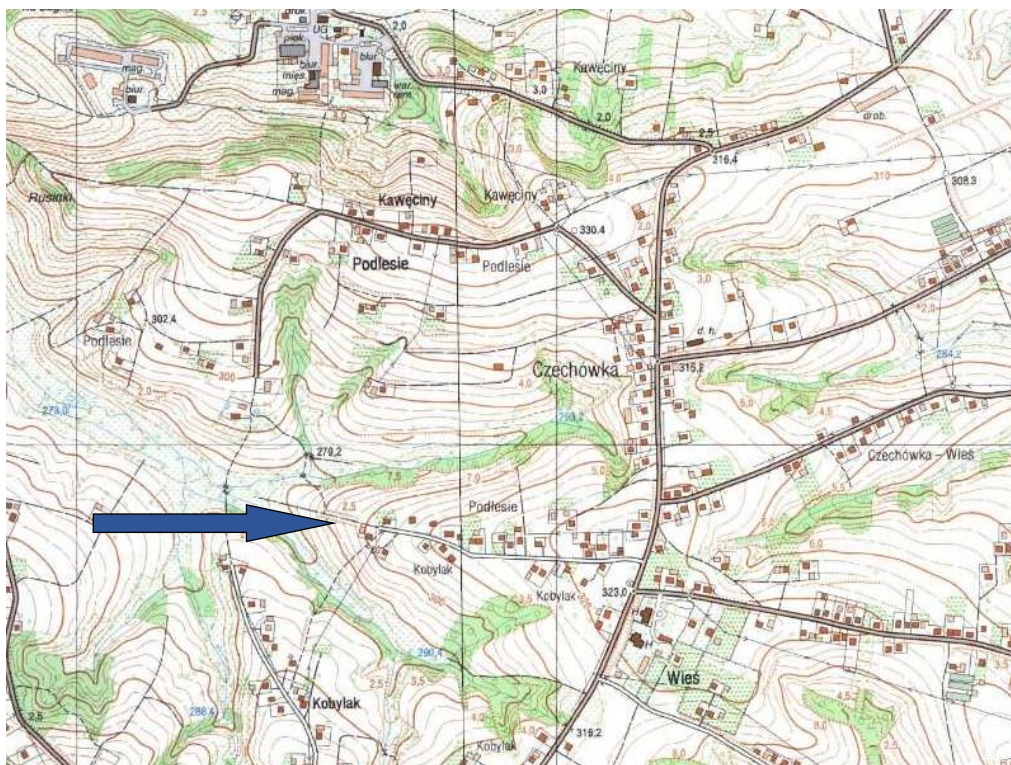


**NIERUCHOMOŚCI
LEHMAN**

**32-400 Myślenice, Rynek 28
tel. 601 517172**



OPERAT SZACUNKOWY REPERTORIUM NR 14/2023

**określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej
położonej w miejscowości Zakliczyn, gmina Siepraw, powiat myślenicki,
województwo małopolskie, objętej księgą wieczystą
nr [REDACTED], składającej się z działki ewidencyjnej nr 9/3
o pow. 0,2197 ha zabudowanej budynkiem niemieszkalnym**

cel opracowania: określenie wartości rynkowej nieruchomości w postępowaniu
egzekucyjnym

zleceniodawca: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach
Ewelina Łacka-Grabczan, sygn. akt Kmp 35/21

autor opracowania:

Myślenice, luty 2023 r.

SPIS TREŚCI

I. CZĘŚĆ OGÓLNA.....	3
I.1. Przedmiot i zakres wyceny.....	3
I.2. Zleceniodawca.....	3
I.3. Cel wyceny.....	3
I.4. Daty wyceny.....	3
I.5. Podstawy prawne i metodologiczne.....	4
I.6. Źródła informacji.....	4
I.7. Metodyka wyceny.....	4
II. OPIS NIERUCHOMOŚCI	7
II.1. Lokalizacja.....	7
II.2. Stan prawny.....	8
II.3. Przeznaczenie nieruchomości.....	9
II.4. Działka gruntu.....	11
II.5. Opis części składowych nieruchomości.....	12
III. WYCENA NIERUCHOMOŚCI	13
III.1. Analiza rynku.....	13
III.2. Arkusze wyceny.....	23
IV. WYNIK KOŃCOWY	25
V. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	26
VI. ZAŁĄCZNIKI.....	26

