

OPERAT SZACUNKOWY

REPERTORIUM NR 18/2024

wycena prawa własności nieruchomości gruntowej, objętej księgą wieczystą nr KR1Y/00047877/0 Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Myślenicach, położonej w Sułkowicach, gmina Sułkowice, powiat myślenicki, składającej się z zabudowanej działki nr 1130/1 oraz niezabudowanych działek nr 814, 816, 841, 848, 1074, 1077, 1078

cel opracowania: określenie wartości rynkowej nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym

zleceniodawca: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach Ewelina Łącka - Grabczan, sygn. akt Km 194/23

autor opracowania:

Myślenice, luty 2024 r.

SPIS TREŚCI

| | |
|--|----|
| I. CZĘŚĆ OGÓLNA..... | 3 |
| I.1. Przedmiot i zakres wyceny..... | 3 |
| I.2. Stan prawny..... | 3 |
| I.3. Zleceniodawca..... | 4 |
| I.4. Cel wyceny..... | 4 |
| I.5. Daty wyceny..... | 4 |
| I.6. Podstawa formalno - prawna..... | 4 |
| I.7. Źródła informacji..... | 5 |
| I.8. Metodyka wyceny..... | 5 |
| II. OPIS NIERUCHOMOŚCI..... | 7 |
| II.1. Przeznaczenie w planie miejscowym..... | 7 |
| II.2. Działki gruntu..... | 8 |
| II.3. Budynek mieszkalny..... | 14 |
| III. WYCENA NIERUCHOMOŚCI..... | 16 |
| III.1. Analiza rynku..... | 16 |
| III.2. Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi..... | 18 |
| III.3. Arkusz wyceny nieruchomości gruntowej zabudowanej – dz. nr 1130/1..... | 23 |
| III.4. Nieruchomości leśne..... | 24 |
| III.5. Arkusz wyceny działek ewidencyjnych stanowiących lasy..... | 30 |
| IV. WYNIK KOŃCOWY..... | 32 |
| V. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA..... | 33 |
| VI. ZAŁĄCZNIKI..... | 33 |

I. CZĘŚĆ OGÓLNA.

I.1. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem niniejszej wyceny jest nieruchomość gruntowa położona w Sułkowicach, gmina Sułkowice, powiat myślenicki, województwo małopolskie. Nieruchomość objęta księgą wieczystą nr KR1Y/00047877/6 Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Myślenicach, składająca się z niezabudowanych działek ewidencyjnych nr 814, 816, 841, 848, 1074, 1077, 1078 oraz zabudowanej działki nr 1130/1. Częścią składową działki nr 1130/1 jest budynek mieszkalny jednorodzinny położony przy ulicy Zagumnie oznaczony numerem porządkowym 130.

Zakresem wyceny objęto prawo własności nieruchomości w granicach w/w działek ewidencyjnych ze wszystkimi elementami zagospodarowania i częściami składowymi tych działek.

I.2. Stan prawny.

Sąd Rejonowy w Myślenicach, Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer **KR1Y/00047877/0** dla nieruchomości gruntowej o łącznym obszarze 1,1950 ha, położonej w miejscowości Sułkowice, gmina Sułkowice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się z działek ewidencyjnych nr 1130/1 o powierzchni 0,0702 ha, nr 814, 816, 841, 848, 1074, 1077, 1078.

Dział II: Właścicielem przedmiotowej nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej jest Piotr Paweł Dzidek syn Stefana i Józefy (Pesel 78080211814), na podstawie umowy darowizny z dnia 26.04.2006 r. Rep. Nr 1326/06 (notariusz A. Polański w Myślenicach).

Dział I - Sp.: jest wolny od wpisów.

Dział III: widnieje jeden wpis o wszczęciu egzekucji z nieruchomości oraz jeden wpis o przyłączeniu się do egzekucji z nieruchomości w sprawie KMS 43/23.

Dział IV: zawiera jeden wpis dotyczący hipoteki umownej zwykłej, jeden dotyczący hipoteki umownej kaucyjnej oraz dwa dotyczące hipoteki przymusowej.

Oznaczenie nieruchomości i stan własności ujawnione w księdze wieczystej są zgodne z danymi ewidencji gruntów w obrębie ewidencyjnym Sułkowice [Nr 0001], w jednostce ewidencyjnej Sułkowice - Miasto [120907_4], numer jednostki rejestrowej G3558.

Pełna treść księgi wieczystej stanowi załącznik do niniejszego operatu szacunkowego.

Wypis z rejestru gruntów oraz wypis z kartoteki budynków stanowią załącznik do niniejszego operatu szacunkowego.

I.3. Zleceniodawca.

Podstawę formalną opracowania niniejszego operatu szacunkowego stanowi zlecenie wykonania oszacowania nieruchomości. Zleceniodawca: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach Ewelina Łącka - Grabczan, 32-400 Myślenice, ul. Piłsudskiego 9, postanowienie z dnia 30 maja 2023 r.

I.4. Cel wyceny.

Opis i oszacowanie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym. Ze względu na przedmiot i cel wyceny, podstawą wyceny jest wartość rynkowa (WR) nieruchomości wg stanu oraz poziomu cen na datę sporządzenia wyceny.

I.5 Daty wyceny.

| | |
|---|-------------------|
| Data sporządzenia wyceny: | 12 lutego 2024 r. |
| Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 5 lutego 2024 r. |
| Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny: | 24 lipca 2023 r. |
| Data dokonania oględzin nieruchomości: | 24 lipca 2023 r. |

I.6. Podstawa formalno - prawna.

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. 2023 poz. 344 z późn. zm.);
2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 poz. 1832);
3. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz.U. 2023 poz.1550 z późn. zm.);

4. Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 1 grudnia 2023 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 2633).
5. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) - Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

I.7. Źródła informacji.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Sułkowice.
2. Księga wieczysta prowadzona dla nieruchomości.
3. Dane ewidencji gruntów, gmina Sułkowice, obręb Sułkowice.
4. Oględziny nieruchomości.
5. Mapa zasadnicza.
6. Baza danych transakcji sprzedaży Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości w Krakowie.

I.8. Metodyka wyceny.

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 Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości, 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 ($C_{\text{śr}}$) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości reprezentatywnych (próbki reprezentatywnej),
- określenie zakresu sumy współczynników korygujących jako:

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

- określenie jednostkowej wartości rynkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_X = C_{\text{śr}} * \sum_{i=1}^n u_i$$

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.

II. OPIS NIERUCHOMOŚCI

II.1. Przeznaczenie w planie miejscowym

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w Gminie Sułkowice dla obszaru miasta Sułkowice, uchwalonym w dniu 30 sierpnia 2012 r. (uchwała Rady Miejskiej w Sułkowicach nr XXIV/134/12 z późn. zmianami), przedmiotowa nieruchomość znajduje się w terenach oznaczonych symbolami:

14MN - tereny zabudowy jednorodzinnej

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

1. zabudowy usługowej realizowanej jako budynki wolnostojące;
2. sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
3. dróg i dojazdów nie wydzielonych, zatok postojowych oraz parkingów, ścieżek rowerowych, przejść i ciągów pieszych;
4. obiektów małej architektury.

Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń przeznaczenia uzupełniającego jest:

1. dostosowanie go do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
2. zachowanie proporcji, aby powierzchnia zabudowy przeznaczenia uzupełniającego określonego w ust. 2 pkt.1 nie stanowiła więcej niż 50% wielkości określonej wskaźnikiem powierzchni zabudowy dla terenu zabudowy jednorodzinnej oraz aby powierzchnia zabudowy poszczególnych budynków wynosiła maksymalnie 150 m²;
3. utrzymanie zasady braku uciążliwości prowadzonej działalności usługowej.

Istniejącą zabudowę zagrodową pozostawia się do utrzymania z możliwością rozbudowy.

W ramach istniejącej zabudowy zagrodowej dopuszcza się prowadzenie produkcji hodowlanej, której wielkość nie może przekraczać 10DJP. Budynki inwentarskie (typu: chlewnie, stajnie, kurniki), w których prowadzona jest działalność produkcja oparta na hodowli zwierząt oraz kompostowniki i gnojowniki winne być zlokalizowane w odległości minimum 8 metrów od granicy terenu inwestycji lub granicy działki sąsiedniej.

R - tereny rolnicze z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod uprawy. W obszarze terenów rolniczych obowiązuje zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych.

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 wydzielonych parkingów, ścieżek rowerowych, przejść i ciągów pieszych.

ZL - tereny lasów oraz tereny zalesień - **ZL1** z podstawowym przeznaczeniem pod lasy.

W celu ochrony tych terenów wprowadza się zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów i urządzeń służących bezpośrednio działalności leśnej.

Jako przeznaczenie uzupełniające w terenach, ustala się możliwość realizacji:

1. nie wyznaczonych na rysunku planu ścieżek rowerowych i ciągów pieszych po istniejących traktach leśnych;
2. ogólnodostępnych urządzeń turystyki, sportu i rekreacji;
3. obiektów małej architektury.

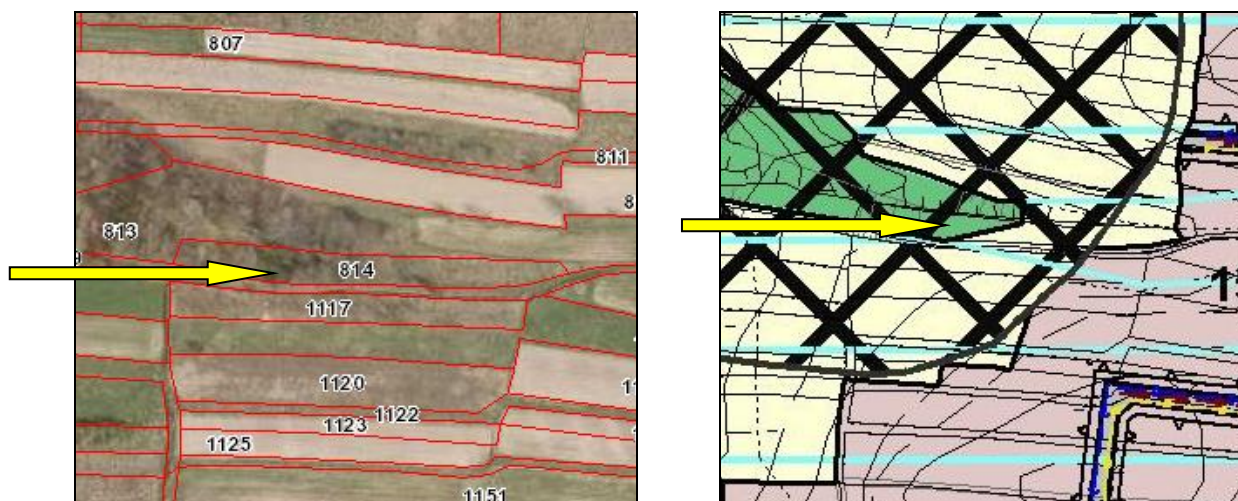
W terenach lasów utrzymuje się przebiegi istniejących dróg.

KDW – tereny dróg wewnętrznych – drogi wewnętrzne. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: 4 m od linii rozgraniczających dróg KDW.

Przeznaczenie poszczególnych działek podano przy ich opisie w dalszej części operatu.

II.2. Działki gruntu

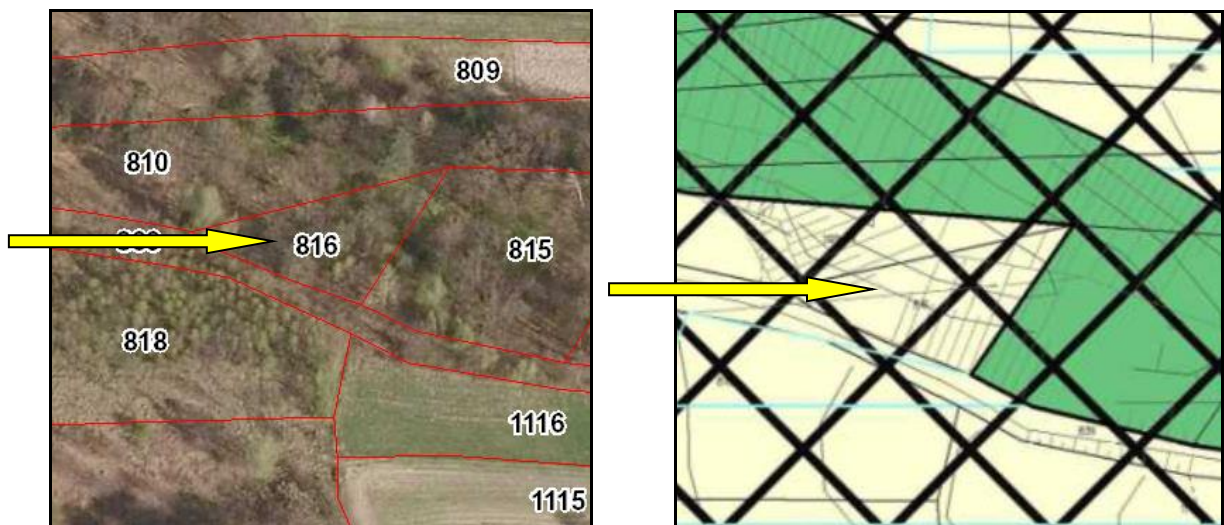
Działka nr 814



Działka o powierzchni 0,1043 ha, wg rejestru gruntów użytkowana jako pastwisko trwale klasy IV (0,0527 ha) oraz las klasy III (0,0516 ha). Działka o wydłużonym kształcie - długości ok. 120, szerokość od 8 m do 11 m. Bezpośrednie otoczenie stanowią tereny rolne oraz leśne. Nieruchomość nie posiada prawnie zabezpieczonego dostępu do drogi

