ze sposobem użytkowania nieruchomości oraz kształtowaniem się cen w obrocie nieruchomościami na rynku lokalnym.
6. Wykorzystanie operatu przez osoby trzecie jest nieuprawnione.

Nowy Sącz 15. 02. 2016 r.



BiurowycenyNieruchomościKrystynaKrzemiń33-300NowySączul.Warszyńska36

Załącznik 1

WYPISY Z DOKUMENTÓW SPORZĄDZONE PRZEZ RZECZOZNAWCĘ MAJĄTKOWEGO w trybie art. 155 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami [tekst jednolity: Dz.U. z 2015 r. poz. 782 ze zm.]

1. Wypis z księgi wieczystej_ustalony na podstawie badania elektronicznej księgi wieczystej w dniu 15.02.2016r. (Portal Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych, dostępny na stronach internetowych Ministerstwa Sprawiedliwości).

Nr Kw SR w Nowym Sączu	NS1S/00078178/8
Dział I-0: Oznaczenie nieruchomości	Położenie: miejscowość Nowy Sącz Oznaczenie: działka nr 24/3 obręb 60 ul. Wiśniowieckiego, grunt zabudowany o powierzchni 0,2329 ha.
Dział I – spis praw związanych z własnością	Brak wpisu
Dział II - własność	Powiat Nowosądecki - Powiatowy Zarząd Dróg w Nowym Sączu. Podstawa wpisu: Decyzja Wojewody Małopolskiego z dnia 14 marca 2000r nr GG.VII.7224/N/26/1/99/JG Decyzja Zarządu Powiatu Nowosądeckiego z dnia 12 października 2000 r. nr 11/2000 Decyzja Zarządu Powiatu Nowosądeckiego w sprawie ustanowienia trwałego zarządu z dnia 10 września 2013r., nr GB.III.6844.206.2012.MP
Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia	brak wpisu
Dział IV- hipoteka	brak wpisu

2. Wypis z rejestru ewidencji gruntów (badanie własne, Starostwo Powiatowe w Nowym Sączu)

Województwo: małopolskie						
Powiat: M. Nowy Sącz						
Jednostka ewidencyjna : M. Nowy Sącz						
Obręb ewidencyjny: 60						
Nr jednostki rejestrowej : G54						
Arkusze mapy	Nr działki	Powierzchnia w ha	Użytki gruntowe i klasy gleboznawcze		Nr KW	Adres
			oznaczenie	Pow. [ha]		
60	24/3	0,2329	Bp	0.2329	NS1S/00078178/8	-
Własność: Powiat Nowosądecki, ul. Jagiellońska 33, 33-300 Nowy Sącz						
Trwały zarząd: Powiatowy Zarząd Dróg w Nowym Sączu ul. Wiśniowieckiego 136, 33-300 Nowy Sącz						



Biurowyceny Nieruchomości Krystyna Krzemień 33-300 Nowy Sącz ul. Warzywna 36

3. Wypis ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Nowego Sącza



2P - tereny dominacji działalności usługowej z dopuszczeniem produkcji - rozwój po- przez przekształcenia funkcjonalne i przestrzenne, intensyfikację wykorzystania terenu oraz uruchomienie nowych terenów.

Zakłada się rozwój w dostosowaniu do cech środowiska przyrodniczego, cech przestrzeni miejskiej: skali miasta, funkcji i form zabudowy oraz możliwości wyposażenia w systemy infrastruktury technicznej.

Wysokość budynków nie powinna przekraczać 15,0 m licząc od średniego poziomu terenu istniejącego

do poziomu najwyższej położonego elementu budynku. Wysokość budynków nie dotyczy wielkopowierzchniowych obiektów handlowych. Tereny przekształcane będą poprzez uzupełnienie zainwestowania, rozbudowę, przebudowę, zmianę profilu działalności lub technologii istniejących obiektów i urządzeń. Wyklucza się realizację inwestycji, dla których zgodnie z przepisami odrębnymi, istnieje obligatoryjny wymóg sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko za wyjątkiem infrastruktury technicznej, komunikacji, oraz urządzeń przeciwpowodziowych oraz istniejących obiektów produkcyjnych i usługowych, z możliwością ich przebudowy i rozbudowy na zasadach ustalonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Wymagane stosowanie najlepszej dostępnej techniki w rozumieniu przepisów odrębnych.

Dopuszcza się lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m² zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się utrzymanie istniejącej w tych terenach zabudowy mieszkaniowej i realizację nowej jako uzupełnienie istniejącego zespołu mieszkaniowego oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. Obowiązek wprowadzenia zieleni izolacyjnej na granicy z zabudową mieszkaniową. Zagospodarowanie terenów niezainwestowanych o pow. powyżej 1 ha na zasadach ustalonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Dopuszcza się lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² w obszarach dopuszczonych lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów andlowych, wyznaczonych na rysunku studium, na zasadach ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.



Załącznik 2 Dokumentacja fotograficzna



Biuro Wyceny Nieruchomości Krystyna Krzemień 33-300 Nowy Sącz ul. Warzywna 36

Mapa do celów prawnych -

kopia mapy ewidencyjnej z propozycją służebności gruntowych
działek nr 24/3 i 24/13 położonych w obrębie ewidencyjnym: Nr 0060, 060
jednostka ewidencyjna: 126201_1, M. Nowy Sącz
powiat: M. Nowy Sącz woj. małopolskie
skala 1:1000 ark. 060

ID: 4193. 92. 2016

Nr KW	Nr działki	Pow. /ha/	Użytek, klasa Rodzaj	Pow. /ha/	Właściciel
NSIS/00078178/8	24/3	0,2329	Bp	0,2329	Powiat Nowosądecki siedziba: ul. Jagiellońska 33, 33-300 Nowy Sącz Trwały zarządcę: Powiatowy Zarząd Dróg w Nowym Sączu
NSIS/00068496/0	24/13	0,0817	Bp	0,0817	siedziba: ul. Wiśniowieckiego 136, 33-300 Nowy Sącz Skarb Państwa
	Razem:	0,3146	Razem:	0,3146	Użytkowanie wieczyste: Przedsiębiorstwo Robót Drogowo - Mostowych S. A. z siedzibą w Nowym Sączu siedziba: ul. Wiśniowieckiego 138, 33-300 Nowy Sącz

UWAGA:

Dz. ew. nr 24/5 z KW NSIS/ 00068496/0 została podzielona na działki ew. nr 24/12 i 24/13 operatorem Nr 4193.911.2015.
Dz. ew. nr 24/6 z KW NSIS/ 00068496/0 została podzielona na działki ew. nr 24/14 i 24/15 operatorem Nr 4193.911.2015.
Oznaczenie dz. ew. nr 24/5 i 24/6 zostało anulowane.

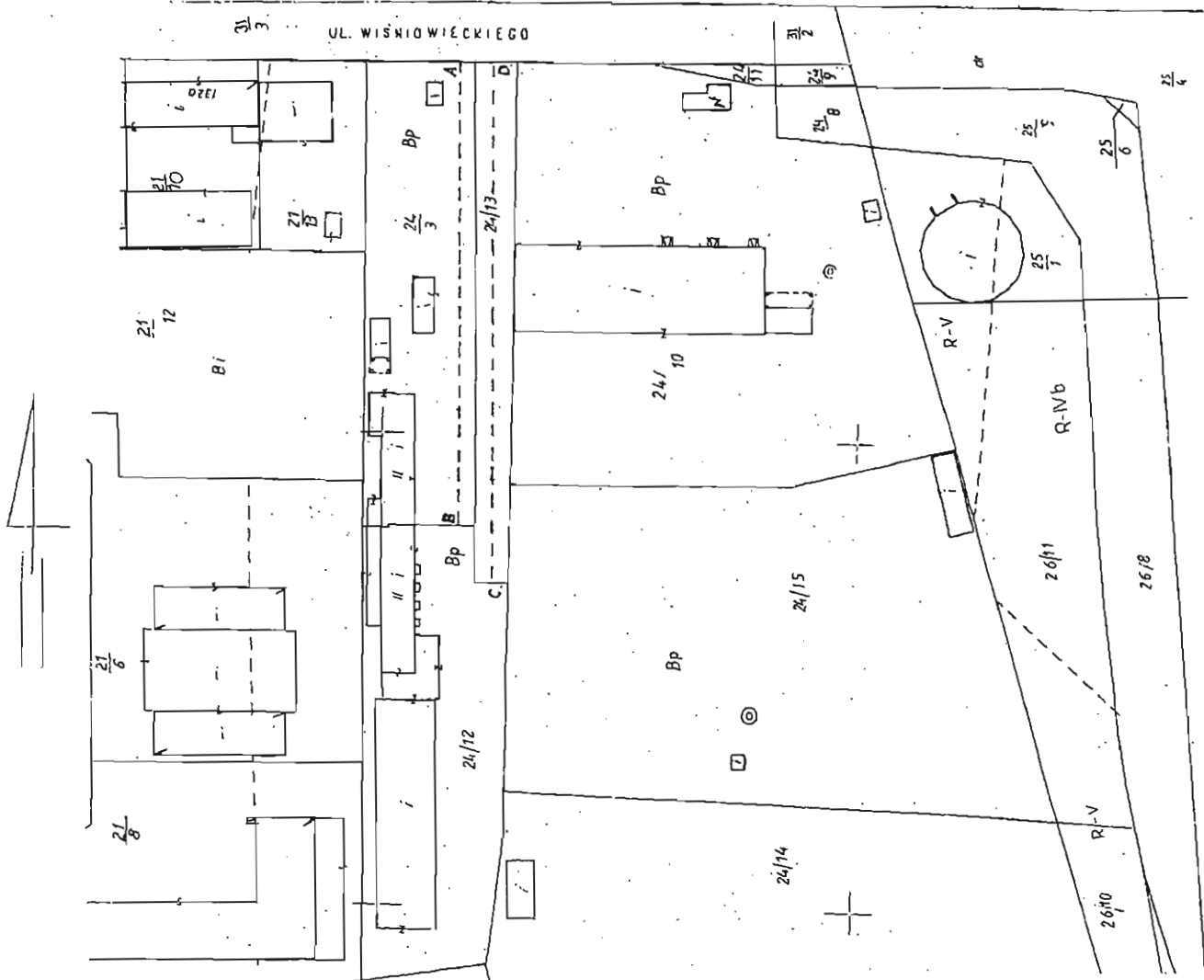
UWAGA:

