

Biegły Sądowy Adam Kościsz

Sygn. akt KR1s/GUp/37/2022

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową nieruchomości zabytkowej
złożonej z działki nr 1942/3
zabudowanej budynkiem młyna ze skrzydłem mieszkalnym
położonej przy ul. Daszyńskiego 58 w Myślenicach,
powiat myślenicki, woj. małopolskie

objętej KW nr KR1Y/00024272/2 Sądu Rejonowego w Myślenicach

Autorzy opracowania:



Adam Kościsz



Szymon Siekierka

Spis treści	strona
WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	3
INFORMACJE Z OPISU ZGODNIE Z ART. 311, 313, 315 I 345 PR. UP.	8
1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	16
1.1. PRZEDMIOT WYCENY	16
1.2. POŁOŻENIE NIERUCHOMOŚCI	16
1.3. ZAKRES WYCENY	16
2. CEL WYCENY	16
3. PODSTAWY FORMALNO - PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY	16
3.1. PODSTAWA FORMALNA	16
3.2. PODSTAWY PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY	16
3.3. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI	17
4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	18
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	18
5.1. STAN PRAWNY	18
5.2. OZNACZENIE GEODEZYJNE	18
5.3. PRZEZNACZENIE GRUNTÓW	19
5.4. STAN TECHNICZNO – UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI	20
5.4.1. <i>Charakterystyka działki</i>	20
5.4.2. <i>Rys historyczny</i>	22
5.4.3. <i>Przyjęte zasady ustalania zużycia</i>	23
5.4.4. <i>Opis szczegółowy budynków i obiektów</i>	26
6. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	29
6.1. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANYCH ZABYTKOWYCH	29
6.2. WYNIKI ANALIZY RYNKU NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANYCH ZABYTKOWYMI BUDYNKAMI MIESZKALNYMI	34
6.3. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH O FUNKCJI MIESZKANIOWEJ	38
6.4. WNIOSKI PŁYNĄCE Z ANALIZY CZYNSZÓW NAJMU / DZIERŻAWY	41
7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	51
7.1. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI	51
7.2. WYBÓR SPOSOBU SZACOWANIA – PREZENTACJA METODY WYCENY	53
7.3. ZASADY STOSOWANIA PODEJŚCIA DOCHODOWEGO	53
7.4. ZASADY STOSOWANIA PODEJŚCIA PORÓWNAWCZEGO	55
7.5. ZAŁOŻENIA DOTYCZĄCE WYCENY NIERUCHOMOŚCI ZABYTKOWYCH	56
8. OBLICZENIE WARTOŚCI CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM MŁYNA	58
8.1. OKREŚLENIE POTENCJALNEGO ROCZNEGO DOCHODU BRUTTO (PDB) Z NIERUCHOMOŚCI	58
8.2. OKREŚLENIE EFEKTYWNEGO ROCZNEGO DOCHODU BRUTTO (EDB) Z NIERUCHOMOŚCI	58
8.3. OKREŚLENIE WIELKOŚCI ROCZNYCH WYDATKÓW OPERACYJNYCH (W_o)	59
8.4. OKREŚLENIE WIELKOŚCI ROCZNEGO DOCHODU NETTO Z NIERUCHOMOŚCI (DON)	60
8.5. WYCENA SZCZEGÓŁOWA NA PODSTAWIE DOCHODU NETTO	60
9. OBLICZENIE WARTOŚCI CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM MIESZKALNYM	60
9.1. OKREŚLENIE POTENCJALNEGO ROCZNEGO DOCHODU BRUTTO (PDB) Z NIERUCHOMOŚCI	60
9.2. OKREŚLENIE EFEKTYWNEGO ROCZNEGO DOCHODU BRUTTO (EDB) Z NIERUCHOMOŚCI	60
9.3. OKREŚLENIE WIELKOŚCI ROCZNYCH WYDATKÓW OPERACYJNYCH (W_o)	60
9.4. OKREŚLENIE WIELKOŚCI ROCZNEGO DOCHODU NETTO Z NIERUCHOMOŚCI (DON)	61
9.5. WYCENA SZCZEGÓŁOWA NA PODSTAWIE DOCHODU NETTO	61
10. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU O FUNKCJI MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ	61
11. OKREŚLENIE WPŁYWU KOSZTU REMONTU MŁYNA WODNEGO NA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI	63
12. PREZENTACJA OBLICZONYCH WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ	65
13. KOMENTARZ DO WYNIKU	66
14. KLAUZULE, WARUNKI I OGRANICZENIA	67
15. NOTA INFORMACYJNA WS. OCHRONY DANYCH OSOBOWYCH	68
16. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	69
17. PODPIS, DATA, PIECZĘĆ RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO	69
18. ZAŁĄCZNIKI	70
18.1. WYPIS Z KW NR KR1Y/00024272/2	70
18.2. WYPIS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	71
18.3. KOPIA WYPISU Z REJESTRU GRUNTÓW I KARTOTEKI BUDYŃKÓW	72
18.4. KOPIA KARTY EWIDENCYJNEJ ZABYTKU NIERUCHOMEGO	73
18.5. KOPIA MAPY ZASADNICZEJ Z NAKŁADKĄ EWIDENCYJNĄ	74
18.6. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA	75
18.7. KOPIA POLISY UBEPIECZENIOWEJ RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO	78
18.8. KOPIA POSTANOWIENIA SR MYŚLENICE Z DN. 25.5.2023 R. WS. NABYCIA SPADKU PO ROBERCIE PARZE	79
18.9. KOSZTORYS OFERTOWY P. ŁUKASZA HUDZIKA Z DNIA 25.06.2025 R. PN. „REMONT BUDYNKU MŁYNA”	80

Wyciąg z operatu szacunkowego



1. Opis nieruchomości:

Przedmiot wyceny stanowi zabytkowa nieruchomość położona przy ul. Daszyńskiego 58 w Myślenicach, powiat myślenicki, woj. małopolskie, objęta KW Nr **KR1Y/00024272/2** prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Myślenicach. Nieruchomość złożona z działki nr 1942/3 o powierzchni 0,1146 ha, zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny i budynkiem młyna z 1858 roku.

Nieruchomość usytuowana **przeciętnie** – w strefie peryferyjnej miasta Myślenic, w odległości 3,5 km na południe od Rynku, w odległości ok. 200 m na północ od granicy z sołectwem Stróża w gminie Pcim.

Otoczenie nieruchomości **niekorzystne** – od północy, zachodu i wschodu przeważają tereny zieleni izolacyjnej (w tym tereny lasów) wzdłuż zakola rzeki Raby, od południa znajdują się tereny zwartej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wzdłuż ul. Daszyńskiego. Nieruchomość znajduje się w strefie znacznej uciążliwości hałasu ulicznego z uwagi na istotną bliskość przebiegu drogi krajowej DK7 na odcinku Kraków-Chyżne, pomimo iż najbliższy zjazd z ul. Daszyńskiego w jej kierunku jest oddalony o ok. 1,8 km na południe. Utrudniony dostęp do usług użyteczności publicznej – najbliższa szkoła podstawowa (SP nr 4) oddalona ok. 2,9 km na wschód, najbliższy sklep ogólnospożywczy (Delikatesy Centrum) oddalony ok. 1,8 km na południe.

Dojazd **dobry** – nieruchomość posiada bezpośredni dostęp od wschodu do ul. Daszyńskiego – drogi o nawierzchni asfaltowej w średnim stanie technicznym, stanowiącej w całości własność GDDKiA (śląd dawnego przebiegu „zakopianki”) na odcinku od południowej granicy miasta do węzła drogowego Zarabie. Wjazd wykonany od strony północno-wschodniej w kierunku budynku częściowo utwardzony tłuczniem w słabym stanie technicznym i częściowo nieutwardzony, porośnięty niską trawą.

Uzbrojenie **częściowe** – działka podłączona do gminnej sieci elektrycznej i telekomunikacyjnej. Brak dostępu do gminnej sieci wodociągowej, gazowej i kanalizacyjnej; woda pobierana jest ze studni, ścieki natomiast odprowadzane są do zbiornika bezodpływowego na działce. Najbliższe przyłącze kanalizacji sanitarnej oddalone o ok. 160 m na południe od szacowanej nieruchomości, najbliższe przyłącze wodociągowe oddalone o ok. 110 m na południe, najbliższe przyłącze gazowe oddalone ok. 90 m na południe.

Stan zagospodarowania działki **dobry**. Kształt działki nieregularny – poligonalny, ukształtowanie terenu płaskie i równomierne. Nieruchomość nieogrodzona od północy i południa; od zachodu ogrodzenie z siatki leśnej między słupkami betonowymi w słabym stanie technicznym – częściowo wygięte w głąb działki, przy wschodniej granicy działki przebiega skarpa na wysokości ok. 2,5 m i betonowy mur oporowy oddzielający działkę od przebiegu ul. Daszyńskiego. Działka w części wschodniej zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, w części południowo-wschodniej zabudowana zabytkowym budynkiem młyna, w pozostałej części porośnięta przeważnie niską koszoną trawą. Przed budynkiem młyna znajduje się niskokubaturowa drewniana wiata na narzędzia, nietrwale związana z gruntem. Od strony zachodniej działki, na działce nr 1942/4, przebiega niewielki potok Młynówka.

BUDYNEK MIESZKALNY JEDNORODZINNY

Budynek jednorodzinny w zabudowie zwartej z budynkiem młyna, parterowy ze strychem nieużytkowym, niepodpiwniczony, zbudowany w 1858 roku, o konstrukcji drewniano-kamiennej. Fundamenty kamienne, ściany zewnętrzne z bali drewnianych i z kamienia, ściany działowe z kamienia gr. 0,75 m otynkowane tynkiem zwykłym cementowo-wapiennym i malowane farbą emulsyjną. Stropy drewniane belkowe oparte na słupach. Dach drewniany dwuspadowy kryty starą dachówką angobowaną, pokrycie dachu w części pod budynkiem mieszkalnym w dobrym stanie technicznym, w części pod młynem do wymiany z uwagi na częściowe uszkodzenie. Komin murowany otynkowany. Rynny i rury spustowe wykonane z PCV.

Program użytkowy budynku:

W PIWNICACH posadzka betonowa, ściany nieotynkowane i niemalowane.

PARTER: Kuchnia: ściany wyłożone płytkami ceramicznymi nad kuchenką i między szafkami (2017), 2 okna drewniane skrzynkowe z podwójnymi szybami, 2 grzejniki płytowe aluminiowe konwektorowe zasilane z pieca na pellet, sufit - powała drewniana na legarach, kuchenka murowana z blachą żeliwną na piecu i obłożona kaflami. Salon: podłoga z desek drewnianych (2017), ściany malowane farbą emulsyjną na tynku zwykłym, drzwi drewniane stare z 1970 r., kuchnia murowana z blachą, 3 grzejniki płytowe aluminiowe konwektorowe zasilane z pieca na pellet, 3 okna drewniane skrzynkowe. Sień: podłoga wyłożona płytkami ceramicznymi, ściany malowane farbą emulsyjną na tynku zwykłym, sufit - powała drewniana na legarach, 2 drzwi zewnętrzne drewniane pełne i 4 drzwi wewnętrzne do pomieszczeń. Sypialnia: podłoga wyłożona płytkami ceramicznymi, ściany malowane farbą emulsyjną na tynku zwykłym, sufit - powała drewniana na legarach, drzwi drewniane (1970), okno drewniane skrzynkowe, piec żeliwny tzw. koza. Mały przedpokój: podłoga wyłożona płytkami ceramicznymi, ściany malowane farbą emulsyjną na tynku zwykłym, sufit - powała drewniana na legarach, drzwi drewniane (1970). Schowek: posadzka cementowa, ściany malowane farbą emulsyjną na tynku zwykłym, sufit - powała drewniana na legarach, drzwi drewniane (1970), bojler ARISTON do c.w.u. nowy na 80 litrów plus hydrofor. Łazienka: ściany wyłożone z dwóch stron płytkami ceramicznymi glazurowanymi i z dwóch stron płytkami gipsowymi dekoracyjnymi, podłoga wyłożona płytkami ceramicznymi, wanna akrylowa, muszla compact ceramiczna, umywalka na szafce drewnianej. Kotłownia: podłoga wyłożona posadzką przemysłową, ściany niemalowane i nietynkowane, drzwi drewniane (2013), piec na pellet LAZAR HKS FOCUS (2016) o mocy 18 kW z przewodowaniem stalowym i podajnikiem na pellet, komin murowany z pustaka nieotynkowany. Pracownia haftu komputerowego: ściany z pustaka nietynkowane, za wyjątkiem ściany wschodniej ocieplonej styropianem i obitej płytą kartonowo-gipsową, podłoga z posadzką przemysłową, sufit - powała drewniana na legarach, 2 grzejniki aluminiowe płytowe.

STRYCH NIEUŻYTKOWY: podłoga wyłożona deskami na drewnianych legarach na całej powierzchni poza przestrzenią nad kołami młyńskimi – częściowo między deskami występują prześwity nad pomieszczeniami młyna, nad częścią mieszkalną na deskach wełna mineralna, ściany nieotynkowane, 4 okna drewniane bez szyb i 2 lukarny bez okien.

Budynek wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociągową (woda pobierana ze studni), kanalizacyjną (odpływ do szamba), centralnego ogrzewania (zasilanie piecem na pellet LAZAR HKS (2016) o mocy 18 kW, grzejniki płytowe aluminiowe konwektorowe). Brak instalacji gazowej w budynku, utrudniony dostęp do miejskiej sieci gazowej (sąsiad nie pozwala na przebieg sieci)

Powierzchnia zabudowy budynku: 204 m², powierzchnia użytkowa budynku: 129,86 m²
kubatura netto budynku: 343,44 m³.

Stan techniczny budynku: **zadawalający** (Sz = 55%), z uwagi na wiek budynku i przeciętnie prowadzoną gospodarkę remontowo-budowlaną budynku; przewidywana trwałość eksploatacji budynku – 200 lat od daty budowy. Każdy remont budynku, bez względu na jego zakres, musi zostać wykonany za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i wg wymogów ochrony konserwatorskiej wskazanych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Standard wykończenia budynku: **przeciętny** – większość elementów wykończeniowych wykonana z materiałów typowych oraz o niskim zużyciu fizycznym i zewnętrznym, ostatni generalny remont budynku wykonany w 2017 roku (wymiana okładzin ścian i podłóg na parterze, wydzielenie dodatkowego pomieszczenia pracowni haftu komputerowego za pomocą ścianek działowych z płyt OSB), wymagana dalsza okresowa konserwacja.

Budynek wpisany do rejestru zabytków nieruchomości województwa małopolskiego, na podstawie decyzji A-240 Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Krakowie z dnia 26.02.1965 r., w ramach pozycji „budynek młyna ze skrzydłem mieszkalnym”.

BUDYNEK MŁYNA

Budynek młyna w zabudowie zwartej z budynkiem jednorodzinny, zbudowany w 1858 roku, o konstrukcji drewniano-murowanej. Fundamenty kamienne, ściany zewnętrzne z pustaka i nieotynkowane, ściany szczytowe z desek drewnianych. Wewnątrz ściany nośne nieotynkowane, posadzka przemysłowa. Dach drewniany dwuspadowy kryty starą dachówką ceramiczną – wyposażony w lukarny, konstrukcja i pokrycie dachu do wymiany z uwagi na częściowe uszkodzenie. Brak rynien i rur spustowych. Stolarka okienna drewniana skrzynkowa, stolarka drzwiowa drewniana.

Budynek wyposażony wyłącznie w instalację elektryczną i wodociągową (obecnie wyłączona z użytkowania).

Powierzchnia zabudowy budynku: 217 m², powierzchnia użytkowa budynku: 194,53 m², kubatura netto budynku: 552,45 m³.

Stan techniczny budynku: **zły** (Sz = 70%), z uwagi na wiek budynku i słabo prowadzoną gospodarkę remontowo-budowlaną budynku; obecnie wymagana jest kompleksowy remont elewacji zewnętrznej, wymiana okładzin ścian i sufitów; a także wymiana konstrukcji i pokrycia dachu; ostatni kompleksowy remont budynku wykonany w latach 1971-1972 nakładem ówczesnej właścicielki p. Józefy Anieli Unold. przewidywana trwałość eksploatacji budynku – 200 lat od daty budowy. Każdy remont budynku, bez względu na jego zakres, musi zostać wykonany za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i wg wymogów ochrony konserwatorskiej wskazanych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Standard wykończenia budynku: **podstawowy** – wszystkie elementy wykończeniowe wykonane z materiałów niskiej jakości oraz o znacznym zużyciu fizycznym i zewnętrznym, ostatni generalny remont budynku wykonany w latach 1971-1972 jako nakład p. Józefy Anieli Unold; wymagany ponowny remont kapitalny całego budynku wraz z koniecznością remontu konstrukcji i mechanizmu koła młyńskiego obecnego w budynku.

Młyn był własnością Skarbu Państwa do roku 1972, kiedy zakupiony został przez Anitę Unold, która po remoncie otworzyła w młynie lokal gastronomiczny oferując staropolskie potrawy. Budynek wpisany do rejestru zabytków nieruchomości województwa małopolskiego, na podstawie decyzji A-240 Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Krakowie z dnia 26.02.1965 r., w ramach pozycji „budynek młyna ze skrzydłem mieszkalnym”. Obecnie budynek nie jest użytkowany ze względu na zakończoną działalność w pracowni haftu oraz ze względu na awaryjny stan techniczny urządzeń pracowni.

Na tragarzach drewnianych osadzone jest koło młyńskie wodne śródsiębierne o średnicy ok. 5 m i palczaste drewniane o średnicy ok. 3,75 m, obecnie wyłączone z użytkowania z uwagi na bardzo zły stan techniczny, ponieważ koło się złamało. Koło wodne jest umocowane na dwóch skrzyniach betonowych o długości 7,76 m oraz o szerokości kolejno 4,22 m i 1,98 m, oddzielonych od siebie na odcinek ok. 0,91 m. Szersza skrzynia o głębokości 2,46 m, węższa o głębokości 2,00 m, posadowione na płycie betonowej nad pustymi wlotami wody przebiegającymi w kierunku środkowych osi obu kół.

Młyn przestał działać w latach 90., ponieważ stracił dostęp do strumienia wody (zmienił się przebieg potoku Młynówka).

Wnętrze młyna było trzypoziomowe, z poziomem dolnym podzielonym wzdłużnie rzędem słupów, średnim mieszczącym złożenie kamieni i poziomem trzecim, na którym żurawie uruchamiały zastawy pogródek. Wnętrze nakryte było stopami belkowanymi. Wejście do młyna usytuowane zostało pośrodku krótszego boku, w którym są dwuskrzydłowe klepkowe drzwi. Dach młyna jest siodłowy z wystawką.

Elementy drewniane kół młyńskich są spróchniałe, co prawdopodobnie wyklucza ich renowację. Od czasu wpisania do rejestru zabytków urządzenia te nie były używane, a płynąca kiedyś przez działkę rzeka Raba zmieniła bieg i obecna odległość między korytem a budynkiem wynosi około 100 metrów, w tym ciąg drogi E77 – tzw. Zakopianki. W skład wyposażenia młyna oprócz kół wchodzi pogródki betonowe, wprowadzające wodę do wnętrza młyna do komory koła wodnego, ze stawidłem drewnianym zawieszonym wahadłowo, uruchomianym żurawiem z wnętrza młyna; obok znajduje się stawidło na upust boczny, uruchamiany analogicznie, zakończony kanałem odprowadzającym wodę obok koła. Mechanizm napędowy znajduje się w stanie awaryjnym ze względu na postępującą destrukcję wału głównego, przy czym złamany wał główny wymaga wymiany, a ściana kamienna między kołem wodnym i palczastym remontu. W stosunku do koła palczastego nie stwierdzono obecności drewnojadów, ani stanu butwienia czy próchnicy drewna, natomiast stwierdzono korozję powierzchniową elementów stalowych”. Określono, że drewniane palce zachowały się w ok. 25 %, a stan techniczny zabytku drewnianego ocenia się jako zadawalający, wymagający remontu kapitalnego”. W odniesieniu do koła wodnego wskazano, że dolna część koła około 20% uległa destrukcji z powodu zbutwienia drewna, prawdopodobnie z powodu długotrwałego zanurzenia w wodzie, wypełniającej przez dłuższy czas dno nieczynnej komory koła wodnego”, przy czym około 30 % łopatek objętych jest procesem próchnienia drewna w początkowym stadium, natomiast „w części koła dostępnej do oględzin nie stwierdzono obecności drewnojadów”.

2. **Cel wyceny:** określenie wartości rynkowej nieruchomości do celów sprzedaży

3. **Zakres wyceny:** określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej

4. **Zastosowane podejście wyceny:**

- do celów wyceny gruntu: podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej
- do celów wyceny nieruchomości zabudowanej: podejście dochodowe, metoda kapitalizacji prostej stabilnego dochodu

5. Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości

I) Wartość rynkowa części południowej zabytkowej nieruchomości zabudowanej budynkiem młyna przy ul. Daszyńskiego 58 w Myślenicach o łącznej powierzchni gruntu 0,0330 ha, wynosi: **$W_N = 238\ 000\ \text{zł}$ (1 223 zł/m² Pu)**

słownie: dwieście trzydzieści osiem tysięcy złotych

W tym:

- wartość budynków i budowli:

$W_b = 160\ 977\ \text{zł}$

- wartość rynkowa prawa własności gruntu:

$W_g = 77\ 023\ \text{zł}$

II) Wartość rynkowa części północnej zabytkowej nieruchomości zabudowanej budynkiem jednorodzinny przy ul. Daszyńskiego 58 w Myślenicach o łącznej powierzchni gruntu 0,0816 ha, wynosi: **$W_N = 382\ 241\ \text{zł}$ (2 943 zł/m² Pu)**

słownie: trzysta osiemdziesiąt dwa tysiące dwieście czterdzieści jeden złotych

W tym:

- wartość budynków i budowli:

$W_b = 191\ 784\ \text{zł}$

- wartość rynkowa prawa własności gruntu:

$W_g = 190\ 457\ \text{zł}$

III) **Wartość rynkowa całej nieruchomości** objętej KW nr KR1Y/00024272/2 (I + II):

$W_N = 620\ 241\ \text{zł}$ tj. 1 912 zł/m² Pu

Słownie: sześćset dwadzieścia tysięcy dwieście czterdzieści jeden złotych

W tym:

- wartość rynkowa prawa własności gruntu:

$W_g = 267\ 480\ \text{zł}$

- wartość budynku mieszkalnego:

$W_{bMN} = 191\ 784\ \text{zł}$

- wartość budynku młyna:

$W_{bML} = 160\ 977\ \text{zł}$

IV) **Szacunkowa wartość nakładów na kapitalny remont budynku młyna wraz z modernizacją koła wodnego**, wg cen dla mniejszych miast Małopolski na datę Opinii:

375 615 zł

Słownie: trzysta siedemdziesiąt pięć tysięcy sześćset piętnaście złotych

6. **Data sporządzenia operatu szacunkowego:** 26 czerwca 2025 r.

7. **Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego:**



Informacje z opisu zgodnie z art. 311, 313, 315 i 345 Pr. up.

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości:

I) Wartość rynkowa części południowej zabytkowej nieruchomości zabudowanej budynkiem młyna przy ul. Daszyńskiego 58 w Myślenicach o łącznej powierzchni gruntu 0,0330 ha, wynosi: **$W_N = 238\ 000\ \text{zł}$ (1 223 zł/m² Pu)**

słownie: dwieście trzydzieści osiem tysięcy złotych

W tym:

- wartość budynków i budowli:

$W_b = 160\ 977\ \text{zł}$

- wartość rynkowa prawa własności gruntu:

$W_g = 77\ 023\ \text{zł}$

II) Wartość rynkowa części północnej zabytkowej nieruchomości zabudowanej budynkiem jednorodzinny przy ul. Daszyńskiego 58 w Myślenicach o łącznej powierzchni gruntu 0,0816 ha, wynosi: **$W_N = 382\ 241\ \text{zł}$ (2 943 zł/m² Pu)**

słownie: trzysta osiemdziesiąt dwa tysiące dwieście czterdzieści jeden złotych

W tym:

- wartość budynków i budowli:

$W_b = 191\ 784\ \text{zł}$

- wartość rynkowa prawa własności gruntu:

$W_g = 190\ 457\ \text{zł}$

III) **Wartość rynkowa całej nieruchomości** objętej KW nr KR1Y/00024272/2 (I + II):

$W_N = 620\ 241\ \text{zł}$ tj. 1 912 zł/m² Pu

Słownie: sześćset dwadzieścia tysięcy dwieście czterdzieści jeden złotych

W tym:

- wartość rynkowa prawa własności gruntu:

$W_g = 267\ 480\ \text{zł}$

- wartość budynku mieszkalnego:

$W_{bMN} = 191\ 784\ \text{zł}$

- wartość budynku młyna:

$W_{bML} = 160\ 977\ \text{zł}$

IV) **Szacunkowa wartość nakładów na kapitalny remont budynku młyna wraz z modernizacją koła wodnego**, wg cen dla mniejszych miast Małopolski na datę Opinii:

375 615 zł

Słownie: trzysta siedemdziesiąt pięć tysięcy sześćset piętnaście złotych

1. Oznaczenie nieruchomości, jej granice, obszar, oznaczenie księgi wieczystej:

Przedmiot wyceny stanowi zabytkowa nieruchomość położona przy ul. Daszyńskiego 58 w Myślenicach, powiat myślenicki, woj. małopolskie, objęta KW Nr **KR1Y/00024272/2** prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Myślenicach. Nieruchomość złożona z działki nr 1942/3 o powierzchni 0,1146 ha, zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny i budynkiem młyna z 1858 roku.

Nieruchomość usytuowana **przeciętnie** – w strefie peryferyjnej miasta Myślenic, w odległości 3,5 km na południe od Rynku, w odległości ok. 200 m na północ od granicy z sołectwem Stróża w gminie Pcim.

Otoczenie nieruchomości **niekorzystne** – od północy, zachodu i wschodu przeważają tereny zieleni izolacyjnej (w tym tereny lasów) wzdłuż zakola rzeki Raby, od południa znajdują się tereny zwartej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wzdłuż ul. Daszyńskiego. Nieruchomość znajduje się w strefie znacznej uciążliwości hałasu ulicznego z uwagi na istotną bliskość przebiegu drogi krajowej DK7 na odcinku Kraków-Chyżne, pomimo iż najbliższy zjazd z ul. Daszyńskiego w jej kierunku jest oddalony o ok. 1,8 km na południe. Utrudniony dostęp do usług użyteczności publicznej – najbliższa szkoła podstawowa (SP nr 4) oddalona ok. 2,9 km na wschód, najbliższy sklep ogólnospożywczy (Delikatesy Centrum) oddalony ok. 1,8 km na południe.

Dojazd **dobry** – nieruchomość posiada bezpośredni dostęp od wschodu do ul. Daszyńskiego – drogi o nawierzchni asfaltowej w średnim stanie technicznym, stanowiącej w całości

własność GDDKiA (śląd dawnego przebiegu „zakopianki”) na odcinku od południowej granicy miasta do węzła drogowego Zarabie. Wjazd wykonany od strony północno-wschodniej w kierunku budynku częściowo utwardzony tłuczniem w słabym stanie technicznym i częściowo nieutwardzony, porośnięty niską trawą.

Uzbrojenie **częściowe** – działka podłączona do gminnej sieci elektrycznej i telekomunikacyjnej. Brak dostępu do gminnej sieci wodociągowej, gazowej i kanalizacyjnej; woda pobierana jest ze studni, ścieki natomiast odprowadzane są do zbiornika bezodpływowego na działce. Najbliższe przyłącze kanalizacji sanitarnej oddalone o ok. 160 m na południe od szacowanej nieruchomości, najbliższe przyłącze wodociągowe oddalone o ok. 110 m na południe, najbliższe przyłącze gazowe oddalone ok. 90 m na południe.

Stan zagospodarowania działki **dobry**. Kształt działki nieregularny – poligonalny, ukształtowanie terenu płaskie i równomierne. Nieruchomość nieogrodzona od północy i południa; od zachodu ogrodzenie z siatki leśnej między słupkami betonowymi w słabym stanie technicznym – częściowo wygięte w głąb działki, przy wschodniej granicy działki przebiega skarpa na wysokości ok. 2,5 m i betonowy mur oporowy oddzielający działkę od przebiegu ul. Daszyńskiego. Działka w części wschodniej zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, w części południowo-wschodniej zabudowana zabytkowym budynkiem młyna, w pozostałej części porośnięta przeważnie niską koszoną trawą. Przed budynkiem młyna znajduje się niskokubaturowa drewniana wiata na narzędzia, nietrwale związana z gruntem. Od strony zachodniej działki, na działce nr 1942/4, przebiega niewielki potok Młynówka.

BUDYNEK MIESZKALNY JEDNORODZINNY

Budynek jednorodzinny w zabudowie zwartej z budynkiem młyna, parterowy ze strychem nieużytkowym, niepodpiwniczony, zbudowany w 1858 roku, o konstrukcji drewniano-kamiennej. Fundamenty kamienne, ściany zewnętrzne z bali drewnianych i z kamienia, ściany działowe z kamienia gr. 0,75 m otynkowane tynkiem zwykłym cementowo-wapiennym i malowane farbą emulsyjną. Stropy drewniane belkowe oparte na słupach. Dach drewniany dwuspadowy kryty starą dachówką angobowaną, pokrycie dachu w części pod budynkiem mieszkalnym w dobrym stanie technicznym, w części pod młynem do wymiany z uwagi na częściowe uszkodzenie. Komin murowany otynkowany. Rynny i rury spustowe z PCV.

Program użytkowy budynku:

W PIWNICACH posadzka betonowa, ściany nieotynkowane i niemalowane.

PARTER: Kuchnia: ściany wyłożone płytkami ceramicznymi nad kuchenką i między szafkami (2017), 2 okna drewniane skrzynkowe z podwójnymi szybami, 2 grzejniki płytowe aluminiowe konwektorowe zasilane z pieca na pellet, sufit - powała drewniana na legarach, kuchenka murowana z blachą żeliwną na piecu i obłożona kaflami. Salon: podłoga z desek drewnianych (2017), ściany malowane farbą emulsyjną na tynku zwykłym, drzwi drewniane stare z 1970 r., kuchnia murowana z blachą, 3 grzejniki płytowe aluminiowe konwektorowe zasilane z pieca na pellet, 3 okna drewniane skrzynkowe. Sień: podłoga wyłożona płytkami ceramicznymi, ściany malowane farbą emulsyjną na tynku zwykłym, sufit - powała drewniana na legarach, 2 drzwi zewnętrzne drewniane pełne i 4 drzwi wewnętrzne do pomieszczeń. Sypialnia: podłoga wyłożona płytkami ceramicznymi, ściany malowane farbą emulsyjną na tynku zwykłym, sufit - powała drewniana na legarach, drzwi drewniane (1970), okno drewniane skrzynkowe, piec żeliwny tzw. koza. Mały przedpokój: podłoga wyłożona płytkami ceramicznymi, ściany malowane farbą emulsyjną na tynku zwykłym, sufit - powała drewniana na legarach, drzwi drewniane (1970). Schowek: posadzka cementowa, ściany malowane farbą emulsyjną na tynku zwykłym, sufit - powała drewniana na legarach, drzwi drewniane (1970), bojler ARISTON do c.w.u. nowy na 80 litrów plus hydrofor. Łazienka: ściany wyłożone z dwóch stron płytkami ceramicznymi glazurowanymi i z dwóch stron płytkami gipsowymi dekoracyjnymi, podłoga wyłożona płytkami ceramicznymi, wanna akrylowa, muszla compact ceramiczna, umywalka na szafce drewnianej. Kotłownia: podłoga wyłożona posadzka przemysłową, ściany niemalowane i nietynkowane, drzwi drewniane (2013), piec na pellet LAZAR HKS FOCUS (2016) o mocy 18 kW z przewodem stalowym i podajnikiem na pellet, komin murowany z pustaka nieotynkowany. Pracownia haftu komputerowego: ściany

z pustaka nietynkowane, za wyjątkiem ściany wschodniej ocieplonej styropianem i obitej płytą kartonowo-gipsową, podłoga z posadzką przemysłową, sufit - powłoka drewniana na legarach, 2 grzejniki aluminiowe płytowe.

STRYCH NIEUŻYTKOWY: podłoga wyłożona deskami na drewnianych legarach na całej powierzchni poza przestrzenią nad kołami młyńskimi – częściowo między deskami występują prześwity nad pomieszczeniami młyna, nad częścią mieszkalną na deskach wełna mineralna, ściany nieotynkowane, 4 okna drewniane bez szyb i 2 lukarny bez okien.

Budynek wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociągową (woda pobierana ze studni), kanalizacyjną (odpływ do szamba), centralnego ogrzewania (zasilanie piecem na pellet LAZAR HKS (2016) o mocy 18 kW, grzejniki płytowe aluminiowe konwektorowe). Brak instalacji gazowej w budynku, utrudniony dostęp do miejskiej sieci gazowej (sąsiad nie pozwala na przebieg sieci)

Powierzchnia zabudowy budynku: 204 m², powierzchnia użytkowa budynku: 129,86 m² kubatura netto budynku: 343,44 m³.

Stan techniczny budynku: **zadawalający** (Sz = 55%), z uwagi na wiek budynku i przeciętnie prowadzoną gospodarkę remontowo-budowlaną budynku; przewidywana trwałość eksploatacji budynku – 200 lat od daty budowy. Każdy remont budynku, bez względu na jego zakres, musi zostać wykonany za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i wg wymogów ochrony konserwatorskiej wskazanych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Standard wykończenia budynku: **przeciętny** – większość elementów wykończeniowych wykonana z materiałów typowych oraz o niskim zużyciu fizycznym i zewnętrznym, ostatni generalny remont budynku wykonany w 2017 roku (wymiana okładzin ścian i podłóg na parterze, wydzielenie dodatkowego pomieszczenia pracowni haftu komputerowego za pomocą ścianek działowych z płyt OSB), wymagana dalsza okresowa konserwacja.

Budynek wpisany do rejestru zabytków nieruchomości województwa małopolskiego, na podstawie decyzji A-240 Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Krakowie z dnia 26.02.1965 r., w ramach pozycji „budynek młyna ze skrzydłem mieszkalnym”.

BUDYNEK MŁYNA

Budynek młyna w zabudowie zwartej z budynkiem jednorodzinnym, zbudowany w 1858 roku, o konstrukcji drewniano-murowanej. Fundamenty kamienne, ściany zewnętrzne z pustaka i nieotynkowane, ściany szczytowe z desek drewnianych. Wewnątrz ściany nośne nieotynkowane, posadzka przemysłowa. Dach drewniany dwuspadowy kryty starą dachówką ceramiczną – wyposażony w lukarny, konstrukcja i pokrycie dachu do wymiany z uwagi na częściowe uszkodzenie. Brak rynien i rur spustowych. Stolarka okienna drewniana skrzynkowa, stolarka drzwiowa drewniana.

Budynek wyposażony wyłącznie w instalację elektryczną i wodociągową (obecnie wyłączona z użytkowania).

Powierzchnia zabudowy budynku: 217 m², powierzchnia użytkowa budynku: 194,53 m², kubatura netto budynku: 552,45 m³.

Stan techniczny budynku: **zły** (Sz = 70%), z uwagi na wiek budynku i słabo prowadzoną gospodarkę remontowo-budowlaną budynku; obecnie wymagana jest kompleksowy remont elewacji zewnętrznej, wymiana okładzin ścian i sufitów; a także wymiana konstrukcji i pokrycia dachu; ostatni kompleksowy remont budynku wykonany w latach 1971-1972 nakładem ówczesnej właścicielki p. Józefy Anieli Unold. przewidywana trwałość eksploatacji budynku – 200 lat od daty budowy. Każdy remont budynku, bez względu na jego zakres, musi zostać wykonany za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i wg wymogów ochrony konserwatorskiej wskazanych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Standard wykończenia budynku: **podstawowy** – wszystkie elementy wykończeniowe wykonane z materiałów niskiej jakości oraz o znacznym zużyciu fizycznym i zewnętrznym, ostatni generalny remont budynku wykonany w latach 1971-1972 jako nakład p. Józefy Anieli Unold; wymagany ponowny remont kapitalny całego budynku wraz z koniecznością remontu konstrukcji i mechanizmu koła młyńskiego obecnego w budynku.

Młyn był własnością Skarbu Państwa do roku 1972, kiedy zakupiony został przez Anitę Unold, która po remoncie otworzyła w młynie lokal gastronomiczny oferując staropolskie potrawy. Budynek wpisany do rejestru zabytków nieruchomości województwa małopolskiego, na podstawie decyzji A-240 Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Krakowie z dnia 26.02.1965 r., w ramach pozycji „budynek młyna ze skrzydłem mieszkalnym”. Obecnie budynek nie jest użytkowany ze względu na zakończoną działalność w pracowni haftu oraz ze względu na awaryjny stan techniczny urządzeń pracowni.

Na tragarzach drewnianych osadzone jest koło młyńskie wodne śródsiębierne o średnicy ok. 5 m i palczaste drewniane o średnicy ok. 3,75 m, obecnie wyłączone z użytkowania z uwagi na bardzo zły stan techniczny, ponieważ koło się złamało. Koło wodne jest umocowane na dwóch skrzyniach betonowych o długości 7,76 m oraz o szerokości kolejno 4,22 m i 1,98 m, oddzielonych od siebie na odcinek ok. 0,91 m. Szersza skrzynia o głębokości 2,46 m, węższa o głębokości 2,00 m, posadowione na płycie betonowej nad pustymi wlotami wody przebiegającymi w kierunku środkowych osi obu kół.