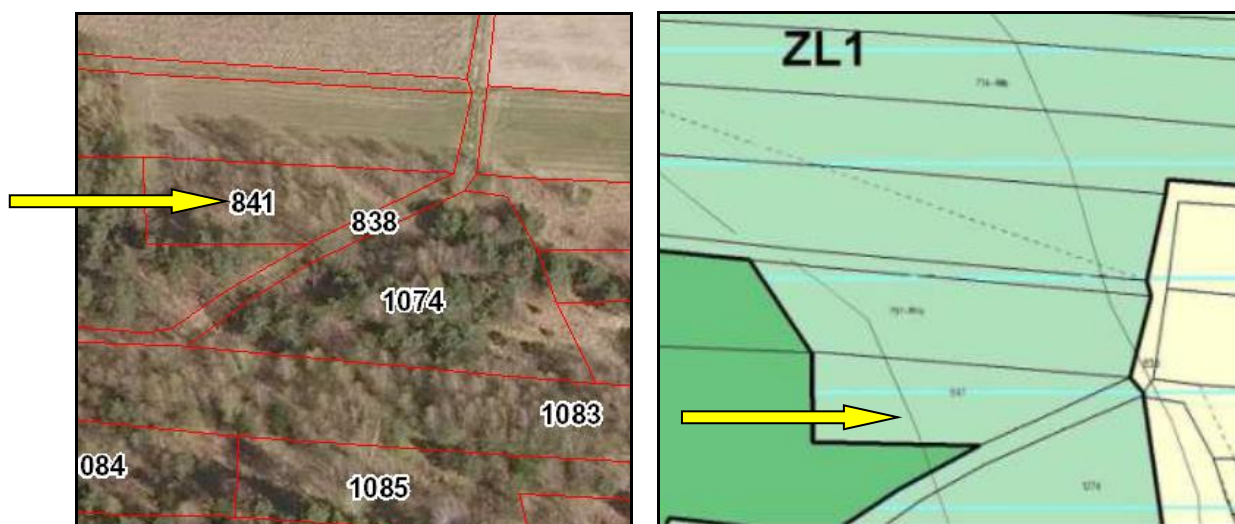
publicznej. Dojazd od drogi gminnej o nawierzchni asfaltowej (ulica Zagumnie) wewnętrzną drogą - częściowo o nawierzchni żwirowej, a w dalszej części drogą polną – biegnącą po działkach prywatnych (działki nr 839/1, 839/2 i 839/3). Ukształtowanie terenu niekorzystne – działka w znacznym stopniu stanowi jar. Wschodnia część działki porośnięta zielenią niską, natomiast zachodnia część zadrzewiona. Drzewostan w wieku 40 – 50 lat, skład gatunkowy: buk, olsza, pojedynczo dąb, klon, brzoza, stopień zadrzewienia ok. 0,6. Brak dostępu do sieci infrastruktury technicznej. W planie miejscowym: wschodnia części działki położona w terenie rolniczym - R, natomiast zachodnia część w terenie lasów - ZL. Teren w przeważającej części w strefie osuwisk potencjalnych.

Działka nr 816



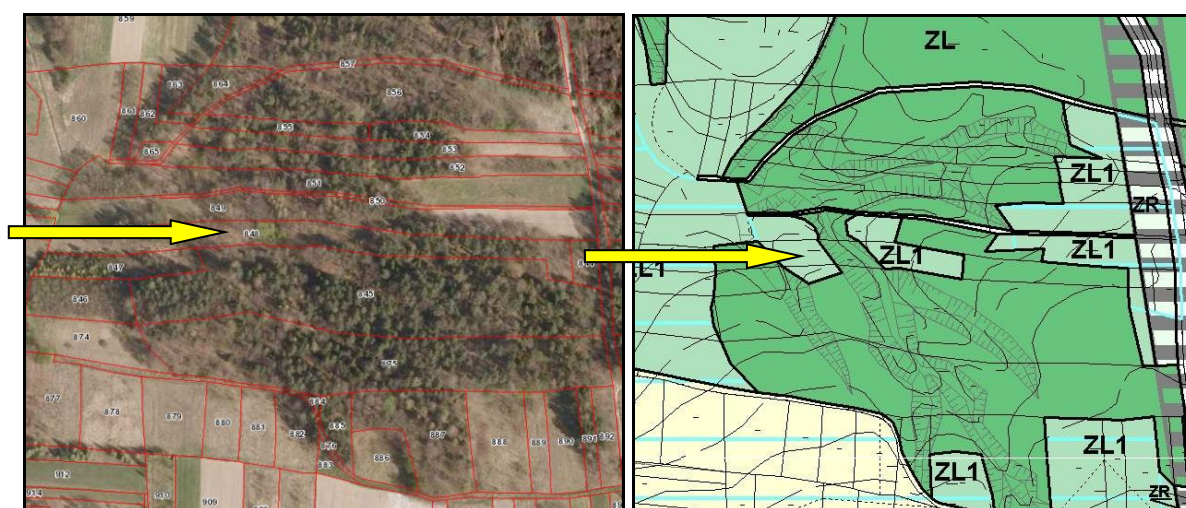
Działka o powierzchni 0,0553 ha, wg rejestru gruntów stanowiąca w całości łąkę trwałą klasy IV. Działka o kształcie zbliżonym do trójkąta. Bezpośrednie otoczenie stanowią tereny lasów. Nieruchomość nie posiada prawnie zabezpieczonego dostępu do drogi publicznej – dojazd od drogi gminnej o nawierzchni asfaltowej (ulica Zagumnie) wewnętrzną drogą - częściowo o nawierzchni żwirowej, a w dalszej części drogą polną – biegnącą po działkach prywatnych (działki nr 839/1, 839/2 i 839/3). Teren działki nachylony w kierunku zachodnim, w większości zadrzewiony, drzewostan w wieku 25 – 35 lat, bez grubizny, skład gatunkowy: brzoza, pojedynczo dąb. Brak dostępu do sieci infrastruktury technicznej. W planie miejscowym działka w całości położona w terenie rolniczym – R, a także w strefie potencjalnych osuwisk.

Działka nr 841



Działka o powierzchni 0,0625 ha, wg rejestru gruntów stanowiąca w całości grunty orne klasy IVa. Działka o kształcie zbliżonym do trapezu prostokątnego o podstawach 30 m i 54 m oraz wysokości 15-16 m. Bezpośrednie otoczenie stanowią tereny lasów oraz użytki rolne. Nieruchomość nie posiada prawnie zabezpieczonego dostępu do drogi publicznej – dojazd do nieruchomości drogami polnymi i leśnymi po działkach stanowiących własność innych osób fizycznych. Teren działki lekko nachylony w kierunku wschodnim, w całości zadrzewiony. Drzewostan w wieku 40 – 50 lat, skład gatunkowy: brzoza, sosna, stopień zadrzewienia ok. 0,5. Brak dostępu do sieci infrastruktury technicznej. W planie miejscowym działka w całości położona w terenie zalesień – ZL1.