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

I.1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem niniejszej wyceny jest nieruchomość gruntowa położona w miejscowości Zakliczyn, gmina Siepraw, powiat myślenicki, województwo małopolskie, objęta księgą wieczystą nr [REDACTED] prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Myślenicach IV Wydział Ksiąg Wieczystych, składająca się z działki ewidencyjnej nr 9/3 o powierzchni 0,2197 ha. Częścią składową przedmiotowej nieruchomości jest budynek niemieszkalny o numerze ewidencyjnym 1497.

Zakres wyceny obejmuje prawo własności nieruchomości gruntowej w granicach w/w działki ewidencyjnej nr 9/3 wraz ze wszystkimi częściami składowymi.

I.2. Zleceniodawca

Podstawę formalną opracowania niniejszego operatu szacunkowego stanowi zlecenie wykonania oszacowania nieruchomości. Zleceniodawca: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach Ewelina Łacka-Grabczan, 32-400 Myślenice, ulica Piłsudskiego 9, postanowienie z dnia 7 listopada 2022 r.

I.3. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym. Ze względu na przedmiot i cel wyceny podstawą wyceny jest wartość rynkowa (WR) nieruchomości wg poziomu cen na datę wyceny i stanu na datę oględzin.

I.4. Daty wyceny

Data sporządzenia wyceny:	14 lutego 2023 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	14 lutego 2023 r.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:	8 grudnia 2022 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości przeprowadzonych w warunkach ograniczonej dostępności wyłącznie z zewnątrz budynku	8 grudnia 2022 r.

I.5. Podstawy prawne i metodologiczne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z dnia 21 października 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.);
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny i sporządzania operatu szacunkowego (tekst jednolity Dz. U. z dnia 26 marca 2021 r., poz. 555);
3. Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz. U. z dnia 8 października 2020 r. poz. 1740 z późn. zm.);
4. Ustawa z dnia 17.11.1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z dnia 4 października 2021 r. poz. 1805);

I.6. Źródła informacji

1. Księga wieczysta prowadzona dla przedmiotowej nieruchomości.
2. Dane ewidencji gruntów i budynków, gmina Siepraw, obręb Zakliczyn.
3. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Gminy Siepraw w granicach administracyjnych wsi: Siepraw, Zakliczyn, Czechówka i Łyczanka.
4. Mapa zasadnicza.
5. Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 08.12.2022 r.
6. Baza danych transakcji sprzedaży Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości w Krakowie.

I.7. Metodyka wyceny

Zgodnie z art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową nieruchomości 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.

Po uwzględnieniu celu i zakresu wyceny oraz dostępnych danych o cenach i cechach nieruchomości podobnych, wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości określono przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Uwzględniając przepisy rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Procedura wyceny metodą korygowania ceny średniej przedstawia się następująco:

- określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
- podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- określenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości reprezentatywnych (próbki reprezentatywnej),
- określenie zakresu sumy współczynników korygujących jako:

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

- określenie jednostkowej wartości rynkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

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

gdzie:

U_i – oznacza wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości,

n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości.

Wartość współczynnika średniego dla danej cechy jest proporcjonalna do ceny średniej - ustalana jest w dostępnym przedziale zakresu w sposób proporcjonalny do usytuowania ceny średniej próbki transakcji w przedziale pomiędzy ceną minimalną a maksymalną. Wartości współczynników zawarte pomiędzy wartością średnią a skrajnymi interpolowane są liniowo.