Młyn przestał działać w latach 90., ponieważ stracił dostęp do strumienia wody (zmienił się przebieg potoku Młynówka).

Wnętrze młyna było trypoziomowe, z poziomem dolnym podzielonym wzdłużnie rzędem słupów, średnim mieszczącym złożenie kamieni i poziomem trzecim, na którym żurawie uruchamiały zastawy pogródek. Wnętrze nakryte było stopami belkowanymi. Wejście do młyna usytuowane zostało pośrodku krótszego boku, w którym są dwuskrzydłowe klepkowe drzwi. Dach młyna jest siodłowy z wystawką.

Elementy drewniane kół młyńskich są spróchniałe, co prawdopodobnie wyklucza ich renowację. Od czasu wpisania do rejestru zabytków urządzenia te nie były używane, a płynąca kiedyś przez działkę rzeka Raba zmieniła bieg i obecna odległość między korytem a budynkiem wynosi około 100 metrów, w tym ciąg drogi E77 – tzw. Zakopianki.

W skład wyposażenia młyna oprócz kół wchodzi pogródki betonowe, wprowadzające wodę do wnętrza młyna do komory koła wodnego, ze stawidłem drewnianym zawieszonym wahadłowo, uruchomianym żurawiem z wnętrza młyna; obok znajduje się stawidło na upust boczny, uruchamiany analogicznie, zakończony kanałem odprowadzającym wodę obok koła. Mechanizm napędowy znajduje się w stanie awaryjnym ze względu na postępującą destrukcję wału głównego, przy czym złamany wał główny wymaga wymiany, a ściana kamienna między kołem wodnym i palczastym remontu. W stosunku do koła palczastego nie stwierdzono obecności drewnojadów, ani stanu butwienia czy próchnicy drewna, natomiast stwierdzono korozję powierzchniową elementów stalowych”. Określono, że drewniane palce zachowały się w ok. 25 %, a stan techniczny zabytku drewnianego ocenia się jako zadawalający, wymagający remontu kapitalnego”. W odniesieniu do koła wodnego wskazano, że dolna część koła około 20% uległa destrukcji z powodu zbutwienia drewna, prawdopodobnie z powodu długotrwałego zanurzenia w wodzie, wypełniającej przez dłuższy czas dno nieczynnej komory koła wodnego”, przy czym około 30 % łopatek objętych jest procesem próchnienia drewna w początkowym stadium, natomiast „w części koła dostępnej do oględzin nie stwierdzono obecności drewnojadów”.

2. Budowle i inne urządzenia ze wskazaniem ich przeznaczenia gospodarczego oraz przynależności nieruchomości, jak również zapasy objęte zajęciem: instalacje techniczne (wodociągowa, elektryczna, C.O.) i urządzenia sanitarne w budynku mieszkalnym; ogrodzenie.

3. Stwierdzone prawa i obciążenia:

Właścicielem nieruchomości objętej KW nr KR1Y/00024272/1, złożonej z działki nr 1942/1, położonej w obrębie Myślenice 3, w gminie Myślenice, w powiecie myślenickim, o łącznej pow. 0,1413 ha, jest Robert Wojciech Para (s. Tadeusza i Marii) w udziale 1/1 części, na podstawie zaświadczenia Burmistrza Miasta i Gminy Myślenice sygn. GNR.6843.12.2019 z dnia 19.03.2019 r. Chwila wpływu z dnia 25.03.2019 r., chwila wpisu z dnia 18.09.2019 r.

UWAGA: P. Robert Para zmarł dnia 11.03.2022 r., przed ogłoszeniem upadłości p. Katarzyny Szafraniec-Pary. Upadła była jedyną spadkobierczynią, a spadek po zmarłym mężu w całości

wchodzi z mocy prawa do masy upadłości. Brak dowodów co do wszczęcia postępowania spadkowego po p. Robercie Parze w KW gruntowej.

Dział I. Spis praw związanych z własnością: wolny od wpisów;

Dział III. Prawa, ciężary i ograniczenia: Ograniczone prawo rzeczowe – służebność mieszkania w murowanym budynku z kamienia na rzecz Władysława Gryza (s. Marcina i Wiktorii), na podstawie umowy nr rep. 749/78 z dnia 22.02.1978 r. oraz na podstawie zaświadczenia Burmistrza Miasta i Gminy Myślenice sygn. GNR.6843.12.2019 z dnia 19.03.2019 r. Chwila wpływu z dnia 25.03.2019 r., chwila wpisu z dnia 18.09.2019 r.

UWAGA: Służebność mieszkania oznaczona w dziale III KW gruntowej nie ma wpływu na wartość nieruchomości szacowanej. Z informacji przekazanych przez Urząd Stanu Cywilnego w Myślenicach wynika, że uprawniony Władysław Gryz zmarł dnia 14.02.2019 r.

Dział IV. Hipoteki: Hipoteka przymusowa zwykła – 1,77 zł; koszty wykonania instalacji elektrycznej oraz zakupu materiałów budowlanych. Na podstawie zaświadczenia Burmistrza Miasta i Gminy Myślenice sygn. GNR.6843.12.2019 z dnia 19.03.2019 r. Chwila wpływu z dnia 25.03.2019 r., chwila wpisu z dnia 18.09.2019 r.

UWAGA: Występuje niezgodność treści KW z aktualnym stanem geodezyjnym. Działka nr 1942/1 uległa podziałowi na działkę nr 1942/3 o pow. 0,1146 ha zabudowaną budynkiem młyna i działkę nr 1942/4 o pow. 0,0269 ha w korycie potoku Młynówka (użytek Wp).

4. Umowy ubezpieczenia: brak.

5. Osoby, w których posiadaniu znajduje się nieruchomość, jej przynależności i pożytki: Katarzyna Szafraniec-Para w udziale 1/1 części.

6. Sposób korzystania z nieruchomości przez stronę upadłą: działka nr 1942/3 zabudowana budynkiem jednorodinnym czynnie użytkowanym przez p. Katarzynę Szafraniec-Para i budynkiem młyna nieużytkowanym, w stanie do remontu kapitalnego.

7. Zgłoszone prawa do nieruchomości: brak

8. Inne szczegóły istotne dla przeprowadzenia opisu i oszacowania:

- P. Robert Para zmarł dnia 11.03.2022 r., przed ogłoszeniem upadłości p. Katarzyny Szafraniec-Pary. Na mocy postanowienia SR w Myślenicach sygn. akt I Ns 670/22 z dnia 25.05.2023 r., Upadła jest jedyną spadkobierczynią po p. Robercie Parze, a spadek po zmarłym mężu w całości wchodzi z mocy prawa do masy upadłości. Brak dowodów co do wszczęcia postępowania spadkowego po p. Robercie Parze w KW gruntowej.

Art. 119. Prawa upadłościowego:

1. Jeżeli do spadku otwartego po dniu ogłoszenia upadłości powołany zostaje upadły, spadek wchodzi do masy upadłości. Syndyk nie składa oświadczenia o przyjęciu spadku, a spadek uważa się za przyjęty z dobrodziejstwem inwentarza.

2. Jeżeli otwarcie spadku nastąpiło przed ogłoszeniem upadłości, a do chwili jej ogłoszenia nie upłynął jeszcze termin do złożenia oświadczenia o przyjęciu lub odrzuceniu spadku i powołany spadkobierca oświadczenia takiego nie złożył, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

- Oględziny nieruchomości zostały dokonane w warunkach pełnego dostępu do nieruchomości, nie była ograniczona możliwość dostępu do przedmiotu oględzin.

- Właścicielka przedmiotowej nieruchomości była obecna podczas oględzin przedmiotu wyceny w dniu 23 maja 2025 r.

- Do celów wyceny wykorzystano powierzchnię pojedynczych działek wynikającą z powiatowej ewidencji gruntów prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Myślenicach.

- Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości nie obejmuje podatków i opłat związanych ze sprzedażą nieruchomości, w tym podatku VAT, który należy ustalić zgodnie z wymogami przepisów prawa podatkowego.

- Dokonano uzupełniającej analizy wartości nieruchomości zabudowanej w podejściu porównawczym, na podstawie transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi wpisanymi do ewidencji zabytków z rynku górnośląsko-małopolskiego. Z obliczeń wynika, że wartość rynkowa nieruchomości szacowanej w podejściu porównawczym może wynosić **749 113 zł**, tj. **2 309 zł/m² Pu**, czyli jest o ok. **17,2% wyższa** niż wartość nieruchomości ustalona w podejściu dochodowym - ale bez

uwzględnienia ponadstandardowych nakładów na remont koła wodnego. Jednakże z uwagi na duże zróżnicowanie stanu nieruchomości podobnych przyjętych do analizy porównawczej oraz z uwagi na niekorzystny stan techniczny zabudowań szacowanych i konieczność poniesienia znacznych nakładów remontowych związanych z dostosowaniem budynku młyna do czynnego użytkowania, rekomenduje się wartość nieruchomości ustaloną w podejściu dochodowym.

- W nawiązaniu do art. 946 i art. 948 kpc należy stwierdzić, że nie można wydzielić odrębnej części zajętej nieruchomości, tj. zabudowanej działki nr 1942/3 - która mogłaby zostać wystawiona oddzielnie na licytację ze względu na zbyt małą powierzchnię działki (1146 m²). Tym samym podział geodezyjny przedmiotowej działki jest nieuzasadniony w związku z tym, że mała działka jest już trwale zabudowana budynkiem wpisanym do ewidencji zabytków.

- Zgodnie z art. 311 Ustawy – Prawo upadłościowe:

1. Likwidacji masy upadłości dokonuje się przez sprzedaż z wolnej ręki lub w drodze przetargu lub aukcji przedsiębiorstwa upadłego w całości lub jego zorganizowanych części, nieruchomości i ruchomości, wierzytelności oraz innych praw majątkowych wchodzących w skład masy upadłości albo przez ściągnięcie wierzytelności od dłużników upadłego i wykonanie innych jego praw majątkowych.

- 1a. Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Ministra Obrony Narodowej przysługuje prawo wykupu składników majątku służących do prowadzenia działalności w dziedzinie obronności i bezpieczeństwa państwa.

- 1aa. O zamiarze sprzedaży składników majątku służących do prowadzenia działalności w dziedzinie obronności i bezpieczeństwa państwa syndyk zawiadamia Ministra Obrony Narodowej, który może przedstawić sędziemu-komisarzowi w terminie:

- 1) tygodnia od dnia zawiadomienia – opinię albo

- 2) trzydziestu dni od dnia zawiadomienia – oświadczenie o skorzystaniu z prawa wykupu, o którym mowa w ust. 1a.

- 1ab. Wykup, o którym mowa w ust. 1a, jest dokonywany po cenie sprzedaży ustalonej na podstawie dowodu z opinii biegłego, przy czym cena nie może być niższa niż kwota możliwa do uzyskania w postępowaniu upadłościowym przy likwidacji na zasadach ogólnych, pomniejszona o koszty postępowania, które należałoby ponieść w związku z likwidacją w takim trybie. Koszty opinii biegłego ponosi Skarb Państwa.

- 1ac. Na postanowienie ustalające cenę sprzedaży, po której jest dokonywany wykup, o którym mowa w ust. 1a, zażalenie przysługuje Ministrowi Obrony Narodowej, wierzycielom oraz upadłemu.

Przedmiotowa nieruchomość nie służy do prowadzenia działalności w dziedzinie obronności i bezpieczeństwa państwa, więc ust. 1a, 1aa, 1ab i 1ac nie dotyczą tej wyceny.

- 1ad. W przypadku wykupu składników majątku obciążonych zastawem rejestrowym, przepisów art. 327 i art. 328 nie stosuje się. Z ceny sprzedaży wyodrębnia się wartość rzeczy obciążonych zastawem i przeznaczają ją na zaspokojenie zastawnika stosownie do przepisów art. 336 i art. 340.

2. W przypadkach wskazanych w ustawie likwidacja ruchomości obciążonych zastawem rejestrowym oraz wierzytelności i praw obciążonych zastawem rejestrowym lub zastawem finansowym może nastąpić także przez przejęcie ich przez wierzyciela będącego zastawnikiem zastawu rejestrowego lub zastawu finansowego, jeżeli umowa o ustanowieniu zastawu przewiduje zaspokojenie zastawnika w drodze przejęcia przedmiotu zastawu.

3. Przepisy dotyczące likwidacji w drodze sprzedaży ruchomości oraz przejęcia ruchomości obciążonych zastawem rejestrowym stosuje się odpowiednio do sprzedaży i przejęcia przez wierzyciela zwierząt, jeżeli nie jest to sprzeczne z przepisami dotyczącymi ochrony zwierząt.

Przedmiotowa nieruchomość nie jest obciążona zastawem rejestrowym, jak wskazuje treść KW gruntowej, więc ustępy 1ad, 2 i 3 nie dotyczą niniejszej wyceny.

- Zgodnie z art. 313 Ustawy – Prawo upadłościowe:

1. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości.

2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

3. Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.

4. Na wniosek właściciela nieruchomości władnącej, zgłoszony najpóźniej w zarzutach do planu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej, sędzia-komisarz może postanowić, że służebność gruntowa, która nie znajduje pełnego pokrycia w cenie nabycia, zostaje utrzymana w mocy, jeżeli jest dla nieruchomości władnącej konieczna, a nie obniża w sposób istotny wartości nieruchomości obciążonej. Na postanowienie sędziego-komisarza przysługuje zażalenie. Jeżeli wniosek o wyłączenie zgłoszony został w zarzutach, podlega rozpoznaniu razem z zarzutami.

Przedmiotowa nieruchomość nie jest obciążona jakimikolwiek służebnościami gruntowymi, służebnościami budynkowymi, służebnościami przesyłu bądź innymi prawami rzeczowymi ujawnionymi w KW. Niniejszym ustęp 2, 3, 4 nie dotyczą tej wyceny.

5. Przepisy ust. 2–4 stosuje się odpowiednio do sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i statku morskiego wpisanego do rejestru okrętowego. **Przedmiotowa nieruchomość jest objęta prawem odrębnej własności, więc ustęp 5 nie dotyczy niniejszej wyceny.**

6. Do sprzedaży ułamkowej części nieruchomości odpowiednie zastosowanie mają przepisy Kodeksu postępowania cywilnego: art. 1004 (egzekucja z ułamkowej części nieruchomości i z użytkowania wieczystego), art. 1005 (zawiadomienie o zajęciu ułamkowej części nieruchomości), art. 1007 (zarząd ułamkową częścią nieruchomości), art. 1009 (opis i oszacowanie nieruchomości w razie skierowania egzekucji do ułamkowej części nieruchomości), art. 1012 (obciążenia ułamkowej części nieruchomości) i art. 1013 (przysądzenie własności ułamkowej części nieruchomości a hipoteki wcześniej wpisane) k.p.c. **Szacowana nieruchomość nie jest objęta tytułem prawnym zarządzanym w częściach ułamkowych, ust. 6 nie dotyczy tej wyceny.**

- Zgodnie z art. 315 Ustawy – Prawo upadłościowe:

Sędzia-komisarz może wyłączyć określone składniki majątku z masy upadłości, w tym nieruchomość lub jej ułamkową część, jeżeli nie można ich zbyć z zachowaniem przepisów ustawy, a dalsze pozostawanie tych składników majątku w masie upadłości będzie niekorzystne dla wierzycieli z uwagi na obciążenie masy upadłości związanymi z tym kosztami. Na postanowienie sędziego-komisarza przysługuje zażalenie. **Art. 315 nie ma wpływu na kształt niniejszej wyceny, ponieważ sprzedaż przedmiotowej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym posiada skutki postępowania egzekucyjnego i może zostać przeprowadzona w pełni zgodnie z wymogami Prawa upadłościowego.**

- Zgodnie z art. 345 Ustawy – Prawo upadłościowe:

1. Jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, wierzytelności zabezpieczone hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym i hipoteką morską, a także wygasające według przepisów ustawy prawa oraz skutki ujawnienia praw i roszczeń osobistych ciężące na nieruchomości, użytkowaniu wieczystym, spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu lub statku morskim wpisanym do rejestru okrętowego, podlegają zaspokojeniu z sumy uzyskanej z likwidacji obciążonego przedmiotu, pomniejszonej o koszty likwidacji tego przedmiotu oraz inne koszty postępowania upadłościowego w wysokości nieprzekraczającej dziesiątej części sumy uzyskanej z likwidacji, nie więcej jednak niż o taką część kosztów postępowania upadłościowego, która wynika ze stosunku wartości obciążonego przedmiotu do wartości całej masy upadłości.

2. Wierzytelności i prawa, o których mowa w ust. 1, są zaspokajane w kolejności przysługującego im pierwszeństwa. Jeżeli z sumy uzyskanej z likwidacji obciążonego przedmiotu zaspokojeniu podlegają zarówno wierzytelności zabezpieczone hipoteką, jak i wygasające wg art. 313 ust. 2 prawa oraz prawa i roszczenia osobiste, o pierwszeństwie rozstrzyga chwila, od której liczy się skutki wpisu hipoteki, prawa lub roszczenia do KW.

3. W równym stopniu z wierzytelnością zaspokajają się roszczenia o świadczenia uboczne objęte zabezpieczeniem na mocy odrębnych przepisów. Przypadającą wierzycielowi sumę zalicza się przede wszystkim na należność główną, następnie na odsetki i pozostałe roszczenia o świadczenia uboczne, z tym że koszty postępowania uwzględnia się w ostatniej kolejności.

Art. 345 Prawa upadłościowego dotyczy niniejszej wyceny, gdyż przedmiot jej obciąża na datę wyceny hipoteka umowna oznaczona w dziale IV KW gruntowej.

(pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego)



Adam Kościsz



Szymon Siekierka

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest zabytkowa nieruchomość położona przy ul. Daszyńskiego 58 w Myślenicach, powiat myślenicki, woj. małopolskie, objęta KW Nr **KR1Y/00024272/2** prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Myślenicach. Nieruchomość złożona z działki nr 1942/3 o powierzchni 0,1146 ha, zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny i budynkiem młyna z 1858 roku.

Budynek wpisany do rejestru zabytków nieruchomości województwa małopolskiego, na podstawie decyzji A-240 Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Krakowie z dnia 26.02.1965 r., w ramach pozycji „budynek młyna ze skrzydłem mieszkalnym”.

1.2. Położenie nieruchomości

Nieruchomość położona jest przy ul. Daszyńskiego 58 w Myślenicach, gmina miejska Myślenice, powiat myślenicki, woj. małopolskie.

1.3. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej zabytkowym budynkiem młyna i zabytkowym budynkiem mieszkalnym - opisaną w pkt 1.1., do celów realizacji postępowania upadłościowego, z uwzględnieniem aktualnego sposobu użytkowania oraz stanu techniczno-użytkowego i poziomu cen.

Zgodnie z przepisami prawa wartość nieruchomości określa Rzeczoznawca majątkowy. Wyceniana nieruchomość to nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem młyna i budynkiem mieszkalnym wpisanymi do wojewódzkiego rejestru zabytków nieruchomości. Określona wartość stanowi wartość rynkową prawa własności tej nieruchomości. Zakres wyceny jest zgodny z przepisami prawa.

2. Cel wyceny

Celem opracowania jest określenie wartości rynkowej do celów postępowania upadłościowego według stanu z dnia czynności opisu i poziomu cen określonego na dzień sporządzenia operatu szacunkowego.

3. Podstawy formalno - prawne i merytoryczne wyceny

3.1. Podstawa formalna

Podstawą formalną sporządzenia operatu jest zlecenie ustne z dnia 04.04.2025 r., Sygn. akt. KR1S/GUp/37/2022.

Zamawiający: Doradca Restrukturyzacyjny Syndyk Masy Upadłości Andrzej Mitreğa - Nadzorca Sądowy, ul. Okrzei 15/279, 40-126 Katowice

Wykonawca:

Adam Kościsz, EKSPERT – Doradztwo i Wyceny, ul. Do Krzyża 11, 32-540 Młoszowa.

Autorzy opinii:

1. Adam Kościsz - Rzeczoznawca Majątkowy (Świadczenie nr 4417) oraz biegły sądowy Sądu Okręgowego w Krakowie z zakresu wyceny nieruchomości, maszyn i urządzeń oraz wyceny przedsiębiorstw ustanowiony pismem z dnia 21 grudnia 2020 r. Sygn. Prez. Adm. SO.-511-3-74/2020.

2. Szymon Siekierka - Rzeczoznawca Majątkowy (Świadczenie nr 8221).

3.2. Podstawy prawne i merytoryczne wyceny

- Ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (tj. Dz.U. z dnia 23.10.2024 r. poz. 1568 z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z dnia 23.07.2024 r., poz. 1145 ze zm.)
- Ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (tj. Dz. U. z dnia 28.05.2024 r., poz. 794 ze zm.)

- Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tj. Dz. U. z dnia 17.07.2024 r., poz. 1061 z późn. zm.).
- Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 26.08.2024 r., poz. 1292 z późniejszymi zmianami).
- Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z dnia 08.09.2023 r., poz. 1832).
- Ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tj. Dz. U. z dnia 25.09.2023 r., poz. 1984 z późn. zm.).
- Standardów Zawodowych PFSRM obejmujących Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych oraz Noty Interpretacyjne, zgodnie z uchwałą Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych z dnia 14 grudnia 2021 r. W szczególności wykorzystano nowe standardy:
 - KSWP „Wartość rynkowa” uchwalony dnia 19.09.2017 r., obowiązujący od dnia 01.10.2017 r.
 - Nota Interpretacyjna „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”
 - Nota Interpretacyjna „Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości”
- Wykorzystano także zgodnie z uchwałą Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych z dnia 14 grudnia 2021 r. włączone do zbioru Standardów Zawodowych PFSRM następujące dotychczasowe (stare) standardy zawodowe wraz (z komentarzami do nich) opublikowane przez PFSRM w Standardach Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych Warszawa 2004, wydanie VIII+:
 - III.4 Zasady ustalania zużycia
 - V.3 Wycena nieruchomości zabytkowych.

3.3. Źródła danych o nieruchomości

- Księga Wieczysta KR1Y/00024272/2
- Wypis z ewidencji gruntów i budynków;
- Mapa zasadnicza z nakładką ewidencyjną;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Myślenice,
- Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Myślenice-Zachód.
 - Zbiór dokumentów dotyczących nieruchomości otrzymanych od Zleceniodawcy
 - Zbiór dokumentów dotyczących nieruchomości udostępnionych przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Krakowie:
 - karty ewidencyjne zabytków,
 - dokumentacja historyczna z dokumentacją zdjęciową,
 - wykaz korespondencji między Urzędem Ochrony Zabytków i innymi organami administracji publicznej w zakresie zarządzania, utrzymania i kontroli stanu techniczno-użytkowego zabytkowego budynku,
 - Dane z decyzji o wpisie do rejestru zabytków Kl.V-3/10/65 z dnia 26.02.1965 r. – nr rejestru zabytków (785) A-240.
 - Dane z „białych kart” ewidencyjnych zabytków architektury i budownictwa.
- Oględziny nieruchomości, wykonany obmiar oraz dokumentacja fotograficzna z dnia 12 czerwca 2023 r. oraz z dnia 23 maja 2025 r.
- Oświadczenie Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 25.03.2025 r. sygn. sprawy DOZ-OAiK.650.563.2024.UB.
- Operat szacunkowy nr OS/55/AK-E/2023 z dnia 9 sierpnia 2023 r.
- Zbiór cen transakcyjnych nieruchomości podobnych oraz stawek czynszów najmu i dzierżawy.

4. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości

Data sporządzenia wyceny:	26.06.2025 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	26.06.2025 r.
Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	23.05.2025 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	23.05.2025 r.

5. Opis i określenie stanu nieruchomości

5.1. Stan prawny

Stan prawny nieruchomości określono na podstawie badania KW nr **KR1Y/00024272/2** prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości przez Sąd Rejonowy w Myślenicach.

W wyniku badania **KW nr KR1Y/00024272/2** ustalono, że nieruchomość gruntowa złożona z działki nr 1942/1 o pow. 0,1413 ha położona w Myślenicach, w obrębie Myślenice 3, jest własnością Roberta Wojciecha Pary (s. Tadeusza i Marii) w udziale 1/1 części, na podstawie zaświadczenia Burmistrza Miasta i Gminy Myślenice sygn. GNR.6843.12.2019 z dnia 19.03.2019 r. Chwila wpływu z dnia 25.03.2019 r., chwila wpisu z dnia 18.09.2019 r.

UWAGA: P. Robert Para zmarł dnia 11.03.2022 r., przed ogłoszeniem upadłości p. Katarzyny Szafraniec-Pary. Na mocy postanowienia SR w Myślenicach sygn. akt I Ns 670/22 z dnia 25.05.2023 r., Upadła jest jedyną spadkobierczynią po p. Robercie Parze, a spadek po zmarłym mężu w całości wchodzi z mocy prawa do masy upadłości.

Dział I. Spis praw związanych z własnością: wolny od wpisów;

Dział III. Prawa, ciężary i ograniczenia: Ograniczone prawo rzeczowe – służebność mieszkania w murowanym budynku z kamienia na rzecz Władysława Gryza (s. Marcina i Wiktorii), na podstawie umowy nr rep. 749/78 z dnia 22.02.1978 r. oraz na podstawie zaświadczenia Burmistrza Miasta i Gminy Myślenice sygn. GNR.6843.12.2019 z dnia 19.03.2019 r. Chwila wpływu z dnia 25.03.2019 r., chwila wpisu z dnia 18.09.2019 r.

UWAGA: Służebność mieszkania oznaczona w dziale III KW gruntowej nie ma wpływu na wartość nieruchomości szacowanej. Z informacji przekazanych przez Urząd Stanu Cywilnego w Myślenicach wynika, że uprawniony Władysław Gryz zmarł dn. 14.2.2019 r.

Dział IV. Hipoteki: Hipoteka przymusowa zwykła – 1,77 zł; koszty wykonania instalacji elektrycznej oraz zakupienia materiałów budowlanych. Na podstawie zaświadczenia Burmistrza Miasta i Gminy Myślenice sygn. GNR.6843.12.2019 z dnia 19.03.2019 r. Chwila wpływu z dnia 25.03.2019 r., chwila wpisu z dnia 18.09.2019 r..

UWAGA: Występuje niezgodność treści KW z aktualnym stanem geodezyjnym. Działka nr 1942/1 uległa podziałowi na działkę nr 1942/3 o pow. 0,1146 ha zabudowaną budynkiem młyna i działkę nr 1942/4 o pow. 0,0269 ha w korycie potoku Młynówka (użytek Wp).

Wypis z przedmiotowej KW stanowi załącznik do opracowania.

5.2. Oznaczenie geodezyjne

Województwo: małopolskie, powiat: myślenicki, Gmina: Myślenice,

Miejscowość: Myślenice,

Jednostka ewidencyjna: 120903_4, Myślenice - miasto

Obręb: Nr 0003, Myślenice 3

Właściciel: Robert Wojciech Para w udziale 1/1 części

Nr jednostki rejestrowej: G.40

Oznaczenie mapy: 114

Księga Wieczysta nr KR1Y/00024272/2

Charakterystykę geodezyjną gruntów przedstawiono w tabeli poniżej.

L.p.	Nr działki	Pow. działki [ha]	Rodzaj użytku
1.	1942/3	0,1146	B

Charakterystykę geodezyjną budynków przedstawiono w tabeli poniżej.

Nr ewid. budynku	298	299
Identyfikator budynku	120903_4.0003.298_BUD	120903_4.0003.299_BUD
Rodzaj wg KST	pozostałe budynki niemieszkalne	budynki mieszkalne
Konstrukcja ścian	drewno	mur
Ilość kondygnacji nadz./podz.	1/0	1/0
Pow. zabudowy	217	204

5.3. Przeznaczenie gruntów

Przeznaczenie nieruchomości na potrzeby sporządzenia wyceny określono zgodnie z art. 154 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*. Teren na którym położony jest przedmiot wyceny nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie ze *Zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Myślenice zatwierdzoną uchwałą Rady Miejskiej w Myślenicach nr 340/XL/2017 z dnia 30 października 2017r.* przedmiot wyceny położony jest w obszarze oznaczonym jako **tereny zabudowy usługowej**.

Funkcja usługowa związana jest z kilkoma płaszczyznami rozwoju: obsługą mieszkańców miasta i regionu (handel detaliczny, kultura, oświata, sport i rekreacja, opieka zdrowotna), obsługą podmiotów gospodarczych (handel hurtowy, obsługa komunikacji, obsługa biznesowa, usługi kongresowe) oraz obsługą ruchu turystycznego (kultura, gastronomia, obsługa turystyczna, rekreacja).

W terenach zabudowy usługowej zaleca się utrzymanie terenu biologicznie czynnego w strefie miejskiej na poziomie 20% powierzchni terenu inwestycji.

W sytuacjach istniejącego, zwartej zainwestowania (np. w sytuacji całkowitej zabudowy działki w rejonie Rynku w mieście Myślenice) dopuszcza się wskaźnik 0% terenu biologicznie czynnego. W terenach koncentracji funkcji usługowej (oznaczonych na rysunku studium pionowym, czerwonym szrafem) dopuszcza się możliwość obniżenia wskaźnika terenu biologicznie czynnego do poziomu 10% powierzchni terenu inwestycji. Teren biologicznie czynny w obszarach usług włączonych do systemu powiązań przyrodniczych winien kształtować się na poziomie 50% powierzchni terenu inwestycji.

Wysokość budynków zabudowy usługowej (określonej zgodnie z przepisami odrębnymi) – w zróżnicowanych formach winna kształtować się następująco : - na terenie miasta - maksymalnie 15m.

Dnia 25.06.2021 r. została zatwierdzona przez Radę Miejską w Myślenicach uchwała nr 342/XXXVIII/2021 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Myślenice-Zachód. Uchwała ta obejmuje zasięgiem również szacowaną nieruchomość.

Obszar objęty opracowaniem częściowo leży na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 443 „Dolina rzeki Raby”. Jakość wód w obrębie tego zbiornika jest wysoka - klasa Ib. Wody te nie wymagają uzdatnienia lub są bardzo nieznacznie zanieczyszczone i ich uzdatnienie jest stosunkowo łatwe. Wody niskiej i średniej jakości stwierdzono głównie w obszarach zabudowanych i na terenach wykorzystywanych rolniczo, gdzie czynnikiem degradującym są nadmierne ilości azotu. Ogólnie w wodach tych nie stwierdzono obecności metali o charakterze toksycznym (Cu, Cr, Cd., Ni, Pb, Zn, Hg) w ilościach przekraczających normy dla wód najwyższej i wysokiej jakości.

5.4. Stan techniczno – użytkowy nieruchomości

5.4.1. Charakterystyka działki

Przedmiotem wyceny jest zabytkowa nieruchomość położona przy ul. Daszyńskiego 58 w Myślenicach, powiat myślenicki, woj. małopolskie, objęta KW Nr **KR1Y/00024272/2** prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Myślenicach. Nieruchomość złożona z działki nr 1942/3 o powierzchni 0,1146 ha, zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym i budynkiem młyna z 1858 roku.

Nieruchomość usytuowana **przeciętnie** – w strefie peryferyjnej miasta Myślenic, w odległości 3,5 km na południe od Rynku, w odległości ok. 200 m na północ od granicy z sołectwem Stróża w gminie Pcim.

Otoczenie nieruchomości **niekorzystne** – od północy, zachodu i wschodu przeważają tereny zieleni izolacyjnej (w tym tereny lasów) wzdłuż zakola rzeki Raby, od południa znajdują się tereny zwartej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wzdłuż ul. Daszyńskiego. Nieruchomość znajduje się w strefie znacznej uciążliwości hałasu ulicznego z uwagi na istotną bliskość przebiegu drogi krajowej DK7 na odcinku Kraków-Chyżne, pomimo iż najbliższy zjazd z ul. Daszyńskiego w jej kierunku jest oddalony o ok. 1,8 km na południe. Utrudniony dostęp do usług użyteczności publicznej – najbliższa szkoła podstawowa (SP nr 4) oddalona ok. 2,9 km na wschód, najbliższy sklep ogólnospożywczy (Delikatesy Centrum) oddalony ok. 1,8 km na południe.

Dojazd **dobry** – nieruchomość posiada bezpośredni dostęp od wschodu do ul. Daszyńskiego – drogi o nawierzchni asfaltowej w średnim stanie technicznym, stanowiącej w całości własność GDDKiA (śląd dawnego przebiegu „zakopianki”) na odcinku od południowej granicy miasta do węzła drogowego Zarabie. Wjazd wykonany od strony północno-wschodniej w kierunku budynku częściowo utwardzony tłuczniem w słabym stanie technicznym i częściowo nieutwardzony, porośnięty niską trawą.

Uzbrojenie **częściowe** – działka podłączona do gminnej sieci elektrycznej i telekomunikacyjnej. Brak dostępu do gminnej sieci wodociągowej, gazowej i kanalizacyjnej; woda pobierana jest ze studni, ścieki natomiast odprowadzane są do zbiornika bezodpływowego na działce. Najbliższe przyłącze kanalizacji sanitarnej oddalone o ok. 160 m na południe od szacowanej nieruchomości, najbliższe przyłącze wodociągowe oddalone o ok. 110 m na południe, najbliższe przyłącze gazowe oddalone ok. 90 m na południe.

Stan zagospodarowania działki **dobry**. Kształt działki nieregularny – poligonalny, ukształtowanie terenu płaskie i równomierne. Nieruchomość nieogrodzona od północy i południa; od zachodu ogrodzenie z siatki leśnej między słupkami betonowymi w słabym stanie technicznym – częściowo wygięte w głąb działki, przy wschodniej granicy działki przebiega skarpa na wysokości ok. 2,5 m i betonowy mur oporowy oddzielający działkę od przebiegu ul. Daszyńskiego. Działka w części wschodniej zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, w części południowo-wschodniej zabudowana zabytkowym budynkiem młyna, w pozostałej części porośnięta przeważnie niską koszoną trawą. Przed budynkiem młyna znajduje się niskokubaturowa drewniana wiata na narzędzia, nietrwale związana z gruntem. Od strony zachodniej działki, na działce nr 1942/4, przebiega niewielki potok Młynówka.

Wytyczne Konserwatora Zabytków ograniczają w istotny sposób możliwe kierunki zagospodarowania nieruchomości gruntowej, a mianowicie:

Mając na uwadze poważne znaczenie zagospodarowania obiektów zabytkowych na cele użytkowe – ocenia się inicjatywę adaptacji młyna w Myślenicach jako punkt muzealny o profilu historii rzemiosła i przemysłu ludowego za bardzo cenną, a przewidziany sposób użytkowania za słuszny i realny. Znaczenie decyzji w tej mierze podkreśla fakt trafnego usytuowania obiektu przy szosie o największym w Polsce nasileniu ruchu turystycznego

krajowego i zagranicznego oraz jego charakter, umożliwiające przy nowej funkcji wydobyć istotnych wartości zabytkowych, co stanowić winno dodatkową atrakcję. Wojewódzki Konserwator Zabytków widzi ze swojej strony potrzebę czynnego włączenia się do realizacji podjętego zadania, z uwagi na specyfikę zagadnienia odpowiedniego przystosowania obiektu, uwzględniającego momenty użytkowe i konserwatorskie.

Dla budynku głównego (budynku młyna) zakłada się utrzymanie obecnej formy bryły i dachu. Należy przewidzieć usunięcie szalowania ścian, uporządkowanie zrębu i otworów okiennych i wejść oraz stolarki. Pokrycie dachu gontowe. Wewnątrz należy opracować dostateczny wgląd i dostęp do komór zawierających koło wodne i koło palczaste, umożliwiające ekspozycję tych urządzeń dla zwiedzających. Istotny element stanowi zachowanie istniejących jeszcze urządzeń technicznych, jak też ustalenie braków w oparciu o prześledzenie procesu pracy młyna pod kątem widzenia rekonstrukcji urządzeń (przy użyciu przede wszystkim oryginalnych maszynarii i części). Należy przewidzieć uzyskanie urządzeń przemiałowych na złożenie kamieni.

Dla budynku murowanego przylegającego (skrzydło mieszkalne) zakłada się utrzymanie formy obecnej, z uporządkowaniem i przeznaczeniem na mieszkanie dozorczy i magazyn. Rodzaj pokrycia dachowego pozostaje do rozstrzygnięcia, w zależności od stanu konstrukcji.

Powyższe wytyczne nie pozwalają na inny niż aktualny sposób wykorzystania nieruchomości.