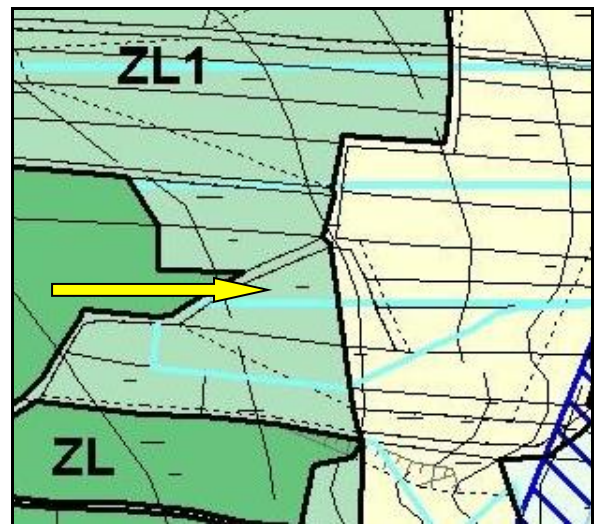
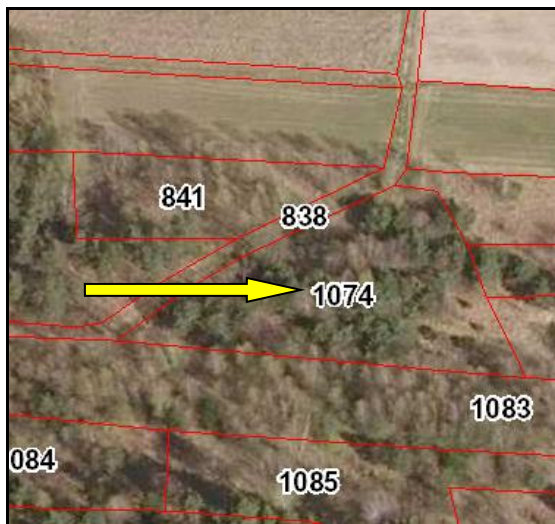
Działka nr 848



Działka o powierzchni 0,6115 ha, wg rejestru gruntów użytkowana jako grunt orny klasy IVa i IVb (RIVa – 0,0901 ha, RIVb – 0,2306 ha) oraz las klasy III (0,2908 ha). Działka o bardzo wydłużonym kształcie – średnia szerokość 17 - 18 m, długość ok. 355 m. Bezpośrednie otoczenie stanowią tereny lasów oraz tereny rolne. Nieruchomość nie

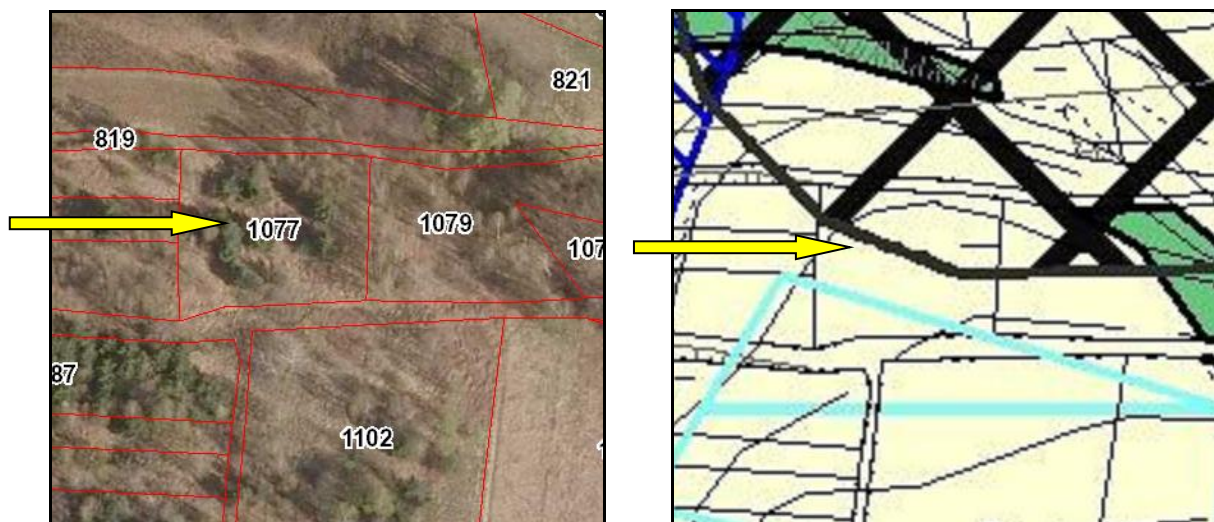
posiada prawnie zabezpieczonego dostępu do drogi publicznej – dojazd drogą leśną po działce nr 844, ok. 19 m od drogi gminnej o nawierzchni z kamienia. Teren we wschodniej części działki płaski, natomiast w części zachodniej nachylony w kierunku zachodnim. Wschodnia część działki zadrzewiona. Drzewostan w wieku 50 – 60 lat, skład gatunkowy: sosna, pojedynczo brzoza, dąb, stopień zadrzewienia ok. 0,6. Brak dostępu do sieci infrastruktury technicznej. W planie miejscowym działka położona w terenie lasów - ZL oraz terenie zalesień – ZL1. Niewielka, wschodnia część działki w strefie planowanych inwestycji drogowych.

Działka nr 1074



Działka o powierzchni 0,1407 ha, wg rejestru gruntów stanowiąca w całości grunt orny klasy IIIb. Działka o kształcie zbliżonym do trójkąta. Bezpośrednie otoczenie stanowią tereny lasów oraz tereny rolne. Nieruchomość nie posiada prawnie zabezpieczonego dostępu do drogi publicznej – dojazd do nieruchomości drogami polnymi i leśnymi po działkach stanowiących własność innych osób fizycznych. Teren lekko nachylony w kierunku wschodnim. Teren w całości zadrzewiony. Drzewostan w wieku 40 – 50 lat, skład gatunkowy: brzoza, sosna, stopień zadrzewienia ok. 0,6. Brak dostępu do sieci infrastruktury technicznej. W planie miejscowym: zachodnia część działki położona w terenie zalesień – ZL1, natomiast niewielka, wschodnia część w terenach rolniczych – R.

Działka nr 1077



Działka o powierzchni 0,1250 ha, wg rejestru gruntów stanowiąca w całości grunt orny klasy IIIb. Działka o kształcie zbliżonym do czworoboku o szerokości ok. 39 m i głębokości od 30 m do 36 m. Bezpośrednie otoczenie stanowią tereny lasów. Nieruchomość nie posiada prawnie zabezpieczonego dostępu do drogi publicznej – dojazd do nieruchomości drogami polnymi i leśnymi po działkach stanowiących własność innych osób fizycznych. Teren lekko nachylony w kierunku północnym. Teren w całości zadrzewiony drzewostan w wieku 25 – 35 lat, skład gatunkowy: brzoza, pojedynczo dąb. Brak dostępu do sieci infrastruktury technicznej. W planie miejscowym działka położona w całości w terenach rolniczych – R. Północna część działki w strefie osuwisk potencjalnych.