Proponuje się ustanowienie na działce ew. nr 24/3 objętej KW NSIS/00078178/8 służebności gruntowej polegającej na nieodpłatnym i nieograniczonym czasem, prawie przejazdu i przechodu, w tym samochodami ciężarowymi o masie nie przekraczającej 40 (czterdziestu) ton, pasem szerokości 3,5 metra biegnącym wzdłuż granicy z działką ew. nr 24/13 oznaczonym na mapie linią przerywaną koloru brązowego literami A - B na rzecz:
- każdorazowych właścicieli i użytkowników działek ew. nr 24/10, 24/11, 24/12, 24/13, 24/14 i 24/15 oraz właścicieli budynków stanowiących odrębne nieruchomości objęte KW NSIS/00068496/0
- każdorazowych właścicieli i użytkowników działek ew. nr 26/10 i 26/11 (powstałych z podziału dz. ew. nr 26/4) objętych KW NSIS/00109872/0, dz. ew. nr 25/1 objętej KW NSIS/00121471/9, dz. ew. nr 25/5 i 25/6 objętych KW NSIS/00121061/2.

Proponuje się ustanowienie na działce ew. nr 24/13 objętej KW NSIS/00068496/0 służebności gruntowej polegającej na nieodpłatnym i nieograniczonym czasem, prawie przejazdu i przechodu, w tym samochodami ciężarowymi o masie nie przekraczającej 40 (czterdziestu) ton, pasem szerokości 3,5 metra biegnącym wzdłuż granicy z działką ew. nr 24/3 oznaczonym na mapie linią przerywaną koloru brązowego literami C - D na rzecz:
- każdorazowych właścicieli i użytkowników działki ew. nr 24/3 objętej KW NSIS/00078178/8, działek ew. nr 24/10, 24/11, 24/12, 24/14 i 24/15 oraz właścicieli budynków stanowiących odrębne nieruchomości objęte KW NSIS/00068496/0

- każdorazowych właścicieli i użytkowników działek ew. nr 26/10 i 26/11 (powstałych z podziału dz. ew. nr 26/4) objętych KW NSIS/00109872/0, dz. ew. nr 25/1 objętej KW NSIS/00121471/9, dz. ew. nr 25/5 i 25/6 objętych KW NSIS/00121061/2.

Data wykonania: 16.02.2016 r.
Wykonat: inż. Krzysztof BUCHTA
GEODETA UPRAWNIONY
ul. L. Piłsudskiego 19, tel. (018) 437 596
33-000 NOWY SĄCZ
(UPRAWNIENIA NR 6293)



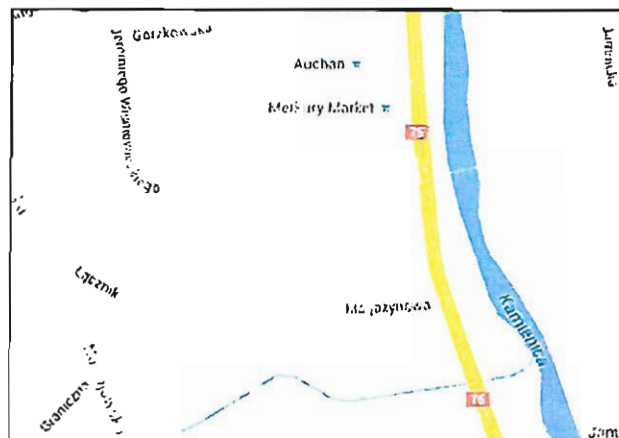
REGON 490599678

Tel. (18) 441-52-65 604-203-262

Fax (18) 441-52-65

NIP 734-100-76-27

Województwo:	małopolskie
Powiat:	M. Nowy Sącz
Gmina:	Nowy Sącz M.
Miejscowość:	Nowy Sącz
Ulica:	Właniowieckiego
Obręb:	60
Nr działki:	24/13
Księga Wieczysta:	NS1S/00068436/0



OPERAT SZACUNKOWY

określenia wartości ograniczonego prawa rzeczowego
- projektowanej do ustanowienia służebności gruntowej na nieruchomości gruntowej
stanowiącej działkę nr 24/13 w obrębie 60
miasta Nowego Sącza

Opracowała:



Nowy Sącz 15 luty 2016 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

(art. 158 ustawy o gosp. nieruch.)

Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest ograniczone prawo rzeczowe - służebność gruntowa, która zostanie ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu nieruchomości obj. Kw Nr NS1S/00068496/0 położonej w Nowym Sączu obr. 60, oznaczonej jako działka ewld. nr 24/13 o pow. 0.0817 ha, stanowiącej własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Przedsiębiorstwa Robót Drogowo-Mostowych S.A. z siedzibą w Nowym Sączu , na rzecz :

- każdorazowych właścicieli i użytkowników działki ew. nr 24/3 obj. KW NS1S/00078178/8, działek ew. nr 24/10, 24/11, 24/12, 24/14, 24/15 oraz właścicieli budynków stanowiących odrębne nieruchomości objęte KW NS1S/00068496/0;
- każdorazowych właścicieli i użytkowników działek ew. nr 26/10 i 26/11 (powstałych z podziału działek ew. nr 26/4) obj. KW NS1S/00109872/0, działki ew. nr 25/1 obj. KW NS1S/00121471/9, działki ew. nr 25/5 i 25/6 obj. KW NS1S/00121061/2.

Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej projektowanej do ustanowienia służebności gruntowej.

Krótki opis nieruchomości

Nieruchomość położona w strefie pośredniej miasta, w magazynowo-produkcyjno-handlowej dzielnicy Gorzków, bezpośrednio przy ul. Wiśniowieckiego, w sąsiedztwie i otoczeniu nieruchomości o podobnym sposobie użytkowania, obiektów handlowych, magazynowych i warsztatowych.

Dostęp do drogi publicznej - bezpośredni do ul. Wiśniowieckiego z urządzonym zjazdem.

Działka nr 24/13 ma kształt wydłużonego prostokąta , przybliżone wymiary ok. 111 x 7 m., usytuowanie do ulicy Wiśniowieckiego - prostopadłe. Zagospodarowana jako droga wewnętrzna o nawierzchni asfaltowej z chodnikiem i zatokami parkingowymi.

Dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej: do energii elektrycznej, teletechnicznej, kanalizacji i wodociągu .

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza, przedmiotowy teren oznaczony jest symbolem **2P** tj. tereny dominacji działalności usługowej z dopuszczeniem produkcji.

Oszacowana wartość projektowanej do ustanowienia służebności gruntowej**41 390,- zł**

Słownie : czterdzieści jeden tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt złotych

Data określenia wartości i wykonania operatu szacunkowego: 15 luty 2016 r.

Opracowała: Krystyna Krzemień

Biuro Wyceny Nieruchomości Krystyna Krzemień 33-300 Nowy Sącz ul. Warzywna 36

ZAWARTOŚĆ OPERATU

	WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO
	ZAWARTOŚĆ OPERATU
1.	Przedmiot i zakres wyceny
2.	Cel wyceny
3.	Podstawy wyceny
4.	Daty
5.	Stan przedmiotu wyceny
	5.1. Stan prawny
	5.2. Stan wg operatu ewidencji gruntów
	5.3. Lokalizacja i otoczenie, opis nieruchomości- stan techniczno-użytkowy
6.	Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego
7.	Sposób wyceny, charakterystyka rynku
8.	Określenie wartości rynkowej 1 m2 gruntu nieruchomości obciążonej
9.	Określenie wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności gruntowej
10.	Wynik wyceny - analiza
11.	Uwagi końcowe, klauzule
<p>Załączniki</p> <ul style="list-style-type: none"> - kopia mapy ewidencyjnej z propozycją służebności gruntowych działek nr 24/3 i 24/13 położonych w obrębie 60 m-ta Nowego Sącza wykonana dla celów prawnych - wypis z rejestru ewidencji gruntów (badanie własne) - wypis z księgi wieczystej (badanie własne) - dokumentacja fotograficzna - wypis i wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza 	

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest ograniczone prawo rzeczowe - służebność gruntowa, która zostanie ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu nieruchomości obj. Kw Nr NS1S/00068496/0 położonej w Nowym Sączu obr. 60, oznaczonej jako działka ewid. nr 24/13 o pow. 0.0817 ha, stanowiącej własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Przedsiębiorstwa Robót Drogowo-Mostowych S.A. z siedzibą w Nowym Sączu, na rzecz:

- każdorazowych właścicieli i użytkowników działki ew. nr 24/3 obj. KW NS1S/00078178/8, działek ew. nr 24/10, 24/11, 24/12, 24/14, 24/15 oraz właścicieli budynków stanowiących odrębne nieruchomości objęte KW NS1S/00068496/0;
- każdorazowych właścicieli i użytkowników działek ew. nr 26/10 i 26/11 (powstałych z podziału działek ew. nr 26/4) obj. KW NS1S/00109872/0, działki ew. nr 25/1 obj. KW NS1S/00121471/9, działki ew. nr 25/5 i 25/6 obj. KW NS1S/00121061/2.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie według aktualnego stanu i poziomu cen z daty wyceny wartości rynkowej prawa rzeczowego - w/określonej służebności gruntowej.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej projektowanej do ustanowienia służebności gruntowej.