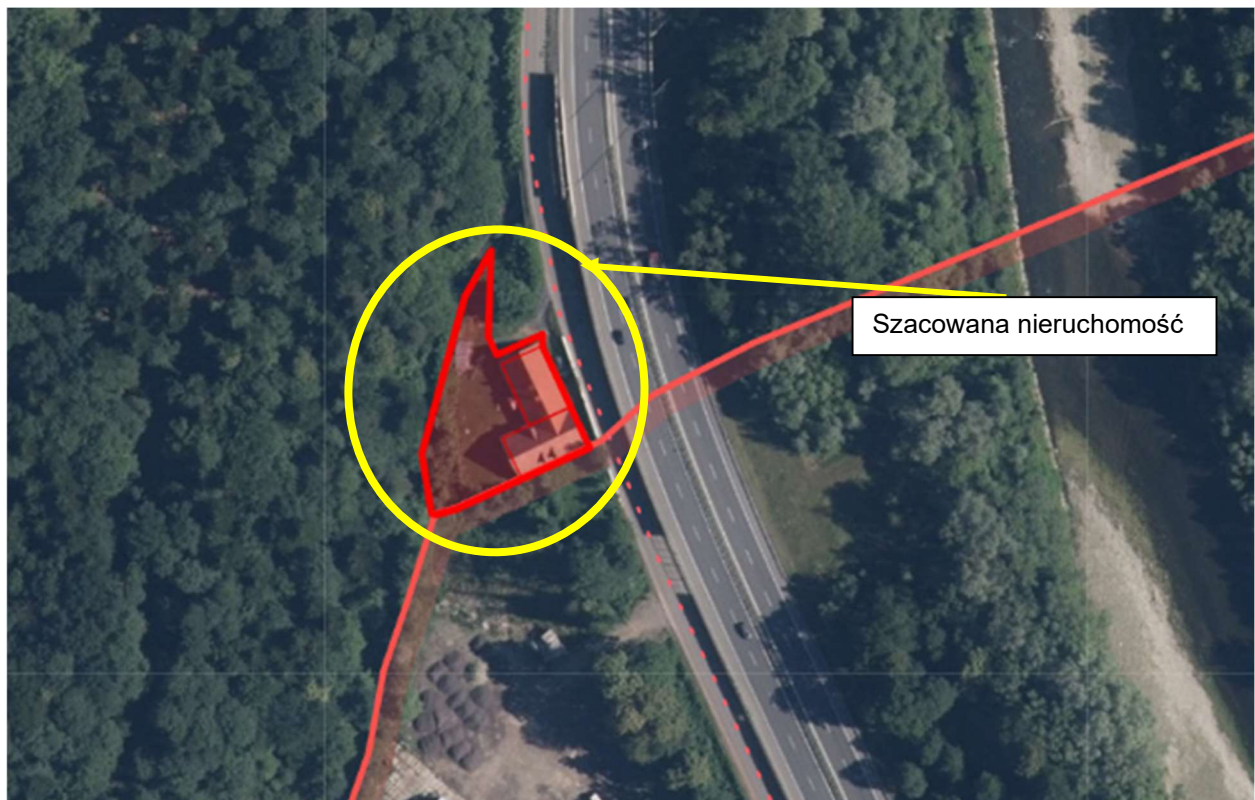
Przeprowadzona analiza wykazała, że przyjęty do wyceny aktualny sposób użytkowania stanowi optymalny sposób użytkowania. Przeprowadzona analiza prawna (przeznaczenie nieruchomości) i techniczna wskazują, że brak jest przesłanek wskazujących na lepsze zagospodarowanie szacowanej nieruchomości (np. komercyjne, handlowo-usługowe). Z tego względu nie podejmowano szczegółowych finansowych analiz obejmujących wariantowo analizę innych sposobów zagospodarowania nieruchomości.

Założono całoroczne wykorzystywanie budynku mieszkalnego zgodnie z pierwotnym przeznaczeniem oraz całoroczne wykorzystywanie budynku młyna na cele pracowni rzemieślniczo-rękodzielniczej z dopuszczalnym przeznaczeniem na cele działalności turystycznej w zakresie promocji rzemiosła i rękodzieła ludowego.

Ogólne usytuowanie przedmiotowej nieruchomości przedstawia poniższa mapa:



Szczegółowe usytuowanie przedmiotowej nieruchomości przedstawia poniższa ortofotomapa:



5.4.2. Rys historyczny

Zespół młynarski, pochodzący z połowy XIX wieku, składa się z drewnianego, wodnego młyna zbożowego wraz z przyległym doń okazałym domem młynarza.

Tuż obok młyna przepływa niewielki potok Miłogoszcz, jednakże wodę na młyńskie koło pozyskiwano raczej bezpośrednio z Raby za pomocą systemu jazów i kanału młynówki. Młyn z Myślenic wybudowano z drewnianych belek, połączonych ze sobą na zrąb i umieszczonych na solidnym, murowanym z kamienia fundamencie. Całość przykryto dwuspadowym dachem, krytym ceramiczną dachówką.

Prostopadle do zakładu młynarskiego wzniesiono rozległy dom młynarza, w całości wymurowany z kamienia, a następnie otynkowany.

Młyn zbudowany w drugiej połowie XIX w. swoją nazwę zawdzięcza nazwisku właścicieli - rodziny Łętochów, którzy zarządzali budynkiem do połowy lat 70. XX w.

Sam młyn zmodernizowano w 1937 roku. Niestety, zaledwie dziesięć lat później wielka powódź na Rabie zniszczyła młyński jaz, co prawdopodobnie przyczyniło się do zaprzestania produkcji mąki w tym miejscu. Po 1945 roku obiekt stanowił własność Skarbu Państwa i użytkowany był na magazyn GS Myślenice. Urządzenia przemiałowe zostały zdemontowane i wywiezione.

Wspomniana wyżej modernizacja nie polegała bowiem na zastąpieniu koła młyńskiego teoretycznie bardziej wydajną turbiną wodną, najpewniej nigdy nie zamontowano tu także silnika elektrycznego. Modernizacja sprowadziła się raczej do wzmocnienia wewnętrznej konstrukcji młyna o ściany z pustaków oraz do wybetonowania części kanału młynówki.

Młyn do końca czynnej eksploatacji był napędzany kołem drewnianym, śródsiębiernym, którego duży fragment zachował się do dziś i który stanowi prawdziwy ewenement na skalę całej Małopolski. Młyn był własnością prywatną rodziny Łętochów do roku 1972, kiedy zakupiony został przez Anitę Unold, która po remoncie otworzyła w młynie lokal gastronomiczny oferując staropolskie potrawy.

Ok. 2006 roku p. Józefa Unold założyła skromne muzeum młynarstwa. Niestety, niemal całe wyposażenie obiektu, wraz ze wszystkimi cennymi elementami, zostało rozkradzione przez szabrowników po jej śmierci. Obecnie młyn jest własnością p. Parów, którzy doskonale wczuli się w niezwykły klimat tego miejsca. Własnymi siłami remontowali oni ten wyjątkowy obiekt, świadomi jego historycznej wartości. Ich prośby o pomoc finansową w tym trudnym przedsięwzięciu zostały odrzucone na rzecz obiektów sakralnych. Bez prac remontowych, obejmujących zwłaszcza dach, całość niebawem ległaby w gruzach, a miasto straciłoby niepowtarzalny zabytek, mogący się stać magnesem przyciągającym turystów.

5.4.3. Przyjęte zasady ustalania zużycia

Ocena zużycia nieruchomości należy do samodzielnych czynności rzeczoznawcy i nie wiąże go przy tym przepisy o amortyzacji obiektów budowlanych.

Przez zużycie rozumie się utratę wartości szacowanej nieruchomości wynikłą z jej :

- zużycia technicznego (fizycznego)
- zużycia funkcjonalnego (użytkowego)
- zużycia środowiskowego

Jeżeli rzeczoznawca ustalił oddzielnie zużycie techniczne, funkcjonalne i środowiskowe nieruchomości i uzyskał różne wyniki dla każdego z rodzajów tego zużycia, to do określenia wartości nieruchomości winien przyjąć największe zużycie spośród ustalonych.

Rodzaje zużyć budowlanych:

1. Techniczne zależne od:
 - a. Wieków obiektów
 - b. Trwałości zastosowanych materiałów
 - c. Rodzaju konstrukcji
 - d. Jakości wykonawstwa
 - e. Jakości eksploatacji
 - f. Wad projektowych

2. Środowiskowe, zależne od:
 - a. Czynników ekologicznych,
 - b. Nowych lokalizacji w otoczeniu o wpływach pozytywnych, negatywnych),
 - c. Zdarzeń losowych: powódź, trzęsienie ziemi, pożar, działania wojenne, etc.
3. Funkcjonalne, zależne od:
 - a. Zmiany funkcji,
 - b. Postępu technologicznego w budownictwie,
 - c. Zmniejszenia dochodowości,
 - d. Przeszarzałych standardów,
 - e. Zmniejszających się wymagań użytkowych, estetycznych, itp.

Zastosowana skala zużycia technicznego

Lp.	Klasyfikacja stanu technicznego	Stopień zużycia, [%]	Ocena
1	Budynek dobrze utrzymany, konserwowany nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości obiektu odpowiadają wymogom normowym.	0 – 5	Bardzo dobry (6)
2	Budynek nie wykazuje większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania, szczególnie mechaniczne. Elementy budynku wymagają konserwacji.	6 – 15	Dobry (5)
3	Budynek utrzymany zadawalająco. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji.	16 – 30	Zadawalający (4)
4	W elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.	31 - 40	Średni (3)
5	W elementach budynku występują ponad przeciętne uszkodzenia zagrażające bezpieczeństwu. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Celowy jest znaczący remont kapitalny.	41 - 50	Mierny (2)
6	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont kapitalny lub rozbiórka budynku wykazującego większe zużycie	51 – 70	Zły (2)

Analizując:

1. Bieżący stan techniczny części konstrukcyjnych
2. Bieżący stan elementów wykończenia
3. Bieżący stan „detali architektonicznych”
4. Prowadzone w okresie użytkowania obiektu prace remontowo-rewitalizacyjne przy uwzględnieniu dbałości o historyczną „czystość” formy (stylu) architektonicznego.

oceniono, że bieżący (uśredniony) stan techniczny budynku młyna odpowiada stanowi „miernemu” według przyjętej skali zużycia technicznego a stopień zużycia technicznego określono na: **Sz_t= 45%**.

Natomiast bieżący (uśredniony) stan techniczny budynku mieszkalnego odpowiada stanowi „zadawalającemu” według przyjętej skali zużycia technicznego a stopień zużycia technicznego określono na: **Sz_t= 25%**.

ZUŻYCIE FUNKCJONALNE

Zużycie funkcjonalne ma charakter względny, związane jest z technicznym postępowaniem w budownictwie i można go zdefiniować jako obniżenie funkcji użytkowych w porównaniu z nowymi, nowoczesnymi i możliwymi do zastosowania rozwiązaniami.

Jest to zużycie wynikające z oceny „nowoczesności” tj. porównania zastosowanych w danym przypadku rozwiązań użytkowych do aktualnie preferowanych tj. min.: jakości materiałów wykończeniowych, nowoczesności urządzeń wyposażenia technicznego, „elastyczności” zmiany funkcji przeznaczenia i wykorzystania.

Zużycie funkcjonalne wynika z :

- Ciągłego postępu technologicznego w budownictwie,
- Potencjalnych możliwości „natychmiastowego” użytkowania obiektu przez „nowego” użytkownika bez konieczności poniesienia nakładów remontowo – adaptacyjnych,
- Zmian wymagań rynkowych („mody”) na określony: materiał wykończeniowy, kolor, itp w odniesieniu do określonej funkcji budynku, pomieszczenia,
- Zmian prawnych np. zmieniające się przepisy np. sanitarne, poż.
- Wymagań wynikających z ochrony konserwatorskiej obiektu,
- Możliwości zmiany istniejącej funkcji budynku z uwzględnieniem współczesnych wymagań: technicznych, konserwatorskich.

Zastosowana skala zużycia funkcjonalnego

Lp.	Ocena stanu funkcjonalnego	% zużycia
1	Bardzo dobry	0 -20 %
2	Dobry	21 - 40 %
3	Średni	41 - 60 %
4	Zły	> 61 %

Opis czynników wpływających na stopień zużycia funkcjonalnego przedstawia tabela poniżej.

Lp.	Atrybuty zużycia funkcjonalnego	BARDZO DOBRY	DOBRY	ŚREDNI	ZŁY
1	Elastyczność („łatwość”) zmiany istniejącej funkcji obiektu	5	10	15	20
2	Zgodność z współczesnymi wymaganiami rynku w zakresie standardu wykonania	5	10	15	20
3	Jakość zastosowanych w obiekcie materiałów wykończeniowych	5	10	15	20
4	Aktualność zastosowanych rozwiązań w fazie projektowania i wykonawstwa obiektu	5	10	15	20
	Razem	20	40	60	80

Biorąc pod uwagę wszystkie ww. uwarunkowania, szybko zmieniające się na rynku wymagania użytkowo - estetyczne w odniesieniu do budynków „użytkowo - komercyjnych” a w szczególności do obiektów zabytkowych spowodował, że współcześnie procesy zużycia funkcjonalnego przebiegają w zdecydowanie szybszym tempie niż zużycia techniczne.

Na tą dysproporcję ma wpływ szybki postęp technologiczny w budownictwie, który spowodował, że aktualnie mamy do dyspozycji materiały konstrukcyjno - wykończeniowe o dłuższym okresie „trwałości” jak również współczesne technologie wykonawcze spowodowały iż okres „technicznej trwałości” znacznie się przedłużył powiększając dysproporcję pomiędzy zużyciami: technicznymi i funkcjonalnymi.

W odniesieniu do obiektów „nie zabytkowych” („współczesnych”) coraz częściej mamy do czynienia z sytuacjami gdzie „obiekty” w dobrym stanie technicznym podlegają przebudowie a w skrajnych przypadkach wyburzeniu gdyż nastąpiło ich funkcjonalnie zużycie i należy przystosować je do innych, oczekiwanych przez rynek funkcji.

W obiektach zabytkowych proces zużycia funkcjonalnego przebiega zdecydowanie wolniej. Po dokonaniu analizy przyjęto uśredniony stopień zużycia funkcjonalnego zgodnie z przyjętą skalą jako „średni” a stopień zużycia funkcjonalnego określono na $Sz_f=55\%$.

5.4.4. Opis szczegółowy budynków i obiektów

Na następnych stronach opracowania przedstawiony jest szczegółowy opis budynku mieszkalnego i budynku młyna.

BUDYNEK MIESZKALNY JEDNORODZINNY

Budynek jednorodzinny w zabudowie zwartej z budynkiem młyna, parterowy ze strychem nieużytkowym, niepodpiwniczony, zbudowany w 1858 roku, o konstrukcji drewniano-kamiennej. Fundamenty kamienne, ściany zewnętrzne z bali drewnianych i z kamienia, ściany działowe z kamienia gr. 0,75 m otynkowane tynkiem zwykłym cementowo-wapiennym i malowane farbą emulsyjną. Stropy drewniane belkowe oparte na słupach. Dach drewniany dwuspadowy kryty starą dachówką angobowaną, pokrycie dachu w części pod budynkiem mieszkalnym w dobrym stanie technicznym, w części pod młynem do wymiany z uwagi na częściowe uszkodzenie. Komin murowany otynkowany. Rynny i rury spustowe wykonane z PCV.

Program użytkowy budynku:

W PIWNICACH posadzka betonowa, ściany nieotynkowane i niemalowane.

PARTER: Kuchnia: ściany wyłożone płytkami ceramicznymi nad kuchenką i między szafkami (2017), 2 okna drewniane skrzynkowe z podwójnymi szybami, 2 grzejniki płytowe aluminiowe konwektorowe zasilane z pieca na pellet, sufit - powałka drewniana na legarach, kuchenka murowana z blachą żeliwną na piecu i obłożona kaflami. Salon: podłoga z desek drewnianych (2017), ściany malowane farbą emulsyjną na tynku zwykłym, drzwi drewniane stare z 1970 r., kuchnia murowana z blachą, 3 grzejniki płytowe aluminiowe konwektorowe zasilane z pieca na pellet, 3 okna drewniane skrzynkowe. Sień: podłoga wyłożona płytkami ceramicznymi, ściany malowane farbą emulsyjną na tynku zwykłym, sufit - powałka drewniana na legarach, 2 drzwi zewnętrzne drewniane pełne i 4 drzwi wewnętrzne do pomieszczeń. Sypialnia: podłoga wyłożona płytkami ceramicznymi, ściany malowane farbą emulsyjną na tynku zwykłym, sufit - powałka drewniana na legarach, drzwi drewniane (1970), okno drewniane skrzynkowe, piec żeliwny tzw. koza. Mały przedpokój: podłoga wyłożona płytkami ceramicznymi, ściany malowane farbą emulsyjną na tynku zwykłym, sufit - powałka drewniana na legarach, drzwi drewniane (1970). Schowek: posadzka cementowa, ściany malowane farbą emulsyjną na tynku zwykłym, sufit - powałka drewniana na legarach, drzwi drewniane (1970), bojler ARISTON do c.w.u. nowy na 80 litrów plus hydrofor. Łazienka: ściany wyłożone z dwóch stron płytkami ceramicznymi glazurowanymi i z dwóch stron płytkami gipsowymi dekoracyjnymi, podłoga wyłożona płytkami ceramicznymi, wanna akrylowa, muszla compact ceramiczna, umywalka na szafce drewnianej. Kotłownia: podłoga wyłożona posadzka przemysłową, ściany niemalowane i nietynkowane, drzwi drewniane (2013), piec na pellet LAZAR HKS FOCUS (2016) o mocy 18 kW z przewodowaniem stalowym i podajnikiem na pellet, komin murowany z pustaka nietynkowany. Pracownia haftu komputerowego: ściany z pustaka nietynkowane, za wyjątkiem ściany wschodniej ocieplonej styropianem i obitej płytą kartonowo-gipsową, podłoga z posadzką przemysłową, sufit - powałka drewniana na legarach, 2 grzejniki aluminiowe płytowe.

STRYCH NIEUŻYTKOWY: podłoga wyłożona deskami na drewnianych legarach na całej powierzchni poza przestrzenią nad kołami młyńskimi – częściowo między deskami występują prześwity nad pomieszczeniami młyna, nad częścią mieszkalną na deskach

wełna mineralna, ściany nieotynkowane, 4 okna drewniane bez szyb i 2 lukarny bez okien.

Budynek wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociągową (woda pobierana ze studni), kanalizacyjną (odpływ do szamba), centralnego ogrzewania (zasilanie piecem na pellet LAZAR HKS (2016) o mocy 18 kW, grzejniki płytowe aluminiowe konwektorowe). Brak instalacji gazowej w budynku, utrudniony dostęp do miejskiej sieci gazowej (sąsiad nie pozwala na przebieg sieci)

Powierzchnia zabudowy budynku: 204 m², powierzchnia użytkowa budynku: 129,86 m² kubatura netto budynku: 343,44 m³.

Stan techniczny budynku: **zadawalający** (Sz = 55%), z uwagi na wiek budynku i przeciętnie prowadzoną gospodarkę remontowo-budowlaną budynku; przewidywana trwałość eksploatacji budynku – 200 lat od daty budowy. Każdy remont budynku, bez względu na jego zakres, musi zostać wykonany za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i wg wymogów ochrony konserwatorskiej wskazanych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Standard wykończenia budynku: **przeciętny** – większość elementów wykończeniowych wykonana z materiałów typowych oraz o niskim zużyciu fizycznym i zewnętrznym, ostatni generalny remont budynku wykonany w 2017 roku (wymiana okładzin ścian i podłóg na parterze, wydzielenie dodatkowego pomieszczenia pracowni haftu komputerowego za pomocą ścianek działowych z płyt OSB), wymagana dalsza okresowa konserwacja.

Budynek wpisany do rejestru zabytków nieruchomości województwa małopolskiego, na podstawie decyzji A-240 Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Krakowie z dnia 26.02.1965 r., w ramach pozycji „budynek młyna ze skrzydłem mieszkalnym”.

Poniższa tabela przedstawia zestawienie wymiarów i powierzchni pomieszczeń budynku mieszkalnego nr 58, na podstawie obmiaru własnego z dnia 12.06.2023 r. zgodnie z uwarunkowaniami Ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Lp.	Nazwa pomieszczenia	Dł.	Szer.	Wys.	Powierzchnia Dł. x Szer.	Kubatura Pow. x Wy.	Pow. użytk., m2	Kub. netto, m3
1.	BUDYNEK MIESZKALNY							
2.	PIWNICE							
3.	Piwnica	7,00	3,84	1,82	26,88	40,53	13,44	20,27
4.	Przedśionek przy schodach	1,41	1,14	1,88	1,61	3,02	1,61	3,02
5.	Schody do piwnicy	2,24	0,78	1,88	1,75	3,28	0,00	0,00
6.	RAZEM PIWNICA				30,23	46,84	15,05	23,29
7.	PARTER							
8.	Kuchnia	3,94	2,44	2,76	9,61	26,53	9,61	26,53
9.	Salon	7,44	5,48	2,78	40,77	113,34	40,77	113,34
10.	Sień	10,10	2,65	2,71	26,77	72,53	26,77	72,53
11.	Sypialnia	5,47	4,15	2,84	22,70	64,47	22,70	64,47
12.	Mały przedpokój	4,14	2,06	2,89	8,53	24,65	8,53	24,65
13.	Schówek (pralnia)	1,72	0,95	2,90	1,63	4,74	1,63	4,74
14.	Łazienka	3,04	1,58	2,89	4,80	13,88	4,80	13,88
15.	RAZEM PARTER				114,82	320,15	114,82	320,15
16.	RAZEM				145,05	366,99	129,86	343,44

BUDYNEK MŁYNA

Budynek młyna w zabudowie zwartej z budynkiem jednorodzinny, zbudowany w 1858 roku, o konstrukcji drewniano-murowanej. Fundamenty kamienne, ściany zewnętrzne z pustaka i nieotynkowane, ściany szczytowe z desek drewnianych. Wewnątrz ściany nośne nieotynkowane, posadzka przemysłowa. Dach drewniany dwuspadowy kryty starą dachówką ceramiczną – wyposażony w lukarny, konstrukcja i pokrycie dachu do wymiany z uwagi na częściowe uszkodzenie. Brak rynien i rur spustowych. Stolarka okienna drewniana skrzynkowa, stolarka drzwiowa drewniana.

Budynek wyposażony wyłącznie w instalację elektryczną i wodociągową (obecnie wyłączona z użytkowania).

Powierzchnia zabudowy budynku: 217 m², powierzchnia użytkowa budynku: 194,53 m², kubatura netto budynku: 552,45 m³.

Stan techniczny budynku: **zły** (Sz = 70%), z uwagi na wiek budynku i słabo prowadzoną gospodarkę remontowo-budowlaną budynku; obecnie wymagana jest kompleksowy remont elewacji zewnętrznej, wymiana okładzin ścian i sufitów; a także wymiana konstrukcji i pokrycia dachu; ostatni kompleksowy remont budynku wykonany w latach 1971-1972 nakładem ówczesnej właścicielki p. Józefy Anieli Unold. przewidywana trwałość eksploatacji budynku – 200 lat od daty budowy. Każdy remont budynku, bez względu na jego zakres, musi zostać wykonany za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i wg wymogów ochrony konserwatorskiej wskazanych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Standard wykończenia budynku: **podstawowy** – wszystkie elementy wykończeniowe wykonane z materiałów niskiej jakości oraz o znacznym zużyciu fizycznym i zewnętrznym, ostatni generalny remont budynku wykonany w latach 1971-1972 jako nakład p. Józefy Anieli Unold; wymagany ponowny remont kapitalny całego budynku wraz z koniecznością remontu konstrukcji i mechanizmu koła młyńskiego obecnego w budynku.

Młyn był własnością Skarbu Państwa do roku 1972, kiedy zakupiony został przez Anitę Unold, która po remoncie otworzyła w młynie lokal gastronomiczny oferując staropolskie potrawy. Budynek wpisany do rejestru zabytków nieruchomości województwa małopolskiego, na podstawie decyzji A-240 Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Krakowie z dnia 26.02.1965 r., w ramach pozycji „budynek młyna ze skrzydłem mieszkalnym”. Obecnie budynek nie jest użytkowany ze względu na zakończoną działalność w pracowni haftu oraz ze względu na awaryjny stan techniczny urządzeń pracowni.

Na tragarzach drewnianych osadzone jest koło młyńskie wodne śródsiębierne o średnicy ok. 5 m i palczaste drewniane o średnicy ok. 3,75 m, obecnie wyłączone z użytkowania z uwagi na bardzo zły stan techniczny, ponieważ koło się złamało. Koło wodne jest umocowane na dwóch skrzyniach betonowych o długości 7,76 m oraz o szerokości kolejno 4,22 m i 1,98 m, oddzielonych od siebie na odcinek ok. 0,91 m. Szersza skrzynia o głębokości 2,46 m, węższa o głębokości 2,00 m, posadowione na płycie betonowej nad pustymi wlotami wody przebiegającymi w kierunku środkowych osi obu kół.

Młyn przestał działać w latach 90., ponieważ stracił dostęp do strumienia wody (zmienił się przebieg potoku Młynówka).

Wnętrze młyna było trzy poziomowe, z poziomem dolnym podzielonym wzdłużnie rzędem słupów, średnim mieszczącym złożenie kamieni i poziomem trzecim, na którym żurawie uruchamiały zastawy pogródek. Wnętrze nakryte było stopami belkowanymi. Wejście do młyna usytuowane zostało pośrodku krótszego boku, w którym są dwuskrzydłowe klepkowe drzwi. Dach młyna jest siodłowy z wystawką.

Elementy drewniane kół młyńskich są spróchniałe, co prawdopodobnie wyklucza ich renowację. Od czasu wpisania do rejestru zabytków urządzenia te nie były używane, a płynąca kiedyś przez działkę rzeka Raba zmieniła bieg i obecna odległość między korytem a budynkiem wynosi około 100 metrów, w tym ciąg drogi E77 – tzw. Zakopianki. W skład wyposażenia młyna oprócz kół wchodzi pogródki betonowe, wprowadzające wodę do wnętrza młyna do komory koła wodnego, ze stawidłem drewnianym zawieszonym wahadłowo, uruchomianym żurawiem z wnętrza młyna; obok znajduje się stawidło na upust boczny, uruchamiany analogicznie, zakończony kanałem odprowadzającym wodę obok koła. Mechanizm napędowy znajduje się w stanie awaryjnym ze względu na postępującą destrukcję wału głównego, przy czym złamany

wał główny wymaga wymiany, a ściana kamienna między kołem wodnym i palczastym remontu. W stosunku do koła palczastego nie stwierdzono obecności drewnojadów, ani stanu butwienia czy próchnicy drewna, natomiast stwierdzono korozję powierzchniową elementów stalowych". Określono, że drewniane palce zachowały się w ok. 25 %, a stan techniczny zabytku drewnianego ocenia się jako zadawalający, wymagający remontu kapitalnego". W odniesieniu do koła wodnego wskazano, że dolna część koła około 20% uległa destrukcji z powodu zbutwienia drewna, prawdopodobnie z powodu długotrwałego zanurzenia w wodzie, wypełniającej przez dłuższy czas dno nieczynnej komory koła wodnego", przy czym około 30 % łopatek objętych jest procesem próchnienia drewna w początkowym stadium, natomiast „w części koła dostępnej do oględzin nie stwierdzono obecności drewnojadów”.

Poniższa tabela przedstawia zestawienie wymiarów i powierzchni pomieszczeń budynku młyna, na podstawie obmiaru własnego z dnia 12.06.2023 r. zgodnie z uwarunkowaniami Ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Lp.	Nazwa pomieszczenia	Dł.	Szer.	Wys.	Powierzchnia Dł. x Szer.	Kubatura Pow. x Wy.	Pow. użytk., m ²	Kub. netto, m ³
1.	BUDYNEK MŁYNA							
2.	PARTER							
3.	Młyn	18,18	10,70	2,84	194,53	552,45	194,53	552,45
4.	w tym: Kotłownia	3,92	1,93	2,60	7,57	19,67	7,57	19,67
5.	w tym: Pracownia	9,46	5,19	3,07	49,10	150,73	49,10	150,73

6. Analiza rynku nieruchomości

6.1. Analiza rynku nieruchomości zabudowanych zabytkowych

Stan rynku w skali „makro”

Rynek obiektów zabytkowych z naciskiem na zabytkowe budynki jednorodzinne ma zasięg przeważnie regionalny, w szczególnych przypadkach ponadregionalny.

Cechy charakterystyczne takiego rynku to:

- zróżnicowana, historyczna „wartość” poszczególnych obiektów,
- widoczna przewaga popytu nad podażą w szczególności do obiektów budowlanych „rewitalizowanych”
- w dalszym ciągu właścicielami przeważającej części obiektów są osoby fizyczne, w niewielkiej części instytucje państwowe reprezentujące Skarb Państwa
- coraz bardziej wyróżniająca się przewaga własności „prywatnej” w odniesieniu do odrestaurowanych i zrewitalizowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych z XIX wieku i z początku XX wieku
- zróżnicowanie stosowanych form architektonicznych w odniesieniu do konstrukcji zewnętrznej i wewnętrznej budynku
- bardzo ograniczona baza danych (poufność i tajemnica ofert i warunków transakcji)
- restrykcyjne obowiązki utrzymania i konserwacji obiektów
- trudno lub wręcz niemożliwe adaptacje bez naruszenia materii zabytku
- długi okres sprzedaży i negocjacji.

Mając na uwadze dotychczasowe zamierzenia inwestycyjne właściciela analizie poddano rynek odrestaurowanych nieruchomości zabytkowych pełniących funkcje mieszkaniowe jednorodzinne i mieszkalno-usługowe. Z uwagi na to, iż wyceniana nieruchomość stanowi zabytkowy budynek młyna ze skrzydłem mieszkalnym, a na określonym rynku lokalnym występuje bardzo ograniczona liczba transakcji nieruchomościami podobnymi,

koniecznym okazało się wydłużenie okresu badania rynku do ok. 42 miesięcy w celu zwiększenia liczby transakcji i miarodajnych cen transakcyjnych.

Od stycznia 2023 r. na rynku województw śląskiego i małopolskiego zanotowano kilkadziesiąt transakcji podobnymi obiektami, co było o ok. 15% mniej niż w latach 2020-2022. W ciągu tego okresu nieruchomości zabytkowe nieznacznie podrożały na rynku Polski południowej, co było spowodowane tym, że chociaż inwestycje w nieruchomości tego typu nie są bardzo opłacalne i stwierdza się zbyt długi czas potrzebny do sprzedaży, to jednak nabywcy potencjalni są skory szukać dofinansowania do zakupu i następnie do remontu lub przebudowy zakupionej nieruchomości, np. z funduszy Unii Europejskiej lub z budżetu Narodowego Funduszu Ochrony Zabytków.

W latach 2023-2025 ilość inwestorów poszukujących obiektów mieszkalnych i mieszkalno-usługowych o charakterze zabytkowym podlegała stabilizacji, nie rosła ani nie malała z roku na rok. Najbardziej poszukiwane były obiekty położone w dużych miastach lub przy głównych trasach komunikacyjnych, średniej wielkości, w dobrym stanie technicznym, nie wymagające wysokich nakładów modernizacyjnych.

Lata 2023-2025 na rynku regionalnym górnośląsko-małopolskim charakteryzowały się umiarkowanym obrotem rynkowym nieruchomości „zabytkowymi”, natomiast większość transakcji zawarto dzięki staraniom organów samorządu terytorialnego.

Sprzedawane były obiekty o bardzo „atrakcyjnych” cenach wynikające z sytuacji ekonomicznej ich dotychczasowych właścicieli oraz zastosowanych bonifikat. Dotyczyło to nieruchomości odrestaurowanych jak i tych do remontu.

Zestawienie transakcji nieruchomościami zabudowanymi budynkami jednorodzinnymi objętymi ochroną w ramach ewidencji zabytków, w latach 2023-2025 z rynku górnośląsko-małopolskiego pokazuje tabela poniżej.

Tabela. Zestawienie transakcji nieruchomościami zabudowanymi budynkami jednorodzinnymi objętymi ochroną w ramach ewidencji zabytków z rynku górnośląsko-małopolskiego w okresie 2023-2025

Lp.	Data transakcji	Powiat	Miasto/Gmina	Cena łączna działki i bud [zł]	Pow. użyt. [m ²]	Cena 1 mkw pu [zł]	Rok budowy
1.	19.12.2024	Wadowicki	Spytkowice	150000	120,00	1250,00	lata 40-te
2.	11.01.2024	Lubliniecki	Lubliniec	240000	206,45	1162,51	przedwojenny
3.	04.04.2024	Krakowski	Skawina	150000	119,57	1254,50	lata 40-te
4.	04.09.2024	Krakowski	Krzeszowice	188000	136,32	1379,11	przedwojenny
5.	30.12.2024	Gliwicki	Pilchowice	500000	300,00	1666,67	przed rokiem 1900
6.	20.09.2024	Lubliniecki	Woźniki	510000	310,30	1643,57	przed rokiem 1900
7.	19.06.2024	Chrzanowski	Chrzanów	353500	194,18	1820,48	przedwojenny
8.	27.11.2023	Proszowicki	Proszowice	230000	124,33	1849,92	przed rokiem 1900
9.	18.04.2024	Żywiecki	Żywiec	257880	130,00	1983,69	przedwojenny
10.	27.04.2023	Oświęcimski	Kęty	445000	240,00	1854,17	przedwojenny
11.	27.01.2023	Wadowicki	Andrychów	205000	112,20	1827,09	przedwojenny
12.	25.11.2022	Oświęcimski	Oświęcim	280000	143,80	1947,15	przed rokiem 1900
13.	31.03.2023	Bocheński	Bochnia	245000	113,08	2166,61	przed rokiem 1900
14.	18.10.2024	Bocheński	Rzezawa	380000	136,32	2787,56	przedwojenny
15.	22.02.2023	Oświęcimski	Oświęcim	380000	170,80	2224,82	przedwojenny
16.	18.04.2024	Wielicki	Niepołomice	600000	226,69	2646,79	przed rokiem 1900
17.	25.09.2024	Cieszyński	Wisła	635000	174,00	3649,43	lata 40-te
18.	27.10.2023	Cieszyński	Cieszyn	1100000	347,00	3170,03	przed rokiem 1900
19.	30.09.2024	Raciborski	Racibórz	475000	120,00	3958,33	lata 40-te
20.	16.08.2023	Krakowski	Skawina	430000	129,15	3329,46	przedwojenny
21.	25.09.2023	Cieszyński	Cieszyn	825000	240,00	3437,50	przedwojenny
22.	31.05.2024	Cieszyński	Strumień	1300000	336,12	3867,67	przedwojenny
				Cmin	112,20	1162,51	
				Cmax	347,00	3958,33	
				Cśred	187,74	2312,59	
				Cmin/Cśr	0,5976	0,5027	
				Cmax/Cśr	1,8483	1,7116	

Analiza transakcji rynkowych kupna-sprzedaży na określonym „powiększonym rynku regionalnym” nieruchomościami objętymi ochroną konserwatorską pozwala stwierdzić iż jest to rynek „średnio” rozwinięty (ograniczony). Zgromadzona ilość prawie 30 transakcji nieruchomościami zabudowanymi z „rynku rozszerzonego” pozwala stwierdzić jednoznacznie iż największy obrót nieruchomościami zabytkowymi odbywa się w kolejności w powiatach Podbeskidzia i północnej części Jury Krakowsko-Częstochowskiej, co jest zgodne z lokalizacją i ilością zachowanych „zabytkowych” budynków jednorodzinnych w tych obszarach, a więc i w powiatach z nimi powiązanych. Większość z zabytkowych budynków jednorodzinnych wykorzystywana jest zgodnie z pierwotnym przeznaczeniem na cele mieszkaniowe przez bieżących właścicieli. Istnieją jednak także budynki mieszkalne zabytkowe, które zostały zagospodarowane przez nabywców na cele realizacji działalności usługowej, np. w zakresie obsługi ruchu turystycznego (jako muzea, galerie lub izby pamięci) lub też w zakresie prowadzenia drobnej nieuciążliwej działalności gospodarczej (np. działalność rzemieślnicza i rękodzielnicza).

Jak wynika z danych biur nieruchomości, relatywnie najlepiej sprzedają się nieruchomości „zabytkowe” w atrakcyjnych turystycznie miejscowościach, które mogą być użytkowane zgodnie z pierwotnym przeznaczeniem na cele mieszkaniowe. Niekiedy jednak budynki te są adaptowane na cele realizacji działalności usługowej, np. w zakresie obsługi ruchu turystycznego (jako muzea, galerie lub izby pamięci, a także jako kwatery noclegowe dla turystów) lub też w zakresie prowadzenia drobnej nieuciążliwej działalności gospodarczej (np. działalność rzemieślnicza i rękodzielnicza). W przypadku zabytkowych budynków jednorodzinnych, o wyborze konkretnej nieruchomości decydują:

- stan techniczny obiektu, zarówno budynku, jak i infrastruktury technicznej,
- unikatowość architektury oraz swoisty genius loci,
- najbliższe sąsiedztwo - nie może być uciążliwe.

Jak wykazują analizy rynku na rynkową wartość nieruchomości mają wpływ następujące cechy (atributy) rynkowe:

Lp.	Cechy nieruchomości	Waga cechy
1.	Lokalizacja (położenie), sąsiedztwo i otoczenie (korzystne - przeciętne - niekorzystne)	20%
2.	Dostęp do drogi publicznej i dostępność komunikacyjna (bardzo dobry - dobry - średni)	10%
3.	Stan techniczny budynku (średni – zadawalający - zły)	25%
4.	Standard wykończenia budynku (dobry – przeciętny - podstawowy)	25%
5.	Stan zagospodarowania (bardzo dobry – dobry – średni - słaby)	20%
Suma		100%

W dalszej analizie nieruchomości będą charakteryzowane według poniższych cech.