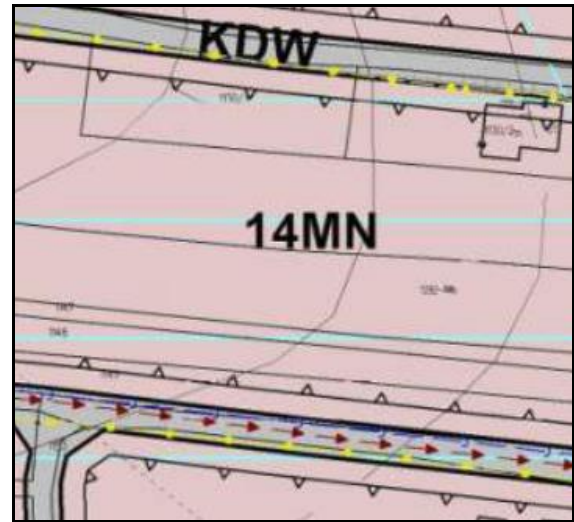
Działka nr 1078



Działka o powierzchni 0,0255 ha, wg rejestru gruntów stanowiąca w całości las klasy III. Bezpośrednie otoczenie stanowią tereny lasów. Nieruchomość nie posiada prawnie zabezpieczonego dostępu do drogi publicznej – dojazd do nieruchomości drogami polnymi

i leśnymi po działkach stanowiących własność innych osób fizycznych. Teren lekko nachylony w kierunku północnym. Teren w całości zadrzewiony drzewostan w wieku 25 – 35 lat, skład gatunkowy: brzoza, pojedynczo dąb. Brak dostępu do sieci infrastruktury technicznej. W planie miejscowym działka położona w całości w ternie lasów - ZL

Działka nr 1130/1



Powierzchnia działki wynosi 0,0702 ha, wg rejestru gruntów użytkowana jako grunt orny klasy IIIb (0,0511 ha) oraz teren mieszkaniowy (0,0191 ha). Działka położona jest w odległości ok. 1000 m od centrum miasta. Bezpośrednie otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz otwarte tereny rolne i zielone. Działka nie posiada prawnie zabezpieczonego dostępu do drogi publicznej. Dojazd od drogi gminnej o nawierzchni asfaltowej (ulica Zagumnie) wewnętrzną drogą o nawierzchni żwirowej, urządzoną po działkach prywatnych (działki nr 839/1, 839/2 i 839/3 lub działki nr 1131 i 1133). Z drogi tej korzysta kilka domów, jest użytkowana od wielu lat. Kształt regularny zbliżony do prostokąta o szerokości ok. 15 - 17 m i długości ok. 44 – 45 m. Teren lekko nachylony w kierunku wschodnim. Działka posiada dobry dostęp do sieci infrastruktury technicznej: sieć energetyczna, wodociągowa i kanalizacji sanitarnej na działce, sieć gazowa na działce sąsiedniej w zasięgu do 50 m. Stan zagospodarowania działki słaby – brak ogrodzenia i obiektów małej architektury ogrodowej, teren w większości porośnięty zielenią niską trawiastą, na działce kilka drzewa liściastych i iglastych. W planie miejscowym działka niemal w całości położona w terenie z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę jednorodziną – 14MN oraz w niewielkim północnej części w terenie dróg wewnętrznych KDW.

II.3. Budynek mieszkalny

Oględzin dokonano w warunkach ograniczonej dostępności, w związku z brakiem możliwości wejścia do budynku, stan budynku przyjęto w oparciu o oględziny zewnętrzne oraz stan z listopada 2015 r.

Budynek oznaczony numerem porządkowym 130 przy ulicy Zagumnie posadowiony jest w centralnej części działki ewidencyjnej nr 1130/1. Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) wynosi 79,0 m². Budynek mieszkalny jednorodzinny, parterowy z użytkowym poddaszem, podpiwniczony. Wejście główne do budynku od strony zachodniej. Architektura i układ funkcjonalny przeciętny.

Zestawienie powierzchni (wg obmiaru własnego z natury)

| PIWNICA h = poniżej 2,20 m | | |
|----------------------------|---------------------|-----------------------------|
| Lp | Nazwa Pomieszczenia | Powierzchnia m ² |
| 0.1 | kotłownia | 20,1 |
| 0.2 | pralnia | 5,6 |
| 0.3 | pom. gospodarcze | 14,4 |
| 0.4 | pom. gospodarcze | 9,8 |
| 0.5 | korytarz | 3,3 |
| Razem piwnica | | 53,1 |
| PARTER | | |
| Lp | Nazwa Pomieszczenia | Powierzchnia m ² |
| 1.1 | salon | 24,4 |
| 1.2 | kuchnia | 6,3 |
| 1.3 | korytarz | 8,0 |
| 1.4 | łazienka | 7,0 |
| 1.5 | wiatrołap | 6,3 |
| 1.6 | pokój | 9,0 |
| Razem parter | | 61,0 |
| PODDASZE | | |
| Lp | Nazwa Pomieszczenia | Powierzchnia m ² |
| 2.1 | holl | 9,8 |
| 2.2 | pokój | 8,9 |
| 2.3 | pokój | 10,7 |
| 2.4 | pokój | 7,4 |
| 2.5 | pokój | 6,0 |
| 2.6 | łazienka | 5,7 |
| Razem poddasze | | 48,5 |

Opis konstrukcji budynku

Ławy fundamentowe betonowe. Ściany piwnic z pustaka żużlobetonowego. Ściany zewnętrzne parteru i poddasza murowane z pustaków ceramicznych o gr. 30 cm + styropian o gr. 10 cm. Ściany wewnętrzne murowane z pustaków ceramicznych. Stropy nad piwnicą i parterem żelbetowe, nad poddaszem strop drewniany. Schody wewnętrzne

żelbetowe. Wieńce i nadproża żelbetowe. Dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej, pokrycie z dachówki betonowej.

Elementy wykończenia budynku

Drzwi wejściowe stalowe. Drzwi wewnętrzne drewniane. Stolarka okienna zespolona PCV. Parapety wewnętrzne drewniane, zewnętrzne z blachy. Rynny i rury spustowe metalowe. Tynki wewnętrzne cementowo – wapienne gładkie. Tynków zewnętrznych brak. Podłogi: w piwnicy w większości pomieszczeń wylewki betonowe, w kotłowni terrakota, w salonie i pokoju na parterze panele podłogowe, w pozostałych pomieszczeniach na parterze terrakota, w jednym z pokoi i korytarzu na poddaszu deski, w pozostałych pomieszczeniach na poddaszu wylewki betonowe (brak podłóg). Wykończenie ścian: na parterze w łazience (do wys. 2,00 m) oraz w kuchni nad blatem płytki ceramiczne, w pozostałych pomieszczeniach malowanie emulsyjne, na piętrze w większości brak wykończenia ścian, w pokojach sufity i skosy drewniane. Instalacje: elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna. Ogrzewanie centralne wodne, kocioł na paliwo stałe, instalacja miedziana, grzejniki stalowe konwekcyjne, w łazienkach drabinkowe. W salonie kominek z wkładem żeliwnym, wykończony kamieniem dekoracyjnym.