3. PODSTAWY FORMALNE I PRAWNE WYCENY

3.1. Podstawa formalna

Zlecenie nr 1/2016 Powiatowego Zarządu Dróg w Nowym Sączu z dnia 02.02.2016 r.

3.2. Podstawy materialno - prawne wyceny

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami [Jedn. tekst Dz. U. z 2015 r., poz. 782],
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego [Dz. U. Nr 207 z 22.09.2004, poz. 2109 ze zmianami],
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. - Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2014 r. poz.121 z późn. zmianami),
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz. U. z 2013r. Nr 0, poz. 707 ze zmianami)

3.3. Źródła danych merytorycznych

3.3.1. Źródła dotyczące przedmiotu wyceny:

- kopia mapy ewidencyjnej z propozycją służebności gruntowych na działkach nr 24/3 i 24/13 w obr. 60 m-ta Nowego Sącza - mapa do celów prawnych

Biurowo Wyceny Nieruchomości Krystyna Krzemień 33-300 Nowy Sącz ul. Warzywna 36

- Księga wieczysta KW NS1S/00068496/0 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Nowym Sączu oraz księgi wieczyste KW NS1S/00078178/8 NS1S/00109872/0, NS1S/00121471/9, NS1S/00121061/2, NS1S/00068496/0,
- Wypis z rejestru gruntów dla działki 24/13 w obrębie 60 m-ta Nowego Sącza (badanie własne),
- Projekt uchwały Rady Powiatu Nowosądeckiego w sprawie ustanowienia i nabycia prawa służebności gruntowych na nieruchomościach położonych w obrębie 60 miasta Nowego Sącza (określający przedmiot i zakres projektowanych służebności)
- Uchwała Nr XIV/133/2011 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 6 września 2011 roku w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza,
- Wizja lokalna na nieruchomości wycenianej przeprowadzona w dniu 09.02.2016 r.

3.3.2. Źródła dotyczące rynku nieruchomości

- własny bank danych oparty o analizy rynku obrotu nieruchomościami, a zwłaszcza:
 - notowania wartości i cen transakcyjnych ze zbioru dokumentów do operatu ewidencji gruntów w Starostwie Powiatowym w Nowym Sączu,
 - informacje uzyskane z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami dotyczące popytu i podaży podobnych nieruchomości na rynku lokalnym oraz w zakresie cech wpływających na poziom cen,
 - wywiad terenowy,
 - informacje uzyskane od Zamawiającego,
 - notowania wartości i cen ofertowych ogłaszane w publikatorach

3.3.3. Materiały pomocnicze :

- literatura z zakresu szacowania nieruchomości, techniki, ekonomii i prawa, a zwłaszcza:
 - „Wycena nieruchomości” – wyd. polskie PFSRM,
 - „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” – Mieczysław Prystupa
- „Powszechne Krajowe Zasady Wyceny” [PKZW] - opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych , a zwłaszcza tymczasowa nota interpretacyjna IV.4- „Wybrane ograniczone prawa rzeczowe i zobowiązaniowe. Zasady wyceny.”

4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY

▪ data sporządzenia wyceny:	15.02.2016 r.
▪ data, na którą określono wartość nieruchomości:	15.02.2016 r.
▪ data określenia stanu techniczno-użytkowego nieruchomości	09.02.2016 r.
▪ data określenia stanu prawnego	15.02.2016 r.
▪ data dokonania oględzin nieruchomości:	09.02.2016 r.

5. UWARUNKOWANIA PRAWNE WYCENY

Służebność gruntowa jest ograniczonym prawem rzeczowym (art. 244 - 295 K.C., Ustawa o gospodarce nieruchomościami.)

Nieruchomość można obciążyć na rzecz właściciela (użytkownika) Innej nieruchomości (nieruchomości władnącej) prawem, którego treść polega bądź na tym, że właściciel nieruchomości władnącej może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, bądź na tym, że właściciel nieruchomości obciążonej zostaje ograniczony w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań., bądź też na tym, że właścicielowi nieruchomości obciążonej nie wolno wykonywać określonych uprawnień , które mu względem nieruchomości władnącej przysługują na podstawie przepisów o treści i wykonywaniu własności (służebność gruntowa).

Służebność gruntowa może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części.

Zakres służebności gruntowej i sposób jej wykonywania oznacza się, w braku innych danych, według zasad współżycia społecznego przy uwzględnieniu zwyczajów miejscowych.

Do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności. Forma aktu notarialnego jest potrzebna dla oświadczenia woli właściciela , który to prawo ustanawia. Prawo to ujawniane jest poprzez wpis do księgi wieczystej.

Służebność jest ustanawiana za wynagrodzeniem.

Według Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego [Dz. U. Nr 207 z 22.09.2004, poz. 2109 ze zmianami] §2: „Określanie wartości nieruchomości polega na określaniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości”.

W przypadku, gdy przedmiotem wyceny są prawa zbywalne, określeniu podlega ich wartość rynkowa.

6. STAN PRZEDMIOTU WYCENY

Za stan nieruchomości - zgodnie z art. 4 pkt. 17 ustawy o gospodarce nieruchomościami, należy rozumić stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona.

6.1. Stan prawny - ustalony na podstawie badania księgi wieczystej w dniu 15.02.2016r.

(Portal Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych, dostępny na stronach internetowych Ministerstwa Sprawiedliwości).

Nr Kw SR w Nowym Sączu	NS1S/00068496/0
Dział I-0: Oznaczenie nieruchomości	<p>Położenie: województwo małopolskie, powiat M. Nowy Sącz, gmina Nowy Sącz M., miejscowość Nowy Sącz</p> <p>Oznaczenie: położone w obrębie 60 przy ul. Wiśniowieckiego działki nr: 24/10, 24/11, 24/12, 24/13, 24/14, 24/15 ; Bp-zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy; łączny obszar 2.2647 ha zabudowane stanowiącymi odrębną własność:</p> <ul style="list-style-type: none"> -budynkiem administracyjnym o kubaturze 1701 m³ i pu. 680.80 m², murowanym z dachem o konstrukcji drewnianej, pokrytym blachą; budynkiem stacji transformatorowej o kubaturze 319m³, ze stropodachem pokrytym blachą, o powierzchni użytkowej 46m²; budynkiem magazynu murowanym o kubaturze 3226m³, o pu. 539,25m²; budynkiem stolarni murowanym o kubaturze 254m³, o pu. 78,49m²; budynkiem magazynu z malarnią, murowanym, o kubaturze 658m³, o pu. 382,91m²; budynkiem prefabrykatów, murowanym, o kubaturze 1613m³, o pu. 518,42m² oraz budynkiem warsztatu, murowanym, o kubaturze 4436m³, o pu.873,36m²

Biurowo Wyceny Nieruchomości Krystyna Krzemień 33-300 Nowy Sącz ul. Warzywna 36

Dział I – spis praw związanych z własnością	Działka w wieczystym użytkowaniu do dnia 2091-02-24 oraz budynki stanowiące przedmiot odrębnej własności. NIEODPŁATNE I NIEOGRANICZONE CZASEM PRAWO PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZEZ DZIAŁKĘ NR 28/6, PASEM O DŁUGOŚCI OKOŁO 135 METRÓW I SZEROKOŚCI 6 METRÓW, BIEGNĄCYM WZDŁUŻ GRANICY DZIAŁEK NR 21/8 I 24/5, DO KOŃCA GRANICY Z DZIAŁKĄ NR 24/5 OZNACZONYM KOLOREM ZIEŁONYM NA MAPIE (K- 115, KW NR NS1S/00110538/7), NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO LUB WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI UTWORZONEJ Z DZIAŁEK NR 24/5, 24/6, 24/10, 24/11 OBRĘB 60. Księga powiązana: NS1S / 00110538 / 7
Dział II - własność	Właściciel: Skarb Państwa Użytkownik wieczysty gruntu i właściciel budynków stanowiących odrębną nieruchomość: PRZEDSIĘBIORSTWO ROBÓT DROGOWO-MOSTOWYCH SPÓŁKA AKCYJNA z siedzibą w Nowym Sączu na podstawie umowy przeniesienia własności przedsiębiorstwa i aktu ustanowienia hipotek z dnia 12 lutego 2004r. Rep. A Nr 883/2004.
Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE: ODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU POLEGAJĄCA NA PROWADZENIU PRZEZ DZIAŁKĘ NR 24/5 W OBRĘBIE 60 ODCINKÓW SIECI CIEPŁOWNICZEJ DN 80 O DŁUGOŚCI 43 MB I DN 50 O DŁUGOŚCI 89 MB WYKONANYCH W TECHNOLOGII RUR PREIZOLOWANYCH I PRZESYŁE NIĄ GORĄCEJ WODY NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA I CIEPŁEJ WODY SZLAKIEM OZNACZONYM NA MAPIE (K. 75 KW. NR NS1S/00110538/7) - LINIAMI CIĄGŁYM KOLORU FIOLETOWEGO - POWIERZCHNIA ZAJĘTA PRZEZ TE URZĄDZENIA WYNOŚI 59 M.KW.; ORAZ W CELU DOSTĘPU DO KONSERWACJI I NAPRAWY TYCH URZĄDZEŃ, W TYM WYMIANY ZNISZCZONYCH I ZUŻYTYCH ELEMENTÓW URZĄDZEŃ JAK RÓWNIEŻ ICH ODBUDOWY, PASEM OZNACZONYM NA MAPIE LINIĄ PRZERYWANĄ KOLORU BRĄZOWEGO - POWIERZCHNIA PASA DOSTĘPU WYNOŚI 473 M.KW., OBOWIĄZEK KAŻDOCZESNEGO UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO DZIAŁKI NR 24/5 W OBRĘBIE 60 POWSTRZYMYWANIA SIĘ OD DZIAŁAŃ, KTÓRE UNIEMOŻLIWIŁYBY DOSTĘP DO TYCH URZĄDZEŃ PRZESYŁOWYCH W SZCZEGÓLNOŚCI OD WZNOŚENIA NAD URZĄDZENIAMI PRZESYŁOWYMI BUDOWLI Z POMINIĘCIEM UZGODNIEŃ WYMAGANYCH PRAWEM. WŁAŚCICIEL PRAWA: MIEJSKIE PRZEDSIĘBIORSTWO ENERGETYKI CIEPLNEJ SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W NOWYM SĄCZU
Dział IV- hipoteka	Hipoteka umowna łączna na kwotę 12750000zł jako zabezpieczenie wierzytelności wynikających z umowy nr 15/2014/IIMŁCK z dnia 30 czerwca 2014r. na rzecz Banku PKO S.A. z siedzibą w Warszawie.