Tabela. Opis cech rynkowych uwzględnianych w analizie rynku

NAZWA CECHY	CHARAKTERYSTYKA CECHY (ATRYBUTU)	SKALA OCENY CECHY
Lokalizacja (położenie), sąsiedztwo i otoczenie	W strefie centralnej powiatu, w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy o analogicznej funkcji jak przedmiot wyceny. Brak utrudnień w dostępności do usług.	Korzystne (3)
	W strefie pośredniej powiatu, w otoczeniu nieruchomości o analogicznej lub zróżnicowanej funkcji. Brak uciążliwego sąsiedztwa.	Przeciętne (2)
	W strefie pośredniej lub peryferyjnej powiatu. W sąsiedztwie zabudowy o odmiennym charakterze niż przedmiot wyceny. Występowanie uciążliwego sąsiedztwa (droga szybkiego ruchu, zakłady przemysłowe, itp.).	Niekorzystne (1)
Dostęp do drogi publicznej,	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Wykonany zjazd z drogi publicznej na teren nieruchomości szacowanej. Nieruchomość zlokalizowana bezpośrednio przy głównych drogach i ulicach.	Bardzo dobry (3)

NAZWA CECHY	CHARAKTERYSTYKA CECHY (ATRYBUTU)	SKALA OCENY CECHY
dostępność komunikacyjna	Dostęp do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną lub ustanowioną służebność gruntową. Wykonany zjazd z drogi dojazdowej na teren nieruchomości szacowanej. Dojazd do nieruchomości drogami dojazdowymi, w tym „duktami” polno - leśnymi.	Dobry (2)
	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej, dostęp do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną lub ustanowioną służebność gruntową. Brak wykonanego zjazdu z drogi publicznej na teren szacowanej nieruchomości. Dojazd do nieruchomości utrudniony w wyniku nie uregulowanego stanu prawnego, poprzez ustanowione służebności gruntowe, w tym drogami lokalnymi w tym duktami polnymi.	Średni (1)
Stan techniczny budynku	Budynek utrzymany zadawalająco. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji. Stopień zużycia technicznego [%]: 16 – 30.	Średni (3)
	W elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu. Celowy jest częściowy remont kapitalny. Obiekty wymagające wykonania prac remontowo-adaptacyjno – rekonstrukcyjnych. Stopień zużycia technicznego [%]: 31 - 40.	Zadawalający (2)
	W elementach budynku występują ponad przeciętne uszkodzenia zagrażające bezpieczeństwu. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Celowy jest znaczący remont kapitalny. Stopień zużycia technicznego [%]: 41 - 50.	Zły (1)
Standard wykończenia budynku	Do wykończenia budynku użyto materiałów podstawowej jakości. Zalecana konserwacja bieżąca. Nieruchomości wpisujące się w historię regionu. Nieruchomości (budynki) o bardzo złożonej kompozycji z występującymi „detalem” zbliżonym do określonego stylu (kanonu). Wszystkie instalacje z E, W, G, K, C.O.	Dobry (3)
	Do wykończenia budynku użyto materiałów podstawowej jakości wykazujących znaczny stopień zużycia funkcjonalnego. Zalecany częściowy remont kapitalny. Nieruchomości (czyt. budynki) o prostej kompozycji bez nawiązań do ogólnie znanych kanonów. Wszystkie lub brak jednej z instalacji E, W, G, K, C.O.	Przeciętny (2)
	Pomieszczenia budynku zdewastowane. Wymagany kompleksowy remont kapitalny. Nieruchomości (czyt. budynki) o prostej kompozycji bez nawiązań do ogólnie znanych kanonów. Brak co najmniej jednej z instalacji E, W, G, K, C.O.	Podstawowy (1)
Stan zagospodarowania	Kształt regularny. Występowanie obiektów towarzyszących: budynki gospodarcze, budowle (ogrodzenie, utwardzenia), obiektów małej architektury. Zieleń urządzona (koszona trawa, kompozycje drzew i krzewów ozdobnych, drzewa owocowe). Możliwości adaptacji istniejących obiektów do nowych funkcji z zachowaniem wymagań wynikających z ochrony konserwatorskiej. Duże możliwości rozbudowy istniejących założeń nawiązując stylem i detalem do zabudowy istniejącej. Nieruchomości w otoczeniu zieleni z zachowaną kompozycją oraz cennymi pomnikami przyrody, sąsiedztwo parków krajobrazowych, jezior, rzek itp.	Bardzo dobry (4)
	Kształt regularny lub nieregularny. Występowanie obiektów towarzyszących: budynki gospodarcze, budowle (ogrodzenie, utwardzenia), obiektów małej architektury, wykazujących średni stopień zużycia technicznego. Zieleń urządzona (koszona trawa, kompozycje drzew i krzewów ozdobnych, drzewa owocowe). Możliwości adaptacji istniejących obiektów do nowych funkcji z zachowaniem wymagań wynikających z ochrony konserwatorskiej. Nieruchomości w otoczeniu terenów zielonych, terenów rolnych siedliskowych, sąsiedztwo zabudowań inwentarskich.	Dobry (3)
	Kształt regularny lub nieregularny. Występowanie obiektów towarzyszących: budynki gospodarcze, budowle (ogrodzenie, utwardzenia), obiektów małej architektury, wykazujących średni stopień zużycia technicznego. Zieleń (trawa koszona, pojedyncze drzewa i krzewy iglaste, drzewa owocowe). Ograniczone możliwości rozbudowy i adaptacji jw. z uwagi na ograniczoną powierzchnię „terenu” które mogą być „zabudowane” nowymi obiektami. Nieruchomości w otoczeniu terenów zielonych, terenów rolnych siedliskowych, sąsiedztwo zabudowań inwentarskich.	Średni (2)

NAZWA CECHY	CHARAKTERYSTYKA CECHY (ATRYBUTU)	SKALA OCENY CECHY
	Kształt nieregularny lub regularny (o zachwianej proporcji długości boków). Występowanie obiektów towarzyszących: budynki gospodarcze, budowle (ogrodzenie, utwardzenia), obiektów małej architektury, wykazujących zły stopień zużycia technicznego lub ich brak. Brak zieleni urządzonej lub zieleń nie pielęgnowana (trawa niekoszona, drzewa nie przycinane, itp.) Brak możliwości rozbudowy i adaptacji do współczesnych wymagań rynkowych z uwagi na małą powierzchnię nieruchomości, ograniczenia wynikające z zabudowy sąsiedniej, itp. Nieruchomości bez otaczającej „zieleni” lub istniejąca jako pozostałość po dawnych założeniach parkowych. Sąsiedztwo ośrodków rolnych, przemysłowych, w tym intensywna zabudowa mieszkaniowa (obszary zurbanizowane).	Słaby (1)

Analiza wpływu architektury na wartość nieruchomości

Powyżej określone cechy rynkowe (stan techniczny, standard wykończenia z walorami architektonicznymi, itp.) mają zróżnicowany wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Ilość tych wag tzn. atrybutów rynkowych jest nieco odmienny od cech i ich wag dla zabudowanych nieruchomości tzw. „klasycznych”, gdzie do pełnego opisu nieruchomości wystarczy z reguły max 4-5 cech.

Stosowanie tej metody w odniesieniu do nieruchomości zabytkowych wymaga od rzeczoznawcy wykonania precyzyjnej analizy obrotu rynkowego na znacznie rozszerzonym rynku lokalnym. Z reguły jest to obszar całego kraju. Jest to wynikiem charakterystycznych dla „obiektów zabytkowych” czynników min. takich jak :

- ograniczona ilość transakcji
- duże rozproszenie terytorialne
- duża rozbieżność czasowa
- indywidualne, szczególne cechy każdego obiektu zabytkowego
 - a) zróżnicowany wiek
 - b) zróżnicowany stan techniczny i funkcjonalny
 - c) zróżnicowane walory historyczne
 - d) zróżnicowane walory architektoniczno – urbanistyczne

Zgodnie z zasadami ogólnymi wagi wszystkich cech rynkowych mogą być ustalone według powyższej zasady, bądź też tylko niektóre z nich, natomiast pozostałe, przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych lub na podstawie badań obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości.

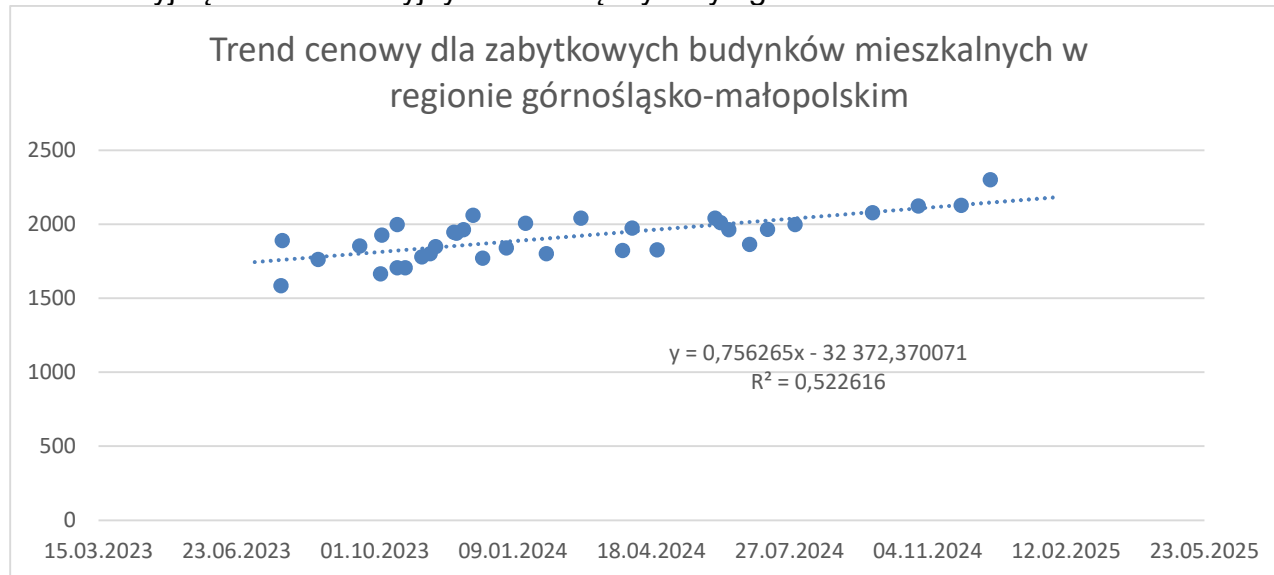
Ponieważ przedmiotem wyceny jest nieruchomość zabytkowa wagi cech przyjęto w oparciu o analizę posiadanych transakcji w liczbie ok. 60. W trakcie tej analizy starano się możliwie jak najbardziej dokładnie określić preferencje nabywców przy podejmowaniu decyzji o zakupie nieruchomości zabytkowych. Wynikiem tych analiz są powyżej zaprezentowane, zobiektywizowane cechy (czyt. atrybuty rynkowe) i ich wagi.

Okres badania cen i ich stabilność

Zgodnie z Notą Interpretacyjną „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” do porównań należy wykorzystywać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości. Wykorzystanie cen z innych okresów wymaga szczegółowego uzasadnienia. Z uwagi jednak na fakt, iż przedmiotem wyceny jest nieruchomość zabytkowa dla jej wyceny koniecznym byłoby powiększenie rynku lokalnego do obszaru regionu górnośląsko-małopolskiego. Praktycznie okres tych 24 miesięcy obejmuje również transakcje z II kwartału 2023 r.

Jak już wcześniej wspomniano, lata 2022-2025 na rynku regionalnym górnośląsko-małopolskim charakteryzowały się umiarkowanym obrotem rynkowym nieruchomościami

„zabytkowymi”, natomiast większość transakcji zawarto dzięki staraniom organów samorządu terytorialnego. Rynek nieruchomości zabytkowych w porównaniu z „typowym” rynkiem nieruchomości zabudowanych jest rynkiem bardziej stabilnym, ale nie w pełni stabilnym. Po analizie transakcji sprzedaży nieruchomości zabytkowych zabudowanych budynkami jednorodzinnymi z XIX wieku i z I połowy XX wieku z rynku regionalnego górnośląsko-małopolskiego stwierdzono, iż od lipca 2023 r. średnioroczne ceny tego typu budynków rosły w skali roku średnio o ok. 15,2%, dlatego przyjęto korektę aktualizacyjną cen transakcyjnych na datę wyceny zgodnie z trendem.



Rozszerzenie rynku było celowe i konieczne z uwagi na charakter wycenianej nieruchomości jak i ograniczony obrót nieruchomościami zabytkowymi, które w minimalnym stopniu spełniają warunek „podobności”.

Podjęta przez autora próba skatalogowania uniwersalnych cech „podobności” wycenianej nieruchomości zabudowanej budynkiem jednorodzinnym i budynkiem młyna w stosunku do innych nieruchomości zabytkowych polegała min. na analizie jego:

- dziedzictwa historycznego
- wielkości
- kompletności kompozycji urbanistycznej
- walorach architektonicznych w tym : forma , detal, styl etc...
- możliwościach adaptacyjnych do nowych współczesnych funkcji
- możliwościach zintegrowanej rozbudowy.

Dokonując dla celów analizy obliczenia rynkowej wartości 1 m² powierzchni użytkowej uzyskano bardzo dużą rozbieżność tego parametru. Do analizy można było wybrać transakcje najbardziej podobnymi nieruchomości z okresu od stycznia 2023 r. do kwietnia 2025 r., z rynku regionalnego górnośląsko-małopolskiego.

6.2. Wyniki analizy rynku nieruchomości zabudowanych zabytkowymi budynkami mieszkalnymi

Szczegółową analizę lokalnego rynku nieruchomości ograniczono w szczególności do obszaru regionalnego rynku, rozumianego jako województwo małopolskie i śląskie, ze względu na położenie szacowanej nieruchomości blisko pogranicza tych dwóch województw (powiat myślenicki, rejon Beskidu Wyspowego) oraz ze względu na umiarkowaną ilość transakcji nieruchomościami zabudowanymi zabytkowymi budynkami jednorodzinnymi na rynku regionalnym. Analizowano transakcje obiektami, które charakteryzowały się podobnym sposobem użytkowania, lokalizacją, wielkością i stanem technicznym również na rynku krajowym (w pozostałych województwach).

Efekty analizy wskazują na wystarczającą liczbę transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych tj. wyłoniono podobne nieruchomości będące przedmiotem sprzedaży w wydłużonym okresie badania rynku. Analizowano akty notarialne, notowania uzyskane z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz wywiadów z właścicielami nieruchomości. Okres badania lokalnego rynku wspomnianych nieruchomości obejmował czas pomiędzy styczniem 2023 r. a datą wyceny. W województwie małopolskim zanotowano 20 transakcji, z których wybrano 9 miarodajnych transakcji nieruchomościami podobnymi do szacowanej. W województwie śląskim zanotowano 30 transakcji w badanym okresie, z których 4 to miarodajne transakcje nieruchomościami podobnymi do szacowanej. W województwach śląskim i małopolskim nie zanotowano więcej miarodajnych transakcji podobnymi nieruchomościami w badanym okresie. Jednakże z uwagi na wystarczającą liczbę nieruchomości podobnych, obszaru badanego rynku nieruchomości nie poszerzano o inne województwa.

Ceny transakcyjne mieszczą się w granicach od 1162 zł/m² do 2787 zł/m², z tym, że cena 2787 zł/m² dotyczyła nieruchomości o Pu=136 m² i powierzchni gruntu 707 m², położonej w sołectwie Borek, w gminie Rzezawa, w powiecie bocheńskim, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny z 1920 roku, parterowym z poddaszem użytkowym, podpiwniczonym, wybudowanym z cegły i z kamienia, o dachu dwuspadowym krytym papą. Natomiast cena 1162 zł/m² dotyczyła nieruchomości o Pu=206 m², i powierzchni gruntu 764 m², położonej przy ul. Miarki w Lublińcu, w powiecie lublinieckim, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny z ok. 1906 roku, parterowym z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczonym, wybudowanym z kamienia, o dachu dwuspadowym krytym papą.

Ceny nieruchomości różniły się istotnie w zależności od lokalizacji, standardu wykończenia, walorów architektonicznych, powierzchni działki, powierzchni użytkowej oraz stanu zagospodarowania (obecność obiektów towarzyszących oraz stanu zadrzewień i zakrzewień). Średnia cena z analizowanej próbki cen transakcyjnych nieruchomości (budynki mieszkalne jednorodzinne zabytkowe z XIX wieku i z I połowy XX wieku) wynosi 1795,62 zł/m² Pu.

Analizowana próbka transakcji zawiera nieruchomości podobne do szacowanej tj. o podobnej funkcji (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o walorach zabytkowych). Znajomość cech tych nieruchomości oraz ich wagi pozwalają je uznać za nieruchomości porównywalne do szacowanej.

Zaprezentowana powyżej rozbieżność wartości przyjętej jednostki porównawczej (1 m² powierzchni użytkowej) jest konsekwencją indywidualnych charakterystyk sprzedawanych (i kupowanych) nieruchomości zabytkowych.

Obok cech typowych dla innych nieruchomości zabudowanych (tj. nie zabytkowych), na wartość nieruchomości zabytkowych wpływ mają również inne - indywidualne atrybuty rynkowe nieruchomości takie jak np.:

- walory historyczne nieruchomości
- walory architektoniczne
- walory estetyczne i widokowe głównie w odniesieniu do założeń mieszkalno-usługowych
- możliwości odrestaurowania z adaptacją i rozbudową przystosowującą nieruchomość do współczesnych wymagań rynkowych
- potencjalne możliwości „dochodowe” nieruchomości w szeroko rozumianym zakresie (czyt. gastronomia, turystyka, działalność rzemieślnicza)

Wyniki analizy transakcji sprzedaży na wyznaczonym rynku przedstawia poniższe zestawienie. Tabela poniżej przedstawia tylko te, dla których pozyskano wiarygodne dane o warunkach transakcji i parametrach obiektów zabytkowych.

Tabela. Wybrane transakcje sprzedaży nieruchomości na analizowanym rynku – nieruchomości podobne (zabudowane budynkami jednorodzinnyimi wpisanymi do ewidencji zabytków) traktowane jako reprezentatywne.

Lp.	Data transakcji	Województwo, Powiat, Miasto/Gmina, Obręb	Cena łączna działki i bud, zł	Pow. użyt, m ²	cena, zł/m ²	Cena akt., zł/m ²	Opis nieruchomości
1	11.01.2024	Lubliniecki, Lubliniec, Lubliniec, Miarki Karola	240000	206,45	1162,51	1414,49	Budynek mieszkalno-usługowy z ok. 1906 roku, parterowy, niepodpiwniczony, wybudowany z cegły, o dachu jednospadowym krytym papą. Obiekt w złym stanie technicznym – wymaga szczególnie konserwacji pokrycia dachu oraz ponownego otynkowania ścian zewnętrznych, wykończenie budynku do remontu kapitalnego – większość materiałów wykończeniowych z lat 50. i 60.. Budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków gminy Lubliniec.
2	04.04.2024	Krakowski, Skawina, Wola Radziszowska, Kościelna	150000	119,57	1254,50	1482,66	Budynek mieszkalno-gospodarczy z ok. 1915 roku, parterowy z poddaszem użytkowym, podpiwniczony, wybudowany z kamienia, o dachu wielospadowym krytym papą. Obiekt w złym stanie technicznym – wymaga szczególnie konserwacji pokrycia dachu i uzupełnienia stropów, wykończenie budynku do remontu kapitalnego – większość materiałów wykończeniowych od nowości z okresu przedwojennego, brak podłączenia do instalacji technicznych. Budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków gminy Skawina.
3	04.09.2024	Krakowski, Krzeszowice, 003 / Czerna, Brak Danych	188000	136,32	1379,11	1542,32	Budynek mieszkalno-gospodarczy z ok. 1920 roku, parterowy z poddaszem użytkowym, podpiwniczony, wybudowany z kamienia, o dachu wielospadowym krytym papą. Obiekt w złym stanie technicznym – wymaga szczególnie konserwacji pokrycia dachu i uzupełnienia stropów, wykończenie budynku do remontu kapitalnego – większość materiałów wykończeniowych od nowości z okresu przedwojennego, brak podłączenia do instalacji technicznych. Budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków gminy Krzeszowice.
4	30.12.2024	Gliwicki, Pilchowice, Żernica, Gliwicka	500000	300,00	1666,67	1782,94	Budynek mieszkalno-gospodarczy z ok. 1911 roku, parterowy z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczony, wybudowany z cegły i kamienia, o dachu dwuspadowym krytym eternitem. Obiekt w złym stanie technicznym – wymaga szczególnie konserwacji pokrycia dachu oraz izolacji ścian i podłóg, wykończenie budynku do remontu kapitalnego – większość materiałów wykończeniowych z lat 50. i 60. Budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków gminy Pilchowice.
5	20.09.2024	Lubliniecki, Woźniki, Woźniki, Rynek	510000	310,30	1643,57	1827,16	Budynek mieszkalno-usługowy z ok. 1890 roku, piętrowy, całkowicie podpiwniczony, wybudowany z cegły i kamienia, o dachu płaskim krytym papą. Parter przeznaczony na cele usługowe, piętro na cele mieszkalne. Obiekt w zadawalającym stanie technicznym – wymaga ponownego otynkowania ścian, wykończenie budynku do odświeżenia – większość materiałów wykończeniowych z lat 70. i 80. Budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków gminy Woźniki.
6	19.06.2024	Chrzanowski, Chrzanów, Chrzanów, Grunwaldzka	353500	194,18	1820,48	2094,13	Budynek mieszkalny jednorodzinny z ok. 1912 roku, piętrowy, całkowicie podpiwniczony, wybudowany z cegły i kamienia, o dachu płaskim krytym papą. Obiekt w zadawalającym stanie technicznym – wymaga ponownego otynkowania ścian, wykończenie budynku do odświeżenia – większość materiałów wykończeniowych z lat 60. i 70. Budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków gminy Chrzanów.
7	27.11.2023	Proszowicki, Proszowice, Miasto Proszowice, Jagiełły	230000	124,33	1849,92	2285,47	Budynek mieszkalno-usługowy z ok. 1926 roku, dwupiętrowy, częściowo podpiwniczony, wybudowany z cegły i kamienia, o dachu dwuspadowym krytym papą. Obiekt w zadawalającym stanie technicznym – wymaga ponownego otynkowania ścian, wykończenie budynku do odświeżenia – większość materiałów wykończeniowych z lat 70. i 80. Budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków gminy Proszowice.

Lp.	Data transakcji	Województwo, Powiat, Miasto/Gmina, Obręb	Cena łączna działki i bud, zł	Pow. użyt, m2	cena, zł/m2	Cena akt., zł/m2	Opis nieruchomości
8	18.04.2024	Żywiecki, Żywiec, Żywiec, Sadowa	257880	130,00	1983,69	2332,94	Budynek mieszkalny jednorodzinny z ok. 1930 roku, parterowy ze strychem nieużytkowym, całkowicie podpiwniczony, wybudowany z cegły, o dachu jednospadowym krytym dachówką ceramiczną. Obiekt w zadawalającym stanie technicznym – wymaga ponownego otynkowania ścian, wykończenie budynku do odświeżenia – większość materiałów wykończeniowych z lat 70. i 80. Budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków gminy Żywiec.
9	27.04.2023	Oświęcimski, Kęty, Kęty, 3 Maja	445000	240,00	1854,17	2455,48	Budynek mieszkalny jednorodzinny z ok. 1931 roku, piętrowy, całkowicie podpiwniczony, wybudowany z cegły i kamienia, o dachu płaskim krytym papą. Obiekt w zadawalającym stanie technicznym – wymaga ponownego otynkowania ścian, wykończenie budynku do odświeżenia – większość materiałów wykończeniowych z lat 70. i 80. Budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków gminy Kęty.
10	27.01.2023	Wadowicki, Andrychów, Andrychów, Szewska	205000	112,20	1827,09	2487,91	Budynek mieszkalno-gospodarczy z ok. 1900 roku, parterowy z poddaszem użytkowym, częściowo podpiwniczony, wybudowany z cegły i kamienia, o dachu dwuspadowym krytym papą. Obiekt w zadawalającym stanie technicznym – wymaga ponownego otynkowania ścian, wykończenie budynku do odświeżenia – większość materiałów wykończeniowych z lat 70. i 80. Budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków gminy Andrychów.
11	25.11.2022	Oświęcimski, Oświęcim, 001 / Oświęcim Miasto, Pl. Kościuszki	280000	143,80	1947,15	2702,32	Budynek mieszkalny jednorodzinny z ok. 1895 roku, parterowy ze strychem nieużytkowym, częściowo podpiwniczony, wybudowany z cegły, o dachu jednospadowym krytym dachówką ceramiczną. Obiekt w zadawalającym stanie technicznym – wymaga ponownego otynkowania ścian, wykończenie budynku do odświeżenia – większość materiałów wykończeniowych z lat 70. i 80. Budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków miasta Oświęcimia.
12	31.03.2023	Bocheński, Bochnia, 5 Bochnia, Kazimierza Brodzińskiego	245000	113,08	2166,61	2893,53	Budynek mieszkalny jednorodzinny z ok. 1930 roku, parterowy ze strychem nieużytkowym, niepodpiwniczony, wybudowany z kamienia i bali sosnowych, o dachu jednospadowym krytym dachówką ceramiczną. Obiekt w zadawalającym stanie technicznym – wymaga ponownego otynkowania ścian, wykończenie budynku dobrze utrzymane – większość materiałów wykończeniowych z lat 80. i 90.. Budynek wpisany do ewidencji zabytków gminy Bochnia.
13	22.02.2023	Oświęcimski, Oświęcim, Dwory 1, Zwycięstwa	380000	170,80	2224,82	3005,46	Budynek mieszkalny jednorodzinny z ok. 1910 roku, parterowy ze strychem nieużytkowym, niepodpiwniczony, wybudowany z cegły, o dachu jednospadowym krytym dachówką ceramiczną. Obiekt w zadawalającym stanie technicznym – wymaga ponownego otynkowania ścian, wykończenie budynku dobrze utrzymane – większość materiałów wykończeniowych z lat 80. i 90.. Budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków gminy Oświęcim.
14	18.10.2024	Bocheński, Rzezawa, Borek, Bd	380000	136,32	2787,56	3066,52	Budynek mieszkalny jednorodzinny z ok. 1920 roku, parterowy z poddaszem użytkowym, częściowo podpiwniczony, wybudowany z kamienia i bali sosnowych, o dachu wielospadowym krytym dachówką karpiońską. Obiekt w średnim stanie technicznym – wymaga okresowa konserwacja elewacji i dachu, wykończenie budynku dobrze utrzymane – większość materiałów wykończeniowych z lat 80. i 90. Budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków gminy Rzezawa.
			Cmin	112,20	1162,51	1477,24	
			Cmax	310,30	2787,56	3118,96	
			Cśred	174,10	1795,62	2278,26	
			Cmin/Cśred	0,6445	0,6474	0,6484	
			Cmax/Cśred	1,7823	1,5524	1,3690	
			data	16.06.2025	13		

Przeprowadzona analiza transakcji kupna-sprzedaży wykazała, że sprzedawane nieruchomości charakteryzowały się dużą różnorodnością. Jakkolwiek funkcja wyznaczona w opracowaniach planistycznych i faktyczny sposób użytkowania dla nieruchomości będących przedmiotem transakcji były porównywalne, to inne atrybuty jak np.: sposób zainwestowania na tych nieruchomościach, wielkość działek, intensywność zabudowy, stan techniczny obiektów oraz ich funkcji (sposobów użytkowania) itp. znacznie odbiegały od siebie. Jednakże analiza ta pozwoliła na określenie cech rynkowych nieruchomości wpływających na poziom cen i wielkość tego wpływu na ceny (wagi cech), które zestawiono w tabeli w rozdziale 6.1. Przedstawione powyżej cechy mają bezpośredni wpływ na ceny dla tych nieruchomości, które są nabywane przy założeniu dalszego ich wykorzystywania zgodnie z aktualnym sposobem użytkowania.

Aktualny sposób użytkowania nie musi odnosić się do konkretnej działalności prowadzonej na określonej nieruchomości, oznacza tylko ten sam sposób wykorzystania obiektów (biurowe, usługowe itp.). Założenia te dotyczą więc sytuacji, gdy nośnikiem wartości nieruchomości są budynki i inne obiekty posadowione na gruncie. Wynikiem znacznego zróżnicowania cech nieruchomości będących przedmiotem transakcji jest **znaczne** zróżnicowanie cen transakcyjnych.

Część transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości zabudowanymi obiektami zabytkowymi dotyczy tych nieruchomości, dla których ze względu na zły stan techniczny i użytkowy zabudowań zlokalizowanych na nieruchomości perspektywiczne wykorzystanie jej na cele komercyjne uznano za nieracjonalne a jednocześnie poprzez szeroki zapis w opracowaniach planistycznych i korzystną lokalizację posiadają wysoki potencjał rozwojowy (np. po likwidacji obiektów). Dla nieruchomości tych głównym nośnikiem wartości był grunt, a wpływ rodzaju i stanu obiektów na cenę transakcyjną przejawiał się w zasadzie tylko poprzez koszty rozbiórki.

W związku z powyższym zastosowano podejście porównawcze tylko do celów wyceny gruntu i pomocniczej analizy wartości nieruchomości zabudowanej, natomiast wartość rynkową nieruchomości szacowanej rekomendowano w podejściu dochodowym.

6.3. Analiza rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych o funkcji mieszkaniowej

Do celów określenia wartości rynkowej niezabudowanego składnika gruntu analizie poddano rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych o funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej.

Analiza lokalnego rynku nieruchomości została oparta na następujących założeniach:

1. *Rodzaj rynku lokalnego* - nieruchomości niezabudowane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i mieszkaniowo-usługową.
2. *Obszar rynku* - rynek obejmujący gminę Myślenice, z uwzględnieniem obrębów miejskich i wiejskich sąsiednich (Jawornik, Trzemeśnia, Osieczany).
3. *Okres badania cen* – pomiędzy styczniem 2023 r. a datą wyceny.
4. *Źródło informacji o cenach* – akty notarialne transakcji kupna - sprzedaży nieruchomości niezabudowanych zawarte w wolnym obrocie cywilnoprawnym.

Analiza rynku wykazała, że upływ czasu miał umiarkowany wpływ na poziom cen rynkowych.

Szczegółową analizę lokalnego rynku nieruchomości o przeciętnej powierzchni przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i mieszkaniowo-usługową rozpoczęto od obszaru lokalnego rynku, rozumianego jako gminę Myślenice. Poszczególne nieruchomości wzięte pod uwagę charakteryzowały się podobnym sposobem użytkowania i przeznaczeniem, lokalizacją, wielkością i stanem zagospodarowania.

Analiza rynku nieruchomościami – działkami budowlanymi - została oparta na następujących założeniach:

1. Przez grunty budowlane rozumie się działki przeznaczone do realizacji funkcji mieszkaniowych, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniowo-usługową, mieszkaniową o niskiej intensywności zabudowy.

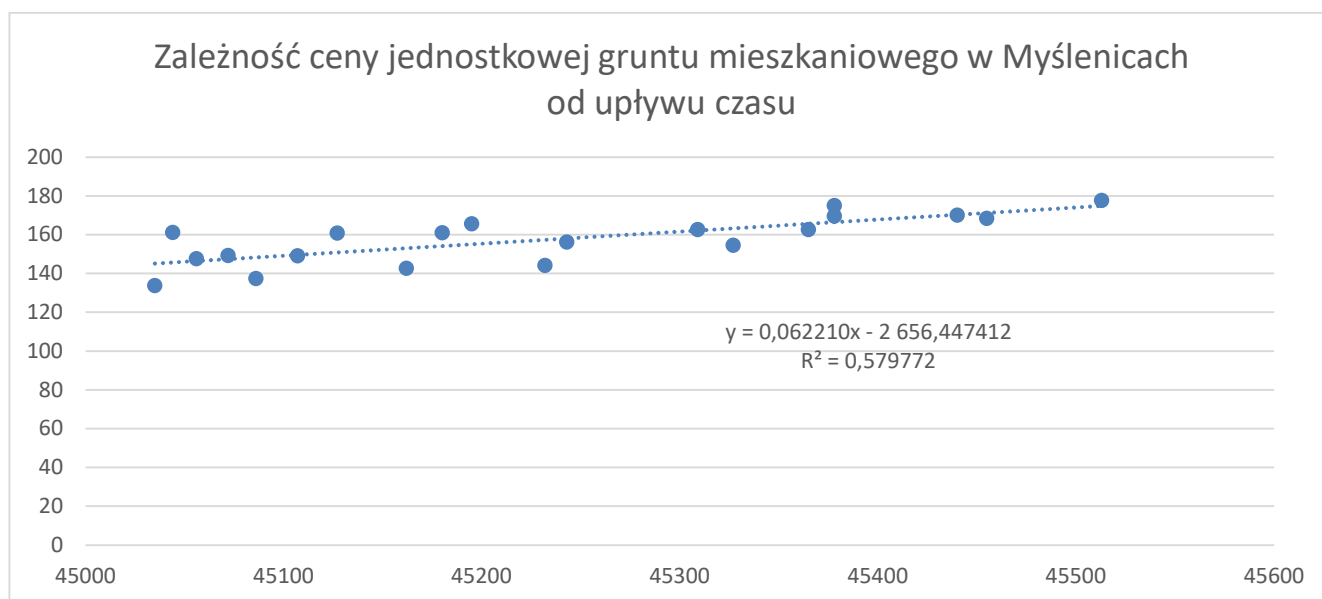
2. Wiarygodnym źródłem informacji o cenach rynkowych są transakcje kupna - sprzedaży działek budowlanych, zawarte w wolnym obrocie cywilno-prawnym.

W związku z celem wyceny w pierwszej kolejności analizowano transakcje działkami o powierzchni nieznacznie zbliżonej do szacowanej nieruchomości tj. działkami o powierzchniach od ok. 600 m² do 2000 m².

Analiza dostępnych transakcji pozwoliła na sformułowanie wniosku, że rynek nieruchomości na analizowanym terenie charakteryzuje się umiarkowanym popytem na grunty pod budownictwo mieszkaniowe, a rynek tego typu nieruchomości należy do dobrze rozwiniętych. Dużo jest darowizn między osobami fizycznymi. Często są działki spadku, zniesienia współwłasności oraz darowizny gospodarstw rolnych z budynkami mieszkalnymi.

Z analizy rynku oraz dostępnych transakcji wynika umiarkowane zapotrzebowanie na nieruchomości gruntowe niezabudowane przy niestotnym rozrzucie cen i niewielkich wahaniami cen, mających jednak istotny wpływ na kształtowanie się ich poziomu historycznego (w ostatnich latach) oraz prognozowanego (w najbliższych latach).

Dlatego podjęto korektę aktualizacyjną cen na datę wyceny. Stwierdzono, iż od stycznia 2023 r. do daty wyceny przeciętne ceny gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i mieszkaniowo-usługową na terenie gminy Myślenice rosły średnio o ok. **15,2%** w skali roku. Według tego trendu została wykonana korekta aktualizacyjna cen gruntów budowlanych na datę wyceny. Poniżej wykres wskazujący na linię trendu.



Do próbki reprezentatywnej wybrano 12 transakcji - z miasta Myślenice, czyli miejscowości, w której zlokalizowana jest wyceniana nieruchomość, i sołectw sąsiednich (Bysina, Trzemeśnia, Jawornik, Osieczany). W przyjętej próbie do wyceny cena minimalna wynosi **133,93 zł/m²**, cena maksymalna **279,66 zł/m²** natomiast cena średnia **210,97 zł/m²** i są to transakcje reprezentatywne dla szacowanej nieruchomości. Ceny transakcyjne poszczególnych działek różniły się istotnie w zależności od lokalizacji i otoczenia, dostępności komunikacyjnej, uzbrojenia i możliwości zabudowy (stanu zagospodarowania), a także od powierzchni gruntu. Z analizowanego zestawienia transakcji wybrano nieruchomości podobne (o cechach

zbliżonych do przedmiotu wyceny) tj. próbkę transakcji reprezentatywnych, które została zestawiona w tabeli poniżej.

Tabela. Zbiór transakcji nieruchomości gruntowych niezabudowanych o funkcji mieszkaniowej w gminie Myślenice - o cechach zbliżonych do przedmiotu wyceny

L P	Data transakcji	Obręb	Nr działki(ek)	Pow. działek [m ²]	Cena 1 mkw [zł]	Cena aktualna 1 mkw [zł]
1	22.12.2023	3	526/10	4000	136,25	166,97
2	19.04.2023	3	724/9	1456	133,93	177,89
3	29.05.2024	Bysina	189/2	752	166,22	192,70
4	11.09.2023	4	1301/3	1489	161,18	204,36
5	12.05.2023	3	705/6, 705/8	938	161,51	212,98
6	10.04.2024	4	185/10	825	224,24	264,54
7	14.12.2023	3	1368/4	838	226,73	278,61
8	15.12.2023	3	659/595	280	246,43	302,71
9	15.12.2023	3	659/164	236	258,47	317,50
10	16.07.2024	3	731/2,731/8,731/3, 731/4, 731/5, 731/6	2134	279,66	318,63
11	01.12.2023	4	222/5,1819/5	896	271,21	334,73
12	15.09.2023	4	586/3	1264	265,82	336,59
					Cmin	166,97
					Cmax	336,59
					Cśr	259,02
					Cmin/Cśr	0,6446
					Cmax/Cśr	1,2995

Wyniki analizy i ilość transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych do wycenianej pozwoliły na zastosowanie podejścia porównawczego i metody **korygowania ceny średniej** do wyceny gruntu.

Na podstawie analizy całego rynku lokalnego oraz analizy transakcji stwierdzam, że największy wpływ na ceny nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe na analizowanym rynku mają następujące cechy rynkowe: lokalizacja i położenie, otoczenie i sąsiedztwo, dojazd, uzbrojenie, stan zagospodarowania i warunki inwestowania oraz wielkość nieruchomości:

Tabela. Opis cech rynkowych nieruchomości gruntowych uwzględnianych w analizie rynku.