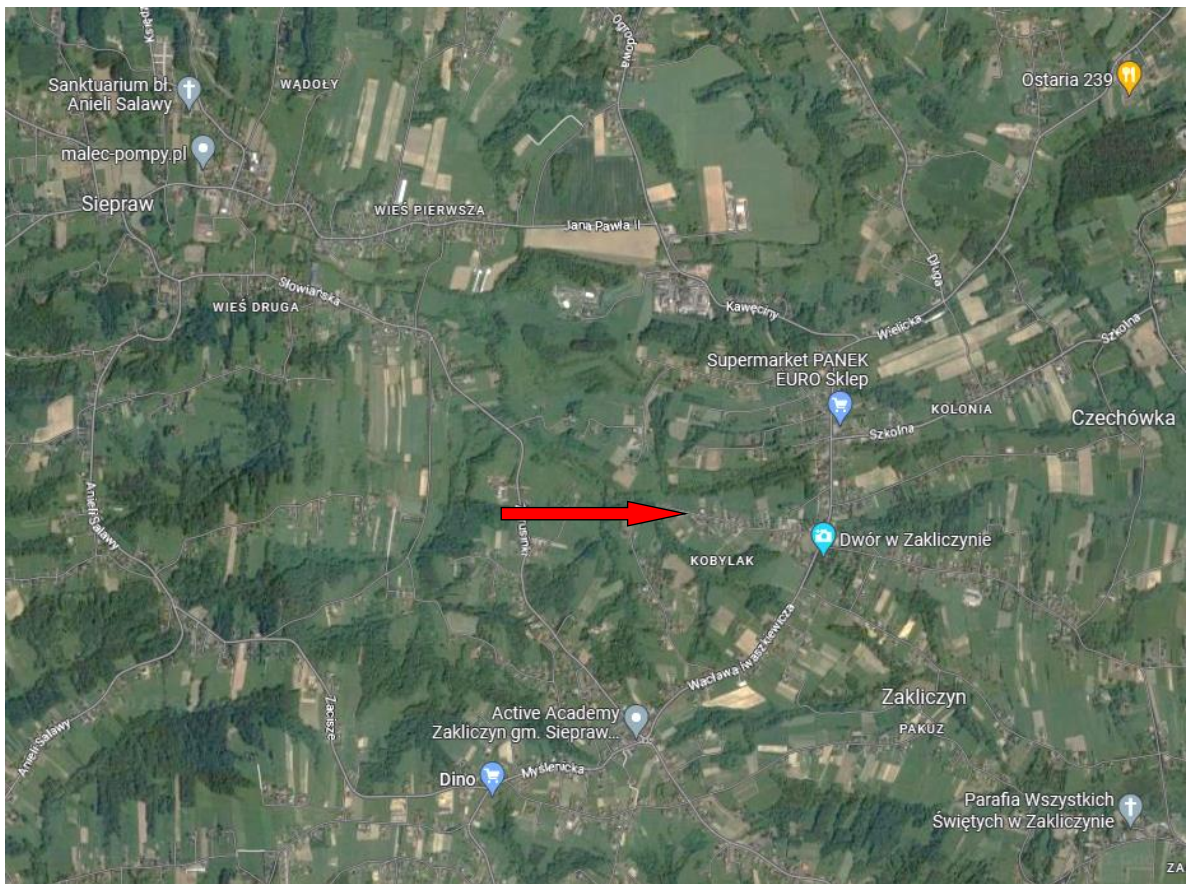
Ze względu na cel wyceny, z wartości nieruchomości wyodrębniono wartość gruntu oraz wartość części składowych gruntu.

II. OPIS NIERUCHOMOŚCI

II.1. Lokalizacja

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w północno-zachodniej części miejscowości Zakliczyn, tuż przy granicy administracyjnej z miejscowością Czechówka. W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny niezabudowane, użytkowane rolniczo. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w odległości ok. 8,5 km od miasta Dobczyce, ok. 700 m od Dworu w Zakliczynie oraz od przystanku komunikacji aglomeracyjnej. W odległości do 1 km znajdują się punkty handlowo-usługowe. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do wąskiej drogi gminnej o nawierzchni asfaltowej ul. Wspólna.

Rys. 1. Ortofotomapa z przybliżoną lokalizacją przedmiotowej nieruchomości.



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

II.2. Stan prawny

Sąd Rejonowy w Myślenicach, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą [REDAKTOWANE] dla nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Zakliczyn, gmina Siepraw, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się wyłącznie z działki ewidencyjnej nr 9/3 o powierzchni 0,2197 ha.

Dział I-Sp. - wolny od wpisów.