Na dzień badania w dziale I-O ujawnione są wzmianki dz.kw. 217/16 i dz. kw. 221/16

6.2. Stan wg operatu ewidencji gruntów

Województwo: małopolskie						
Powiat: M. Nowy Sącz						
Jednostka ewidencyjna : M. Nowy Sącz						
Obręb ewidencyjny: 60						
Nr jednostki rejestrowej : G37						
Arkusze mapy	Nr działki	Powierzchnia w ha	Użytki gruntowe i klasy gleboznawcze		Nr KW	Adres
			oznaczenie	Pow. [ha]		
60	24/13	0,0817	Bp	0.2329	NS1S/00068496/0	-
Własność: Skarb Państwa Użytkowanie wieczyste: Przedsiębiorstwo Robót Drogowo-Mostowych S.A. z siedzibą w Nowym Sączu ul. Wiśniewieckiego 138						

Biuro Wyceny Nieruchomości Krystyna Krzemień 33-300 Nowy Sącz ul.Warzywna 36

6.3. Opis nieruchomości : lokalizacja i otoczenie (w tym wielkość, charakter, stopień zurbanizowania miejscowości w której poł. jest nieruchomość), stan techniczno-użytkowy

Wyceniana nieruchomość leży w mieście Nowy Sącz, woj. małopolskie.

Nowy Sącz – miasto powiatowe i na prawach powiatu grodzkiego. W latach 1975 –1998 Nowy Sącz był siedzibą województwa, obecnie należy do woj. małopolskiego.

Pow. 57 km², ok. 85 tyś. mieszkańców, gęstość zaludnienia ok. 1500os./km², trzecie co do wielkości miasto woj. małopolskiego (po Krakowie i Tarnowie). Położone w Kotlinie Sądeckiej, u zbiegu Dunajca i Kamienicy, w pobliżu Jez. Rożnowskiego. Ważny węzeł komunikacyjny drogowy i kolejowy (przejścia graniczne ze Słowacją ; w Piwnicznej, Muszynie i Leluchowie drogowe, w Muszynie kolejowe; drogi krajowe: nr 28 Zator-Przemyśl, nr 75 Kraków-Muszynka granica państwa PL-SK, Nr 87 Nowy Sącz-Piwniczna granica państwa PL-SK, linia kolejowa Tarnów-Leluchów nr 96 i Nr 104 Chabówka-Nowy Sącz; bezpośrednie połączenia z Nowego Sącza: Budapeszt, Warszawa, Kraków, Gdańsk, Sopot, Gdynia, a także Tarnów, Malbork, Krynica, Stróże), liczący się na południu Polski ośrodek kulturalny, turystyczny, edukacyjny i gospodarczy, główny ośrodek turystyczny Ziemi Sądeckiej. Jedno z najstarszych miast w Małopolsce z licznymi zabytkami. Dla mieszkańców powiatu nowosądeckiego, a także części powiatów limanowskiego i gorlickiego, Nowy Sącz jest centrum spełniającym szereg ról i zadań z zakresu administracji rządowej, sądowniczej, skarbowej, a także oświaty, ochrony zdrowia, kultury i sportu. Średniej wielkości ośrodek przemysłowy. Miasto jest siedzibą wielu gigantów nie tylko w skali kraju w następujących dziedzinach: naprawy taboru kolejowego (NEWAG), produkcji elektrod węglowych (CARBON), produkcji urządzeń górniczych (NOWOMAG), w branży budownictwa (Fakro, Dako, Wiśniowski), produkcji spożywczej (Konspol Holding, Koral), nowych technologii (Novitus S.A. – dawny Optimus IC) oraz wielu innych, szczególnie z branży przetwórstwa owocowo-warzywnego (PROSPONA) i produkcji mebli tapicerowanych . Działa tu około 9,5 tys. podmiotów gospodarczych. Jest to również miasto rzemieślników, spośród których większość zajmuje się wytwarzaniem galanterii skórzanej.

Ponadto Nowy Sącz jest miastem z dobrze rozwiniętym szkolnictwem, jednym z najważniejszych w województwie ośrodków akademickich po Krakowie. Jest on siedzibą trzech uczelni wyższych, dwóch filii uczelni krakowskich oraz zamiejscowego wydziału nauk społecznych „Wschód-Zachód” Szkoły Wyższej w Łodzi; ogółem ok. 6,5 tyś. studentów.

Lokalizacja nieruchomości w obrębie miasta, otoczenie i sąsiedztwo:

Nieruchomość położona w strefie pośredniej miasta, w magazynowo-produkcyjno-handlowej dzielnicy Gorzków, bezpośrednio przy ul. Wiśniowieckiego, w bezpośrednim sąsiedztwie i otoczeniu nieruchomości o podobnym sposobie użytkowania, obiektów handlowych, magazynowych i produkcyjnych. Odległość od centrum miasta (ryнку) - około 4 km, od skrzyżowania ul. Wiśniowieckiego z Alejami Piłsudskiego (obwodnica miasta) - około 150m.

Dostęp do drogi publicznej - bezpośredni do ul. Wiśniowieckiego z urządzonym zjazdem.

Dostępność komunikacją publiczną: dobra.

Stan techniczno-użytkowy, stan zagospodarowania:

Działka nr 24/13 ma kształt wydłużonego prostokąta , przybliżone wymiary ok. 111 x 7 m., usytuowanie do ulicy Wiśniowieckiego - prostopadłe. Zagospodarowana jako droga wewnętrzna o nawierzchni asfaltowej z chodnikiem i zatokami parkingowymi.

Dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej: do energii elektrycznej, teletechnicznej, kanalizacji i wodociągu .

7. PRZEZNACZENIE TERENU W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Teren miasta na którym zlokalizowana jest wyceniana nieruchomość nie jest objęty planem zagospodarowania przestrzennego.



Zgodnie z zapisem **Art. 154. ust. 2 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami:**

- w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- w przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza (Uchwała Nr XIV/133/2011 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 6 września 2011 roku w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza), przedmiotowy teren oznaczony jest symbolem **2P**.

2P - tereny dominacji działalności usługowej z dopuszczeniem produkcji - rozwój po- przez przekształcenia funkcjonalne i przestrzenne, intensyfikację wykorzystania terenu oraz urucho- mienie nowych terenów.

Zakłada się rozwój w dostosowaniu do cech środowiska przyrodniczego, cech przestrzeni miejskiej: ska- li miasta, funkcji i form zabudowy oraz możliwości wyposażenia w systemy infrastruktury technicznej.

Wysokość budynków nie powinna przekraczać 15,0 m licząc od średniego poziomu terenu istniejącego do poziomu najwyższej położonego elementu budynku. Wysokość budynków nie dotyczy wielkopowierz- chniowych obiektów handlowych. Tereny przekształcane będą poprzez uzupełnienie załwestowania, rozbudowę, przebudowę, zmianę profilu działalności lub technologii istniejących obiektów i urządzeń. Wyklucza się realizację inwestycji, dla których zgodnie z przepisami odrębnymi, istnieje oblgatoryjny wymóg sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko za wyjątkiem infrastruktury technicznej, komunikacji, oraz urządzeń przeciwpowodziowych oraz istniejących obiektów produkcyjnych i usługo- wych, z możliwością ich przebudowy i rozbudowy na zasadach ustalonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Wymagane stosowanie najlepszej dostępnej techniki w rozumieniu przepisów odrębnych.

Dopuszcza się lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m² zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się utrzymanie istniejącej w tych terenach zabudowy mieszkaniowej i realizację nowej jako uzupełnienie istniejącego zespołu mieszkaniowego oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. Obowiązek wprowadzenia zieleni izolacyjnej na granicy z zabudową mieszkaniową. Zagospodarowanie terenów niezalwestowanych o pow. powyżej 1 ha na zasadach ustalonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Dopuszcza się lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² w obszarach dopuszczonych lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, wyznaczonych na rysunku studium, na zasadach ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

8. WYCENA PROJEKTOWANEJ DO USTANOWIENIA SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ**8.1. Sposób wyceny - wybór podejścia i metody wyceny**

Sposób wyceny prawa służebności zależy od:

- celu wyceny
- przepisów prawa
- rodzaju dostępnych informacji
- zakresu ustanowienia służebności

Proponowana służebność gruntowa: nieodpłatna i nieograniczona czasem służebność gruntowa, polegająca na prawie przejazdu i przechodu, w tym samochodami ciężarowymi o masie nieprzekraczającej 40 ton, przez działkę nr 24/13, pasem o szerokości 3,5 metra biegnącym wzdłuż granicy z działką nr 24/3, oznaczonym na mapie wykonanej dla celów prawnych linią przerywaną koloru brązowego literami C - D na rzecz:

- każdorazowych właścicieli i użytkowników działki ew. nr 24/3 obj. KW NS1S/00078178/8, działek ew. nr 24/10, 24/11, 24/12, 24/14, 24/15 oraz właścicieli budynków stanowiących odrębne nieruchomości objęte KW NS1S/00068496/0;
- każdorazowych właścicieli i użytkowników działek ew. nr 26/10 i 26/11 (powstałych z podziału działek ew. nr 26/4) obj. KW NS1S/00109872/0, działki ew. nr 25/1 obj. KW NS1S/00121471/9, działki ew. nr 25/5 i 25/6 obj. KW NS1S/00121061/2.