NAZWA CECHY	CHARAKTERYSTYKA CECHY (ATRYBUTU)	SKALA OCENY CECHY
Lokalizacja położenie	Położenie w strefie centralnej lub pośredniej gminy, z korzystnym dostępem do infrastruktury handlowo-usługowej i komunalnej.	Korzystne (3)
	Położenie w strefie pośredniej lub peryferyjnej gminy, z nieznacznie utrudnionym dostępem do infrastruktury handlowo-usługowej i komunalnej.	Przeciętne (2)
	Położenie w strefie pośredniej lub peryferyjnej gminy, ze znacząco utrudnionym lub znikomym dostępem do infrastruktury handlowo-usługowej i komunalnej.	Niekorzystne (1)
Otoczenie sąsiedztwo	Działka położona w pobliżu zabudowy o spójnym sposobie zagospodarowania (mieszkaniowa lub mieszkaniowo-usługowa).	Korzystne (3)
	Działka położona w pobliżu zabudowy o spójnym sposobie zagospodarowania (mieszkaniowa lub mieszkaniowo-usługowa), w rejonie o umiarkowanej uciążliwości infrastruktury.	Przeciętne (2)
	Działka położona w pobliżu zabudowy o niespójnym sposobie zagospodarowania, w rejonie o wysokiej uciążliwości infrastruktury.	Niekorzystne (1)
Dojazd	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Wykonany zjazd z drogi publicznej na teren nieruchomości szacowanej.	Bardzo dobry (4)
	Dostęp do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną lub ustanowioną służebność gruntową. Wykonany zjazd z drogi dojazdowej na teren nieruchomości szacowanej.	Dobry (3)
	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej, dostęp do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną lub ustanowioną służebność gruntową. Brak wykonanego zjazdu z drogi publicznej na teren szacowanej nieruchomości.	Średni (2)
	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej, dostęp do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną lub ustanowioną służebność gruntową. Brak wykonanego zjazdu z drogi publicznej na teren szacowanej nieruchomości.	Słaby (1)
Uzbrojenie	Działka wyposażona w wszystkie niezbędne instalacje (w tym: E, W, K, G).	Pełne (3)
	Działka wyposażona w większość niezbędnych instalacji (w tym: E, W, K, G).	Niepełne (3)

	Działka niepodłączona do co najmniej dwóch z instalacji teletechnicznych (E, W, K, G).	Dostęp (2)
	Działka niepodłączona do żadnej z instalacji teletechnicznych lub podłączona wyłącznie do jednej z nich (E, W, K, G, CO).	Brak (1)
Stan zagospodarowania	Regularny kształt działki, brak zniekształceń poziomu gruntu, obecność zieleni urządzonej bieżąco pielęgnowanej i obszarów utwardzonych.	Bardzo dobry (4)
	Regularny kształt działki, lekkie zniekształcenia poziomu gruntu, obecność zieleni urządzonej bieżąco pielęgnowanej i obszarów utwardzonych.	Dobry (3)
	Regularny lub nieregularny kształt działki (umożliwiający zabudowę), brak większych zniekształceń poziomu gruntu, obecność zieleni urządzonej i obszarów utwardzonych.	Średni (2)
	Nieregularny kształt działki, nierównomierność poziomu gruntu, obecność niepielęgnowanej zieleni, brak utwardzeń gruntu.	Słaby (1)
Powierzchnia gruntu	Poniżej 1000 mkw.	Korzystna (2)
	Od 1000 do 3000 mkw.	Niekorzystna (1)

Na podstawie analizy zestawu transakcji oraz badania preferencji nabywców oszacowano wagi ww. cech a więc wpływu tych cech na ceny nieruchomości na analizowanym rynku. Wyniki tej analizy pokazuje tabela poniżej:

Tabela. Cechy nieruchomości gruntowych i ich wpływ na cenę

Lp.	Cecha	waga cechy
1	Lokalizacja i położenie (korzystna - przeciętna - niekorzystna)	20%
2	Sąsiedztwo i otoczenie (korzystne - przeciętne - niekorzystne)	10%
3	Dojazd (bardzo dobry – dobry – średni - słaby)	20%
4	Uzbrojenie (pełne – niepełne – dostęp - brak)	10%
5	Stan zagospodarowania: (bardzo dobry – dobry – średni – słaby)	25%
6	Powierzchnia gruntu (korzystna - niekorzystna)	15%
	Razem	100%

Wszystkie wyżej wymienione czynniki zostały w procesie wyceny przedmiotowej nieruchomości uwzględnione.

Wyniki analizy i ilość transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych do wycenianej pozwoliły na zastosowanie podejścia porównawczego i metody **korygowania ceny średniej** do wyceny niezabudowanego składnika gruntu o funkcji mieszkaniowej.

6.4. Wnioski płynące z analizy czynszów najmu / dzierżawy

W związku z powyższym dalszą analizę rynku lokalnego przeprowadzono **pod kątem stosowania podejścia dochodowego**.

Z analizy rynku podobnych nieruchomości wynika umiarkowane zapotrzebowanie na powierzchnie mieszkalne, biurowe i handlowo-usługowe. Poszukiwane obiekty powinny znajdować się przy głównej drodze i być z niej widoczne lub w centrum miast lub osiedli mieszkaniowych. Obiekty produkcyjne są poszukiwane przez inwestorów na obrzeżu miast z dobrym dostępem komunikacyjnym do dróg przelotowych. Szacowana nieruchomość jest zlokalizowana na obrzeżach miasta Myślenic, w przeciętnym sąsiedztwie rozproszonej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów zieleni urządzonej oraz dobrej dostępności komunikacyjnej z uwagi na bliskość dwóch zjazdów w kierunku drogi ekspresowej S7.

Analiza rynku lokalnego i regionalnego wskazuje, że oprócz rynku sprzedaży można także wiarygodnie wnioskować o wartości nieruchomości na podstawie czynszów najmu lub dzierżawy budynków, lokali i innych obiektów. Informacje te są szczególnie istotne dla nabywcy, który wysokość ceny transakcyjnej uzależnia od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. Przez dochód z nieruchomości rozumie się czynsz i inne dochody takie jak np.: dochody z parkingów, garaży, reklam (ale nie dochód z działalności prowadzonej na tej nieruchomości). W związku z powyższym dalsza analiza rynku objęła rynek najmu powierzchni przeznaczonych na cele mieszkalne, biurowe, handlowe, usług nieuciążliwych

oraz magazynowo-składowe i towarzyszące położonych na terenie średnich i małych miast na analizowanym rynku regionalnym i krajowym. Poszerzenie zakresu przestrzennego rynku ma uzasadnienie, ponieważ popyt na tego rodzaju nieruchomości ma charakter regionalny i krajowy.

Dla powierzchni administracyjno-socjalnych towarzyszących funkcji handlowej miesięczne stawki czynszowe wahają się w przedziale od 25,00 zł/m² do 55,00 zł/m² powierzchni użytkowej.

Średnie stawki czynszu za wynajem powierzchni biurowej w obiektach usługowych i handlowo-usługowych w dobrym stanie technicznym i dobrym standardzie wykończenia wynoszą ok. 44,00 do 88,00 zł/m² (w zależności od powierzchni i lokalizacji), przy czym górny przedział stawek charakterystyczny jest dla obiektów zlokalizowanych przy ruchliwych drogach przelotowych i w budynkach stale remontowanych i modernizowanych, zaś dolny przedział stawek charakterystyczny jest dla obiektów biurowych zlokalizowanych na terenie zakładów przemysłowych, z utrudnionym dojazdem, najczęściej drogami zakładowymi. Średnie stawki czynszu za wynajem powierzchni biurowej w obiektach usługowych i handlowo-usługowych w średnim stanie technicznym i przeciętnym standardzie wykończenia wynoszą ok. 35,00 do 64,00 zł/m², zaś w obiektach usługowych i handlowo-usługowych w słabym stanie technicznym i podstawowym standardzie wykończenia wynoszą ok. 24,00 do 48,00 zł/m².

Średnie stawki czynszu za wynajem powierzchni pod usługi nieuciążliwe w dobrym stanie technicznym i dobrym standardzie wykończenia wynoszą ok. 41,50 do 83,00 zł/m² (w zależności od powierzchni i lokalizacji), przy czym górny przedział stawek charakterystyczny jest dla obiektów zlokalizowanych przy ruchliwych drogach przelotowych i w budynkach stale remontowanych i modernizowanych, zaś dolny przedział stawek charakterystyczny jest dla obiektów usytuowanych w dalszej odległości od ośrodków zabudowy wielomieszkaniowej i centrotwórczej. Średnie stawki czynszu za wynajem powierzchni pod usługi nieuciążliwe w średnim stanie technicznym i przeciętnym standardzie wykończenia wynoszą ok. 29,00 do 53,00 zł/m², zaś w obiektach w słabym stanie technicznym i podstawowym standardzie wykończenia wynoszą ok. 17,00 do 35,00 zł/m².

Średnie stawki czynszu dla usług gastronomicznych wynoszą od ok. 31,50 do 80,00 zł/m², przy czym wyższe stawki dotyczą lokali usytuowanych w budynkach nowszych lub stale modernizowanych i w bliskiej odległości od centrów miast. Średnie stawki czynszu dla usług fryzjerskich wynoszą od ok. 24,00 do 60,00 zł/m², przy czym wyższe stawki dotyczą lokali usytuowanych w budynkach lub stale modernizowanych i w bliskiej odległości od ośrodków zabudowy wielorodzinnej. Średnie stawki czynszu dla usług kosmetycznych wynoszą od ok. 27,00 do 62,00 zł/m², przy czym wyższe stawki dotyczą lokali usytuowanych w budynkach stale modernizowanych i w bliskiej odległości od ośrodków zabudowy wielorodzinnej, wyposażonych w nowoczesne urządzenia specjalistyczne. Średnie stawki czynszu dla usług zdrowotnych wynoszą od ok. 29,00 do 65,00 zł/m², przy czym wyższe stawki dotyczą lokali usytuowanych w budynkach stale modernizowanych i w bliskiej odległości od ośrodków zabudowy wielorodzinnej, wyposażonych w nowoczesne urządzenia specjalistyczne. Średnie stawki czynszu dla usług bankowo-ubezpieczeniowych wynoszą od ok. 37,50 do 103,00 zł/m², przy czym wyższe stawki dotyczą lokali usytuowanych w budynkach stale modernizowanych i w bliskiej odległości od ośrodków zabudowy wielorodzinnej.

Średnie stawki czynszu za wynajem powierzchni handlowej w dobrym stanie technicznym i dobrym standardzie wykończenia wynoszą ok. 54,00 do 100,00 zł/m² (w zależności od powierzchni i lokalizacji), przy czym górny przedział stawek charakterystyczny jest dla obiektów zlokalizowanych przy ruchliwych drogach przelotowych i w budynkach stale remontowanych i modernizowanych, zaś dolny przedział stawek charakterystyczny jest dla obiektów usytuowanych w dalszej odległości od ośrodków zabudowy wielomieszkaniowej i centrotwórczej. Średnie stawki czynszu za wynajem powierzchni handlowej w średnim stanie technicznym i przeciętnym standardzie wykończenia wynoszą ok. 40,00 do 70,00 zł/m², zaś w

obiektach w słabym stanie technicznym i podstawowym standardzie wykończenia wynoszą ok. 22,00 do 49,00 zł/m².

Rynek najmu lokali mieszkalnych na terenie miasta Myślenic należy do przeciętnie rozwiniętych. Jest to rynek umiarkowanie aktywny dla poszczególnych nieruchomości, z istotnym naciskiem na lokalizację w obrębie miasta oraz stan techniczny budynku i standard wykończenia lokali. Wynajmujący to niejednokrotnie osoby prywatne, które stosują rynkowe stawki najmu (średnia oferowana czysta stawka w Myślenicach to ok. 44 zł/m²/m-c plus dodatkowe opłaty za media) i wynajmują lokale o średniej powierzchni ok. 41 m², zwykle 2-pokojowe lub 3-pokojowe, wyposażone w meble i sprzęt gospodarstwa domowego (AGD, RTV). Najemcy to przede wszystkim osoby w wieku ok. 30-40 lat, którzy wynajmują lokale przeważnie 2- lub 3-pokojowe dla celów podtrzymania własnej samowystarczalności finansowej. Średnie stawki czynszu za wynajem lokalu mieszkalnego o dobrym standardzie wykończenia w budynku o dobrym stanie technicznym wynoszą ok. 45,00 do 73,00 zł/m² (w zależności od powierzchni i lokalizacji), przy czym górny przedział stawek charakterystyczny jest dla obiektów zlokalizowanych w sąsiedztwie licznych obiektów usługowych i w budynkach stale remontowanych i modernizowanych, zaś dolny przedział stawek charakterystyczny jest dla obiektów usytuowanych w dalszej odległości od ośrodków zabudowy i centrotwórczej.

Średnie stawki czynszu za wynajem lokalu mieszkalnego o przeciętnym standardzie wykończenia w budynku o średnim stanie technicznym wynoszą ok. 34,00 do 60,00 zł/m² (w zależności od powierzchni i lokalizacji), przy czym górny przedział stawek charakterystyczny jest dla obiektów zlokalizowanych w sąsiedztwie licznych obiektów usługowych i w budynkach stale remontowanych i modernizowanych, zaś dolny przedział stawek charakterystyczny jest dla obiektów usytuowanych w dalszej odległości od ośrodków zabudowy centrotwórczej.

Średnie stawki czynszu za wynajem lokalu mieszkalnego o słabym standardzie wykończenia w budynku o złym stanie technicznym wynoszą ok. 21,00 do 47,00 zł/m² (w zależności od powierzchni i lokalizacji).

Rynek najmu budynków mieszkalnych na terenie miasta Myślenic należy do przeciętnie rozwiniętych. Jest to rynek umiarkowanie aktywny dla poszczególnych nieruchomości, z istotnym naciskiem na lokalizację w obrębie miasta oraz stan techniczny budynku i standard wykończenia budynku. Wynajmujący to niejednokrotnie osoby prywatne, które stosują rynkowe stawki najmu (średnia oferowana czysta stawka w Myślenicach to ok. 42 zł/m²/m-c plus dodatkowe opłaty za media) i wynajmują budynki przeważnie parterowe z poddaszem użytkowym lub piętrowe, o średniej powierzchni ok. 105 m², wyposażone w meble i sprzęt gospodarstwa domowego (AGD, RTV). Najemcy to przede wszystkim osoby w wieku ok. 30-40 lat, którzy wynajmują budynki jednorodzinne dla celów podtrzymania własnej samowystarczalności finansowej.

Średnie stawki czynszu za wynajem budynku jednorodzinnego o dobrym standardzie wykończenia i o dobrym stanie technicznym (budynki zbudowane przeważnie po 2000 roku) wynoszą ok. 35,00 do 58,00 zł/m² (w zależności od powierzchni i lokalizacji), przy czym górny przedział stawek charakterystyczny jest dla obiektów zlokalizowanych w pobliżu zwartej zabudowy usługowej, zaś dolny przedział stawek charakterystyczny jest dla obiektów usytuowanych w dalszej odległości od ośrodków zabudowy centrotwórczej.

Średnie stawki czynszu za wynajem budynku jednorodzinnego o przeciętnym standardzie wykończenia i o średnim stanie technicznym (budynki okresowo utrzymane lub do odświeżenia, przeważnie z lat 70. i 80.) wynoszą ok. 26,00 do 46,00 zł/m² (w zależności od powierzchni i lokalizacji), przy czym górny przedział stawek charakterystyczny jest dla obiektów zlokalizowanych w pobliżu zwartej zabudowy usługowej, zaś dolny przedział stawek charakterystyczny jest dla obiektów usytuowanych w dalszej odległości od ośrodków zabudowy centrotwórczej.

Średnie stawki czynszu za wynajem budynku jednorodzinnego o słabym standardzie wykończenia i o złym stanie technicznym (budynki do remontu, najpóźniej zbudowane w latach 50./60.) wynoszą ok. 15,00 do 35,00 zł/m² (w zależności od powierzchni i lokalizacji).

Dla powierzchni produkcyjno-magazynowych, miesięczne stawki czynszowe mieszczą się w przedziale od 14,50 zł/m² do 28,00 zł/m² powierzchni użytkowej. Preferowane są obiekty zlokalizowane przy głównych drogach, bezpośrednio widoczne z nich, na obrzeżach autostrad i dróg przelotowych. Często obiekty warsztatowe osiągają umiarkowanie (ok. 6-10%) wyższe ceny niż obiekty magazynowe z uwagi na szerszy dostęp do nowoczesnych systemów techniczno-użytkowych oraz zasadnie wyższą ich funkcjonalność przy wykorzystywaniu ich przez korzystających z nieruchomości.

Stawki dzierżawne na obiekty magazynowe dobrej jakości, na obrzeżu dróg głównych osiągają poziom od 12,00 do 25,00 zł/m². Podobne nieruchomości, z placami manewrowymi, lecz położone mniej korzystnie lub o złym stanie technicznym wydzierżawiane są w przedziale od 7,00 do 16,00 zł/m². Wiaty magazynowe nie wyposażone w media wynajmowane są według stawek 4,00÷8,50 zł/m². Stawki czynszowe dzierżawy placów utwardzonych o zróżnicowanej lokalizacji wynoszą od 2,00 zł/m² miesięcznie do 6,50 zł/m² miesięcznie, a stawki dla gruntów bez utwardzeń od 0,70 zł/m² do 3,60 zł/m² miesięcznie.

Wydzierżawiający obniża cenę najmu o koszty remontu kapitalnego w zamian za zobowiązanie dzierżawcy do jego wykonania. Wyższe stawki czynszowe zawierają najczęściej także opłaty za media: energię elektryczną, wodę i ścieki oraz w niektórych przypadkach centralne ogrzewanie. Na rozważanym rynku nieruchomości (w powiecie myślenickim) jest duża podaż budynków dawnego zaplecza socjalnego i usługowego, które w ramach restrukturyzacji zakładów są zbędne i nie wykorzystane. Wiele sprzedawanych jest przez podmioty gospodarcze znajdujące się w trudnej sytuacji finansowej np. w postępowaniu upadłościowym, przekształceniowym i sanacyjnym. Powoduje to nadpodaż obiektów i obniżkę czynszów. Oferowane jest również lokale gminne o regulowanych stawkach najmu, waloryzowanych wskaźnikiem inflacji. W większości są wykorzystywane jako obiekty handlowe, usługowe, postojowe, warsztatowe.

Analiza powyższa pozwala na sformułowanie wniosku, że rynek nieruchomości handlowo-usługowych na terenie miasta Myślenic należy do dobrze rozwiniętych. Jest to rynek aktywny zwłaszcza dla nieruchomości, które charakteryzują się atrakcyjną lokalizacją. Wynajmujący to właściciel prywatni oraz Gmina i Miasto Myślenice, która coraz częściej stosuje rynkowe stawki najmu lokalu użytkowych. W czasie ostatniego roku nie zaobserwowano natomiast miarodajnej ilości transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości przeznaczonych na w/w cele.

Na podstawie analizy rynku nieruchomości i badania preferencji najemców ustalono, że największy wpływ na wysokość czynszu najmu mają następujące cechy rynkowe nieruchomości:

- *lokalizacja* - rozumiana jako usytuowanie nieruchomości w określonej strefie miasta (centralnej, centralnej itd.) i *położenie* - rozumiane jest jako usytuowanie w stosunku do głównych tras przelotowych, dostępność komunikacyjna itp.; zaobserwowano, iż największy popyt istnieje na nieruchomości o dobrej lokalizacji, tzn. w niewielkiej odległości od głównych ciągów komunikacyjnych, zarówno samochodowych, jak i pieszych; dodatkowym atutem wpływającym na zwiększenie popytu są również możliwości parkingowe nieruchomości; w takich warunkach wysokość czynszu znacznie odbiega od średniej;
- *standard i stan techniczny budynku i lokalu* – w budynkach w dobrym stanie technicznym oraz o odpowiednim standardzie wykończenia i wyposażenia uzyskiwane stawki

czynszowe plasują się również powyżej średniej, w przeciwieństwie do budynków wymagających znacznych nakładów na remont i modernizację;

- wyposażenie w media (woda, kanalizacja, energia, sieci teletechniczne, centralne ogrzewanie, gaz).

Cechy rynkowe szacowanej nieruchomości: niekorzystna lokalizacja, sąsiedztwo rozproszonej zabudowy mieszkaniowej i terenów zieleni urządzonej, umiarkowana powierzchnia użytkowa, zły stan techniczny (i związana z nim konieczność podjęcia znaczących prac remontowych), słaby standard wykończenia, niska powierzchnia gruntu do wykorzystania, ograniczenia konserwatorskie oraz konkurencja podobnych nieruchomości powodują, że rynkowy czynsz nie może przekraczać dolnych stawek za obiekty usługowe oraz mieszkaniowe.

Poniższa tabela przedstawia zestawienie umownych czynszów najmu dla lokali usługowo-biurowych przeznaczonych pod pracownie i zakłady rzemieślnicze, z rynku regionalnego górnośląsko-małopolskiego.

Tabela. Zbiór stawek czynszów umownych dla lokali usługowych o cechach zbliżonych do nieruchomości będącej przedmiotem opracowania, z rynku regionalnego górnośląsko-małopolskiego.

Lp.	Lokalizacja	Wynajmowany obiekt	Data ważności umowy	Pow. (m ²)	Stawka umowna zł/m-c	Stawka umowna akt. zł/m ² /m-c	Standard wykończenia	Stan techniczny
1.	Chrzanów	lokal użytkowy	29.12.2020	63,43	23,65	29,98	podstawowy	zadawalający
2.	Żywiec	lokal użytkowy	28.06.2021	60,00	25,00	30,95	podstawowy	zadawalający
3.	Cieszyn	lokal użytkowy	02.12.2023	87,00	28,74	31,39	przeciętny	zadawalający
4.	Wadowice	lokal użytkowy	01.07.2021	22,90	30,57	37,83	podstawowy	średni
5.	Będzin	lokal użytkowy (pracownia-warsztat)	23.04.2024	150,00	35,60	38,05	dobry	średni
6.	Libiąż	lokal użytkowy	26.05.2023	30,00	35,67	40,07	przeciętny	dobry
7.	Trzebinia	lokal użytkowy	24.03.2023	18,00	36,11	40,95	przeciętny	średni
8.	Żywiec	lokal użytkowy	15.05.2024	44,00	38,64	41,16	dobry	dobry
9.	Pszczyna	lokal użytkowy (pracownia-warsztat)	01.06.2022	100,00	35,00	41,39	przeciętny	b. dobry
10.	Oświęcim	lokal użytkowy	21.09.2023	29,22	41,00	45,27	dobry	b. dobry
11.	Oświęcim	lokal użytkowy	28.03.2023	163,46	43,00	48,73	dobry	b. dobry
			Cmin	18,00	23,65	29,98		
			Cmax	163,46	43,00	48,73		
			Cśred	69,82	33,91	38,71		
			Cmin/Cśr	0,2578	0,6975	0,7746		
			Cmax/Cśr	2,3412	1,2682	1,2590		

Poniższa tabela przedstawia zestawienie czynszów najmu dla budynków jednorodzinnych, z rynku ponadlokalnego powiatu myślenickiego i powiatów sąsiednich.

Tabela. Zbiór stawek czynszów umownych dla budynków jednorodzinnych o cechach zbliżonych do nieruchomości będącej przedmiotem opracowania, z rynku ponadlokalnego powiatu myślenickiego i sąsiednich.

Lp.	Lokalizacja	Wynajmowany obiekt	Pow. (m ²)	Stawka czynszu zł/m-c	Stawka czynszu zł/m ² /m-c	Stawka czynszu kor. zł/m ² /m-c	Standard wykończenia	Stan techniczny
1.	Kasina Wielka	Budynek mieszkalny - parter, poddasze	90	2200	24,44	21,29	podstawowy	zadawalający
2.	Skawina - okolice SSE	Budynek mieszkalny - parter, poddasze	200	5500	27,50	23,95	podstawowy	zadawalający
3.	Rączna (gm. Liszki)	Budynek mieszkalny - parter, piętro	150	4500	30,00	26,13	przeciętny	zadawalający
4.	Raciborsko (pow. wielicki)	Budynek mieszkalny - parter, piętro	140	5000	35,71	31,11	podstawowy	średni
5.	Zabierzów - ul. Zacisze	Budynek mieszkalny - parter, poddasze	200	7250	36,25	31,58	przeciętny	średni
6.	Tomaszkowice k. Wieliczki	Budynek mieszkalny - parter, poddasze	205	7800	38,05	33,14	przeciętny	średni
7.	Wieliczka	Budynek mieszkalny - parter, poddasze	200	7800	39,00	33,97	dobry	średni
8.	Wieliczka	Budynek mieszkalny - parter, poddasze	170	7000	41,18	35,87	przeciętny	dobry

Lp.	Lokalizacja	Wynajmowany obiekt	Pow. (m ²)	Stawka czynszu zł/m-c	Stawka czynszu zł/m ² /m-c	Stawka czynszu kor. zł/m ² /m-c	Standard wykończenia	Stan techniczny
9.	Morawica k. Zabierzowa	Budynek mieszkalny - parter, poddasze	80	3500	43,75	38,11	przeciętny	średni
10.	Głogoczów-Bęczarka	Budynek mieszkalny - parter, poddasze	140	6500	46,43	40,44	przeciętny	dobry
11.	Skawina - ul. Jana Pawła II	Budynek mieszkalny - parter, piętro	100	5000	50,00	43,55	dobry	dobry
12.	Bolechowice	Budynek mieszkalny - parter, piętro	106	5500	51,89	45,20	dobry	dobry
13.	Zastów k. Krakowa	Budynek mieszkalny - parter, piętro	60	3200	53,33	46,46	przeciętny	b. dobry
14.	Kryspinów	Budynek mieszkalny - parter, poddasze	144	7900	54,86	47,79	dobry	b. dobry
15.	Balice	Budynek mieszkalny - parter, poddasze	100	5900	59,00	51,39	dobry	dobry
16.	Mogilany - os. Parkowe Wzgórze	Budynek mieszkalny - parter, poddasze	140	8700	62,14	54,13	dobry	b. dobry
		Cmin	60	2200	24,44	21,29		
		Cmax	205	8700	62,14	54,13		
		Cśred	139	5828	43,35	37,76		
		Cmin/Cśr	0,4315	0,3775	0,5639	0,5639		
		Cmax/Cśr	1,4742	1,4928	1,4336	1,4336		

Na podstawie analizy umów najmu/dzierżawy budynków jednorodzinnych z porównywalnego rynku wtórnego w obszarze miasta Bielska-Białej i powiatu bielskiego stwierdzono, iż średnia stawka umowna najmu/dzierżawy budynków jednorodzinnych jest niższa o ok. 12,9% od stawki ofertowej udostępnianej na portalach ogłoszeniowych, wynika to głównie z mniejszego oddziaływania walorów użytkowych budynków jednorodzinnych wolnostojących i/lub zwartych względem innych typów nieruchomości, np. lokali mieszkalnych, lokali użytkowych lub działek budowlanych i/lub inwestycyjnych, co do których nie oczekuje się zwykle szybkiego zwrotu z inwestycji. Wyniki analizy w tym zakresie potwierdza poniższa tabela.

Tabela. Zbiór czynszów najmu/dzierżawy budynków jednorodzinnych (w ramach tzw. „odstępnego”) stanowiących podstawę oceny prawidłowości wyceny w podejściu porównawczym – rynek ponadlokalny powiatu bielskiego, na podstawie umów i ofert

Lp.	Ulica	Rodzaj powierzchni wynajmowanej	Data aktualności czynszu	Pow. (m ²)	Odstępne łączne (zł/m-c)	Odstępne jedn. (zł/m ² /m-c)	Odstępne jedn. akt. (zł/m ² /m-c)
CZYNSZE OFERTOWE							
1.	Pszczyna - ul. Bieruńska	budynek jednorodzinny	05.05.2025	140	2900	20,71	20,71
2.	Bieruń Nowy	budynek jednorodzinny	05.05.2025	90	2300	25,56	25,56
3.	Bielsko-Biała Straconka	budynek jednorodzinny	05.05.2025	110	3200	29,09	29,09
4.	Ryczów (pow. wadowicki)	budynek jednorodzinny	05.05.2025	80	2400	30,00	30,00
5.	Brenna	budynek jednorodzinny	05.05.2025	205	6500	31,71	31,71
6.	Bielsko-Biała Straconka	budynek jednorodzinny	05.05.2025	70	2500	35,71	35,71
7.	Jasienica - ul. Hiacyntów	budynek jednorodzinny	05.05.2025	120	4400	36,67	36,67
8.	Jasienica - ul. Hiacyntów	budynek jednorodzinny	05.05.2025	151	5900	39,07	39,07
9.	Jasienica - ul. Hiacyntów	budynek jednorodzinny	05.05.2025	120	4800	40,00	40,00
10.	Żory - ul. Rogoźna	budynek jednorodzinny	05.05.2025	145	6000	41,38	41,38
11.	Czechowice-Dziedzice	budynek jednorodzinny	05.05.2025	120	5000	41,67	41,67
12.	Kęty	budynek jednorodzinny	05.05.2025	100	4300	43,00	43,00
13.	Bielsko-Biała Lipnik	budynek jednorodzinny	05.05.2025	120	6000	50,00	50,00
		C min		70	2300	20,71	20,71
		C max		205	6500	50,00	50,00
		C śr		121	4323	35,74	35,74
		c min / c śr		0,5792	0,5320	0,5796	0,5796
		c max / c śr		1,6964	1,5036	1,3991	1,3991
		data wyceny	05.05.2025				
CZYNSZE UMOWNE							
1	Cieszyn, Szeroka	budynek jednorodzinny	20.08.2024	114,00	1700	14,91	15,96
2	Bielsko - Biała, Polna	budynek jednorodzinny	17.05.2019	127,00	2000	15,75	23,96
3	Cieszyn, Brożka	budynek jednorodzinny	01.12.2021	81,00	1500	18,52	24,14
4	Jasienica, Strumieńska	budynek jednorodzinny	18.10.2021	159,75	3000	18,78	24,67
5	Bielsko - Biała, Karola Krausa	budynek jednorodzinny	17.02.2022	100,00	2100	21,00	26,99

Lp.	Ulica	Rodzaj powierzchni wynajmowanej	Data aktualności czynszu	Pow. (m2)	Odstępne łączne (zł/m-c)	Odstępne jedn. (zł/m2/m-c)	Odstępne jedn. akt. (zł/m2/m-c)
6	Żywiec, Sepołowskiej	budynek jednorodzinny	01.01.2020	128,00	2500	19,53	28,67
7	Bielsko - Biała, Krasickiego	budynek jednorodzinny	01.07.2023	160,00	4004	25,03	29,23
8	Jasienica, Bez Nazwy	budynek jednorodzinny	08.05.2023	120,00	3000	25,00	29,52
9	Wilamowice, Piękna	budynek jednorodzinny	24.08.2023	85,00	2200	25,88	29,90
10	Wilkowice, Jeżynowa	budynek jednorodzinny	09.11.2022	160,00	4000	25,00	30,58
11	Bielsko - Biała, Grondysa	budynek jednorodzinny	29.11.2023	80,00	2300	28,75	32,56
12	Jasienica, Hiacyntów	budynek jednorodzinny	20.02.2021	125,00	3000	24,00	32,89
13	Skoczów, Wierzbowa	budynek jednorodzinny	01.11.2023	88,00	2600	29,55	33,66
14	Jaworze, Poprzeczna	budynek jednorodzinny	28.05.2021	150,00	3942	26,28	35,41
15	Jaworze, Podgórska	budynek jednorodzinny	25.08.2021	200,00	5400	27,00	35,82
16	Bielsko - Biała, Ujejskiego	budynek jednorodzinny	09.05.2022	100,00	3200	32,00	40,52
17	Bielsko - Biała, Kolistą	budynek jednorodzinny	11.05.2022	128,03	4100	32,02	40,53
18	Skoczów, Wierzbowa	budynek jednorodzinny	01.12.2023	100,00	4000	40,00	45,29
		C min		80,00	1500,00	14,91	15,96
		C max		200,00	5400,00	40,00	45,29
		C śr		122,54	3030,33	24,94	31,13
		c min / c śr		0,6528	0,4950	0,5978	0,5128
		c max / c śr		1,6321	1,7820	1,6036	1,4549
		data wyceny	25.05.2025				
STAWKA OFERTOWA NAJMU (zł/m2/m-c)		35,74					
WSKAŹNIK RELACJI STAWKI UMOWNEJ DO STAWKI OFERTOWEJ		31,13 : 35,74 = 0,871					

Na podstawie powyższej analizy rynku dla nieruchomości podobnych do szacowanej określono:

- rynkową stawkę czynszu najmu 1 m² powierzchni pod usługi nieuciążliwe (rzemieślnicze), która wynosi: **36 zł/m²**,
- rynkową stawkę czynszu najmu 1 m² powierzchni mieszkalnej, która wynosi: **34 zł/m² dla parteru i 28 zł/m² dla piwnic** oraz
- wysokość straty w dochodzie spowodowany niesolidnymi najemcami (zaległości czynszowe), typowym dla tego rodzaju rynku poziomem pustostanów (tj. brakiem całkowitego obłożenia powierzchni użytkowej nieruchomości), okresowymi przerwami w eksploatacji budynków przypadającymi na remonty bieżące, konserwacje itp., która wynosi maksymalnie 15% potencjalnego dochodu brutto.

Obliczenia stopy kapitalizacji dla szacowanej nieruchomości

W przypadku konkretnej, wycenianej nieruchomości należy ocenić, czy jej zakup jest mniej czy bardziej ryzykowny, niż przeciętne ryzyko inwestycji w gospodarce. Jeżeli ze względu na dobre cechy nieruchomości (np. bardzo korzystną lokalizację) ryzyko jest mniejsze, to i premia za ryzyko będzie mniejsza. Jeżeli zaś ryzyko jest wyższe od przeciętnego, premia za ryzyko i stopa zwrotu będzie wyższa. Jeżeli wycena opiera się na kategorii DON, należy pamiętać, że zgodnie ze standardami wyceny poziom DON nie jest pod wpływem przewidywanej inflacji. Oznacza to, że ma on charakter realny i co za tym idzie stopa zwrotu też musi być realna. Stopę (realną) wylicza się według wzoru Fishera:

$$r_r = \frac{1 + r_n}{1 + i} - 1$$

gdzie: r_r – realna stopa dyskontowa, r_n – stopa nominalna, i – stopa inflacji

Należy pamiętać, że w zależności od sposobu określenia premii za ryzyko rynkowe może także zaistnieć potrzeba skorygowania premii o stopę inflacji.

Procedura stopy zwrotu jest następująca:

- określenie wyjściowej stopy bazowej bezpiecznej,
- określenie stopy inflacji,
- określenie przeciętnej rynkowej premii z tytułu ryzyka (na rynku kapitałowym) - ryzyko systematyczne,
- skorygowanie ryzyka systematycznego na podstawie relacji ryzyka inwestycji w nieruchomości w odniesieniu do ryzyka inwestycji w akcje,
- przeanalizowanie i ewentualne skorygowanie premii za ryzyko inwestycji w nieruchomości ze względu na specyficzne cechy nieruchomości wycenianej,
- tam, gdzie to konieczne, skorygowanie poszczególnych elementów o stopę inflacji, zsumowanie.

Określenie wielkości stopy bazowej (bezpiecznej)

Zgodnie z § 14.1. rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości w przypadku niewystarczających danych z rynku nieruchomości stopę kapitalizacji określa się na podstawie stopy dyskontowej z uwzględnieniem przewidywanych zmian w poziomie dochodów z nieruchomości podobnych.

Według § 14.2. ww. rozporządzenia w przypadku niewystarczających danych z rynku nieruchomości stopę dyskontową określa się na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej.

W wycenie nieruchomości stopa kapitalizacji i stopa dyskontowa spełnia dwie funkcje:

- umożliwia doprowadzenie do porównywalności dochodów uzyskiwanych w różnych momentach czasowych (poprzez dyskontowanie),
- umożliwia inwestorom porównanie wartości nieruchomości z innymi, alternatywnymi lokatami kapitału.

Sposób oszacowania stopy dyskontowej i innych stóp zwrotu dla potrzeb wyceny nieruchomości zależy od tego, czy dana nieruchomość bądź nieruchomości podobne były przedmiotem obrotu rynkowego na danym rynku lokalnym:

- jeżeli tak to na podstawie informacji z rynku stopa powinna odzwierciedlać wymaganą przez nabywców nieruchomości podobnych do wycenianej relację między rocznym dochodem uzyskiwanym z tych nieruchomości a nakładami, jakie należy ponieść na ich nabycie, oraz uwzględniać stopień ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do wycenianej,
- jeżeli nie ma danych z rynku nieruchomości, stopę dyskontową określa się na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej.

Współczynniki dyskonta, wyrażane formułą $1/(1+r)^n$, gdzie r oznacza stopę dyskontową, a n to poszczególne lata prognozy, określono w oparciu o stopę dyskontową odzwierciedlającą minimalną rentowność, przy której inwestorzy są gotowi zaangażować swój kapitał w określone przedsięwzięcie. Uwzględnia ona tendencje rynku kapitałowego w analizowanym okresie oraz postrzeganą przez inwestorów stopę ryzyka inwestowania w daną nieruchomość. Może być wyznaczona, jako suma stopy bezpiecznej i premii za ponoszone ryzyko, pozostaje bowiem pod wpływem stóp zwrotu dla alternatywnych możliwości lokat kapitału, stopy inflacji, oprocentowania kredytów

i innych parametrów gospodarki. W zakresie szacowania poziomu stopy dyskontowej dla potrzeb wyceny nieruchomości funkcjonują dwa podstawowe podejścia:

r – jako stopa zwrotu z alternatywnego sposobu zaangażowania kapitału,

r – w oparciu o model oceny aktywów kapitałowych.