Własność przedmiotowej nieruchomości w dziale II księgi wieczystej wpisana jest w całości na rzecz [REDAKTOWANE], na podstawie umowy darowizny sporządzonej w dniu 10.03.2010 r. przez notariusza Tomasza Salagierskiego do Rep. A nr 1160/2010.

W dziale III widnieją trzy wpisy o treści:

- Wszczęcie egzekucji z nieruchomości na rzecz [REDAKTOWANE],
- Przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości na rzecz [REDAKTOWANE],
- Przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości na rzecz [REDAKTOWANE].

Dział IV – wolny od wpisów i obciążeń.

Oznaczenie nieruchomości wg rejestru gruntów:

Województwo: małopolskie					
Powiat: myślenicki					
Jednostka ewidencyjna: Siepraw [120906_2]					
Obręb: Zakliczyn [0004]					
Nr jednostki rejestrowej: G995					
Własność 1/1: [REDAKTOWANE]					
Oznaczenie działki		Pow. [ha]	Użytki i klasy gleboznawcze		Nr księgi wieczystej lub inne dokumenty
Numer działki Identyfikator	Adres		Rodzaj	Pow. [ha]	
9/3 120906_2.0004.9/3	-	0,2197	RVa	0,2197	[REDAKTOWANE]

Oznaczenie, powierzchnia oraz stan własności nieruchomości ujawnione w księdze wieczystej są zgodne z danymi ewidencji gruntów.

Zgodnie z kartoteką budynków pozycja: 120906_2.0004.G995, jednostka ewidencyjna: 120906_2, Siepraw, obręb ewidencyjny: Zakliczyn, jednostka rejestrowa G995, na działce ewidencyjnej nr 9/3 posadowiony jest budynek niemieszkalny, nr ewidencyjny budynku 1497, status budynku: wybudowany, rok zakończenia budowy: nie stosuje się, konstrukcja ścian zewnętrznych: murowana, ilość kondygnacji nadziemnych: 1, ilość kondygnacji podziemnych:0, powierzchnia zabudowy: 27 m².

II.3. Przeznaczenie nieruchomości

Zgodnie z obowiązującym *Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Gminy Siepraw w granicach administracyjnych wsi: Siepraw, Zakliczyn, Czechówka i Łyczanka*, zatwierdzonym Uchwałą Nr XXIV/208/13 Rady Gminy Siepraw z 10 kwietnia 2013 r. (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego Nr 2013.3160 z 24 kwietnia 2013 r.), z późniejszymi zamianami, przedmiotowa działka nr 9/3 położona jest w terenach oznaczonych symbolami:

MN2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

R – tereny rolnicze,

1. Wyznacza się tereny zabudowy jednorodzinnej obejmujące tereny istniejącej zabudowy i tereny do niej przylegające z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę jednorodziną realizowaną w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych; oznaczone na rysunku planu symbolami:

- od C/1MN2 do C/67MN2
- od Ł/1MN2 do Ł/23MN2
- od S/1MN2 do S/175MN2
- od Z/1MN2 do Z/89MN2

2. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenach zabudowy jednorodzinnej ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) nowej zabudowy zagrodowej wraz z budynkami służącymi prowadzeniu gospodarstwa, dopuszcza się prowadzenie produkcji hodowlanej, której wielkość nie może przekraczać 5DJP. Budynki inwentarskie (typu: chlewnie, stajnie, kurniki), w których prowadzona jest działalność produkcyjna oparta na hodowli zwierząt oraz

kompostowniki i gnojowniki winne być zlokalizowane w odległości minimum 8 metrów od granicy terenu inwestycji lub granicy działki sąsiedniej;

- 2) zabudowy usługowej;
- 3) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) dróg i dojazdów nie wydzielonych, zatok postojowych oraz parkingów, ścieżek rowerowych, przejść i ciągów pieszych, w tym przestrzeni publicznych;
- 5) obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, w tym przestrzeni publicznych.