Powierzchnia gruntu zajętego pod proponowaną służebność : 388 m² (111 x 3,5m)

Powierzchnia gruntu nieruchomości władających: około 3 ha.

Nieruchomości władające zabudowane są budynkami magazynowo-produkcyjno-biuroowymi oraz urządzeniami, utwardzonymi drogami i placami składowymi.

Z uwagi na fakt, że ustanawiana służebność gruntowa nie wpłynie na zmianę walorów użytkowych nieruchomości (Istniejąca droga wewnętrzna z chodnikiem i zatokami parkingowymi), wartość tej służebności stanowić będzie iloczyn powierzchni wykorzystanego gruntu i wartości rynkowej jednostki powierzchni gruntu nieruchomości obciążonej, z uwzględnieniem innych elementów mających wpływ na wartość wycenianego prawa.

Określenie tej wartości następuje wg poniższego wzoru:

$$W_s = P \times C \times K$$

w którym:

- W_s - wartość prawa służebności gruntowej
- P - powierzchnia gruntu zajętego pod drogę w m²
- C - wartość rynkowa jednostki powierzchni gruntu nieruchomości obciążonej
- K - współczynnik uwzględniający inne elementy wpływające na wartość szacowanego prawa (np. czy z drogi objętej służebnością korzysta tylko właściciel nieruchomości władającej czy również właściciel nieruchomości obciążonej oraz inne osoby; jaka jest częstotliwość przejazdu i przechodu dla użytkowników służebności, rodzaj pojazdów korzystających z drogi itp. Wartość tego współczynnika może wynosić od 0 – 1.

Wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego jednostki powierzchni gruntu nieruchomości obciążonej określono - ze względu na brak odpowiedniej ilości transakcji sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych niezabudowanych - określono zgodnie z przepisami § 29 Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. § 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 przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem wysokości stawek procentowych opłat rocznych i niewykorzystanego okresu trwania prawa użytkowania wieczystego.

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 :

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

gdzie:

Wk - współczynnik korygujący

Sr - stawka procentowa opłaty rocznej nie większa niż 3%

R - przeciętna stopa kapitalizacji ustalana na podstawie badania rynku nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, nie mniejsza jednak niż 9% i nie większa niż 12%.

t - liczba lat niewykorzystanego okresu prawa użytkowania wieczystego

T - liczba lat, na które ustanowiono użytkowanie wieczyste

Wartość rynkowa 1m2 gruntu nieruchomości obciążonej jako przedmiotu prawa własności określono przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.

Założono, iż zbycie nieruchomości następuje w dniu wyceny. Ustalona wartość nieruchomości odzwierciedla stan rynku lokalnego na dzień wyceny i odpowiada najbardziej prawdopodobnej cenie, jaką można by uzyskać za szacowaną nieruchomość przy zawarciu umowy sprzedaży. Przyjęto, iż w okresie ekspozycji nieruchomości na rynku oraz w okresie negocjowania umowy, ceny nie uległyby zmianie.

W podejściu porównawczym wartość W_R szacowanej nieruchomości określa się jako równą cenie osiągniętej ze sprzedaży nieruchomości z nią porównywalnej C_p skorygowaną o poprawkę ΔC wynikającą z uwzględnienia różnic - w cenach i właściwościach - pomiędzy tak zestawionymi nieruchomościami: szacowaną i sprzedanymi.

Zapisać to można ogólnym wzorem:

$$W_R = C_p + \Delta C$$

Metoda korygowania ceny średniej realizowana jest na podstawie zależności:

$$W_R = C_{sr} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

W_R - wartość nieruchomości

C_{sr} - średnia cena w próbie reprezentacyjnej

- U_i - wartości współczynników odzwierciedlające ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

Suma wskaźników korygujących nie powinna przekroczyć różnicy pomiędzy ceną nieruchomości o najlepszych cechach (cena maksymalna) a nieruchomością o cechach najgorszych (cena minimalna). Dlatego wysokość możliwego minimalnego i maksymalnego współczynnika korygującego dla poszczególnych cech wyznacza się jako procent wpływu na różnicę cen, odpowiednio dolnej dla minimum, a górnej dla maksimum, sumy wskaźników korygujących.

Procent wpływu poszczególnych cech na różnice w cenach transakcyjnych określa się na podstawie badania rynku obrotu nieruchomościami podobnymi do wycenianej lub w oparciu o własne badania rynkowe oraz analizę preferencji nabywców (informacje uzyskane w agencjach obrotu nieruchomościami oraz na podstawie analiz zawartych w prasie fachowej).

Nieruchomość zbyta według najniższej ceny posiada przeważającą ilość cech ujemnych, znaczących na rynku obrotu; nieruchomość zbyta według najwyższej ceny posiada przeważającą ilość cech dodatnich.

Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględniono w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami podobnymi.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO JEDNOSTKI POWIERZCHNI GRUNTU NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ - DZIAŁKI NR 24/13

9.1. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości w zakresie celu i przyjętego sposobu wyceny

Obszar rynku : miasto Nowy Sącz

Okres monitorowania rynku : lata 2014 - 2016

Rodzaj rynku : rynek gruntów budowlanych przeznaczonych w planie zagospodarowania przestrzennego pod różnego rodzaju działalność gospodarczą, pod względem cenowym średnio ukształtowany.

Analizą objęto: ceny i cechy nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego w rozpatrywanym okresie i obszarze, oferty sprzedaży oraz preferencje potencjalnych nabywców.

Do strefy pośredniej miasta Nowego Sącza zaliczono tereny otaczające centrum w promieniu ok. 2-5 km, posiadające podobny dostęp do obiektów i urządzeń infrastruktury społecznej i technicznej, o podobnym charakterze zabudowy – dość intensywna zabudowa mieszkalno-usługowa oraz magazynowo-handlowo-produkcyjna. Na rynku gruntów niezabudowanych, przeznaczonych na cele budowlane i położonych w strefie pośredniej miasta podaż jest mała, związana z wyczerpywaniem się zasobów niezabudowanych działek położonych na terenach o dobrze rozwiniętej infrastrukturze technicznej i społecznej, bardzo atrakcyjnych dla budownictwa zarówno mieszkaniowego jak i usługowego i przemysłowego. Ze względu na ograniczoną podaż gruntów j/w, uzyskiwane ceny są wysokie i o dużej rozpiętości w zależności od możliwości wykorzystania gruntu na cele dochodowe. Przeprowadzona analiza w/w rynku wykazała niewielki obrót gruntami o takim przeznaczeniu (mała ilość terenów niezabudowanych przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego pod różnego rodzaju działalność gospodarczą, brak aktualnych planów).

Dotyczy to głównie gruntów przeznaczonych pod działalność produkcyjną, ze względu na konieczność pozyskania znacznych powierzchni gruntu, zapewniających dobrą funkcjonalność i umożliwiających

racjonalną zabudowę z uwzględnieniem wszystkich ograniczeń wynikających z tego typu zagospodarowania.

Najwyższe ceny uzyskiwane są za nieruchomości położone przy drogach głównych lub w terenach na których już prowadzona jest różnego rodzaju działalność gospodarcza (możliwość reklamy i pozyskania klientów „przy okazji”).

Ceny nieruchomości niezabudowanych w określonym wyżej okresie monitorowania rynku utrzymywały się na zbliżonym poziomie (z mało wyraźnymi tendencjami zwykłymi lub zniżkowymi), dlatego nie aktualizowano cen ze względu na upływ czasu.

Analiza zanotowanych transakcji pozwoliła na wyłonienie nieruchomości spełniających w możliwie największym stopniu walory podobieństwa do nieruchomości wycenianej. Spośród zanotowanych transakcji wytypowano próbkę reprezentatywną, stanowiącą zbiór nieruchomości, którego struktura nie różni się istotnie od zbioru wszystkich wiarygodnych danych. Próbkę reprezentatywną jest więc modelem populacji generalnej, gdzie średnia cena jednostkowa w próbce nie powinna istotnie odbiegać od średniej w całej populacji.