Stan techniczny

Budynek zrealizowany w oparciu o decyzję o pozwoleniu na budowę wydaną przez Burmistrza Gminy Sułkowice z dnia 23.12.2003 r. znak AG.7353/M/B/32/2003. Jakość wykonawstwa przeciętna, standard oraz stan techniczny użytych materiałów przeciętny. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normowym. Obiekt częściowo niewykończony, m.in.:

- brak wykończenia ścian i posadzek w części pomieszczeń na poddaszu,
- brak wykończenia schodów na poddasze,
- brak części balustrad zewnętrznych,
- brak tynków zewnętrznych.

Uwaga: budynek nie został zgłoszony do użytkowania, formalnie znajduje się w trakcie realizacji. W trakcie oględzin stwierdzono istotne odstępstwa w realizacji od projektu budowlanego, stanowiącego integralną część pozwolenia na budowę. Konieczne jest wykonanie projektu zamiennego i uzyskanie decyzji zmieniającej pozwolenie na budowę.

III. WYCENA NIERUCHOMOŚCI

III.1. Analiza rynku.

Walory krajobrazowo - przyrodnicze i połączenie komunikacyjne z Krakowem powodują, że Powiat Myślenicki cieszy się coraz większym zainteresowaniem ze strony potencjalnych nabywców nieruchomości. Powiat Myślenicki położony jest w południowej części Województwa Małopolskiego. Większość powiatu myślenickiego leży w malowniczej dolinie Raby okolonej górami Beskidu Średniego i Wyspowego, a północną jego część stanowią wzniesienia Pogórza Wielickiego oraz Dolina Skawinki. Powiat myślenicki tworzy 9 gmin – w tym 3 miejskie: Myślenice, Dobczyce, Sułkowice i 6 gmin wiejskich: Lubień, Pcim, Raciechowice, Siepraw, Tokarnia i Wiśniowa. Całkowita powierzchnia powiatu myślenickiego to: 673 km². Główne atuty powiatu to: przedsiębiorczość i pracowitość mieszkańców, wspaniałe warunki naturalne: piękne krajobrazy, wspaniałe panoramy widokowe na szlakach turystycznych, czyste powietrze i woda, duża ilość terenów leśnych, ekologiczna żywność, dogodne połączenia komunikacyjne. Krajobraz kulturowy to zabudowa mało zwarta i spontanicznie rozrzucona nieraz aż po szczyty wzgórz. W dolinach wzdłuż ciągów "ulicówka" przechodząca w centrach w zwartą zabudowę. Dominantami są przeważnie obiekty sakralne (kościół).

Rys. Mapa powiatu myślenickiego z podziałem na gminy



źródło: <http://www.zasoby-ludzkie.wup-krakow.pl>

Zgodnie z art. 4 pkt 16 *Ustawy o gospodarce nieruchomościami*, wybrane do wyceny nieruchomości podobne to nieruchomości, które są porównywalne z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość (funkcja i architektura, uzbrojenie, inne cechy). Pojęcie nieruchomości „porównywalne” nie oznacza, że nieruchomości te mają identyczne cechy jak nieruchomość będąca przedmiotem wyceny (np. taką samą powierzchnię lub identyczne przeznaczenie), lecz że różnice pomiędzy tymi nieruchomościami są możliwe do skorygowania w procesie szacowania, poprzez zastosowanie odpowiednich współczynników korygujących i poprawek.

III.2. Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi

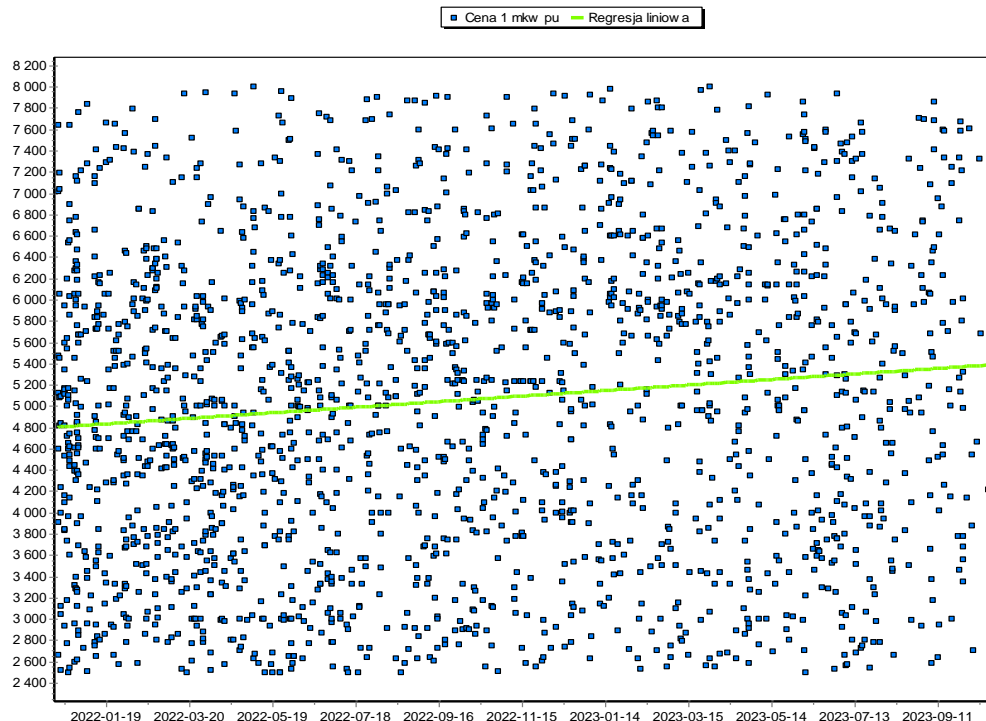
Dla potrzeb niniejszej wyceny, przedmiotowej działki ewidencyjnej 1130/1 zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, zgodnie z § 3.5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny, określono i zbadano:

- **Rodzaj rynku:** rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych,
- **Obszar badania:** powiat myślenicki,
- **Okres badania cen:** od lutego 2022 r. do dnia niniejszej wyceny (zgodnie z dyspozycją określoną w ww. Rozporządzeniu § 5.1).

W związku z zastosowaniem ww. kryteriów otrzymano kilkadziesiąt transakcji. W celu wyselekcjonowania transakcji nieruchomościami podobnymi, zastosowano określone kryteria wyboru zakładając, że nieruchomości podobne, które znajdują się w zebranej próbie, muszą spełniać te kryteria, tj.: nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinny, wybudowanymi w latach od 90 – tych do roku 2009, zawarte na rynku wtórnym (sprzedaż pomiędzy osobami fizycznymi), w stanie wykończonym, o powierzchni działki do 2 000 m². Tak określone kryteria wyboru spełniło 25 transakcji. Po wstępnej analizie statystycznej (badanie podstawowych miar skupienia i rozproszenia) odrzucono kilkanaście transakcji odstających, a następnie dokonano szczegółowej oceny pozostałych odrzucając te, które nie spełniają w sposób wystarczający kryterium podobieństwa. W wyniku tych czynności wyselekcjonowano 20 transakcji podobnych będących podstawą wyceny przedmiotowej nieruchomości. Cenę minimalną 329.934 zł, określa nieruchomość położona w miejscowości Poznachowice Dolne o powierzchni działki 1 700 m². Cenę maksymalną, wynoszącą 889.771 zł definiuje nieruchomość zlokalizowana w Głogoczowie, o powierzchni działki 704 0m². Średnia cena to 583.502 zł.