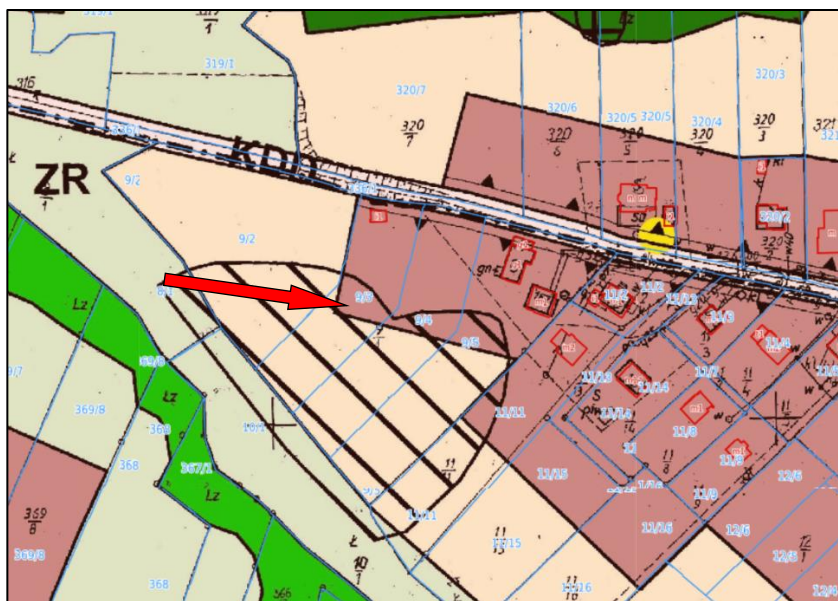
3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń przeznaczenia uzupełniającego, wymienionego w ust. 2 jest dostosowanie go do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego oraz utrzymanie zasady braku uciążliwości prowadzonej działalności usługowej w budynkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

1. Wyznacza się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem R z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod uprawy. W obszarze terenów rolniczych obowiązuje zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenach rolniczych, ustala się możliwość realizacji:

- 1) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) dróg i dojazdów nie wydzielonych, zatok postojowych oraz ścieżek rowerowych, przejść i ciągów pieszych.

Rys.2. Fragment rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



Źródło: <http://www.mpzp.siepraw.pl/>

Uwaga: Południowa oraz centralna część działki położona jest w terenie osuwisk nieaktywnych. Wzdłuż północnej granicy działki przebiega nieprzekraczalna linia zabudowy.

II.4. Działka gruntu

Działka ewidencyjna nr 9/3 o powierzchni 0,2197 ha. Według rejestru gruntów w granicach działki występuje wyłącznie grunt orny klasy IVa. Kształt działki jest wydłużony, lekko nieregularny. Wymiary działki wynoszą od ok. 83 m do ok. 101 m długości oraz od ok. 23 m do ok. 25 m szerokości. Teren w granicach działki jest mocno nachylony w kierunku południowo-zachodnim, porośnięty roślinnością trawiastą. W północnej części działki posadowiony jest budynek niemieszkalny o funkcji „innej” - gospodarczy – szczegółowo opisany w dalszej części operatu. Do budynku od strony wschodniej został dobudowany garaż tzw. blaszak. Działka jest częściowo ogrodzona – ogrodzenie z siatki gospodarczej opartej na słupkach metalowych w gniazdach betonowych. W południowej części działki posadowiony jest garaż tzw. blaszak.

Nieruchomość posiada w bezpośrednim sąsiedztwie dostęp do sieci kanalizacji sanitarnej (przebieg w drodze). Dostęp do sieci gazowej oraz sieci wodociągowej w odległości powyżej 30 m. Do przedmiotowego budynku doprowadzona jest sieć elektroenergetyczna (od sąsiada) niezainwentaryzowana na mapie.

Rys. 3. Ortofotomapa z widokiem na działkę ewidencyjną nr 9/3



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

II.5. Opis części składowych nieruchomości

Charakterystyka funkcjonalna budynku niemieszkalnego

Budynek niemieszkalny, parterowy z użytkowym poddaszem, wolnostojący. Budynek został wybudowany w 2017 r. w tradycyjnej technologii murowanej. Powierzchnia zabudowy budynku wynosi 27 m². Ściany konstrukcyjne budynku zostały wybudowane z bloczków Ytong gr. 25 cm, ocieplone styropianem gr. 10 cm, wykończone klejem na siatce, nieotynkowane. Dach o konstrukcji drewnianej, dwuspadowy, przykryty blachą trapezową. Stolarka okienna w budynku PCV – 5 sztuk.