W obydwu przypadkach stopa dyskontowa składa się z dwóch elementów: stopy wolnej od ryzyka (stawka bazowa) oraz premii za ryzyko. Stopa wolna od ryzyka równa jest

oprocentowaniu długoterminowych, bezpiecznych lokat, najczęściej obligacji skarbowych. Premia związana jest z ryzykiem, które towarzyszy decyzji inwestycyjnej, a w głównej mierze dotyczy zmienności przyszłych dochodów z nieruchomości. Ryzyko to może wynikać z następujących przyczyn:

- zmian uwarunkowań społeczno-ekonomicznych (polityki podatkowej, kredytowej, inwestycyjnej, itd.),
- zmian na rynku nieruchomości (wahania popytu, wybudowanie konkurencyjnych obiektów itd.),
- zmian wynikających ze zużycia technicznego i funkcjonalnego nieruchomości.

W premii za ryzyko uwzględnia się więc elementy:

- ryzyka systematycznego (inwestycyjnego), związanego z faktem inwestowania w danych warunkach gospodarczych,
- ryzyka specyficznego (indywidualnego), z uwzględnieniem zróżnicowania ryzyka towarzyszącego różnym rynkom i różnym nieruchomościom.

W przypadku konkretnej, wycenianej nieruchomości należy ocenić, czy jej zakup jest mniej czy bardziej ryzykowny, niż przeciętne ryzyko inwestycji w gospodarce. Jeżeli ze względu na dobre cechy nieruchomości (np. bardzo korzystną lokalizację) ryzyko jest mniejsze, to i premia za ryzyko będzie mniejsza. Jeżeli zaś ryzyko jest wyższe od przeciętnego, premia za ryzyko i stopa zwrotu będzie wyższa.

Procedura oszacowania premii za ryzyko jest następująca:

- określenie przeciętnej rynkowej premii z tytułu ryzyka (na rynku kapitałowym) - ryzyko systematyczne,
- skorygowanie ryzyka systematycznego na podstawie relacji ryzyka inwestycji w nieruchomości w odniesieniu do ryzyka inwestycji w akcje,
- przeanalizowanie i ewentualne skorygowanie premii za ryzyko inwestycji w nieruchomości ze względu na specyficzne cechy nieruchomości wycenianej.

Przeciętne rynkowe premie z tytułu ryzyka w różnych krajach wyznaczane na podstawie długoletnich obserwacji rynków przez wyspecjalizowane agencje i instytuty, wskazują, że dla rynków rozwijających się (też Europa Środkowa i Wschodnia) rynkowa premia za ryzyko na rynku kapitałowym mieści się w przedziale 6,0-8,5%. Z wieloletnich badań rentowności rynku nieruchomości wynika, że rentowność nieruchomości jest wyższa niż rentowność obligacji a niższa niż rentowność akcji. Ponieważ im wyższe ryzyko danej lokaty kapitału tym wyższa oczekiwana stopa zwrotu (rentowność), tym samym ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości jest z reguły niższe niż ryzyko inwestowania

w akcje (na rynku kapitałowym). Potwierdzają to badania na rozwiniętych rynkach – analiza porównawcza ryzyka alternatywnych form inwestowania, gdzie w skali od 0 do 70 oceniono ryzyko inwestycji: akcje – 38; nieruchomości zabudowane – 29 – wskaźnik korygujący: 0,76; nieruchomości niezabudowane – 33 – wskaźnik korygujący: 0,87. stan rozwoju polskiego rynku kapitałowego, a zwłaszcza coraz bardziej rozwinięty rynek nieruchomości, należy przyjąć, że różnica ryzyk będzie podobna. Przyjmując zasadę ostrożności wyceny przyjmuje się współczynnik korygujący na poziomie 0,76 dla nieruchomości zabudowanych.

Podsumowując przeprowadzoną analizę dostępnych profesjonalnych informacji rynkowych oraz biorąc pod uwagę informacje uzyskane od właścicieli i zarządców nieruchomości na rynku śląskim i małopolskim można przyjąć, że aktualna stopa kapitalizacji dla skomercjalizowanych nieruchomości kształtuje się na poziomie 6,5% – 8,0%, natomiast dla obiektów z dużym udziałem umów terminowych lub innych okoliczności utrudniających komercjalizację kształtuje się na poziomie 8,0% – 10,0%.

W tym celu analizujemy rentowność obligacji skarbowych notowanych na GPW o stałym i zmiennym oprocentowaniu.

Przyjmując powyższe dane właściwa stopa zwrotu wolna od ryzyka powinna wynieść ujęciu nominalnym (bez uwzględnienia inflacji) **5,76 %** (tj. średnia rentowność długoterminowych obligacji o stałym oprocentowaniu).

Na podstawie analizy danych historycznych i bieżących oraz zakładanego celu inflacyjnego NBP (wg informacji raportu Rady Polityki Pieniężnej) oraz wartości referencyjnej inflacji oraz uwzględniając aktualną sytuację na rynku finansowym przyjmuje się inflację na poziomie w wysokości 3,60% (średnioroczna prognoza stopy inflacji rocznej za lata 2025-2027: **3,60%**; aktualny poziom jest wyższy i wynosi 4,9 % r/r w marcu 2025 r.; Według prognoz analityków szczyt inflacji w 2025 r. przypada na marzec, potem spadnie do ok. 3-3,5% do końca roku).

Na podstawie analiz Narodowego Banku Polskiego w tabeli przedstawiono projekcje inflacji, PKB, WIBOR na lata 2025-2027.

Tabela 1. Prognozy NBP inflacji, PKB, WIBOR na lata 2025-2027

Lp.	Rodzaj wskaźnika	2025	2026	2027	Śr. roczna
1	Inflacja CPI r/r (%)	4,9	3,4	2,5	3,60
2	PKB r/r (%)	3,7	2,9	2,3	2,97
3	WIBOR 3M* (%)	5,87	5,87	5,87	5,87

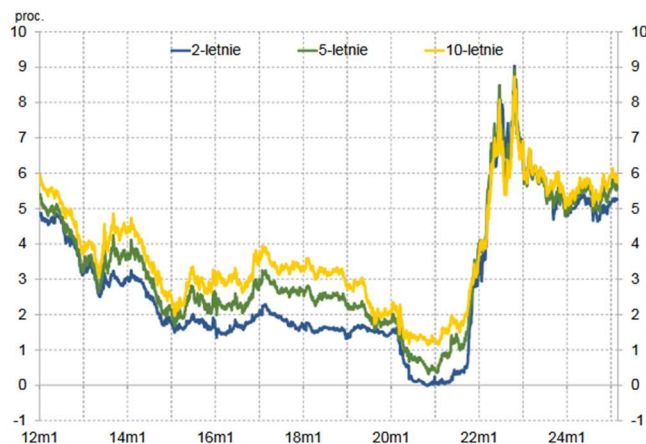
Źródło: NBP, <https://nbp.pl/projekcja-inflacji-i-pkb-marzec-2025/>

Tabela. rentowności obligacji krajowych 10-letnich – na dzień 23.06.2025 r.

Lp.	Obligacje	Oprocentowanie stałe	Oprocentowanie zmienne
1	Skarbowe	5,76%	6,02%
2	Komunalne	5,38%	6,12%
3	Korporacyjne	6,02%	6,04%
4	Spółdzielcze	Bd.	-1,84%

Źródło: <https://gpwcatalyst.pl/krzywe-rentownosci-obligacji>

Zmiany rentowności obligacji krajowych zaprezentowano na rysunku.



Rysunek 1. Rentowność polskich obligacji skarbowych

Źródło: *Raport NBP Raport o inflacji – marzec 2025 r., za Bloomberg*

Ryzyko specyficzne nieruchomości interpretowane jest w odniesieniu do osiągnięcia DON na zakładanym poziomie. Może wynikać z gorszej lokalizacji, potencjalnego zużycia, w szczególności funkcjonalnego i zewnętrznego, które nie zostało uwzględnione w stawkach czynszowych lub W.O. Dla nieruchomości bardziej ryzykownych niż przeciętnie ryzykowne na rynku, przyjmuje się wartości dodatnie. Dla najlepszych nieruchomości, mniej ryzykownych wartość ta będzie ujemna.

Szczegółowe wyliczenie premii za ryzyko oraz stopy dyskontowej prezentuje się w tabeli.

TABELA. OBLICZENIA STÓP ZWROTU Z RYNKU KAPITAŁOWEGO DLA NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANYCH MIESZKANIOWYCH

Lp.	Parametr	wartość dla nier. zabudowanych
1	Stopa bezpieczna - rentowność obligacji skarbowych długoterminowych o stałym oprocentowaniu	5,76%
2	Przeciętna rynkowa premia za ryzyko kraju	5,00%
3	Korekta uwzględniająca niższe ryzyko inwestowania w nieruchomości - zabudowane	76,00%
4	Ryzyko rynku nieruchomości (2 x 3)	3,80%
5	Korekta wynikająca z cech rynku CRE i cech specyficznych nieruchomości	3,04%
6	Premia za ryzyko (4+5)	6,84%
7	Nominalna stopa zwrotu (1+6)	12,60%
8	Stopa inflacji - prognoza	3,60%
9	Realna stopa zwrotu (dyskontowa) obliczona wg wzoru Fischera	8,69%
10	Realna stopa dyskontowa w zaokrągleniu - r	8,70%
11	Przewidywana zmiana wartości / dochodów Δ	0,00%
12	Stopa kapitalizacji R= r-Δ	8,70%
13	Współczynnik kapitalizacji W _k = 1/R	11,49

Biorąc zatem jako wyjściowe przytoczone wyżej dane ustalono wysokość realnej stopy dyskontowej z zastosowaniem wzoru Fishera:

$$r_b = [(1 + r\%) / (1 + ri\%)] - 1$$

Realna stopa dyskontowa dla nieruchomości CRE wynosi:

- dla nieruchomości zabudowanych mieszkaniowych zabytkowych w zaokrągleniu **8,70%**.

Oszacowana realna stopa zwrotu to stopa dyskontowa, ponieważ bazuje na rentowności (zyskowności) stopy bezpiecznej i zwrocie z rynku, ale w wycenie rzeczoznawcy w wielu sytuacjach zakładają, że dla konkretnej nieruchomości nie będzie ani wzrostu DON w przyszłości ani wzrostu wartości nieruchomości. Przy takich założeniach można przyjąć, że co do wartości stopa dyskontowa jest równa stopie kapitalizacji. Przeanalizowano aktualne różnice pomiędzy stopami kapitalizacji R a stopami dyskontowymi (IRR) dla podobnych rodzajowo nieruchomości i przyjąć należy brak różnic. Dla szacowanej nieruchomości dla zakładanego ostrożnego wariantu rozwojowego (modernizacji) nie przyjmuje się możliwość zmian DON (wyższe WO, lub niższe efektywne czynsze), stąd **stopę kapitalizacji przyjmuje się w wysokości stopy dyskontowej**. Biorąc pod uwagę wszystkie powyższe wyliczenia, dla określenia aktualnej wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości przyjęto stopę kapitalizacji w wysokości **8,70%**. Jest to stopa dla poziomu dochodu operacyjnego netto (DON) obejmującego jedynie dwa elementy kalkulacji czynszu, tj. zwrot kapitału i zwrot na kapitale. Współczynnik kapitalizacji dla tej stopy wynosi **11,49**. Wielkość współczynnika W_k jest informacją z rynku, że inwestorzy akceptują okres ok. 8-10 lat jako okres zwrotu środków poniesionych na nabycie nieruchomości z dochodów możliwych do uzyskania z tej nieruchomości. Okres ten w rozwiniętych krajach Unii Europejskiej kształtuje się obecnie na poziomie 11-14 lat (stopy kapitalizacji z przedziału 7,0 – 9,0 %) lat. Na rynku polskim obserwuje się stopniowe zbliżanie do takiego poziomu. Będzie to jednak, według wszystkich prognoz, proces co najmniej kilkuletni.

7. Przedstawienie sposobu wyceny

7.1. Rodzaj określonej wartości

Zgodnie z zasadami wyceny nieruchomości zawartymi w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w niniejszym opracowaniu określono wartość rynkową przy przyjęciu aktualnego sposobu użytkowania.

Przeprowadzona analiza wykazała, że przyjęty do wyceny aktualny sposób użytkowania stanowi optymalny sposób użytkowania. Przeprowadzona analiza prawna (przeznaczenie nieruchomości), techniczna oraz analiza rynku wskazują, że brak jest przesłanek wskazujących na lepsze zagospodarowanie szacowanej nieruchomości. Z tego względu nie podejmowano finansowych analiz obejmujących wariantowo analizę innych sposobów zagospodarowania nieruchomości. Cel wyceny nie wymagał dodatkowych interpretacji określonej wartości rynkowej stąd w operacji szacunkowym nie zamieszczono dodatkowych wyjaśnień dotyczących w szczególności przyjętych uwarunkowań prawnych i założeń wyceny.

Zgodnie z zasadami zawartymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami (art. 150 ust. 2) oraz standardach zawodowych, wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Wartość rynkową nieruchomości, zgodnie z art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Jest to cena wyrażona w pieniądzu do zapłacenia za nieruchomość w transakcji zawieranej na warunkach rynkowych, przy której obie strony działają niezależnie od siebie. Wartość rynkowa to najbardziej prawdopodobna cena osiągalna na rynku na datę wyceny. Jest to najlepsza cena osiągalna przez sprzedającego i najkorzystniejsza cena osiągalna przez kupującego. Szacunek ten wyklucza w szczególności: cenę zawyżoną lub zaniżoną przez jakiegokolwiek szczególne warunki lub okoliczności (np. finansowanie), które są nietypowe, umowy sprzedaży i najmu zwrotnego, szczególne wynagrodzenia lub koncesje udzielone przez kogokolwiek związanego z transakcją lub też jakiegokolwiek elementy wartości szczególnej (tzn. uwzględniającej cechy nieruchomości, które posiadają specyficzną wartość dla konkretnego nabywcy).

Stwierdzenie „w dniu wyceny” wymaga, aby wartość rynkowa była określona na konkretną datę hipotetycznej sprzedaży. Ponieważ warunki rynkowe mogą ulec zmianom, wartość w innym terminie może być inna. Wartość podana w wycenie odzwierciedla faktyczny stan rynku i okoliczności na datę wyceny, a nie na datę przeszłą lub przyszłą. Definicja zakłada także równoczesne zawarcie i wykonanie umowy sprzedaży w dacie wyceny. Wartość rynkowa jest określeniem wartości na chwilę hipotetycznej transakcji, a nie w ujęciu długookresowym, jak np. przy określaniu wartości bankowo-hipotecznej.

Wartość rynkowa jest to kwota szacunkowa, a nie uprzednio określona lub faktycznie ustalona cena sprzedaży. Jest to cena, po której rynek spodziewa się zrealizować transakcję na datę wyceny przy spełnieniu wszystkich innych elementów definicji wartości rynkowej.

Zakłada się, że zarówno kupujący, jak i sprzedający są poinformowani, co do charakteru i cech nieruchomości, jej faktycznego i potencjalnego wykorzystania oraz stanu rynku na dzień wyceny. Strony opierają się więc na tym, co na podstawie informacji dostępnej na ten dzień można w rozsądny sposób przewidzieć. Przyjmuje się, że każda ze stron działa we własnym interesie i w zgodzie ze swoją wiedzą, a także rozważnie szuka najlepszej dla siebie ceny w tej konkretnej transakcji. Rozwaga powinna być oceniana w kontekście stanu rynku na dzień wyceny, a nie z perspektywy czasu na przyszłą datę.

Art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami precyzuje, jakie atrybuty nieruchomości powinien rzeczoznawca uwzględnić w celu wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki wyceny:

- cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości,
- przeznaczenie w planie miejscowym / studium uwarunkowań / decyzji o warunkach zabudowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- stan zagospodarowania nieruchomości,

– dostępne dane o cenach, dochodach i cechach podobnych nieruchomości.
Natomiast wartość odtworzeniowa nieruchomości jest równa kosztom jej odtworzenia z uwzględnieniem stopnia zużycia.

7.2. Wybór sposobu szacowania – prezentacja metody wyceny

Zgodnie z art. 152 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami do określenia wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście porównawcze lub podejście dochodowe.

Zgodnie z art. 153 ust. 1 ww. ustawy podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu.

Podejście dochodowe, zgodnie z art. 153 ust. 2 ustawy polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości, przy założeniu, że racjonalnie postępujący inwestor - kupujący zapłaci za nieruchomość kwotę za jaką mógłby nabyć inwestycję o podobnej rentowności i stopniu ryzyka. Stosuje się je przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód. Istotną rzeczą w tym podejściu jest fakt, że dochód z nieruchomości odnosi się nie tylko do obiektów zlokalizowanych na danej nieruchomości lecz uwzględnia również walory gruntu wraz z uzbrojeniem i urządzeniem terenu.

Biorąc pod uwagę znaczne zróżnicowanie obiektów w rynkowych transakcjach kupna-sprzedaży nieruchomościami o podobnym przeznaczeniu, sposobie użytkowania i stanie zagospodarowania, do określenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny przy przyjęciu aktualnego sposobu użytkowania wykorzystano podejście dochodowe o zastosowaniu którego zdecydował rzeczoznawca majątkowy zgodnie z regulacją art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami a pomocniczo wykorzystano elementy podejścia porównawczego.

7.3. Zasady stosowania podejścia dochodowego

Przy zastosowaniu **podejścia dochodowego** (§ 6 rozporządzenia w sprawie wyceny...), konieczna jest znajomość dochodu uzyskiwanego lub możliwego do uzyskania z czynszów i z innych dochodów z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny oraz z nieruchomości podobnych.

W podejściu dochodowym stosuje się metodę inwestycyjną lub metodę zysków (§ 7 ust. 1). Metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód z czynszów najmu lub dzierżawy, którego wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych tych czynszów (§ 7 ust. 2). Metodę zysków stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód, którego wysokości nie można określić poprzez czynsze. Dochód ten odpowiada udziałowi właściciela nieruchomości w dochodach osiąganym z działalności prowadzonej na nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny i na nieruchomościach podobnych (§ 7 ust. 3).

Wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania przedmiotowej nieruchomości ustalona została z zastosowaniem **podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej**. Przy wycenie nieruchomości z zastosowaniem metody inwestycyjnej stosuje się następujące techniki szacowania: technikę kapitalizacji prostej i technikę dyskontowania strumieni dochodów (§ 8). Przy użyciu **techniki kapitalizacji prostej** wartość nieruchomości określa się jako iloczyn stałego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości i współczynnika kapitalizacji lub iloraz strumienia stałego dochodu rocznego i stopy kapitalizacji (§ 9 ust. 1.).

Przy użyciu **techniki dyskontowania strumieni dochodów** wartość nieruchomości określa się jako sumę zdyskontowanych strumieni zmiennych dochodów przewidywanych do uzyskania z nieruchomości wycenianej w poszczególnych latach przyjętego okresu prognozy powiększoną o zdyskontowaną wartość rezydualną nieruchomości. Wartość rezydualna przedstawia wartość nieruchomości po upływie ostatniego roku okresu prognozy przyjętego do dyskontowania strumieni dochodów (§ 10 ust. 1.).

W przypadku szacowanej nieruchomości, ze względu na stałość realnej wartości dochodu w dającej się przewidzieć przyszłości zastosowano **technikę kapitalizacji prostej**. Oparto się przy tym na założeniu, że funkcja przedmiotowej nieruchomości (usługowa-magazynowa z zapleczem administracyjnym i administracyjno-usługowym) będzie nadal utrzymana.

Technika kapitalizacji prostej określa wartość nieruchomości [**W**] według formuły:

$$W = D \times W_k$$

gdzie: **D** – dochód roczny (strumień rocznych dochodów o jednakowym poziomie),

W_k – współczynnik kapitalizacji równy $1/R$, gdzie **R** – stopa kapitalizacji,

R – stopa kapitalizacji, oznaczająca relację rocznego dochodu z nieruchomości do ceny, za jaką została zakupiona ta nieruchomość. Często rozpatrywana jest jako suma stopy zwrotu wyłożonego kapitału i stopy dochodu z zaangażowanego kapitału (tzw. zwrot kapitału i zwrot na kapitale). Poziom stopy kapitalizacji wykazuje zróżnicowania dla poszczególnych rodzajów nieruchomości, zróżnicowania przestrzenne dla danego rodzaju nieruchomości w danym mieście, zróżnicowania w jakości najemcy. Różnice te wynikają z różnego poziomu ryzyka inwestowania w nieruchomości. Im wyższe ryzyko, tym poziom stopy kapitalizacji będzie wyższy. Informacje niezbędne do ustalenia poziomu stopy kapitalizacji (dochód z nieruchomości i cena transakcyjna) pochodzą z rynku nieruchomości. Pozostałe segmenty rynku kapitałowego są odwzorowane pośrednio – przez ich wpływ na poziom czynszów, wielkość pustostanów, skłonność do inwestowania itp. Stopa kapitalizacji jest odwrotnością współczynnika kapitalizacji zwanego również trwałym współczynnikiem kapitalizacji przyjmującego postać $1/R$.

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

Wartość przedmiotowej nieruchomości określono z zastosowaniem techniki kapitalizacji prostej netto. Procedura wyceny z zastosowaniem powyższej techniki przedstawia się następująco:

- określenie wielkości stawki czynszowej – dla określenia wielkości czynszu możliwego do uzyskania w danej lokalizacji wykorzystano stawki przedstawione w rozdziale 7 niniejszego operatu; są to stawki netto tzn. nie obejmują dodatkowych opłat za korzystanie z mediów;
- określenie potencjalnego dochodu rocznego brutto PDB z nieruchomości na podstawie ustalonych stawek czynszowych; wzięto pod uwagę powierzchnię która faktycznie może generować dochód;
- określenie efektywnego dochodu rocznego brutto EDB z nieruchomości - wielkość ta, zmniejszona w stosunku do potencjalnego dochodu rocznego PDB, ma na uwadze kilka faktów związanych z: niesolidnymi wynajmującymi (zaległości czynszowe), typowym dla tego rodzaju rynku poziomem pustostanów (tj. brakiem całkowitego obłożenia powierzchni użytkowej nieruchomości), okresowymi przerwami w eksploatacji budynków przypadającymi na remonty bieżące, konserwacje itp.;
- określenie wielkości wydatków operacyjnych **W_o** związanych z eksploatacją i funkcjonowaniem przedmiotowej nieruchomości obejmujących m.in. koszty związane z administracją obiektu, podatki od nieruchomości, opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego, nakłady na konserwację i remonty bieżące, koszty ubezpieczenia i ochrony nieruchomości itp.;

- określenie ostatecznej wielkości dochodu operacyjnego netto DON z nieruchomości poprzez pomniejszenie efektywnego dochodu rocznego brutto EDB o wydatki operacyjne W_0 ;
 - określenie wielkości współczynnika kapitalizacji $1/R$;
 - określenie wartości nieruchomości W_N poprzez skapitalizowanie rocznego dochodu DON z nieruchomości współczynnikiem kapitalizacji $1/R$.
- Szczegółowe wyliczenia i komentarze zamieszczono w dalszej części niniejszego opracowania.

7.4. Zasady stosowania podejścia porównawczego

W przypadku gruntu o funkcji mieszkaniowo-usługowej ze względu na stan rynku i cechy rynkowe przedmiotowej nieruchomości, zastosowano również **podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej**. Przy wyborze podejścia i metody uwzględniono w szczególności – zgodnie z zaleceniami art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami – cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych.

Metoda korygowania ceny średniej polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych (charakteryzujących się podobnym rodzajem i przeznaczeniem w planie miejscowym) wziętych do porównań, które to nieruchomości były ostatnio przedmiotem obrotu rynkowego, a więc znane są zarówno ich cechy jak i ceny transakcyjne.

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości dochodzi się w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Procedura wyceny z zastosowaniem powyższej metody przedstawia się następująco:

- określenie rodzaju i obszaru rynku, na którym bada się transakcje,
- określenie cech rynkowych i wielkości ich wpływu (wagi) na cenę,
- określenie ceny transakcyjnej średniej C_{sr} z próbki reprezentatywnej,
- określenie zakresu sumy współczynników korygujących jako: $\left[\frac{C_{\min}}{C_{sr}}, \frac{C_{\max}}{C_{sr}} \right]$,
- określenie wag cech rynkowych oraz zakresu współczynników korygujących tych cech,
- ustalenie ostatecznej wartości jako iloczynu ceny średniej C_{sr} oraz sumy współczynników korygujących u_i , odzwierciedlających ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych, według formuły:

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

gdzie:

W_R - wartość nieruchomości,

C_{sr} - średnia cena transakcyjna w próbce reprezentatywnej,

u_i - wartości współczynników odzwierciedlające ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych,

K - współczynnik korekcyjny

Współczynnik korekcyjny może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, np. gdy nieruchomość posiada szczególne wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą.

W metodzie korygowania ceny średniej sposób określania wag cech rynkowych wymaga przyjęcia założenia, że wartość rynkowa nieruchomości będącej przedmiotem wyceny mieści

się pomiędzy ceną minimalną (C_{\min}) a ceną maksymalną (C_{\max}), jakie znajdują się w zbiorze transakcji przyjętym przez rzeczoznawcę.

Wagi cech rynkowych ustala się:

- na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen,
- przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych,
- na podstawie badań-observacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości.

7.5. Założenia dotyczące wyceny nieruchomości zabytkowych

Zgodnie z TNI V.3 "Wycena nieruchomości zabytkowych":

4.1. Określenie wartości nieruchomości zabytkowej winno być każdorazowo poprzedzone uzyskaniem opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków o przeznaczeniu i sposobie użytkowania przedmiotowej nieruchomości zabytkowej w sposób zgodny z zasadami opieki nad zabytkami oraz odpowiadającej jej wartości zabytkowej.

4.3. Jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, wartość nieruchomości zabytkowej, winna być określona jako wartość integralna jej części składowych oraz gruntu wraz z przestrzenią i bezpośrednim otoczeniem, widokiem i wglądami zewnętrznymi na tego typu nieruchomości, ze szczególnym uwzględnieniem roli i znaczenia elementów przyrodniczych podnoszących tą wartość z uwagi na wzrost walorów widokowo-krajobrazowych nieruchomości.

4.4. W wypadku kiedy cel wyceny nieruchomości zabytkowej wymaga odrębnego określenia wartości gruntu oraz wartość części składowych nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy posiłkujący się właściwie dobraną metodologią wyceny winien uwzględnić fakt, iż suma wartości rynkowych poszczególnych składowych części nieruchomości nie zawsze jest tożsama z wartością rynkową nieruchomości zabytkowej określaną według zasad jak w pkt.

4.5. W procesie wyceny nieruchomości zabytkowej rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany uwzględnić obowiązujące kryteria wyboru właściwego podejścia oraz metody i technik szacowania nieruchomości, mając na uwadze szczególnie:

- a) ustalenia wojewódzkiego konserwatora zabytków/służb konserwatorskich mu podległych,
- b) ustalenia wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o przeznaczeniu nieruchomości i obszarze jej położenia i otoczenia,
- c) cel dla którego wycena i operat szacunkowy będzie wykorzystany,
- d) dostępność danych i informacji rynkowych do wyceny,
- e) stan techniczny i funkcjonalno-użytkowy przedmiotu wyceny,
- f) inne okoliczności wynikające z zabytkowego charakteru nieruchomości.

4.6. Wartość nieruchomości zabytkowej określa się mając na uwadze stan pełnej technicznej i funkcjonalnej użyteczności (używalności) oraz wymaganego standardu zabytkowego uzgodnionego z wojewódzkim konserwatorem zabytków i pomniejsza się o wielkość nakładów inwestycyjnych (kosztów) o których mowa w pkt 5.3. standardu, niezbędnych na doprowadzenie nieruchomości do tego standardu.

4.7. Jeżeli przepis szczególny nie określa wymaganego rodzaju wartości (wartość rynkowa, wartość odtworzeniowa) rzeczoznawca majątkowy określa wynik końcowy wyceny nieruchomości zabytkowej po określeniu i odpowiednim wykorzystaniu obu rodzajów wartości, uzasadniając wynik końcowy.

5.1. Rzeczoznawca majątkowy określa wartość rynkową nieruchomości zabytkowej przy zastosowaniu podejść: dochodowego lub porównawczego, działając przede wszystkim w oparciu o pełne rozeznanie aktualnych zachowań rynku nieruchomości, właściwego dla położenia nieruchomości, a także klasy, rodzaju i charakteru nieruchomości zabytkowej. Z uwagi na szczególny, unikalny charakter nieruchomości zabytkowych, konieczne jest dla tego rodzaju nieruchomości posiłkowanie się informacjami i danymi zebranymi z rynków

nieruchomości:

- a) miejscowego (lokalnego),
- b) sąsiednich o zasięgu regionalnym,
- c) o szerszym zasięgu: ponadregionalnym lub krajowym, (w odniesieniu do nieruchomości podobnych rodzajów i zbliżonym charakterze przestrzenno-użytkowym),
- d) o zasięgu międzynarodowym (w odniesieniu do nieruchomości o szczególnym znaczeniu, unikalnej wartości np. zakwalifikowanych jako zabytki klasy O)

5.2. Gromadzenie szczegółowych danych i informacji rynkowych a także ich archiwizacja należy do obowiązków rzeczoznawcy majątkowego specjalizującego się w wycenie nieruchomości zabytkowych.

5.3. Wartość rynkową nieruchomości zabytkowej, jeśli przynosi ona lub może przynosić dochód, określa się przy zastosowaniu podejścia dochodowego i wykorzystaniu metod i technik szacowania właściwych dla tego podejścia. W procesie wyceny rzeczoznawca majątkowy uwzględnia zarówno korzyści jakie może osiągnąć, koszty jakie będzie zmuszony ponieść dla jej ochrony wynikającej z przepisów szczególnych, a także ograniczenia nakazowe, z jakimi będzie się musiał liczyć właściciel (użytkownik) nieruchomości wymienionymi poniżej:

a) korzyści właściciela (użytkownika) nieruchomości:- przychody wynikające z tytułu umów najmu/dzierżawy nieruchomości,-przychody wynikające z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej, usługowej i innej, przy uwzględnieniu szczególnego prestiżu i atrakcyjności nieruchomości zabytkowej,

b) koszty wynikające z tytułu użytkowania i najmu/dzierżawy nieruchomości,

c) koszty wynikające z tytułu niezbędnych nakładów finansowych na doprowadzenie nieruchomości do standardu użytkowego określonego przez właściwe służby konserwatorskie,

d) obciążenia/ograniczenia nakazowe wynikające ze szczególnego charakteru nieruchomości:
- nakazy, zakazy i ograniczenia w granicach objętych ochroną oraz pracach adaptacyjno-konserwatorskich związanych z przystosowaniem nieruchomości do właściwej formy przestrzenno – użytkowej,

- nakazy i zalecenia wojewódzkiego konserwatora zabytków co do zakresu koniecznych robót konserwatorskich oraz terminy ich wykonania,

- ograniczenia wynikające z wydłużonego czasu oczekiwania z uwagi na zwiększoną ilość niezbędnych uzgodnień dokumentacji techniczno-projektowej warunkującej pozwolenie na wszelkie roboty budowlano-konserwatorskie,

- obciążenia wynikające z konieczności stosowania: określonych tradycyjnych metod realizacji prac budowlano-konserwatorskich, droższych materiałów budowlanych oraz zatrudniania wysokokwalifikowanych specjalistów przy pracach budowlano-konserwatorskich, a także rekultywacyjnych terenów zielonych oraz zagospodarowania terenu otoczenia nieruchomości- inne ograniczenia i obciążenia o charakterze indywidualnym w zależności od rodzaju i prestiżu nieruchomości.

Rzeczoznawca majątkowy oceniający nieruchomość zabytkową uwzględniając korzyści materialne, wymierne osiąganymi względnie prognozowanymi do osiągnięcia dochodami z tytułu przychodów z umowy najmu /dzierżawy czy prowadzenia działalności gospodarczej w nieruchomości zabytkowej pomniejszonych o koszty wynikające z użytkowania nieruchomości jak wyżej a także wymierne koszty wynikające z konieczności doprowadzenia nieruchomości zabytkowej do stanu pełnej wartości zabytkowej (używalności: technicznej, funkcjonalno – użytkowej i architektoniczno – historycznej) winien także uwzględnić pośrednie korzyści niematerialne, niewymierne tzn. korzyści wynikające ze zwiększonego prestiżu właściciela (posiadacza tego typu nieruchomości) utożsamianego jako odpowiednik goodwillu firmy, niewątpliwie podnoszące dochodowość tak rozumianej nieruchomości zabytkowej.

5.4. Rzeczoznawca majątkowy winien ograniczyć do szczególnych przypadków zastosowanie

podejścia dochodowego wyceny nieruchomości zabytkowej, która na datę wyceny nie posiada charakteru nieruchomości komercyjnej (dochodowej). Odstępstwo od tej zasady dotyczy sytuacji, kiedy ustalenie wartości rynkowej takiej nieruchomości nie jest możliwe przy zastosowaniu podejścia porównawczego, a także kiedy z celu wyceny wynika potrzeba określenia wartości rynkowej dla alternatywnego sposobu użytkowania (WRA). W tych wypadkach rzeczoznawca jest zobowiązany do szczegółowego uzasadnienia przyjętych do analiz założeń i prognoz, które w żadnym wypadku nie mogą naruszać zasad i wymogów ochrony zabytku określonych przez służby konserwatorskie.

5.5. Wartość rynkową nieruchomości zabytkowej przy zastosowaniu podejścia porównawczego określa się na podstawie cen transakcyjnych kształtujących się w obrocie rynkowym podobnych nieruchomości odpowiednio do ich rodzaju, klas, liczby oraz charakteru funkcjonalnego i użytkowego.

5.6. Wartość rynkową nieruchomości zabytkowej w podejściu porównawczym określa się przy uwzględnieniu podobieństwa:

a) cech materialnych takich jak: lokalizacja, dostępność komunikacyjna, bezpośrednio otoczenie, wielkość terenu działki gruntowej, parametry techniczno-ekonomiczne budynków, budowli a także drzewostanów, układ przestrzenno-funkcjonalny tych elementów i ich wzajemne relacje, ich stan techniczny i użytkowy, stopień i stan wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, ewentualne możliwości rozwojowe wynikające z ustaleń konserwatora zabytków, konserwatora przyrody, a także zapisu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego inne,

b) cech niematerialnych takich jak: szczególna atrakcyjność miejsca lokalizacji i założenia przestrzenno – architektonicznego, jednolitość stylowa i estetyka formy architektonicznej, wartość historyczna i kulturowa, rzadkość występowania tego rodzaju nieruchomości (podaż), aktualne zainteresowanie okresowe mody na tego rodzaju nieruchomości (popyt) na poszczególnych wymienionych rynkach nieruchomości, inne.

5.7. W procesie wyceny nieruchomości zabytkowej przy zastosowaniu podejścia porównawczego rzeczoznawca majątkowy dokonuje na podstawie opisanych wyżej cech każdorazowo uzasadnionego wyboru nieruchomości porównywalnych w odniesieniu do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, ustalając indywidualnie atrybuty oraz ich wagi na podstawie prowadzonych równoległe analiz aktualnych zachowań terytorialnie właściwych rynków nieruchomości.

8. Obliczenie wartości części nieruchomości zabudowanej budynkiem młyna

8.1. Określenie potencjalnego rocznego dochodu brutto (PDB) z nieruchomości

Potencjalny dochód brutto z szacowanej nieruchomości obliczamy na podstawie rynkowych stawek najmu i dzierżawy podobnych nieruchomości. Wyliczenie dochodu przedstawia tabela poniżej:

Lp.	Nazwa części budynku	Pow generująca dochody, m ²	rodzaj	Wysokość dochodu brutto (zł)		
			pomieszczeń	czynsz najmu w zł/m ² /m-c	Miesięcznie	ROCZNIE
1	pawilon młyna	194,53	usługowy (pracownia)	36,00	7 003	84 035

8.2. Określenie efektywnego rocznego dochodu brutto (EDB) z nieruchomości

Dla obliczenia efektywnego dochodu rocznego brutto EDB z nieruchomości potencjalny dochód brutto PDB zmniejszamy o 15%, co ma związek z wynikami analizy wskazującymi na:

- 5 % utraty dochodu wynikającymi z niesolidności najemców,

- 15 % utraty dochodów wynikającymi z pustostanów i okresowych przerw w eksploatacji budynku związanymi z remontami bieżącymi itp.;

$$EDB = PDB * (1 - 0,15)$$

$$EDB = 84\ 035\ \text{zł} * (1 - 0,15)$$

$$EDB = 71\ 430\ \text{zł}$$

8.3. Określenie wielkości rocznych wydatków operacyjnych (W_o)

Dla szacowanej nieruchomości roczne wydatki operacyjne W_o obejmują koszty związane z eksploatacją i funkcjonowaniem przedmiotowej nieruchomości:

Rodzaj wydatku	Podstawa naliczania	Cena jedn.	Wartość, zł/rok
Podatek od gruntu w 2025 r. (Uchwała nr 61/VII/2024 Rady Miejskiej w Myślenicach z dnia 25 listopada 2024 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na terenie Gminy Myślenice)	330	1,16	383
Opłata za użytkowanie wieczyste (brak podstaw, nieruchomość stanowi własność osoby fizycznej)	330	0,00	0
Podatek od Pu budynków użytkowych w 2025 r. (Uchwała nr 61/VII/2024 Rady Miejskiej w Myślenicach z dnia 25 listopada 2024 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na terenie Gminy Myślenice)	194,53	28,44	5 532
Podatek od Wp budowl 2%	0	2%	0
Ubezpieczenie budynków i budowli (liczone od kosztu odtworzenia budynku podobnego: SEKOCENBUD 1271-102 Budynek inwentarsko-składowy plus analiza własna, koszt wskaźnikowy jedn. 2087 zł/m ² Pu na I kw. 2025 r.)	405 870	0,002	812
Koszt remontu % De – wydatki standardowe	405 870	1,00%	4 059
Koszt remontu % De – wydatki ponadstandardowe na remont kapitalny młyna i koła wodnego, wg kosztorysu ofertowego p. Łukasza Hudzika	405 870	8,50%	34 499
Koszty mediów	płaci najemca		0
Koszty zarządzania	195	0,80	1 867
Koszty pozostałe (usługi zewnętrzne: opłaty notarialno-sądowe, wyceny, geodezyjne, przeglądy techniczne, utrzymanie dróg dojazdowych, ochrona mienia, sprzątnięcie)	71 430	5,0%	3 571
RAZEM			50 724

W związku z bardzo niską jakością elementów wykończenia budynków uwzględniono w wydatkach operacyjnych podwyższony współczynnik kosztów remontu i utrzymania budynku w należytym stanie technicznym – zgodnie z wytycznymi Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Koszty remontu kapitalnego budynku młyna oraz koszty modernizacji koła młyńskiego zostały ustalone w ramach załączonego do operatu kosztorysu ofertowego pt. „Remont budynku młyna” autorstwa mgr inż. Łukasza Hudzika z dnia 12.06.2025 r.