Zestawienie wybranych transakcji

Lp	Lokalizacja Nowy Sącz/obrub	Data transakcji	Przeznaczenie w mpzp lub studium	Pow. działki [m ²]	Cena transakcyjna netto [zł]	Cena 1 m ² działki [zł]
1	109	2015-04-28	7.MN/U(17)- mieszkalnictwo i usługi handlu o pow sprzedaży do 400m2	998	109 000	109,22
2	61	2015-04-30	2P - studium; bezpoś. dostęp do ul. Wiśniewieckiego, wydano decyzję na budowę budynku usług- handlow.	1476	395 000	267,62
3	32	2015-03-20	4.U.(43) 1 KD d 43	600	49 500 za 1/2 udz.	165,00
4	60	2015-02-17	2P - studium	3870	850 000	219,64
5	118	2015-03-06	2P - studium (na działce ustanowiona służebność gruntowa)	1052	98 000	93,16
6	33	2015-01-20	zabudowa usługowa (dostęp do dp przez działkę nabywcy)	412	71 930	174,59
7	101	2015-01-16	1P(35)-t.prod. i usług- produkcja, składy, magazyny (nie posiada prawnie uregulow. dostępu do dp)	4477	344 729	77,00
8	119	2014-12-12	U/P(23) - t. usług i produkcji - KDgp(23), KDd(23) - t. kom.	12060	984 000	81,59
9	120	2014-10-31	1.U(24), 2.U(24) - t. usługowe - KDgp(24) - t. komunikacji	4105	420 000	102,31
10	103	2014-10-30	Wg Studium: 2P - działalność usługowa z dopuszczeniem produkcji	311	38 130	122,6
11	62	2014-05-16	cz ter prod i usług cz w liniach rozgraniczających ul. Nawojowskiej	1425	195 000	136,84
					Cśr.	140,87

W wyniku analizy bazy danych o cenach i cechach podobnych nieruchomości będących przedmiotem obrotu rynkowego w rozpatrywanym okresie jak i wystawionych do sprzedaży w biurach pośrednictwa oraz na podstawie obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości i analiz zawartych w prasie fachowej ustalono, że przy sprzedaży działek budowlanych przeznaczonych pod budownictwo usługowo-mieszkańowe- na wartość rynkową mają wpływ następujące cechy główne:

1. lokalizacja (dogodność położenia dla funkcji nieruchomości, odległość od centrum lub głównych tras komunikacyjnych, linia zabudowy),
2. otoczenie i bezpośrednie sąsiedztwo
3. jakość drogi dojazdowej, dostępność do drogi publicznej
4. zakres i dostęp do uzbrojenia technicznego
5. geometria działki - określająca swobodę lub ograniczenia zabudowy i zagospodarowania przy uwzględnieniu zapisu planu, istniejące zagospodarowanie
6. ograniczenia w wykorzystaniu (służebności, zapis planu, linie przesyłowe itp.)

oraz ustalono następujący wpływ cech na cenę rynkową nieruchomości

L.P.	Rodzaj cechy	Waga [%]
1	Lokalizacja	30
2	Otoczenie i sąsiedztwo [przy uwzględnieniu przeznaczenia w MPZP]	15
3	Dostęp do drogi publicznej-jakość drogi dojazdowej	15
4	Zakres i dostęp do uzbrojenia technicznego	15
5	Cechy fizyczne działki: wielkość, rzeźba, kształt - określające swobodę lub ograniczenia zabudowy i zagospodarowania, aktualne zagospodarowanie	15
6	Ograniczenia (służebności, linie przesyłowe, możliwy rodzaj i intensywność zabudowy (zapis planu)	10
	Razem	100

☉ Założenia do wyceny

Na potrzeby szacowania, w ramach ustalonych cech rynkowych, przyjęto następującą skalę ocen:

Cechy rynkowe	Ocena	
Lokalizacja	Bardzo dobra - (z pominięciem strefy centralnej) - przy ulicach głównych wylotowych (odcinek miejski dróg krajowych, wojewódzkich, obwodnicach - w terenach o szczególnie korzystnej lokalizacji (m.in. ul. Tarnowska, Węgierska. Al. Piłsudskiego, W.Witosa, Lwowska ,częściowo Nawojowska), b.dobra ekspozycja nieruchomości; w terenach o znacznej koncentracji dużych obiektów handlowych i innych usług, w pobliżu lub na skraju dużych wielorodzinnych osiedli mieszkaniowych	3
	Dobra- przy ważnych arteriach komunikacyjnych lecz o mniejszym znaczeniu lub w innym atrakcyjnym położeniu ze względu na otoczenie i sąsiedztwo, obiekty infr. ogólnospołecznej w odl. do 1 km, w 1-szej linii zabudowy, dobra ekspozycja - szeroki front działki)	2
	Słaba (j.w. lecz w kolejnej linii zabudowy, ekspozycja przeciętna)	1
Otoczenie i sąsiedztwo (występowanie lub brak czynników niekorzystnych wobec funkcji nieruchomości)	Dobra (czynniki szczególnie korzystne wobec funkcji nieruchomości)	2
	Słaba (czynniki średnio korzystne wobec funkcji nieruchomości)	1
Jakość drogi dojazdowej, dostępność	Dobra (droga urządzona, bezpośredni dostęp do drogi publicznej, korzystna ekspozycja i kształt działki zapewniają dobre skomunikowanie całości nieruchomości)	2
	Słaba. (droga nie urządzona, służebność, brak bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub słaba ekspozycja do drogi przy wydłużonym kształcie)	1
Zakres i dostęp do uzbrojenia technicznego	B.dobra (konieczne media <i>e,w,k</i> na działce lub w bliskiej odl. do 20m)	3
	Dobra (konieczne media w odl. ponad 20m -50 m)	2
	Słaba (dostęp tylko do <i>e</i> lub w odl. ponad 100 m)	1
Cechy fizyczne działki: wielkość, rzeźba, kształt - określające swobodę lub ograniczenia zabudowy i zagospodarowania, aktualne zagospodarowanie	B.Dobra (dobre warunki zabudowy i zagosp. przy przezn. w planie- niewielkie ograniczenia, działka niezabudowana)	2
	Dobra(ograniczone warunki zabudowy i zagosp. ze względu na kształt , rzeźbę , wielkość lub istniejący stan zagospodarowania), działka zabudowana	1
Ograniczenia (służebności, linie	dobra -2 (niewielkie ograniczenia)	2

przesyłowe, możliwy rodzaj i intensywność zabudowy -zapis planu)	Słaba - 1 (znaczne)	1
--	---------------------	---

⇒ Obliczenie zakresu zmienności wartości rynkowej nieruchomości – granice współczynników korygujących

Na podstawie informacji zawartych w wykazie transakcji przyjętych do analizy, przyjęto następujące dane wyjściowe:

C_{sr} - średnia cena 1m² gruntu określona na podstawie próbki reprezentatywnej o liczbie n=12 wynosi: **140,87 zł**

C_{min} - cena minimalna w próbce wynosi: **77,00 zł/m²**

C_{max} - cena maksymalna w próbce wynosi: **267,62 zł/m²**

Granice współczynników korygujących wynoszą:

Granica dolna : $C_{min}/C_{sr} = 0,5466$

Granica górna : $C_{max}/C_{sr} = 1,8998$

⇒ Ocena nieruchomości porównawczych o cenie minimalnej C_{min} i cenie maksymalnej C_{max} w aspekcie przyjętych cech rynkowych.

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena	
		C_{min} obiekt nr 7z wykazu - Nowy Sącz obr. 101	C_{max} obiekt nr 2 z wykazu - Nowy Sącz obr. 61
1	Lokalizacja	słaba -1 (okolice 29 Listopada i Wyspiańskiego, b.słaba ekspozycja, kolejna linia zabudowy	b. dobra-3 (bezpośrednio przy ul. Wiśniowieckiego, w terenach o znacznej koncentracji różnych usług, handlu, produkcji, b.dobra ekspozycja
2	Otoczenie i sąsiedztwo (występowanie lub brak czynników niekorzystnych wobec funkcji nieruchomości z uwzględnieniem zapisu planu)	słaba -2 (bezpośr. niezabudowane tereny o funkcji 2P , jedna granica krótsza z ter. zab.mag.-skł., obok urz. energ. WN, w dalszym otoczeniu zab. usł.-mag.produkc.	dobra -2 (w otoczeniu zabudowane tereny o funkcji 2P i trasa kolejowa
3	Dostęp do drogi publicznej	słaba -1 (brak uregulow. prawnie dostępu)	dobra - 2(na odcinku ok. 45m)
4	Zakres i dostęp do uzbrojenia technicznego	słaba - 1	b. dobra- 3
5	Cechy fizyczne działki: wielkość, rzeźba, kształt - określające swobodę lub ograniczenia zabudowy i zagospodarowania, stan zagospodarowania	słaba - 1 (m.korz. kształt wym. 17-30xok. 200m, usytuow. do drogi prostop. bok 17m, niezabudowana)	dobra -2 (trójkąt zbliżony do równoramiennego, działka niezabudowana)
6	Ograniczenia (służebności, linie przesyłowe, możliwy rodzaj i intensywność zabudowy (zapis planu)	słaba (przez dz. linia WN, strefa ochronna od urz. elektr. WN)	dobra (wydana dec. na bud. bud. usł.-handl.)

⇒ Ocena cech rynkowych przedmiotu wyceny

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena (wg opisu)
1	Lokalizacja	3
2	Otoczenie i sąsiedztwo (występowanie lub brak czynników niekorzystnych wobec funkcji nieruchomości)	2
3	Dostęp do drogi publicznej	2
4	Zakres i dostęp do uzbrojenia technicznego	3
5	Geometria działki - określająca swobodę lub ograniczenia zabudowy i zagospodarowania, stan zagospodarowania	1
6	Ograniczenia (służebności, linie przesyłowe, możliwy rodzaj i intensywność zabudowy (zapis planu)	1

⇒ Tabela określająca sumę współczynników korygujących

Lp	Rodzaj cechy	Waga cechy w %	Zakres współczynnika		Wartość współczynnika dla nier. wycenianej
			dolny	górnny	
1	Lokalizacja	30	0,16398	0,56994	0,56994
2	Otoczenie i sąsiedztwo (występowanie lub brak czynników niekorzystnych wobec funkcji nieruchomości)	15	0,08199	0,28497	0,28497
3	Dostęp do drogi publicznej	15	0,08199	0,28497	0,28497
4	Zakres i dostęp do uzbrojenia technicznego	15	0,08199	0,28497	0,28497
5	Cechy fizyczne działki: wielkość, rzeźba, kształt - określające swobodę lub ograniczenia zabudowy i zagospodarowania, stan zagospodarowania	15	0,08199	0,28497	0,08199
6	Ograniczenia (służebności, linie przesyłowe, możliwy rodzaj i intensywność zabudowy (zapis planu)	10	0,05466	0,18998	0,05466
	Razem	100	0,5466	1,8998	1,5615

⇒ Oszacowanie wartości rynkowej prawa własności jednostki powierzchni gruntu (m²) nieruchomości obciążonej

Wartość rynkowa 1 m² powierzchni gruntu nieruchomości obciążonej (jednostki porównawczej) obliczona jako iloczyn ceny średniej i sumy współczynników korygujących wynosi:

$$140,87 \text{ zł/m}^2 \times 1,5615 = \mathbf{219,97 \text{ zł/m}^2}$$

9.2. Określenie wartości 1m² gruntu wycenianej nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego.

$$W_{uw} = W_G * W_k$$

gdzie :

W_G - wartość nieruchomości gruntowej

W_k - współczynnik korygujący

Określenie współczynnika korygującego W_k :

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

gdzie :

S_r - stawka procentowa opłaty rocznej 3%

R - wyprowadzona stopa kapitalizacji - 10,5%

t - liczba lat niewykorzystanego okresu użytkowania wieczystego : 75 lat

T - liczba lat , na które ustanowiono użytkowanie wieczyste - 99.