Uwaga: Oględziny budynku przeprowadzono w warunkach ograniczonej dostępności wyłącznie z zewnątrz. Dokumentacja fotograficzna z oględzin nieruchomości stanowi załącznik do niniejszego operatu szacunkowego.

Wg oświadczenia właściciela nieruchomości:

- w budynku na poziomie parteru znajdują się następujące pomieszczenia: pomieszczenie główne i łazienka, na poddaszu znajduje się jedno pomieszczenie użytkowe,
- komunikacja na poddasze betonowymi schodami zabiegowymi,
- budynek ogrzewany jest piecem węglowym.

III. WYCENA NIERUCHOMOŚCI

[REDACTED]

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

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

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

[REDACTED]

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

¹ www.siepraw.pl

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

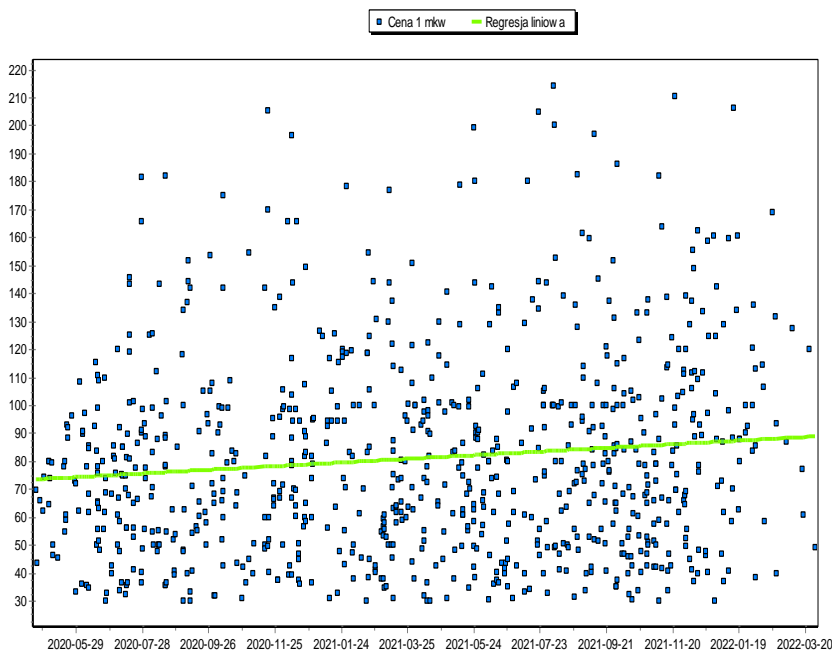
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]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