Wysokość kosztów remontu kapitalnego budynku młyna wraz z kołem wyliczona na podstawie tego kosztorysu, wg poziomu cen i stawek robocizny kosztorysowej dla mniejszych miast Małopolski, po skorygowaniu o wskaźnik kosztów dokumentacji i nadzoru dla prostych budynków parterowych. Szacunkowa wysokość kosztów remontu młyna i koła wodnego wynosi ok. 375 615 zł. Na tej podstawie należy uwzględnić, że wydatki operacyjne z tytułu kosztów remontu powinny uwzględniać nie tylko koszty utrzymania budynku i urządzeń w nim się znajdujących w stanie niepogorszonym (wydatki standardowe), ale także koszty dostosowania konstrukcji budynku oraz urządzeń do obecnie obowiązujących wymogów technicznych, technologicznych i konserwatorskich (wydatki ponadstandardowe).

Dlatego nie przyjmujemy dla budynku młyna tylko wskaźnika kosztów remontu równego 1,0% jak przy budynku mieszkalnym, lecz również wskaźnik dodatkowy oparty na skapitalizowanym strumieniu pieniężnym stanowiącym iloczyn szacunkowej wartości kosztów remontu młyna i stopy kapitalizacji jak w rozdziale 6.4., dlatego ten wskaźnik (ponadstandardowy) wynosi 8,5%

8.4. Określenie wielkości rocznego dochodu netto z nieruchomości (DON)

Obliczenia dochodu rocznego netto DON z nieruchomości dokonuje się poprzez pomniejszenie efektywnego dochodu rocznego brutto EDB o wydatki operacyjne W_o :

$$\text{DON} = \text{EDB} - W_o$$

$$\text{DON} = 71\,430 \text{ zł} - 50\,724 \text{ zł}$$

$$\text{DON} = 20\,706 \text{ zł}$$

8.5. Wycena szczegółowa na podstawie dochodu netto

Wartość nieruchomości określono na podstawie formuły: $W_N = \text{DON} * W_k$

gdzie:

DON - dochód netto z wynajmu i dzierżawy;

W_k - współczynnik kapitalizacji.

A zatem: $\text{DON} = 20\,706 \text{ zł}$, $W_k = 11,49$

$$W_N = 20\,706 \text{ zł} * 11,49 = 238\,000 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa części nieruchomości zabudowanej budynkiem młyna określona w podejściu dochodowym wynosi w zaokrągleniu: $W_N = 238\,000 \text{ zł} (1\,223 \text{ zł/m}^2 \text{ Pu})$
słownie: *dwieście trzydzieści osiem tysięcy złotych*

9. Obliczenie wartości części nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym**9.1. Określenie potencjalnego rocznego dochodu brutto (PDB) z nieruchomości**

Potencjalny dochód brutto z szacowanej nieruchomości obliczamy na podstawie rynkowych stawek najmu i dzierżawy podobnych nieruchomości. Wyliczenie dochodu przedstawia tabela poniżej:

Lp.	Nazwa części budynku	Pow generująca dochody, m ²	rodzaj	Wysokość dochodu brutto (zł)		
			pomieszczeń	czynsz najmu w zł/m ² /m-c	Miesięcznie	ROCZNIE
1	Mieszkanie – piwnica	15,04	mieszkalne	28,00	421	5 056
2	Mieszkanie - parter	114,82	mieszkalne	34,00	3 904	46 845
	RAZEM	129,86		33,30	4 325	51 901

9.2. Określenie efektywnego rocznego dochodu brutto (EDB) z nieruchomości

Dla obliczenia efektywnego dochodu rocznego brutto EDB z nieruchomości potencjalny dochód brutto PDB zmniejszamy o 15%, co ma związek z wynikami analizy wskazującymi na:

- 5 % utraty dochodu wynikającymi z niesolidności najemców,
- 10 % utraty dochodów wynikającymi z pustostanów i okresowych przerw w eksploatacji budynku związanymi z remontami bieżącymi itp.;

$$\text{EDB} = \text{PDB} * (1 - 0,15)$$

$$\text{EDB} = 51\,901 \text{ zł} * (1 - 0,15)$$

$$\text{EDB} = 44\,116 \text{ zł}$$

9.3. Określenie wielkości rocznych wydatków operacyjnych (W_o)

Dla szacowanej nieruchomości roczne wydatki operacyjne W_o obejmują koszty związane z eksploatacją i funkcjonowaniem przedmiotowej nieruchomości:

Rodzaj wydatku	Podstawa naliczania	Cena jedn.	Wartość, zł/rok
Podatek od gruntu w 2025 r. (Uchwała nr 61/VII/2024 Rady Miejskiej w Myślenicach z dnia 25 listopada 2024 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na terenie Gminy Myślenice)	816	1,16	947
Opłata za użytkowanie wieczyste (brak podstaw, nieruchomość stanowi własność osoby fizycznej)	816	0,00	0
Podatek od Pu budynków mieszkalnych w 2025 r. (Uchwała nr 61/VII/2024 Rady Miejskiej w Myślenicach z dnia 25 listopada 2024 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na terenie Gminy Myślenice)	129,86	0,96	125
Podatek od Wp budowli 2%	0	2%	0
Ubezpieczenie budynków i budowli (liczone od kosztu odtworzenia budynku podobnego: ORGBUD AK16 Budynek mieszkalny jednorodzinny z warsztatem plus analiza własna, koszt wskaźnikowy jedn. 3717 zł/m ² Pu na II kw. 2023 r.)	601 649	0,002	1 203
Koszt remontu % De	601 649	1,00%	6 016
Koszty mediów	płaci najemca		0
Koszty zarządzania	129,86	0,80	1 247
Koszty pozostałe (usługi zewnętrzne: opłaty notarialno-sądowe, wyceny, geodezyjne, przeglądy techniczne, utrzymanie dróg dojazdowych, ochrona mienia, sprząatanie)	44 116	3,0%	1 323
RAZEM			10 861

W związku z przeciętną jakością elementów wykończenia budynków uwzględniono w wydatkach operacyjnych umiarkowane koszty remontu i utrzymania budynku w należytym stanie technicznym – zgodnie z wytycznymi Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

9.4. Określenie wielkości rocznego dochodu netto z nieruchomości (DON)

Obliczenia dochodu rocznego netto DON z nieruchomości dokonuje się poprzez pomniejszenie efektywnego dochodu rocznego brutto EDB o wydatki operacyjne W_o :

$$\text{DON} = \text{EDB} - W_o$$

$$\text{DON} = 44\,116 \text{ zł} - 10\,861 \text{ zł}$$

$$\text{DON} = 33\,255 \text{ zł}$$

9.5. Wycena szczegółowa na podstawie dochodu netto

Wartość nieruchomości określono na podstawie formuły: $W_N = \text{DON} * W_k$

gdzie:

DON - dochód netto z wynajmu i dzierżawy;

W_k - współczynnik kapitalizacji.

A zatem: $\text{DON} = 33\,255 \text{ zł}$, $W_k = 11,49$

$$W_N = 33\,255 \text{ zł} * 11,49 = 382\,241 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa części nieruchomości zabudowanej budynkiem jednorodzinny określona w podejściu dochodowym wynosi w zaokrągleniu: $W_N = 382\,241 \text{ zł}$ (2 943 zł/m² Pu)
słownie: trzysta osiemdziesiąt dwa tysiące dwieście czterdzieści jeden złotych

10. Obliczenie wartości rynkowej gruntu o funkcji mieszkaniowo-usługowej

Działka gruntu nr 1942/3 o funkcji mieszkaniowej posiada cechy rynkowe zestawione w tabeli poniżej.

Lp.	Nazwa cechy	Opis cechy
1.	Lokalizacja, położenie	Przeciętne – w strefie peryferyjnej miasta Myślenic, w odległości 3,5 km na południe od Rynku, w odległości ok. 200 m na północ od granicy z sołectwem Stróża w gminie Pcim.
2.	Otoczenie i sąsiedztwo	Niekorzystne - od północy, zachodu i wschodu przeważają tereny zieleni izolacyjnej (w tym tereny lasów) wzdłuż zakola rzeki Raby, od południa znajdują się tereny zwartej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wzdłuż ul. Daszyńskiego. Nieruchomość znajduje się w strefie znacznej uciążliwości hałasu ulicznego z uwagi na istotną bliskość przebiegu drogi krajowej DK7 na odcinku Kraków-Chyżne, pomimo iż najbliższy zjazd z ul. Daszyńskiego w jej kierunku jest oddalony o ok. 1,8 km na południe. Utrudniony dostęp do usług użyteczności publicznej – najbliższa szkoła podstawowa (SP nr 4) oddalona ok. 2,9 km na wschód, najbliższy sklep ogólnospożywczy (Delikatesy Centrum) oddalony ok. 1,8 km na południe
3.	Dojazd	Dobry - nieruchomość posiada bezpośredni dostęp od wschodu do drogi publicznej ul. Daszyńskiego o nawierzchni asfaltowej w średnim stanie technicznym, wjazd wykonany od strony północno-wschodniej w kierunku budynku częściowo utwardzony tłuczniem w słabym stanie technicznym i częściowo nieutwardzony, porośnięty niską trawą.
4.	Uzbrojenie	Dostęp - działka podłączona do gminnej sieci elektrycznej i telekomunikacyjnej. Brak dostępu do gminnej sieci wodociągowej, gazowej i kanalizacyjnej; woda pobierana jest ze studni, ścieki natomiast odprowadzane są do zbiornika bezodpływowego na działce.
5.	Stan zagospodarowania	Dobry - Kształt działki nieregularny – poligonalny, ukształtowanie terenu płaskie i równomierne. Nieruchomość nieogrodzona od północy i południa; od zachodu ogrodzenie z siatki leśnej między słupkami betonowymi w słabym stanie technicznym – częściowo wygięte w głąb działki, przy wschodniej granicy działki przebiega skarpa na wysokości ok. 2,5 m i betonowy mur oporowy oddzielający działkę od przebiegu ul. Daszyńskiego. Działka w części wschodniej zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, w części południowo-wschodniej zabudowana zabytkowym budynkiem młyna, w pozostałej części porośnięta przeważnie niską koszoną trawą. Przed budynkiem młyna znajduje się niskokubaturowa drewniana wiata na narzędzia, nietrwale związana z gruntem. Od strony zachodniej działki przebiega niewielki potok Młynówka.

Zestawienie transakcji podobnymi nieruchomościami liczy 12 transakcji, które pokazuje tabela w rozdziale 6.3.

Charakterystyka nieruchomości o cenie min i max jest następująca:

1. Nieruchomość o cenie minimalnej złożona z działki nr 526/10 o pow. 4000 m² położona w obrębie 3, przy ul. 3 Maja, w Myślenicach. Nieruchomość o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i letniskową, o dobrym dojeździe, o słabym stanie zagospodarowania i bez dostępu do sieci uzbrojenia. Transakcja z dnia 22.12.2023 r.

2. Nieruchomość o cenie maksymalnej złożona z działki nr 586/3 o pow. 1264 m² położona w obrębie Myślenice 4, przy ul. Sosnowej. Nieruchomość o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, o bardzo dobrym dojeździe i bardzo dobrym stanie zagospodarowania oraz pełnym uzbrojeniu. Transakcja z dnia 15.09.2023 r.

Parametry analizowanej próbki reprezentatywnej (cena średnia, cena minimalna, cena maksymalna oraz przedział współczynników korygujących) został zestawiony w tabeli poniżej.

Parametr	Wartość parametru
Cena minimalna:	166,97 zł/m ²
Cena maksymalna:	336,59 zł/m ²
Cena średnia:	259,02 zł/m ²
Dolny zakres współczynnika korygującego:	0,6446
Górny zakres współczynnika korygującego:	1,2995

Zgodnie z przedstawionymi powyżej założeniami i przyjętą metodą wyceny, przyjęto następujące współczynniki korygujące dla atrybutów wpływających na wartość nieruchomości:

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy	Zakres wsp. korygujących		Ocena cechy	Wsp. U _i
			dolny	górnny		
1	Lokalizacja i położenie	20%	0,1289	0,2599	przeciętna	0,1944
2	Otoczenie i sąsiedztwo	10%	0,0645	0,1299	niekorzystne	0,0645
3	dojazd	20%	0,1289	0,2599	dobry	0,2162
4	Uzbrojenie	10%	0,0645	0,1299	dostęp	0,0863
5	Stan zagospodarowania i warunki inwestowania	25%	0,1612	0,3249	dobry	0,2430
6	Powierzchnia gruntu	15%	0,0967	0,1949	niekorzystna	0,0967
	Suma	100%	0,6446	1,2995		0,9011

Wartość rynkową działki mieszkaniowej obliczono zgodnie z poniższą formułą:

$$W_r = C_{sr} * \sum_{i=1}^n U_i * P_g * K$$

gdzie:

P_g – powierzchnia działki

C_{sr} - cena średnia 1 m² powierzchni gruntu

$\sum_{i=1}^n U_i$ - suma współczynników korygujących

K - współczynnik korekcyjny = 1

$$W_{1942/3} = 259,02 \text{ zł/m}^2 * 0,9011 * 1146 \text{ m}^2 * 1 = \mathbf{267\ 480 \text{ zł}}$$
 tj. 233,40 zł/m²

Wartość gruntu o funkcji mieszkaniowo-usługowej w zaokrągleniu: **267 480 zł**

Słownie: *dwieście sześćdziesiąt siedem tysięcy czterysta osiemdziesiąt złotych*

- w tym: wartość części północnej działki nr 1942/3 o pow. 0,0816 ha zabudowanej budynkiem jednorodzinny: **190 457 zł**

Słownie: *sto dziewięćdziesiąt tysięcy czterysta pięćdziesiąt siedem złotych*

- w tym: wartość części południowej działki nr 1942/3 o pow. 0,0330 ha zabudowanej budynkiem jednorodzinny: **77 023 zł**

Słownie: *siedemdziesiąt siedem tysięcy dwadzieścia trzy złote*

11. Określenie wpływu kosztu remontu młyna wodnego na wartość nieruchomości

Na tragarzach drewnianych osadzone jest koło młyńskie wodne śródsięberne o średnicy ok. 5 m i palczaste drewniane o średnicy ok. 3,75 m, obecnie wyłączone z użytkowania z uwagi na bardzo zły stan techniczny, ponieważ koło straciło dostęp do strumienia wody (zmienił się przebieg potoku Młynówka).

Wnętrze młyna było trypoziomowe, z poziomem dolnym podzielonym wzdłużnie rzędem słupów, średnim mieszczącym złożenie kamieni i poziomem trzecim, na którym żurawie uruchamiały zastawy pogródek. Wnętrze nakryte było stopami belkowanymi. Wejście do młyna usytuowane zostało pośrodku krótszego boku, w którym są dwuskrzydłowe klepkowe drzwi. Dach młyna jest siodłowy z wystawką.

Elementy drewniane kół młyńskich są spróchniałe, co prawdopodobnie wyklucza ich renowację. Od czasu wpisania do rejestru zabytków urządzenia te nie były używane, a płynąca kiedyś przez działkę rzeka Raba zmieniła bieg i obecna odległość między korytem a budynkiem wynosi około 100 metrów, w tym ciąg drogi E77 – tzw. Zakopianki.

W skład wyposażenia młyna oprócz kół wchodzi pogródki betonowe, wprowadzające wodę do wnętrza młyna do komory koła wodnego, ze stawidłem drewnianym zawieszonym wahadłowo, uruchomianym żurawiem z wnętrza młyna; obok znajduje się stawidło na upust

wolny boczny, uruchamiany analogicznie, zakończony kanałem odprowadzającym wodę obok koła. Mechanizm napędowy znajduje się w stanie awaryjnym ze względu na postępującą destrukcję wału głównego, przy czym złamany wał główny wymaga wymiany, a ściana kamienna między kołem wodnym i palczastym remontu. W stosunku do koła palczastego nie stwierdzono obecności drewnojadów, ani stanu butwienia czy próchnicy drewna, natomiast stwierdzono korozję powierzchniową elementów stalowych”. Określono, że drewniane palce zachowały się w ok. 25 %, a stan techniczny zabytku drewnianego ocenia się jako zadawalający, wymagający remontu kapitalnego”. W odniesieniu do koła wodnego wskazano, że dolna część koła około 20% uległa destrukcji z powodu zbutwienia drewna, prawdopodobnie z powodu długotrwałego zanurzenia w wodzie, wypełniającej przez dłuższy czas dno nieczynnej komory koła wodnego”, przy czym około 30 % łopatek objętych jest procesem próchnienia drewna w początkowym stadium, natomiast „w części koła dostępnej do oględzin nie stwierdzono obecności drewnojadów”.

Zgodnie z pismem Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 25.03.2025 r., koło wodne w szacowanym budynku młyna nie zostało przeznaczone do rozbiórki, lecz do remontu kapitalnego. W związku z tym, na potrzeby niniejszej wyceny oszacowano rynkowy koszt kapitalnego remontu koła wodnego z uwzględnieniem demontażu elementów drewnianych i metalowych koła na części, kompleksowej obróbki mechanicznej elementów składowych oraz ponownego ich montażu. Koszt ten obejmuje zarówno zakup materiałów do prac remontowych, jak i koszty robocizny związanej z całym zakresem robót. Do celów przeliczenia rynkowych kosztów związanych z kapitalnym remontem budynku młyna oraz koła młyńskiego wykorzystano kosztorys ofertowy p. Łukasza Hudzika pn. „Remont budynku młyna”.

Kosztorys został skalkulowany wg stawek robót aktualnych na datę wykonania Operatu (II kw. 2025 r.), ale adekwatnych dla rynku mniejszych miast Małopolski. Uzasadnione jest to m.in. zastosowaniem stawki roboczogodziny jako średniej robocizny kosztorysowej w robotach ogólnobudowlanych – remontowych dla rynku mniejszych miast Małopolski, stawka ta wynosiła ok. 32,40 zł/rbg wg cen na II kw. 2025 r. Szacunkowa wysokość kosztów remontu liczona wg cen i stawek robocizny dla mniejszych miast Małopolski (w tym miasta Myślenic) wg biuletynu SEKOCENBUD IRS została przetransponowana z poziomu kosztorysu do poziomu rynkowego wskaźnikiem kosztów dokumentacji i nadzoru ustalonym dla prostych budynków jednokondygnacyjnych na podstawie biuletynu BISTYP BCO.

Łącznie koszty odtworzenia uzupełniono o współczynnik 4,6% kosztów odtworzenia przyjętych dla kategorii kosztów projektowania i nadzoru, w tym:

+ 4,2% kosztów dla dokumentacji projektowej dla prostych budynków jednokondygnacyjnych wyposażonych w podstawowe instalacje techniczne przy wartości prac od 0,5 do 1,0 mln zł

+ 0,4% kosztów nadzoru inwestorskiego i przedmiaru robót dla prostych budynków jednokondygnacyjnych wyposażonych w podstawowe instalacje techniczne przy wartości prac od 0,5 do 1,0 mln zł, czyli w udziale 10% kosztów dokumentacji projektowej na podstawie biuletynu BISTYP BCO wg poziomu cen na I kwartał 2025 r.

Tabelę podsumowującą wyniki analizy kosztorysu ofertowego remontu budynku młyna, wg cen na II kwartał 2025 r., przedstawia poniższa tabela.

Tabela. Kalkulacja kosztu wykonania remontu budynku młyna

Lp.	Opis pozycji kosztorysowej	Cena łączna Kosztorys ofertowy VI 2025 Rynek mniejszych miast Małopolski	Wkd	Cena łączna wskaźnikowa VI 2025 Rynek mniejszych miast Małopolski
1	Remont dachu - konstrukcja, pokrycie, podbitka	116 423,28	4,60%	121 778,75
2	Remont stropu drewnianego, izolacje, zabudowa skosów	81 525,66	4,60%	85 275,84

Lp.	Opis pozycji kosztorysowej	Cena łączna Kosztorys ofertowy VI 2025 Rynek mniejszych miast Małopolski	Wkd	Cena łączna wskaźnikowa VI 2025 Rynek mniejszych miast Małopolski
3	Remont kanału dopływowego koła młyna, remont koła częściowy	42 676,90	4,60%	44 640,04
4	Remont ścian i posadzek wewnętrznych - częściowy	41 610,55	4,60%	43 524,64
5	Remont elewacji - częściowy	27 433,36	4,60%	28 695,29
6	Stolarka okienna i drzwiowa - remont częściowy	39 447,72	4,60%	41 262,32
7	Instalacja elektryczna - remont częściowy	9 979,50	4,60%	10 438,56
	RAZEM	359 096,97	4,60%	375 615,43

Łączny koszt remontu kapitalnego budynku młyna wraz z kołem wodnym przy ul. Daszyńskiego 58 w Myślenicach, wynosi: **375 615 zł**
Słownie: trzysta siedemdziesiąt pięć tysięcy sześćset piętnaście złotych

Przyjęte założenie umożliwia określenie realnego wpływu kosztów remontu kapitalnego koła wodnego na ogólną wycenę nieruchomości, przy założeniu, że wydatki operacyjne w wycenie dochodowej nie uwzględniałyby kosztów związanych z ww. remontem.

Wycena budynku młyna w podejściu dochodowym uwzględnia ponadstandardowy nakład na remont kapitalny młyna wraz z kołem wodnym, wyrażony za pomocą ponadstandardowego wskaźnika procentowego wydatku operacyjnego na remont młyna (8,5% licząc od EDB). Strumień ten po zdyskontowaniu jest istotnie zbliżony do ww. kwotowego kosztu remontu.

12. Prezentacja obliczonych wartości nieruchomości zabudowanej

I) Wartość rynkowa części południowej zabytkowej nieruchomości zabudowanej budynkiem młyna przy ul. Daszyńskiego 58 w Myślenicach o łącznej powierzchni gruntu 0,0330 ha, wynosi: **$W_N = 238\ 000\ \text{zł}$ (1 223 zł/m² Pu)**

słownie: *dwieście trzydzieści osiem tysięcy złotych*

W tym:

- wartość budynków i budowli:

$W_b = 160\ 977\ \text{zł}$

- wartość rynkowa prawa własności gruntu:

$W_g = 77\ 023\ \text{zł}$

II) Wartość rynkowa części północnej zabytkowej nieruchomości zabudowanej budynkiem jednorodzinny przy ul. Daszyńskiego 58 w Myślenicach o łącznej powierzchni gruntu 0,0816 ha, wynosi: **$W_N = 382\ 241\ \text{zł}$ (2 943 zł/m² Pu)**

słownie: *trzysta osiemdziesiąt dwa tysiące dwieście czterdzieści jeden złotych*

W tym:

- wartość budynków i budowli:

$W_b = 191\ 784\ \text{zł}$

- wartość rynkowa prawa własności gruntu:

$W_g = 190\ 457\ \text{zł}$

III) Wartość rynkowa całej nieruchomości objętej KW nr KR1Y/00024272/2 (I + II):

$W_N = 620\ 241\ \text{zł}$ tj. 1 912 zł/m² Pu

Słownie: *sześćset dwadzieścia tysięcy dwieście czterdzieści jeden złotych*

W tym:

- wartość rynkowa prawa własności gruntu:

$W_g = 267\ 480\ \text{zł}$

- wartość budynku mieszkalnego:

$W_{bMN} = 191\ 784\ \text{zł}$

- wartość budynku młyna:

$W_{bML} = 160\ 977\ \text{zł}$

IV) Szacunkowa wartość nakładów na kapitalny remont budynku młyna wraz z modernizacją koła wodnego, wg cen dla mniejszych miast Małopolski na datę Opinii:

375 615 zł

Słownie: trzysta siedemdziesiąt pięć tysięcy sześćset piętnaście złotych

13. Komentarz do wyniku

1. Określona wartość rynkowa nieruchomości z uwzględnieniem aktualnego sposobu użytkowania stanowi najbardziej prawdopodobną cenę, jaką można uzyskać za nieruchomość na normalnie funkcjonującym rynku. Nieruchomość musi przy tym być użytkowana zgodnie ze swoim przeznaczeniem określonym w studium planistycznym.

2. Wartość rynkowa w operacji odwzorowuje najczęściej występujące zachowania uczestników rynku. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości przyjęto **typowe** stawki czynszowe (najczęściej występujące) oraz **typowe** stopy zwrotu dla planowanych inwestycji i odwzorowano w ten sposób **typowy** sposób zarządzania i **typowe** umiejętności negocjacyjne.

3. Wartość rynkową należy odróżnić od **wartości indywidualnej**, która odzwierciedla cenę jaką inwestor skłonny jest zapłacić za daną nieruchomość przy uwzględnieniu jej przewidywanej zdolności do zaspokojenia jego pragnień. W procesie określania wartości indywidualnej uwzględnia się indywidualną wizję inwestora co do rozwoju danej nieruchomości, indywidualny sposób zarządzania, a więc i indywidualne stawki czynszu dla danej nieruchomości, poziom pustostanów tejże nieruchomości, wpływ podatku dochodowego oraz kwotę kapitału odzyskaną poprzez sprzedaż nieruchomości czyli wycofanie się z inwestycji. Wartość indywidualna oparta jest na subiektywnej ocenie inwestora jednak może być istotnym elementem oceny projektu inwestycyjnego lub określania alternatywnych możliwości inwestycyjnych. Wartość indywidualna zwanej jest też inwestycyjną. Wartość inwestycyjna (indywidualna) jest więc, odzwierciedleniem subiektywnej relacji między inwestorem i daną nieruchomością. Jej wyznaczenie opiera się o indywidualne wymagania i kryteria inwestowania. Dlatego też rzadko się zdarza aby określona w operacji szacunkowym wartość rynkowa miała odniesienie do ceny zakupu nieruchomości jak i do zakresu nakładów na niej dokonanych, które wynikają z indywidualnej wizji rozwoju nieruchomości i wymagań inwestora - właściciela.

4. Poziom oszacowanej wartości rynkowej uznać należy za adekwatny do cech rynkowych szacowanej nieruchomości traktowanej jako obiekt zabytkowy z ochroną konserwatorską budynków młyna i mieszkalnego na nieruchomości. Peryferyjne położenie nieruchomości oraz potrzebne nakłady remontowe powodują, że nie można przewidywać (z punktu widzenia rynku nieruchomości) zmiany funkcji na dającą wyższą wartość. W szczególności nie można było zakładać innego wykorzystania szacowanej nieruchomości dla optymalizacji sposobu korzystania dającego wyższą wartość.

5. Dokonano uzupełniającej analizy wartości nieruchomości zabudowanej w podejściu porównawczym, na podstawie transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi wpisanymi do ewidencji zabytków z rynku górnośląsko-małopolskiego. Z obliczeń wynika, że wartość rynkowa nieruchomości szacowanej w podejściu porównawczym może wynosić **749 113 zł**, tj. **2 309 zł/m² Pu**, czyli jest o ok. **17,2% wyższa** niż wartość nieruchomości ustalona w podejściu dochodowym - ale bez uwzględnienia ponadstandardowych nakładów na remont koła wodnego. Jednakże z uwagi na duże zróżnicowanie stanu nieruchomości podobnych przyjętych do analizy porównawczej oraz z uwagi na niekorzystny stan techniczny zabudowań szacowanych i konieczność poniesienia znacznych nakładów remontowych związanych z dostosowaniem budynku młyna do czynnego użytkowania, rekomenduje się wartość nieruchomości ustaloną w podejściu dochodowym.

5. Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości nie obejmuje podatków i opłat związanych ze sprzedażą nieruchomości, w tym podatku VAT, o naliczeniu którego należy zdecydować zgodnie z przepisami o podatku od towarów i usług.

6. Określona w operacie szacunkowym wartość rynkowa nieruchomości stanowi podstawę do celów postępowania upadłościowego.

7. Zakres czynności współautorów operatu, rzeczoznawców majątkowych: Adam Kościsz - ustalenie stanu i przeznaczenia nieruchomości, analiza rynku nieruchomości, metodyka wyceny, analiza i weryfikacja całości zagadnienia; Szymon Siekierka – ustalenie stanu nieruchomości, analiza rynku nieruchomości, obliczenia i redakcja opracowania. Podział zakresu czynności nie zwalnia obu Rzeczoznawców majątkowych od odpowiedzialności za określoną wartość nieruchomości.

8. Przedmiotowa nieruchomość nie służy do prowadzenia działalności w dziedzinie obronności i bezpieczeństwa państwa, więc ustęp 1a, 1aa, 1ab i 1ac art. 311 Prawa upadłościowego nie dotyczą niniejszej wyceny. Przedmiotowa nieruchomość nie jest obciążona zastawem rejestrowym, jak wskazuje treść KW gruntowej, więc ustęp 1ad, 2 i 3 art. 311 nie dotyczą niniejszej wyceny. Przedmiotowa nieruchomość jest objęta prawem odrębnej własności, więc ustęp 5 art. 313 nie dotyczy niniejszej wyceny. Art. 315 Pr. up. nie ma wpływu na kształt niniejszej wyceny, ponieważ sprzedaż przedmiotowej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym posiada skutki postępowania egzekucyjnego i może zostać przeprowadzona w pełni zgodnie z wymogami Prawa upadłościowego.

9. Przedmiotowa nieruchomość nie jest obciążona jakimikolwiek służebnościami gruntowymi, służebnościami budynkowymi, służebnościami przesyłu, bądź innymi prawami rzeczowymi ujawnionymi w KW. Niniejszym ustęp 2, 3, 4 nie dotyczą tej wyceny. Przedmiotowa nieruchomość jest objęta tytułem prawnym niezarządzanym w częściach ułamkowych, więc ustęp 6 nie dotyczy niniejszej wyceny. Art. 345 Prawa upadłościowego dotyczy niniejszej wyceny, gdyż przedmiot jej obciąża na datę wyceny hipoteka umowna oznaczona w dziale IV KW gruntowej.

14. Klauzule, warunki i ograniczenia

1. Niniejsza opinia szacunkowa uwzględnia w pełni stan faktyczny zastany w czasie przeprowadzania lustracji. Ważność wyceny ograniczona jest do celu zawartego w pkt. 2, stanu z dnia oględzin i poziomu cen z dnia sporządzenia niniejszej opinii oraz ustalonego stanu prawnego.

2. Opracowanie jest operatem szacunkowym, który jest dokumentem prawnie zastrzeżonym do przedstawienia przez rzeczoznawcę majątkowego wartości rynkowej lub wartości odtworzeniowej nieruchomości.

3. Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności za nieuwzględnienie wad przedmiotu wyceny, których nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu lustracji ani na podstawie dokumentacji i informacji uzyskanych od zamawiającego.

4. W zakresie dokonanych oględzin i oceny stanu techniczno-użytkowego budynku, budowli i urządzeń czynności przeprowadzone przez rzeczoznawców nie stanowią ekspertyzy technicznej.

5. Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia obciążenia hipotekami.

6. Niniejszy operat sporządzono zgodnie z wymogami przepisów prawnych i Standardami Zawodowymi PFSRM wydanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

7. Zakres czynności współautorów operatu, rzeczoznawców majątkowych: Adam Kościsz - ustalenie stanu i przeznaczenia nieruchomości, analiza rynku nieruchomości, metodyka wyceny, analiza i weryfikacja całości zagadnienia; Szymon Siekierka – ustalenie stanu nieruchomości, analiza rynku nieruchomości, obliczenia i redakcja opracowania. Podział zakresu czynności nie zwalnia obu Rzeczoznawców majątkowych od odpowiedzialności za określoną wartość nieruchomości.

8. Zgodnie z przepisami ogólnymi dotyczącymi ważności operatu szacunkowego, wynikającymi z regulacji ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, **operat**

szacunkowy może być wykorzystany dla celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników wpływających na ceny nieruchomości lub uległ zmianie stan nieruchomości. W przypadku jakichkolwiek zmian niezbędne jest ponowne wykonanie operatu szacunkowego. Przed wykorzystaniem po upływie 12 miesięcy od daty sporządzenia niezbędne jest potwierdzenie jego aktualności przez autora operatu.

9. **Wycena w postępowaniu upadłościowym** z nieruchomości należy do specyficznych celów wyceny realizowanych przez Syndyka pod nadzorem Sądu, a uregulowana jest przepisami szczególnymi ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego i innymi. W związku z tym kwestia ważności operatu szacunkowego i możliwości jego wykorzystania do celów egzekucji lub postępowania spadkowego rozpatrywana winna wyłącznie przez Syndyka przy uwzględnieniu przepisów szczególnych. Decyzję o konieczności potwierdzenia aktualności podejmuje Zamawiający (Syndyk) zarówno przed upływem jak i po upływie 12 miesięcy od daty sporządzenia operatu szacunkowego. Na podstawie tej decyzji autor opinii (biegły sądowy) przygotowuje odpowiedni dokument zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

10. Wykorzystanie operatu w celu innym jest niedopuszczalne.

11. Udostępnianie niniejszej opinii osobom trzecim i publikowanie wymaga zgody autora co do sposobu i zakresu. Udostępnianie osobom trzecim do celów prezentacyjnych i informacyjnych nie może polegać na dokonywaniu jakiegokolwiek reprodukcji, powielania, kopiowania itp.

12. W opinii nie uwzględniono jakichkolwiek kwestii związanych z ewentualnym zanieczyszczeniem lub skażeniem gruntu jakie mogłoby wyniknąć w przyszłości w związku z dotychczasową działalnością. Odpowiedzialność nabywcy za tego rodzaju wady (zanieczyszczenia i skażenia) przyjęta została zgodnie z aktualnymi regulacjami krajowych przepisów ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska.

13. Operat przekazano Zamawiającemu w **dwóch (2)** egzemplarzach.

15. Nota informacyjna ws. ochrony danych osobowych

Administratorem danych osobowych Strony jest firma: Adam Kościsz, EKSPERT – Doradztwo i Wyceny, ul. Do Krzyża 11, 32-540 Młoszowa, działająca na zlecenie Syndyka masy upadłości.

Wszelkie pytania dotyczące przetwarzania danych osobowych („dane”) Strony należy kierować na adres ak.wyceny@gmail.com lub na jeden z podanych powyżej adresów poczty tradycyjnej.

Przetwarzanie danych osobowych Strony będzie odbywać się na podstawie art. 6 pkt 1 lit. b) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L nr 119 str. 1) („**RODO**”) w celu prawidłowego sporządzenia niniejszego operatu szacunkowego; na podstawie art. 6 pkt 1 lit. f) RODO w prawie usprawiedliwionym interesie Administratora Danych jakim jest ochrona przed ewentualnymi roszczeniami na drodze cywilnej związanymi z przygotowaniem wskazanego wyżej Operatu; oraz na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c) RODO w związku z koniecznością wypełnienia obowiązków prawnych przez Administratora Danych, w tym obowiązków podatkowych.

Administrator będzie przetwarzał następujące kategorie danych osobowych Strony: imię i nazwisko oraz adres zameldowania, przy czym nie jest planowane przetwarzanie szczególnych kategorii danych osobowych, o których mowa w art. 9 RODO.

Dane osobowe Strony będą przetwarzane przez Administratora w celu sporządzenia powyższego operatu szacunkowego.

Dane osobowe Strony będą przetwarzane do momentu zatwierdzenia niniejszego Operatu przez Administratora, a także w okresie po jego zatwierdzeniu w celu weryfikacji wniosków tam zawartych z zastrzeżeniem, że okres przetwarzania danych osobowych może zostać każdorazowo przedłużony o okres przedawnienia roszczeń, jakie mogą mieć związek, ze sporządzeniem niniejszego Operatu lub też z osobą Strony lub jeżeli przetwarzanie danych osobowych będzie

niezbędne dla celowego dochodzenia roszczeń lub obrony przed roszczeniami strony przeciwnej, co stanowi prawnie usprawiedliwiony interes administratora danych.

Administrator nie stosuje zautomatyzowanego podejmowania decyzji, w tym profilowania.

Stronie przysługuje prawo dostępu do treści swoich danych oraz prawo ich poprawiania, sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania, prawo do przenoszenia danych, prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych.

Podanie przez Stronę danych osobowych jest dobrowolne, ale niezbędne do celów sporządzenia i zatwierdzenia niniejszego Operatu szacunkowego. W przypadku nie podania danych osobowych Operat ten nie może zostać w pełni zweryfikowany.

Informujemy, iż dane osobowe mogą być przekazywane podmiotom świadczącym usługi finansowo-księgowo, w tym Wierzycielom. Poza wskazanymi podmiotami, dane Stron mogą być udostępnione wyłącznie podmiotom upoważnionym do tego na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

Odbiorcy danych znajdują się w krajach na terenie Europejskiego Obszaru Gospodarczego (EOG).