Wyprowadzenie stopy kapitalizacji

Wobec braku miarodajnych danych z rynku nieruchomości podobnych, wartość stopy kapitalizacji (R) określono na podstawie stopy dyskontowej z uwzględnieniem przewidywanych zmian w poziomie dochodów z nieruchomości podobnych i oceny rynku kapitałowego. W tym celu przeanalizowano zachowanie rynku kapitałowego w okresie ostatnich 12 miesięcy poprzedzających dzień wyceny oraz dokonano prognozy na lata następne. Biorąc pod uwagę, że inwestycja w nieruchomości obciążona jest wyższym ryzykiem od bezpiecznych inwestycji na rynku kapitałowym przyjęłam, iż powinna ona zapewnić wyższą stopę zwrotu zainwestowanego kapitału.

Wielkość stopy wolnej od ryzyka może być zależna od rodzaju wycenianego mienia czy biznesu. Przy biznesie krótkookresowym mogą być to np. krótkoterminowe bony skarbowe. Przy wycenie nieruchomości obligacje średnio i długoterminowe. Do analizy wybrano 10-letnie obligacje skarbowe o stałym oprocentowaniu brutto (seria DS0725 z terminem wykupu 2025-07-25 - rentowność roczna 2,05%). Prognozowana inflacja wg badania przeprowadzonego przez NBP na rok 2016- 0,9%. Wielkość stopy bazowej (wolnej od ryzyka) określa się poprzez „wycyszczenie” z inflacji przyjętego oprocentowania 10-cio letnich obligacji skarbowych o stałym oprocentowaniu

$$r_b = \frac{1 + 0,0205}{1 + 0,009} - 1 = 1,14 \%$$

Stopa dyskonta r wyznaczana na podstawie parametrów rynku kapitałowego oraz rynku makroekonomicznego składa się z następujących elementów :

$$R = r_b + r_p + r_m + r_{kn}$$

gdzie:

- r_b - stopa bazowa

- r_p - premia za ryzyko inwestowania na rynku polskim Poziom premii za ryzyko inwestowania na polskim rynku przyjęto po analizie A. Damodaran'a „Country default spreads and risk premiums

(dane ze strony New York University, Leonard. N. Stern School of Business)" oraz po uwzględnieniu zachowań i analiz europejskiego kapitału inwestycyjnego po wejściu Polski do UE w 2004 r. - 6%

- r_m – premia za ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości

Poziom premii zależy od wielkości ryzyka w danym segmencie rynku nieruchomości i przyjmuje się z przedziału 1% – 5%.

Składniki premii za ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości:

- za małą płynność (w przypadku dużych, trudno podzielnych nieruchomości wymagających zaangażowania dużego kapitału) – do 2%
- za konieczność zarządzania nieruchomością – do 1%
- za niższą atrakcyjność rynku nieruchomości w odniesieniu do innych form inwestowania: w fazie ożywienia – do 1%, w fazie recesji do 2%

- r_{kn} – premia za ryzyko indywidualne inwestowania w konkretną nieruchomość

Uwzględnia warunki funkcjonowania nieruchomości, perspektywy rozwoju, prawdopodobieństwo napotkania bariery popytu, zdolność generowania dochodu, udział w rynku i stosunki konkurencyjne. W premii tej uwzględniono również warunki funkcjonowania nieruchomości i ryzyko związane z prowadzeniem tego typu działalności.

Korekty z tytułu porównania cech wycenianej nieruchomości w stosunku do najlepszej na danym rynku nieruchomości:

- dla bardzo dobrej nieruchomości: 0,5 – 2%
- dla dobrej nieruchomości: 3-4%
- dla średnio atrakcyjnej: 5-6%
- dla nieruchomości mało atrakcyjnej lub o dużym stopniu ryzyka : 7-10%

Wobec powyższego, przyjęto następujące parametry:

- stopa bazowa zwrotu z kapitału wolnego od ryzyka - $r_b = 1,14 \%$
- ryzyko inwestowania na rynku polskim - $r_p = 5 \%$
- ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości - $r_m = 2,5 \%$
- ryzyko indywidualne inwestowania w konkretną nieruchomość - $r_{kn} = 2 \%$

$$R = 1,14 \% + 5 \% + 2,4 \% + 2 \% = 10,54 \% \approx \mathbf{10,5\%}$$

Wyprowadzona z rynku kapitałowego stopa kapitalizacji – 10,5%

Współczynnik korygujący $W_k = 0,74603$

Wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu - 1 m² działki nr 24/13

Wuw = 219,97 x 0,74603 = 164,10 zł

9. OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ PROJEKTOWANEJ SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ

Z uwagi na fakt, że ustanawiana służebność gruntowa nie wpłynie na zmianę walorów użytkowych nieruchomości, wartość tej służebności stanowić będzie iloczyn oszacowanej wartości rynkowej nieruchomości i wartości współczynnika uwzględniającego inne elementy wpływające na wartość szacowanego prawa.

Biorąc pod uwagę, że :

- ustanawiana służebność w przeciętnym stopniu zwiększy wartość nieruchomości władających
- niewielkie skutki ustanowienia służebności dla nieruchomości obciążonej
- z nieruchomości obciążonej będzie korzystał również jej właściciel (przy uwzględnieniu rodzaju prowadzonej działalności i związanej z tym intensywności wykorzystania drogi oraz powierzchni nieruchomości)

wartość współczynnika „K” przyjęto w wysokości 0,65

Obliczenie wartości projektowanej służebności gruntowej:

$$164,10 \text{ zł/m}^2 \times 388 \text{ m}^2 \times 0,65 = 41\,386,-\text{zł} \approx 41\,390,-\text{zł}$$

Słownie: czterdzieści jeden tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt złotych.

10. WYNIK WYCENY

Wartość rynkowa projektowanej do ustanowienia służebności gruntowej na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 24/13 w obrębie 60 miasta Nowego Sącza

wynosi 41 390,-zł

Słownie: czterdzieści jeden tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt złotych

Oszacowana w niniejszym opracowaniu wartość projektowanej służebności gruntowej została określona na podstawie informacji rynkowych. Zastosowana metoda rynkowa do wyceny nieruchomości odpowiada wymogom w zakresie określenia wartości przedmiotowego prawa.

11. UWAGI KOŃCOWE - KLAUZULE

1. Opracowanie nie może być - bez zgody rzeczoznawcy - wykorzystane w innym celu niż to zostało określone w punkcie 2 operatu.
2. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za ukryte wady przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji terenowej, a także na podstawie dokumentów technicznych i prawnych. Przedstawione dokumenty i zawarty w nich stan prawny i techniczny uznano za

wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia. Odpowiedzialność rzeczoznawcy ograniczona jest do odpowiedzialności za czyny umyślne.

3. Wartość rynkową nieruchomości oszacowano bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat, w tym podatku VAT.
4. Niniejszy operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.
5. Operat szacunkowy zachowuje swoją aktualność do czasu wystąpienia istotnych zmian w uwarunkowaniach prawnych, technicznych lub związanych ze sposobem użytkowania nieruchomości oraz kształtowaniem się cen w obrocie nieruchomościami na rynku lokalnym.
6. Wykorzystanie operatu przez osoby trzecie jest nieuprawnione.

Nowy Sącz 15. 02. 2016 r.



Załącznik 1

WYPISY Z DOKUMENTÓW SPORZĄDZONE PRZEZ RZECZOZNAWCĘ MAJĄTKOWEGO w trybie art. 155 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami [tekst jednolity: Dz.U. z 2015 r. poz. 782 ze zm.]

1. Wypis z księgi wieczystej_ustalony na podstawie badania elektronicznej księgi wieczystej w dniu 15.02.2016r. (Portal Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych, dostępny na stronach internetowych Ministerstwa Sprawiedliwości).