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

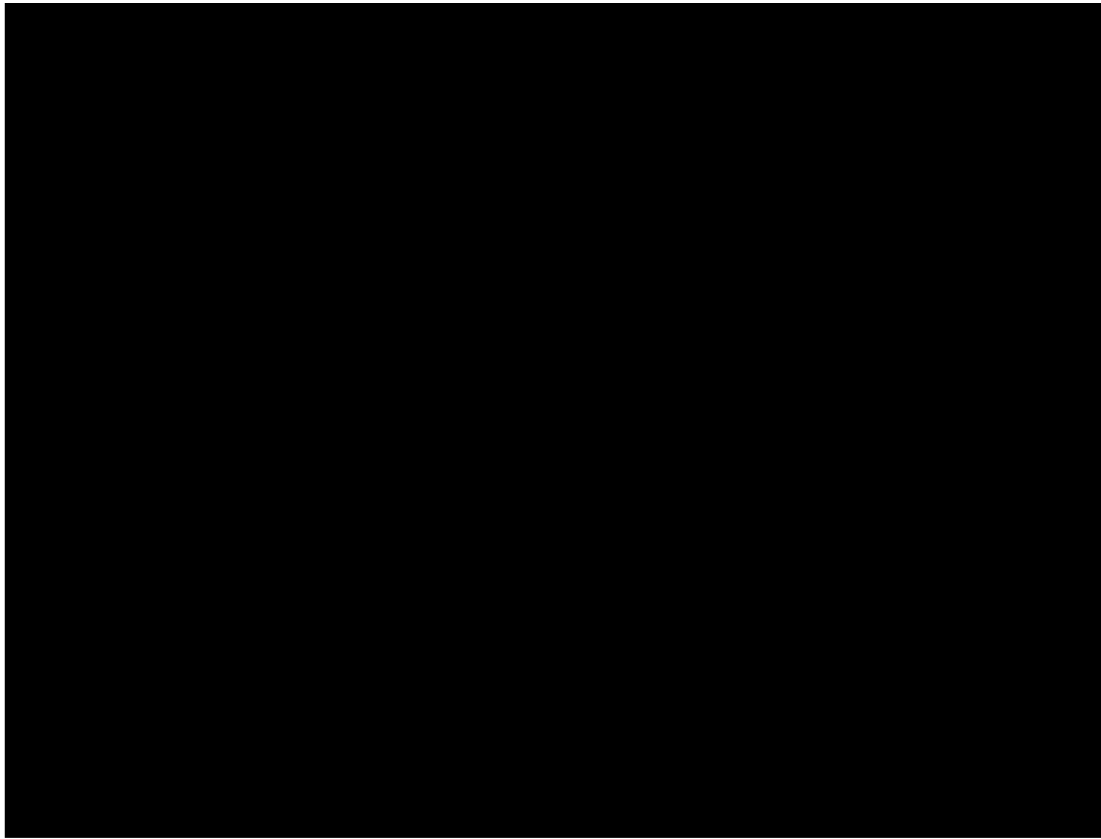
[REDACTED]

[REDACTED]

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

[redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

IV. WYNIK KOŃCOWY

Wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą numer [REDACTED], położonej w miejscowości Zakliczyn, gmina Siepraw, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się z działki ewidencyjnej nr 9/3 o powierzchni 0,2197 ha, zabudowanej budynkiem niemieszkalnym o numerze ewidencyjnym 1497, wynosi w zaokrągleniu do pełnych tysięcy:

260 000 zł

słownie złotych: dwieście sześćdziesiąt tysięcy

w tym:

- części składowe gruntu: 58 000 zł
- grunt w granicach działki 9/3 : 202 000 zł

Oszacowana wartość nieruchomości odpowiada cenom rynkowym kształtującym się w wolnym obrocie na rynku lokalnym, nie odbiega od cen transakcyjnych nieruchomości o zbliżonych cechach rynkowych i mieści się w przedziale cen rynkowych odnotowanych w toku badania rynku lokalnego.

Myślenice, 14 lutego 2023 r.

V. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Niniejszą opinię opracowano dla celu określonego w punkcie I.3. i za wykorzystanie jej dla innych celów autor nie bierze odpowiedzialności. Dokonywanie jakichkolwiek zmian w niniejszej opinii jest nieuprawnione.
2. Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte nieruchomości będącej przedmiotem opracowania oraz za utajone fakty prawne mające wpływ na wartość nieruchomości.
3. Operat ten nie może być publikowany w całości ani w częściach, jak również nie może być udostępniany osobom trzecim, nie posiadającym interesu prawnego, bez uzgodnienia z autorem operatu.
4. Elementy niewidoczne konstrukcji przyjęto wg oświadczenia właściciela nieruchomości – nie dokonywano odkrywek. Operat niniejszy nie jest opinią techniczną o budynku.
5. Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
6. Operat niniejszy wykonany został zgodnie ze Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych oraz obowiązującymi na datę wyceny przepisami prawa.
7. Dane osobowe zawarte w niniejszej opinii są przetwarzane na podstawie zawartej umowy, w celu jej wypełnienia oraz wynikają z prawnie usprawiedliwionych celów realizowanych przez sporządzającego wycenę rzeczoznawcę majątkowego.

VI. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Postanowienie o powołaniu biegłego.
3. Wydruk treści księgi wieczystej.
4. Uproszczony wypis z rejestru gruntów.
5. Wypis z kartoteki budynków.
6. Mapa zasadnicza.