16. Wykaz załączników

1. Wypis z KW nr KR1Y/00024272/2.
2. Wypis ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Myślenice.
3. Wypis z rejestru gruntów i kartoteki budynków.
4. Kopia mapy zasadniczej z nakładką ewidencyjną.
5. Kopia karty ewidencyjnej zabytku nieruchomego.
6. Dokumentacja fotograficzna.
7. Kopia polisy ubezpieczeniowej rzeczoznawcy majątkowego

17. Podpis, data, pieczęć rzeczoznawcy majątkowego

26.06.2025 r.



18. Załączniki**18.1. Wypis z KW nr KR1Y/00024272/2**

Wypis dokumentu sporządzony na podstawie art. 155 ustawy z 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z dnia 23.07.2024 r., poz. 1145)

Określenie dokumentu	Księga Wieczysta Nr KR1Y/00024272/2 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Myślenicach
Miejsce udostępnienia	Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Myślenicach
Treść wypisu	<p>Dział I. Oznaczenie nieruchomości: Gmina: Myślenice, Obręb: Myślenice 3 Opis: działka nr 1942/1, pow. 0,1413 ha</p> <p>Dział I. Spis praw: wolny od wpisów</p> <p>Dział II. Własność: Nieruchomość jest własnością Roberta Wojciecha Pary (s. Tadeusza i Marii) w udziale 1/1 części, na podstawie zaświadczenia Burmistrza Miasta i Gminy Myślenice sygn. GNR.6843.12.2019 z dnia 19.03.2019 r. Chwila wpływu z dnia 25.03.2019 r., chwila wpisu z dnia 18.09.2019 r.</p> <p>Dział III. Prawa, ciężary i ograniczenia: Ograniczone prawo rzeczowe – służebność mieszkania w murowanym budynku z kamienia na rzecz Władysława Gryza (s. Marcina i Wiktorii), na podstawie umowy nr rep. 749/78 z dnia 22.02.1978 r. oraz na podstawie zaświadczenia Burmistrza Miasta i Gminy Myślenice sygn. GNR.6843.12.2019 z dnia 19.03.2019 r. Chwila wpływu z dnia 25.03.2019 r., chwila wpisu z dnia 18.09.2019 r.</p> <p>Dział IV. Hipoteki: Hipoteka przymusowa zwykła – 1,77 zł; koszty wykonania instalacji elektrycznej oraz zakupu materiałów budowlanych. Na podstawie zaświadczenia Burmistrza Miasta i Gminy Myślenice sygn. GNR.6843.12.2019 z dnia 19.03.2019 r. Chwila wpływu z dnia 25.03.2019 r., chwila wpisu z dnia 18.09.2019 r..</p>
Wypis sporządzono	11.04.2025 r.

UWAGA: Służebność mieszkania oznaczona w dziale III KW gruntowej nie ma wpływu na wartość nieruchomości szacowanej. Z informacji przekazanych przez Urząd Stanu Cywilnego w Myślenicach wynika, że uprawniony Władysław Gryz zmarł dnia 14.02.2019 r.

UWAGA: P. Robert Para zmarł dnia 11.03.2022 r., przed ogłoszeniem upadłości p. Katarzyny Szafraniec-Pary. Na mocy postanowienia SR w Myślenicach sygn. akt I Ns 670/22 z dnia 25.05.2023 r., Upadła jest jedyną spadkobierczynią po p. Robercie Parze, a spadek po zmarłym mężu w całości wchodzi z mocy prawa do masy upadłości. Brak dowodów co do wszczęcia postępowania spadkowego po p. Robercie Parze w KW gruntowej.

UWAGA: Występuje niezgodność treści KW z aktualnym stanem geodezyjnym. Działka nr 1942/1 uległa podziałowi na działkę nr 1942/3 o pow. 0,1146 ha zabudowaną budynkiem młyna i działkę nr 1942/4 o pow. 0,0269 ha w korycie potoku Młynówka (użytek Wp).



(pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego)

18.2. Wypis ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Wypis dokumentu sporządzony na podstawie art. 155 ustawy z 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z dnia 23.07.2024 r., poz. 1145).

Określenie dokumentu	<i>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Myślenice</i>
Miejsce udostępnienia	Urząd Miasta i Gminy Myślenice – Wydział Gospodarki Przestrzennej
Treść wypisu	<p>Teren na którym położony jest przedmiot wyceny nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Zgodnie ze <i>Zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Myślenice zatwierdzoną uchwałą Rady Miejskiej w Myślenicach nr 340/XL/2017 z dnia 30 października 2017r.</i> przedmiot wyceny położony jest w obszarze oznaczonym jako tereny zabudowy usługowej.</p> <p>Funkcja usługowa związana jest z kilkoma płaszczyznami rozwoju: obsługą mieszkańców miasta i regionu (handel detaliczny, kultura, oświata, sport i rekreacja, opieka zdrowotna), obsługą podmiotów gospodarczych (handel hurtowy, obsługa komunikacji, obsługa biznesowa, usługi kongresowe) oraz obsługą ruchu turystycznego (kultura, gastronomia, obsługa turystyczna, rekreacja).</p> <p>W terenach zabudowy usługowej zaleca się utrzymanie terenu biologicznie czynnego w strefie miejskiej na poziomie 20% powierzchni terenu inwestycji.</p> <p>W sytuacjach istniejącego, zwartego zainwestowania (np. w sytuacji całkowitej zabudowy działki w rejonie Rynku w mieście Myślenice) dopuszcza się wskaźnik 0% terenu biologicznie czynnego. W terenach koncentracji funkcji usługowej (oznaczonych na rysunku studium pionowym, czerwonym szrafem) dopuszcza się możliwość obniżenia wskaźnika terenu biologicznie czynnego do poziomu 10% powierzchni terenu inwestycji. Teren biologicznie czynny w obszarach usług włączonych do systemu powiązań przyrodniczych winien kształtować się na poziomie 50% powierzchni terenu inwestycji.</p> <p>Wysokość budynków zabudowy usługowej (określonej zgodnie z przepisami odrębnymi) – w zróżnicowanych formach winna kształtować się następująco : - na terenie miasta - maksymalnie 15m.</p> <p>Dnia 25.06.2021 r. została zatwierdzona przez Radę Miejską w Myślenicach uchwała nr 342/XXXVIII/2021 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Myślenice-Zachód. Uchwała ta obejmuje zasięgiem również szacowaną nieruchomość.</p> <p>Obszar objęty opracowaniem częściowo leży na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 443 „Dolina rzeki Raby”. Jakość wód w obrębie tego zbiornika jest wysoka - klasa Ib. Wody te nie wymagają uzdatnienia lub są bardzo nieznacznie zanieczyszczone i ich uzdatnienie jest stosunkowo łatwe. Wody niskiej i średniej jakości stwierdzono głównie w obszarach zabudowanych i na terenach wykorzystywanych rolniczo, gdzie czynnikiem degradującym są nadmierne ilości azotu. Ogólnie w wodach tych nie stwierdzono obecności metali o charakterze toksycznym (Cu, Cr, Cd., Ni, Pb, Zn, Hg) w ilościach przekraczających normy dla wód najwyższej i wysokiej jakości.</p>
Wypis sporządzono	11.04.2025 r.



(pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego)

18.3. Kopia wypisu z rejestru gruntów i kartoteki budynków

Województwo: **małopolskie**Powiat: **myślenicki**Jednostka ewidencyjna: **120903_4, Myślenice - miasto**Obręb ewidencyjny: **0003, Myślenice 3****STAROSTA MYŚLENICKI**
32-400 Myślenice ul. Reja 13.....
(nazwa organu wydającego dokument)**UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW**

sporządzono dnia: 27-05-2025 08:49:51

Nr jednostki rejestrowej: **G40****Osoby: 1**

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	Para Robert (Tadeusz, Maria) adres: os. Henryka Sienkiewicza 15/6, 32-020 Wieliczka

Działki ewidencyjne: 2

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
1942/3 120903_4.0003.1942/3		0.1146	B	0.1146	KR1Y/00024272/2
1942/4 120903_4.0003.1942/4		0.0269	Wp	0.0269	KR1Y/00024272/2
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.1415	ha		
Słownie: jeden tysiąc czterysta piętnaście metrów kwadratowych					

Oznaczenia użytków i klas
B - Tereny mieszkaniowe
Wp - Grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi

Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: 2

Identyfikator	120903_4.0003.298_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 0
Działka	120903_4.0003.1942/3	Powierzchnia zabudowy [m ²]: 217 Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
Adres	-	Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Rodzaj wg KŚT	pozostałe budynki niemieszkalne	
Uwagi: -		

Identyfikator	120903_4.0003.299_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 0
Działka	120903_4.0003.1942/3	Powierzchnia zabudowy [m ²]: 204 Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
Adres	Myślenice, ul. Ignacego Daszyńskiego 58	Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Rodzaj wg KŚT	budynki mieszkalne	
Uwagi: -		

Signed by /
Podpisano przez:

Dawid Tomal

Date / Data: 2025-
05-27 08:56

Sporządził(a): Dawid Tomal

27-05-2025(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

18.4. Kopia karty ewidencyjnej zabytku nieruchomego

Nr A B C D E F G H I J K L M N O P R S T U V W X Y Z

1. Obiekt zabytkowy
 MŁYN WODNY NA RZECIE RABIE, UL. DASZYŃSKIEGO 68.
 2. Miejscowość
 MYŚLENICZE

3. Wiek XIX	4. Sygn. bud. przedm. MSLCONE, LUDOWE	5. Kubatura m³ 1230	6. Powierzchnia w m² a) zabytkowa: 410 b) użytkowa: 410
7. Materiał budowlany	Przed zniszczeniem Po odbudowie	11. Ilość budynków 1	14. Grunty należące do zabytku: ha
a) ściany	DREWNO	12. Ilość kondygnacji 1	a) ogrody stylowe
b) sklepienia	-	13. Użytkowanie wnętrza według ilości:	b) sady i grunty uprawne
c) stropy	DREWNO	a) izb mieszkalnych 4	c) lasy
d) wiązania dachu	DREWNO	b) innych pomieszczeń 3	d) wody
e) krycie dachu	PAPA DACHOWICK	c) piwnic -	e) inne

8. Wyposażenie architektoniczne
 STROPY BELKONE WSPARTE NA SKŁUPACH, FRAGMENTY URZĄDZENIA Z KOLEM WODNYM PODSIĘBIERNYM I KÓŁKEM PALCOWYM. BRAMA KLEPKOWA.

15. Przeznaczenie pierwotne budynku
 MŁYN WODNY

16. Użytkowanie w latach ubiegłych
 J.H.

17. Użytkowanie obecne
 USTĘP TOWAROWY (MAGAZYN G.S.)

18. Nadaje się do użycia na
 MŁYN

9. Autorzy i data budowy i przebudowy
 ZBUDOWANY W LATACH 1855-1860.

10. Udostępnienie	DOSTĘPNY	Zniszczenia %	Odbudowa %
		VIII.1939 r.	O P I S
		XI.1939 r.	
		XII.1945 r.	
		V.1986	STAN: USZKODZONY SILNIE ZAMIEDEANY 40
		V.1981	STAN DOBRY (po renowacji 1971-2)

20. Przynależność administracyjna
 a) województwo KRAKOWSKIE
 b) powiat M. POW.
 c) gmina

21. Stacja
 a) kolejowa KRAKÓW
 b) autobusowa M. MIEJSKO

22. Właściciel i jego adres
 (SKARB PAŃSTWA)
 OS. ANITA UNOLD W/M.

23. Użytkownik i jego adres
 (G.M. SPÓŁDZIELNIA W. MYŚLENICACH)
 J.W.

24. Inwestor i jego adres

25. Rejestr zabytku Nr. A-240
 rok 1965 miejsce przechowywania

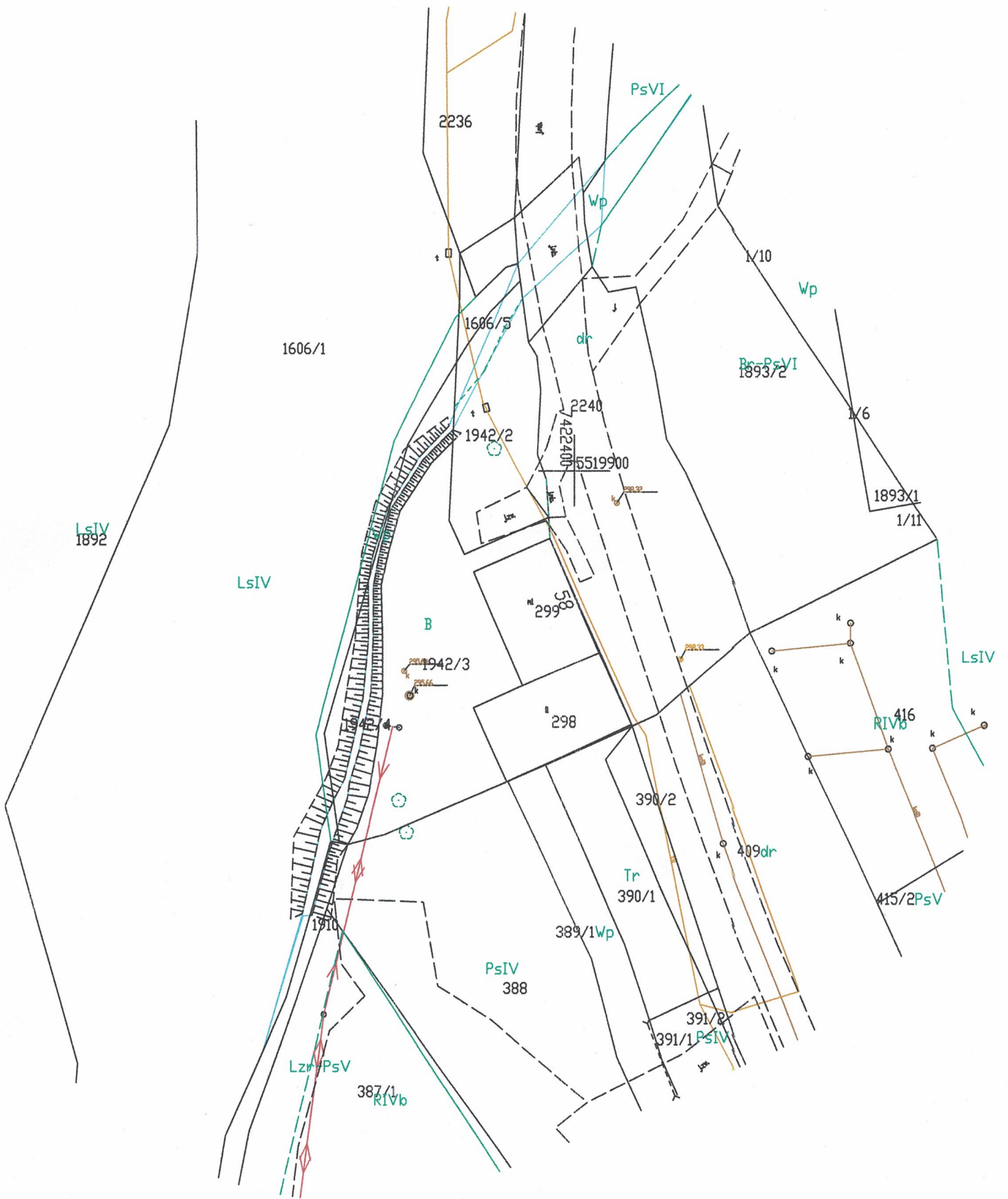
26. Nazwa księgi hipotecznej 27. Nr hipoteczny

28. Akta

29. Fotografie ARCH. WOJ. LONIS.
 ZABYTOK

30. Inventaryzacja pomiarowa

18.5. Kopia mapy zasadniczej z nakładką ewidencyjną



18.6. Dokumentacja fotograficzna

Stan zagospodarowania działki nr 1942/3 przy ul. Daszyńskiego w Myślenicach



Stan techniczno-użytkowy budynku jednorodzinnego przy ul. Daszyńskiego 58 w Myślenicach



Stan techniczno-użytkowy budynku młyna przy ul. Daszyńskiego 58 w Myślenicach



18.7. Kopia polisy ubezpieczeniowej rzeczoznawcy majątkowego



CERTYFIKAT

**ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA
ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ
PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ
W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO**

Niniejszym potwierdza się, że:

**ADAM KOŚCISZ, EKSPERT - DORADZTWO I
WYCENY**

32-540 Młoszowa, Do Krzyża 11

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0018111

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 03/02/2025 - 02/02/2026

na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR

słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 348.00 PLN



iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 82
02-001 Warszawa
KRS 0000426480, NREGON 140407880
NIP 525-235-82-48

18.8. Kopia postanowienia SR Myślenice z dn. 25.5.2023 r. ws. nabycia spadku po Robercie Parze

POSTANOWIENIE

Dnia 25 maja 2023 roku

Sąd Rejonowy w Myślenicach I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: **Sędzia Dorota Machura - Chrzanowska**

Protokolant: Anna Cienkosz

po rozpoznaniu w dniu 25 maja 2023 roku w Myślenicach na rozprawie sprawy z wniosku Syndyka Masy Upadłości Katarzyny Szafraniec-Pary - Andrzeja Mitręgi, Katarzyny Szafraniec-Pary

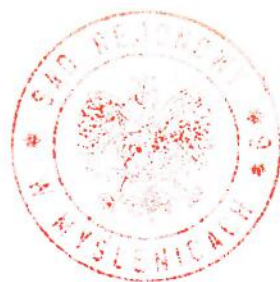
z udziałem Anety Zaremby-Szafraniec, Anny Małoty, Małgorzaty Kas o stwierdzenie nabycia spadku po Robercie Para

postanawia:

- I. stwierdzić, że spadek po Robercie Para zmarłym w dniu 11 marca 2022 roku w Myślenicach, ostatnio stale zamieszkałym w Myślenicach na podstawie ustawy nabyła żona Katarzyna Szafraniec-Para w całości;
- II. stwierdzić, iż strony ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Na oryginale właściwe podpisy
Zgodność z oryginałem stwierdza

Stożek
Sekretarz sądowy



Orzeczenie stało się prawomocne
z dniem 02.06.2023 r.

Myślenice, dnia 27.07.2023 r.

Sekretarz sądowy
Stożek
Barbara Stożek

18.9. Kosztorys ofertowy p. Łukasza Hudzika z dnia 25.06.2025 r. pn. „Remont budynku młyna”

Kosztorys OFERTOWY

Rodzaj robót (branża): budowlana

Inwestycja Remont budynku młyna

Ceny robocizny wg średnich stawek Sekocenbud na II kw.2025r, region małopolski (bez stolicy), R-G zadania remontowo-budowlanych 32,40 zł, R-G zadania instalacji elektrycznej 31,93 zł

Adres: Daszyńskiego 58
Mylenice

Kody CPV:

Inwestor:

Wykonawca:

Sporządził: Łukasz Hudzik

Sprawił:

Poziom cen:

Stawka robocizny: 32,40 zł

Narzuty: $Kp = 68,90\%(R)$
 $Z = 12,00\%(Kp(R)+R+Kp(S)+S)$
 $Kz = 8,10\%(M)$

Data opracowania: 25/06/2025

Wartość kosztorysowa: 359 096,97 zł

Podatek VAT (VAT) = 8%WK: 28 727,76 zł

Wartość kosztorysu 387 824,73 zł

Słownie: trzysta osiemdziesiąt siedem tysięcy osiemset dwadzieścia cztery zł siedemdziesiąt trzy grosze

Inwestor

Wykonawca

Kosztorys - widok uproszczony

Lp	Kod	Opis	Jm	Ilo robót	Cj roboty [zł]	Warto [zł]
1	2	3	4	5	6	7
1		Budynek młyna				359 096,97
1.1		Remont dachu - konstrukcja, pokrycie, podbitka				116 423,28
1.1.1	KNR 4-04 0509-0300 BC 201902	Rozebranie pokrycia dachowego	m2	266,110	48,00	12 773,28
1.1.2	KNR 4-04 0403-0200 BC 201902	Rozebranie ołączenia dachu	m2	266,110	12,44	3 310,41
1.1.3	KNR 4-01 0413-0200	Wzmocnienie krokwi	m	50,000	66,59	3 329,50
1.1.4	KNR 4-01 0412-0300	Wymiana elementów konstrukcyjnych dachu - płatwie	m	8,000	183,51	1 468,08
1.1.5	KNR-I 19-01 0405-0500	Wymiana elementów konstrukcyjnych w konstrukcji dachu. Krokwie lub j tki	m	50,000	150,61	7 530,50
1.1.6	KNR-I 19-01 0405-0400	Wymiana elementów konstrukcyjnych w konstrukcji dachu. Koniec krokwi	szt.	51,000	207,30	10 572,30
1.1.7	KNR-I 19-01 0416-0900	Wymiana ołączenia dachu przy odst pie lat powy ej 24 mm	m2	266,110	23,27	6 192,38
1.1.8	KNR-I 19-01 0632-0200	Odgrzybianie jednokrotne belek i kraw dziaków metod smarowania preparatami olejowymi.	m2	266,110	32,16	8 558,10
1.1.9	KNR-K 05 0102-0100	Mocowanie folii dachowej na krokwiach	100 m2	2,661	1 334,82	3 551,96
1.1.10	KNNR-W 2 0503-0100	Pokrycia dachowe z blachy ocynkowanej grubo ci 0,50 -0,55 mm	m2	266,110	123,56	32 880,55
1.1.11	KNNR-W 2 0505-0101	Monta obróbek blacharskich z gotowych elementów prefabrykowanych z blachy cynkowej	m2	9,000	136,71	1 230,39
1.1.12	KNR 4-01 0535-0500	Rozebranie rur spustowych z blachy nadaj cej si do u ytku	m	12,000	12,57	150,84
1.1.13	KNR-W 2-02 0531-0400	Rury spustowe okr głe o rednicy 110 mm z polichloru winylu	m	12,000	80,45	965,40
1.1.14	KNR 4-01 0535-0400	Rozebranie rynien z blachy nie nadaj cej si do u ytku	m	36,000	8,98	323,28
1.1.15	KNR-W 2-02 0524-0200	Rynny dachowe z PCV półokr głe o rednicy 150 mm ł czone na uszczelki	m	36,000	105,82	3 809,52
1.1.16	KNR 4-01 0414-1100	Deski czołowe	m	36,000	64,21	2 311,56
1.1.17	KNNR 2 0504-0200	Obróbki z blachy stalowej ocynkowanej grubo ci 0,50 mm, przy szeroko ci w rozwini ciu powy ej 25 cm	m2	42,300	170,20	7 199,46
1.1.18	KNR-I 19-01 0418-0400	Odeskowanie szczytów dachowych na styk. Deskowanie o grubo ci desek 32 mm, o powierzchni powy ej 10,0 m2	m2	17,520	81,05	1 420,00
1.1.19	NNRNKB 2-02U 1624-0100	Rusztowania ramowe zewn trzne systemu "pletta"o wysoko ci do 10 m	m2	290,000	29,85	8 656,50
1.1.20	KNR 4-01 0108-0900	Wywiezienie gruzu sprzymowanego samochodami skrzyniowymi na odległo do 1 km	m3	1,000	166,65	166,65
1.1.21	KNR 4-01 0108-1000	Wywiezienie gruzu sprzymowanego samochodami skrzyniowymi na ka dy nast pny 1 km Krotno =10	m3	1,000	22,62	22,62
1.2		Remont stropu drewnianego, izolacje, zabudowa skosów				81 525,66
1.2.1	KNR 4-04 0406-0500	Rozebranie belek stropowych (cz ciowe)	m	32,000	46,93	1 501,76
1.2.2	KNR-I 19-01 0405-0900	Wymiana elementów konstrukcyjnych w stropach. Belka	m	32,000	340,22	10 887,04
1.2.3	KNR-I 19-01 0409-0500	Stropy drewniane. Wzmocnienie belek stropowych jednostronnie	m	60,000	118,82	7 129,20
1.2.4	KNR-I 19-01 0406-0300	Wykonanie i monta konstrukcji szkieletowej. zastrzały	m	30,000	368,33	11 049,90
1.2.5	KNR-I 19-01 0410-0100	lepy pułap z desek nieobrzynanych grubo ci 19 - 25 mm - analogia przygotowanie	m2	130,000	67,26	8 743,80
1.2.6	KNR-I 19-01 0410-0500	Podłoga z desek grubo ci 25 mm z ostruganiem	m2	130,000	108,03	14 043,90
1.2.7	KNR-I 19-01 0621-0400	Izolacje cieplne i przeciwd wi kowe z wełny mineralnej. Izolacja pionowa na sucho z płyt	m2	177,544	45,53	8 083,58
1.2.8	KNR-I 19-01 0411-0100	Monta podsufitki z desek grubo ci 19 mm	m2	177,544	58,64	10 411,18
1.2.9	KNR-I 19-01 0632-0200	Odgrzybianie jednokrotne belek i kraw dziaków metod smarowania preparatami olejowymi.	m2	130,000	32,16	4 180,80

Lp	Kod	Opis	Jm	Ilo robót	Cj roboty [zł]	Warto [zł]
1	2	3	4	5	6	7
1.2.10	KNR-I 19-01 0408-0400	Konstrukcje i naprawy cian drewnianych	m2	45,000	60,20	2 709,00
1.2.11	KNR-I 19-01 0416-0200	Wymiana odeskowania z desek na styk. deski o grubości 25 mm	m2	45,000	61,90	2 785,50
1.3		Remont kanału dopływowego koła młyna, remont koła - cz. ciowy				42 676,90
1.3.1	KNR-I 19-01 0702-0300	Odbicie pasów o szerokości do 30 cm tynków wewn. trznych z zaprawy wapiennej i cementowo-wapiennej	m	30,000	14,72	441,60
1.3.2	KNR-I 19-01 0706-0100	Oczyszczenie spoin	m2	86,880	12,87	1 118,15
1.3.3	KNR-I 19-01 0706-0200	Wykucie spoin z zaprawy wapiennej lub cementowo-wapiennej	m2	43,440	22,05	957,85
1.3.4	KNR-I 19-01 0707-0400	Uzupełnienie tynków wewn. trznych zwykłych kat.III na cianach betonowych z zaprawy wapiennej lub cementowo-wapiennych	m2	43,440	114,96	4 993,86
1.3.5	KNR-I 19-01 0913-0200	Podkłady betonowe. Podkłady z betonu zwykłego z kruszywa naturalnego	m3	3,166	940,04	2 976,17
1.3.6	kalkulacja własna	Naprawa elementów drewnianych konstrukcji młyna (np. łopat, ram).	kpl.	1,000	20 000,00	20 000,00
1.3.7	kalkulacja własna	Prace mechaniczne przy elementach obrotowych (np. wymiana łożysk, osi)	kpl.	1,000	8 000,00	8 000,00
1.3.8	kalkulacja własna	Konserwacja i impregnacja drewnianych elementów młyna	kpl.	1,000	4 000,00	4 000,00
1.3.9	KNR 4-01 0108-0900	Wywiezienie gruzu sprzmozanego samochodami skrzyniowymi na odległość do 1 km	m3	1,000	166,65	166,65
1.3.10	KNR 4-01 0108-1000	Wywiezienie gruzu sprzmozanego samochodami skrzyniowymi na każdą następną 1 km Krotność =10	m3	1,000	22,62	22,62
1.4		Remont cian i posadzek wewn. trznych - cz. ciowy				41 610,55
1.4.1	KNR-I 19-01 0702-0300	Odbicie pasów o szerokości do 30 cm tynków wewn. trznych z zaprawy wapiennej i cementowo-wapiennej	m	32,400	14,72	476,93
1.4.2	KNR-I 19-01 0707-0400	Uzupełnienie tynków wewn. trznych zwykłych kat.III na cianach betonowych z zaprawy wapiennej lub cementowo-wapiennych	m2	32,400	114,96	3 724,70
1.4.3	KNR-I 19-01 0716-0401	Przetarcie istniejących tynków wewn. trznych nie malowanych lub nie pokrytych tapetą na stropach, biegach i spocznikach	m2	32,400	32,59	1 055,92
1.4.4	KNR 2-02 0802-0200	Tynki zwykłe III kategorii, cian i słupów, wykonywane ręcznie z transportem mechanicznym	m2	129,600	27,70	3 589,92
1.4.5	KNR-I 19-01 0914-0100	Warstwy wyrównawcze z zaprawy cementowej o grubości 20 mm z zatarciem na ostro, pod posadzki	m2	85,000	166,10	14 118,50
1.4.6	KNR-I 19-01 0904-0100	Posadzki cementowe z cokolikami zatarte na ostro grub. 25 mm	m2	-85,000	-246,75	-20 973,75
1.4.7	KNR-I 19-01 0904-0300	Posadzki cementowe z cokolikami, pogrubienie Posadzki o 1 cm Krotność =2	m2	-85,000	-31,84	-2 706,40
1.4.8	KNR-W 2-02 1109-0500	Posadzki z płytek gresowych - kolor szary	m2	85,000	141,21	12 002,85
1.4.9	KNR-W 2-02 1115-0200	Cokoliki z kształtek z kamieni sztucznych, układanych za zaprawie klejowej	m	54,000	32,04	1 730,16
1.4.10	KNR 2-02 0815-0300	Gład gipsowa jednowarstwowa, na cianach	m2	162,000	19,23	3 115,26
1.4.11	KNR 2-02 1505-0300	Dwukrotne malowanie farbami lateksowymi powierzchni wewn. trznych podłóg gipsowych z gruntowaniem	m2	162,000	9,92	1 607,04
1.4.12	KNR 2-02 0820-0100 05	Licowanie cian płytkami na klej - przygotowanie podłoża	m2	-20,000	-22,47	-449,40
1.4.13	KNR 2-02 0820-0800 05	Licowanie cian płytkami o wymiarach 30x30 cm na klej metodą zwykłą	m2	-20,000	-144,23	-2 884,60
1.4.14	KNR 4-01 0108-0900	Wywiezienie gruzu sprzmozanego samochodami skrzyniowymi na odległość do 1 km	m3	1,000	166,65	166,65
1.4.15	KNR 4-01 0108-1000	Wywiezienie gruzu sprzmozanego samochodami skrzyniowymi na każdą następną 1 km Krotność =10	m3	1,000	22,62	22,62
1.5		Remont elewacji - cz. ciowy				27 433,36
1.5.1	KNR-W 4-01 0438-0500	Rozebranie elewacji drewnianej - analogia	m2	22,500	12,64	284,40
1.5.2	KNR-I 0-18 2613-0301 - analogia	Układanie deski elewacyjnej drewnianej, np. grubość 2,4 cm, szerokość 14,5 cm, na gotowym ruszcie	m2	22,500	156,37	3 518,33
1.5.3	KNR 4-01 0402-0400	Wymiana jednostronnego odeskowania cian z desek profilowanych o grubości 25 mm	m2	56,500	52,07	2 941,96
1.5.4	KNR 4-01 0610-0100 - analogia	Odrzybianie elementów drewnianych - oczyszczenie elementów drewnianych	m2	56,500	4,21	237,87

Lp	Kod	Opis	Jm	Ilo robót	Cj roboty [zł]	Warto [zł]
1	2	3	4	5	6	7
1.5.5	KNR-SEK 02-04 0101-0100	Skucie istniejących niestabilnych fragmentów tynku	m2	59,500	6,80	404,60
1.5.6	KNR-SEK 02-04 0103-0100	Gruntowanie podłoga (tynk tradycyjny, cegła), Preparat gruntujący	m2	119,000	9,02	1 073,38
1.5.7	KNR-SEK 02-04 0104-0100	Zabezpieczenie biobójcze podłoga mineralnego (tynk tradycyjny, cegła, beton)	m2	119,000	10,18	1 211,42
1.5.8	KNR-SEK 02-04 0201-0100	Przyklejenie do ścian płyt styropianowych białych, o grubości 10 cm, Płyty styropianowe EPS Zaprawa klejąca do przyklejania styropianu	m2	119,000	53,00	6 307,00
1.5.9	KNR-SEK 02-04 0204-0100	Wykonanie warstwy zbrojonej na płytach termoizolacyjnych na ścianach, Zaprawa do wykonywania warstwy zbrojonej	m2	119,000	31,23	3 716,37
1.5.10	KNR-SEK 02-04 0207-0100	Wykonanie wypraw elewacyjnych z silikatowych mas tynkarskich typu baranek, na ścianach, Silikatowy tynk strukturalny	m2	119,000	40,39	4 806,41
1.5.11	KNR-SEK 02-04 0701-0100	Mocowanie mechaniczne płyt termoizolacyjnych do ścian z cegły z zastosowaniem kołków w ilości 4 szt./m2, Kołek do mocowania płyt styropianowych	m2	119,000	8,12	966,28
1.5.12	NNRNKB 2-02U 1624-0100	Rusztowania ramowe zewnętrzne systemu "plettac" o wysokości do 10 m	m2	59,500	29,85	1 776,07
1.5.13	KNR 4-01 0108-0900	Wywiezienie gruzu spryzmowanego samochodami skrzyniowymi na odległość do 1 km	m3	1,000	166,65	166,65
1.5.14	KNR 4-01 0108-1000	Wywiezienie gruzu spryzmowanego samochodami skrzyniowymi na każdą następną 1 km Krotność =10	m3	1,000	22,62	22,62
1.6		Stolarka okienna i drzwiowa - remont częściowy				39 447,72
1.6.1	KNR-I 19-01 1001-0400	Wymiana elementów ościeżnic drzwiowych osadzonych w ścianach. Elementy pionowe	m	10,000	259,36	2 593,60
1.6.2	KNR-I 19-01 1001-0500	Wymiana elementów ościeżnic drzwiowych osadzonych w ścianach. Elementy poziome	m	5,000	259,36	1 296,80
1.6.3	KNR-I 19-01 1001-0201	Wymiana elementów ościeżnic okiennych wyjętych ze ścian. Elementy poziome	m	30,000	199,26	5 977,80
1.6.4	KNR-I 19-01 1001-0101	Wymiana elementów ościeżnic okiennych wyjętych ze ścian. Elementy pionowe	m	24,000	199,26	4 782,24
1.6.5	KNR-I 19-01 1201-0300	Szklenie ram okiennych i drzwiowych drewnianych, zdejmowanych, pojedynczo na kit podwójny. Szkło płaskie ciemne, bezbarwne lub matowe o gr. 2-3mm. pow. szyby ponad 0,5m2	m2	18,000	711,88	12 813,84
1.6.6	KNR-W 2-02 1040-0100 10	Drzwi jednoskrzydłowe	m2	10,500	1 141,28	11 983,44
1.7		Instal. elektryczna - remont częściowy				9 979,50
1.7.1	KNR 5-08 0801-0100	Mechaniczne wykonanie łopatek otworów o głębokości do 8 cm i średnicy do 10 mm w gipsie lub gazobetonie	szt.	20,000	0,67	13,40
1.7.2	KNNR 5 0102-0600	Rury winidurkowe karbowane (gładkie) o średnicy do 23 mm układane p.t. w gotowych bruzdach w podłożu innym niż beton	m	80,000	5,26	420,80
1.7.3	KNNR 5 0715-0100	Dostawa i ułożenie kabla 3x1,5 mm2, wraz z wykonaniem i zaprawianiem bruzd, z podłazieniem	m	80,000	10,67	853,60
1.7.4	KNNR 5 0715-0100	Dostawa i ułożenie kabla YDY 3x2,5 mm2, wraz z wykonaniem i zaprawianiem bruzd, z podłazieniem, obróbką	m	80,000	10,67	853,60
1.7.5	KNNR 5 0308-0300	Gniazda instalacyjne wtyczkowe ze stykiem ochronnym, podtynkowe 2-biegunowe przelotowe podwójne.	szt.	12,000	27,62	331,44
1.7.6	KNNR 5 0306-0200	Łączniki instalacyjne jednobiegunowe podtynkowe w puszkach instalacyjnych	szt.	5,000	19,68	98,40
1.7.7	KNNR 5 0306-0300	Łącznik instalacyjny wiecznikowy, 10A/250V, IP44	szt.	3,000	21,71	65,13
1.7.8	KNNR 5 0502-0300	Oprawy oświetleniowe przykręcane (zwykłe) świetlówkowe o rurce światła do 2x40 W	kpl.	5,000	248,31	1 241,55
1.7.9	KNNR 5 0405-0100	Skrzynki lub rozdzielnice skrzynkowe wraz z konstrukcją mocowaną przez zabetonowanie do podłoża	szt.	1,000	307,79	307,79
1.7.10	KNR 4-01 0330-0300	Wykucie wnęk w ścianach na zaprawie wapiennej, głębokość do 1 cegły	m2	1,000	465,99	465,99
1.7.11	KNNR 5 0404-0200	Rozdzielnica główna kompletna - Tablice rozdzielcze elektryczne	szt.	1,000	657,21	657,21
1.7.12	KNR 5-08 0206-0300	Przewody izolowane jednożyłowe o przekroju do 35,0 mm2 układane w gotowych korytkach (16mm2)	m	50,000	10,66	533,00
1.7.13	KNNR 5 1301-0100	Sprawdzenie i pomiar obwodu elektrycznego niskiego napięcia. Obwód o ilości faz - 1	pomiar	98,000	41,51	4 067,98
1.7.14	KNNR 5 1304-0500	Badania i pomiary skuteczności zerowania, pomiar pierwszy	szt.	1,000	15,97	15,97
1.7.15	KNNR 5 1304-0600	Badania i pomiary skuteczności zerowania za każdą następną pomiar	szt.	6,000	8,94	53,64

Warto kosztorysowa:	359 096,97 zł
Podatek VAT (VAT) = 8%WK:	28 727,76 zł
Warto ko cowa:	387 824,73 zł