Nr Kw SR w Nowym Sączu	NS1S/00068496/0
Dział I-0: Oznaczenie nieruchomości	Położenie: województwo małopolskie, powiat M. Nowy Sącz, gmina Nowy Sącz M., miejscowość Nowy Sącz Oznaczenie: położone w obrębie 60 przy ul. Wiśnlowieckiego działki nr: 24/10, 24/11, 24/12, 24/13, 24/14, 24/15 ; Bp-zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy; łączny obszar 2.2647 ha zabudowane stanowiącymi odrębną własność: -budynkiem administracyjnym o kubaturze 1701 m3 i pu. 680.80 m2, murowanym z dachem o konstrukcji drewnianej, pokrytym blachą; budynkiem stacji transformatorowej o kubaturze 319m3, ze stropodachem pokrytym blachą, o powierzchni użytkowej 46m2; budynkiem magazynu murowanym o kubaturze 3226m3, o pu. 539,25m2; budynkiem stolarni murowanym o kubaturze 254m3, o pu. 78,49m2; budynkiem magazynu z malarnią, murowanym, o kubaturze 658m3, o pu. 382,91m2; budynkiem prefabrykatów, murowanym, o kubaturze 1613m3, o pu. 518,42m2 oraz budynkiem warsztatu, murowanym, o kubaturze 4436m3, o pu.873,36m2
Dział I – spisy praw związanych z własnością	Działka w wieczystym użytkowaniu do dnia 2091-02-24 oraz budynki stanowiące przedmiot odrębnej własności. NIEODPŁATNE I NIEOGRANICZONE CZASEM PRAWO PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZEZ DZIAŁKĘ NR 28/6, PASEM O DŁUGOŚCI OKOŁO 135 METRÓW I SZEROKOŚCI 6 METRÓW, BIEGNĄCYM WZDŁUŻ GRANICY DZIAŁEK NR 21/8 I 24/5, DO KOŃCA GRANICY Z DZIAŁKĄ NR 24/5 OZNACZONYM KOLOREM ZIEŁONYM NA MAPIE (K- 115, KW NR NS1S/00110538/7), NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO LUB WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI UTWORZONEJ Z DZIAŁEK NR 24/5, 24/6, 24/10, 24/11 OBRĘB 60. Księga powiązana: NS1S / 00110538 / 7
Dział II - własność	Właściciel: Skarb Państwa Użytkownik wieczysty gruntu i właściciel budynków stanowiących odrębne nieruchomości: PRZEDSIĘBIORSTWO ROBÓT DROGOWO-MOSTOWYCH SPÓŁKA AKCYJNA z siedzibą w Nowym Sączu na podstawie umowy przeniesienia własności przedsiębiorstwa i aktu ustanowienia hipotek z dnia 12 lutego 2004r. Rep. A Nr 883/2004.
Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE: ODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU POLEGAJĄCA NA PROWADZENIU PRZEZ DZIAŁKĘ NR 24/5 W OBRĘBIE 60 ODCINKÓW SIECI CIEPŁOWNICZEJ DN 80 O DŁUGOŚCI 43 MB I DN 50 O DŁUGOŚCI 89 MB WYKONANYCH W TECHNOLOGII RUR PREIZOLOWANYCH I PRZESYŁE NIĄ GORĄCEJ WODY NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA I CIEPŁEJ WODY SZLAKIEM OZNACZONYM NA MAPIE (K. 75 KW. NR NS1S/00110538/7) - LINIAMI CIĄGŁYM KOLORU FIOLETOWEGO - POWIERZCHNIA ZAJĘTA PRZEZ TE URZĄDZENIA WYNOŚI 59 M.KW.: ORAZ W CELU DOSTĘPU DO KONSERWACJI I NAPRAWY TYCH URZĄDZEŃ, W TYM WYMIANY ZNISZCZONYCH I ZUŻYTYCH ELEMENTÓW URZĄDZEŃ JAK RÓWNIEŻ ICH ODBUDOWY, PASEM OZNACZONYM NA MAPIE LINIĄ PRZERYWANĄ KOLORU BRĄZOWEGO - POWIERZCHNIA PASA DOSTĘPU WYNOŚI 473 M.KW., OBOWIĄZEK KAŻDOCZESNEGO UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO DZIAŁKI NR 24/5 W OBRĘBIE 60 POWSTRZYMYWANIA SIĘ OD DZIAŁAŃ, KTÓRE UNIEMOŻLIWIŁYBY DOSTĘP DO TYCH URZĄDZEŃ PRZESYŁOWYCH W SZCZEGÓLNOŚCI OD WZNOŚZENIA NAD URZĄDZENIAMI PRZESYŁOWYMI BUDOWLI Z POMINIĘCIEM UZGODNIEŃ WYMAGANYCH PRAWEM. WŁAŚCICIEL PRAWA: MIEJSKIE PRZEDSIĘBIORSTWO ENERGETYKI CIEPLNEJ SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W NOWYM SĄCZU
Dział IV- hipoteka	Hipoteka umowna łączna na kwotę 12750000zł jako zabezpieczenie wierzytelności

wynikających z umowy nr 15/2014/IIMŁCK z dnia 30 czerwca 2014r. na rzecz Banku PKO S.A. z siedzibą w Warszawie.

Na dzień badania w dziale I-O ujawnione są wzmianki dz.kw. 217/16 i dz. kw. 221/16

2. Wypis z rejestru ewidencji gruntów (badanie własne, Starostwo Powiatowe w Nowym Sączu)

Województwo: małopolskie						
Powiat: M. Nowy Sącz						
Jednostka ewidencyjna : M. Nowy Sącz						
Obręb ewidencyjny: 60						
Nr jednostki rejestrowej : G37						
Arkusze mapy	Nr działki	Powierzchnia w ha	Użytki gruntowe i klasy gleboznawcze		Nr KW	Adres
			oznaczenie	Pow. [ha]		
60	24/13	0,0817	Bp	0,2329	NS1S/00068496/0	-
Własność: Skarb Państwa Użytkowanie wieczyste: Przedsiębiorstwo Robót Drogowo-Mostowych S.A. z siedziba w Nowym Sączu ul. Wiśniowieckiego 138						

3. Wypis ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Nowego Sącza



2P - tereny dominacji działalności usługowej z dopuszczeniem produkcji - rozwój po- przez przekształcenia funkcjonalne i przestrzenne, intensyfikację wykorzystania terenu oraz uruchomienie nowych terenów.

Zakłada się rozwój w dostosowaniu do cech środowiska przyrodniczego, cech przestrzeni miejskiej: skali miasta, funkcji i form zabudowy oraz możliwości wyposażenia w systemy infrastruktury technicznej.

Wysokość budynków nie powinna przekraczać 15,0 m licząc od średniego poziomu terenu istniejącego

do poziomu najwyżej położonego elementu budynku. Wysokość budynków nie dotyczy wielkopowierzchniowych obiektów handlowych. Tereny przekształcane będą poprzez uzupełnienie zainwestowania, rozbudowę, przebudowę, zmianę profilu działalności lub technologii istniejących obiektów i urządzeń. Wyklucza się realizację inwestycji, dla których zgodnie z przepisami odrębnymi, istnieje obligatoryjny

wymóg sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko za wyjątkiem infrastruktury technicznej, komunikacji, oraz urządzeń przeciwpowodziowych oraz istniejących obiektów produkcyjnych i usługowych, z możliwością ich przebudowy i rozbudowy na zasadach ustalonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

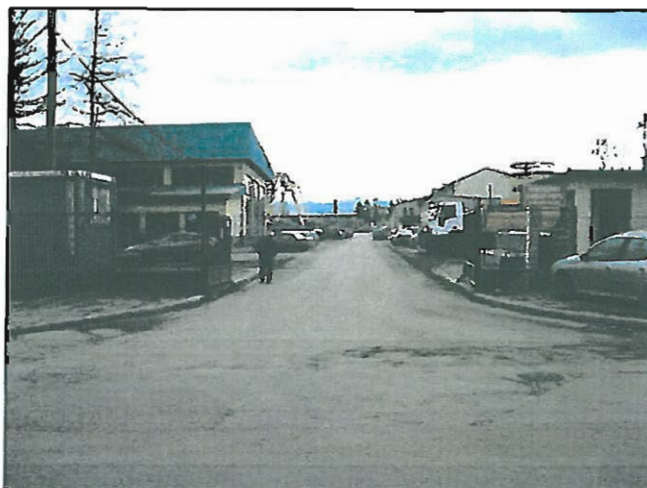
Wymagane stosowanie najlepszej dostępnej techniki w rozumieniu przepisów odrębnych.

Dopuszcza się lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m² zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się utrzymanie istniejącej w tych terenach zabudowy mieszkaniowej i realizację nowej jako uzupełnienie istniejącego zespołu mieszkaniowego oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. Obowiązek wprowadzenia zieleni izolacyjnej na granicy z zabudową mieszkaniową. Zagospodarowanie terenów niezainwestowanych o pow. powyżej 1 ha na zasadach ustalonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Dopuszcza się lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² w obszarach dopuszczonych lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów andlowych, wyznaczonych na rysunku studium, na zasadach ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.



Załącznik 2 Dokumentacja fotograficzna



BiurowycenyNieruchomości Krystyna Krzemień 33-300 Nowy Sącz ul. Warszawyńska 36

Uzasadnienie

Przedmiotem niniejszej uchwały jest wyrażenie zgody na ustanowienie i nabycie nieodpłatnych służebności gruntowych przejazdu i przechodu na nieruchomościach położonych w Nowym Sączu, obręb nr 60, utworzonych z działki nr 24/3 i działki nr 24/13. Na części wyżej wymienionych działek znajduje się droga asfaltowa służąca jako dojazd do nieruchomości od strony ulicy Wiśniowieckiego. Uwzględniając powyższe, jak również biorąc pod uwagę, że ustanowienie i nabycie służebności potwierdza stan faktyczny istniejący od wielu lat, zasadne jest podjęcie uchwały w przedmiocie ustanowienia i nabycia nieodpłatnych służebności gruntowych przejazdu i przechodu, co stanowić będzie czynność uregulowania stanu prawnego przedmiotowego kompleksu nieruchomości. Ustanowione ograniczone prawa rzeczowe będą prawami odpłatnymi, a ich wartość ustalona zostanie urzędowo w oparciu o operaty szacunkowe wykonane przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. Zgodnie z przepisami właściwej przedmiotowo uchwały Rady Powiatu Nowosądeckiego nr 322/XXXII/2009 (Dz. U. Woj. Małop. z 2009 r., nr 752, poz. 5775) w sprawie ustalenia zasad gospodarowania nieruchomościami z zasobu powiatowego ustanowienie i obciążenie ograniczonymi prawami rzeczowymi nieruchomości Powiatu Nowosądeckiego wymaga zgody Rady Powiatu Nowosądeckiego.