Analiza trendu czasowego

Analizę trendu czasowego wykonano przy pomocy regresji liniowej. Oparta jest ona na założeniu, że różnica cen spowodowana jest tylko upływem czasu. Analizę trendu czasowego wykonano dla okresu od grudnia 2021 r. Obszar analizy obejmował rynek budynków mieszkalnych jednorodzinnych zlokalizowanych na terenie województwa małopolskiego (z wyłączeniem Krakowa). Ze zbioru wyeliminowano transakcje odstające.



Trend zmian [%/rok] : 6,43
Nachylenie prostej reg. : 0,8689

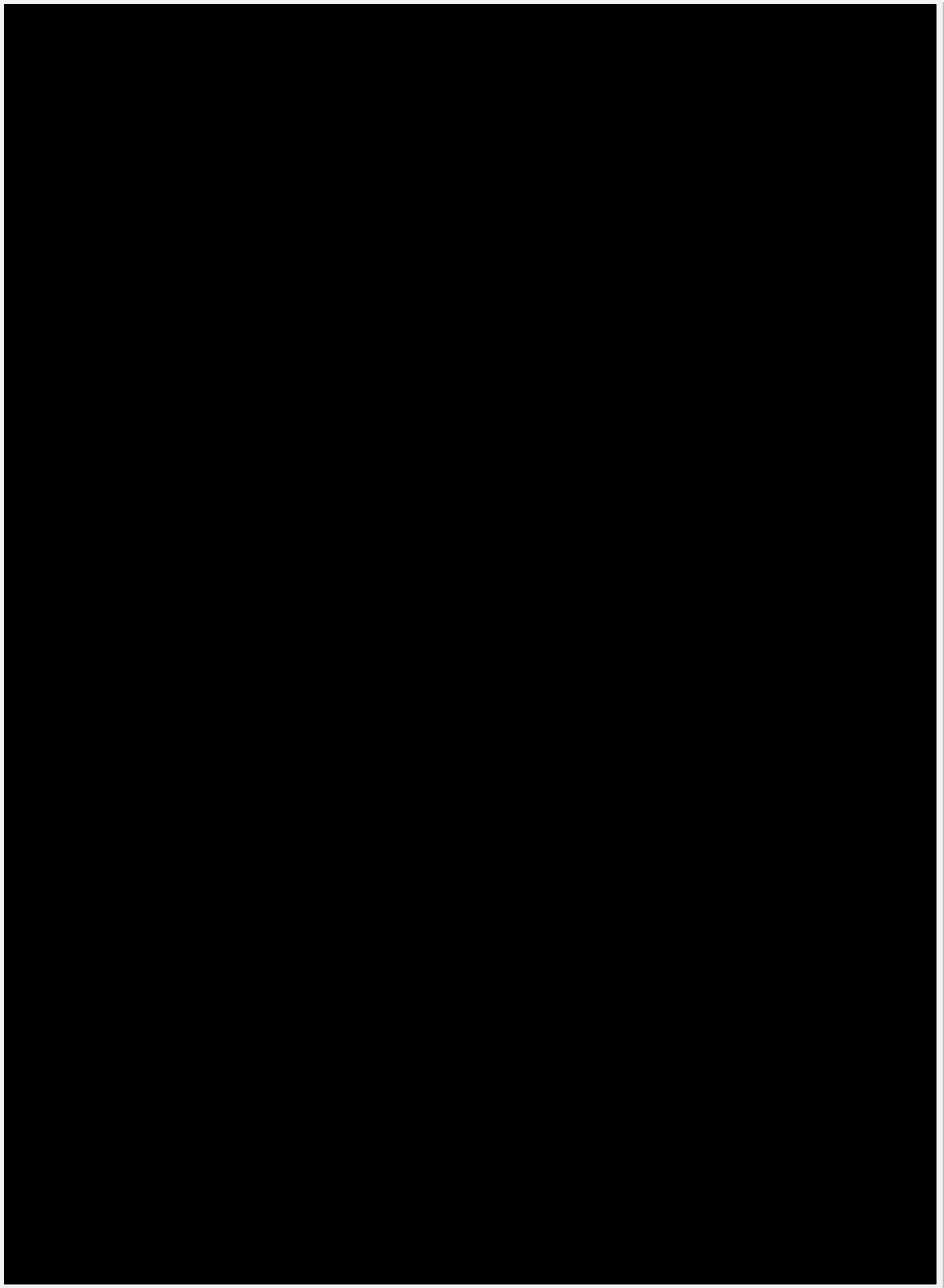
W oparciu o analizę zarejestrowanych na rynku transakcji stwierdzono, iż w analizowanym okresie nastąpił wzrost cen nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi. W odniesieniu do jednego roku jest to 6,43 % przyjmując transakcje bez grupowania. Uznano, iż przesunięcie transakcji w czasie ma wpływ na zmienność cen w bazie. Z uwagi na powyższe, ceny transakcyjne nieruchomości do porównania zostały skorygowane z tytułu upływu czasu o **6%/rok**.

Zestawienie transakcji nieruchomościami podobnymi do nieruchomości wycenianej przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela



Poniżej przedstawiono charakterystykę nieruchomości, które osiągnęły skrajne ceny.



Wybór cech rynkowych mających wpływ na ceny na rynku lokalnym, określone w oparciu o typowe zachowania i preferencje nabywców podaje poniższa tabela.

Tabela

| Cechy rynkowe | Zakres wartości cechy rynkowej | Waga cechy (%) | Wartość cechy |
|--|---|----------------|---|
| <u>Lokalizacja</u> – położenie, otoczenie, dojazd | <p>bardzo dobra: bardzo dobra dostępność do infrastruktury społecznej i usługowo-handlowej; wysokie walory krajobrazowe; korzystne i atrakcyjne sąsiedztwo; dojazd drogą o nawierzchni twardej ulepszonej;</p> <p>bardzo słaba: słaba dostępność do infrastruktury społecznej i usługowo-handlowej; w bliskim sąsiedztwie uciążliwe lub mocno nieatrakcyjne obiekty budowlane; dojazd drogą o nawierzchni twardej nieulepszonej lub brak urządzonego dojazdu;</p> | 25% | 5 - bardzo dobra 4 - dobra 3 - średnia 2 - słaba 1 - bardzo słaba |
| <u>Powierzchnia budynku</u> | <p>bardzo duża: powyżej 191 m²</p> <p>duża: 161 m² - 190 m²</p> <p>średnia: 131 m² - 160 m²</p> <p>mała: 101 m² - 130 m²</p> <p>bardzo mała: poniżej 100 m²</p> | 20% | 5 - bardzo duża 4 - duża 3 - średnia 2 - mała 1 - bardzo mała |
| <u>Stan techniczno-użytkowy</u> | <p>bardzo dobry: pełne uzbrojenie, ogrzewanie centralne, budynek w bardzo dobrym stanie technicznym, standard wykonania i wykończenia budynku bardzo dobry,</p> <p>bardzo słaby: niepełne uzbrojenie, słaby stan techniczny budynku, słaby standard wykonania i wykończenia budynku,</p> | 20% | 5 - bardzo dobry 4 - dobry 3 - średni 2 - słaby 1 - bardzo słaby |
| <u>Powierzchnia i stan działki</u> | <p>bardzo dobra: działka o dużej powierzchni, kształtna, na terenie płaskim lub o nieznacznych deniwelacjach;</p> <p>bardzo słaba: działka o niewielkiej powierzchni, o niekorzystnym kształcie lub znacznych deniwelacjach;</p> | 20% | 5 - bardzo dobra 4 - dobra 3 - średnia 2 - słaba 1 - bardzo słaba |
| <u>Inne</u> – w tym ograniczenia w możliwości zagospodarowania nieruchomości | <p>bardzo dobre: małe ograniczenia w zabudowie, nieistotne zagrożenia środowiskowe, wysoka ocena innych cech nieuwzględnionych wyżej</p> <p>bardzo słabe: duże ograniczenia w zabudowie np. przechodzące przez działkę sieci techniczne; wysokie zagrożenia środowiskowe; niska ocena innych cech nie uwzględnionych wyżej</p> | 15% | 5 - bardzo dobre 4 - dobre 3 - średnie 2 - słabe 1 - bardzo słabe |
| SUMA | | 100% | |

III.3. Arkusz wyceny nieruchomości gruntowej zabudowanej – dz. nr 1130/1

Na podstawie zebranych informacji, w oparciu o transakcje podobne, dokonano określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości składającej się z działki ewidencyjnej nr 1130/1, zabudowanej budynkiem mieszkalnym, metodą korygowania ceny średniej, mieszczącą się w podejściu porównawczym. Z uwagi na często wątpliwą wiarygodność informacji o powierzchniach budynków porównawczych jako jednostkę porównawczą – wartość bazową (dla nieruchomości wycenianej i podobnych) – przyjęto całą nieruchomość (zgodnie z pkt 3.9 Noty Interpretacyjnej nr 1 - NI1 - *Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie 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. Obliczenia zamieszczono w poniższej tabeli.

Tabela

| Ustalenie zakresu cen na podstawie bazy: | | | Ustalenie zakresu współczynników korygujących: | | | | |
|---|----------|--|--|----------------------------------|-------------|-----------------------------|------------------------------------|
| cena minimalna | | 329 934 | u min | | 0,5654 | | |
| cena maksymalna | | 889 771 | u max | | 1,5249 | | |
| cena średnia | | 583 502 | | | | | |
| Atrybuty | Wagi | Zakres zmienności współczynnika korygującego | | Zakres zmienności skal atrybutów | | Atrybut nieruch. wycenianej | Wartość współczynnika korygującego |
| | <i>k</i> | <i>umin*k</i> | <i>umax*k</i> | <i>min.</i> | <i>max.</i> | <i>W</i> | <i>ui</i> |
| Lokalizacja | 0,25 | 0,1414 | 0,3812 | 1 | 5 | 2 | 0,1957 |
| Powierzchnia budynku | 0,20 | 0,1131 | 0,3050 | 1 | 5 | 2 | 0,1565 |
| Stan techniczno-użytkowy budynku | 0,20 | 0,1131 | 0,3050 | 1 | 5 | 2 | 0,1565 |
| Powierzchnia i stan działki | 0,20 | 0,1131 | 0,3050 | 1 | 5 | 2 | 0,1565 |
| Inne | 0,15 | 0,0848 | 0,2287 | 1 | 5 | 3 | 0,1500 |
| 1,00 | | 0,5654 | 1,5249 | | | | 0,8152 |
| Szacowana wartość nieruchomości gruntowej: | | | | | | | |
| $W_N = 583\ 502 * 0,8152 \approx \mathbf{476\ 000}$ | | | | | | | |

III.4. Nieruchomości leśne.

Lasy Nadleśnictwa Myślenice są lasami wielofunkcyjnymi. Pełnią one szereg funkcji produkcyjnych (gospodarczych), ekologicznych (ochronnych) i społecznych. Najważniejszą funkcją gospodarczą pozostaje nadal produkcja drewna, chociaż pewne znaczenie ma również pozyskanie innych płodów lasu jak: grzyby, owoce leśne, zioła czy gospodarka łowiecka. Z funkcji pozaprodukcyjnych największe znaczenie mają funkcje środowiskotwórcze (wodochronne, glebochronne i klimatyczne) oraz społeczne (rekreacyjne i krajobrazowe). Na podstawie tych funkcji wyróżniono szereg kategorii ochronności. Urozmaicony krajobraz i wysokie walory przyrodnicze cechują obszar Nadleśnictwa. Północna część obszaru Nadleśnictwa położona jest w zasięgu Bielańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego. Część południowa w zasięgu Południowo-małopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Najcenniejsze przyrodniczo obszary objęte zostały różnymi formami ochrony.

Na terenie naszego Nadleśnictwa dominuje las górski, który zajmuje prawie 50% udziału powierzchniowego. Średni wiek lasów na naszym terenie to 73 lata, a przeciętna zasobność drzewostanów przekracza 319 m sześć./ha

Zróżnicowana rzeźba terenu oraz zróżnicowanie wysokościowe nad poziomem morza obszaru Nadleśnictwa, ma swoje odzwierciedlenie w sporym zróżnicowaniu zdiagnozowanych typów siedliskowych lasu. W Nadleśnictwie stwierdzono występowanie 16 typów siedliskowych lasu, należących do siedlisk nizinnych, wyżynnych i górskich w wariantach świeżym i wilgotnym. Siedliska górskie stanowią 64,29 %, siedliska wyżynne 35,66 % ogólnej powierzchni leśnej. Siedliska nizinne tylko 0,05 %. Spośród siedlisk podstawowe znaczenie dla Nadleśnictwa mają siedliska lasowe górskie i wyżynne. Siedliska lasowe górskie zajmują łącznie – 61,76 % powierzchni leśnej, w tym LG – 49,98 %. Siedliska lasowe wyżynne zajmują łącznie 35,29 % powierzchni leśnej, w tym Lwyż – 23,03%. Bory - wysokogórski, mieszany górski i górski - zajmują łącznie 2,90 % powierzchni. Sporadycznie występują siedliska łąkowe: górskie i wyżynne, olsy. Wraz z pozostałymi stanowią element różnorodności przyrodniczej obszaru Nadleśnictwa.

W Nadleśnictwie dominują dwie grupy drzewostanów: drzewostany z panującą jodłą i bukiem. Ich udział procentowy jest wysoki i wynosi odpowiednio dla drzewostanów jodłowych 37,76 %, drzewostanów bukowych 25,85 %. Drzewostany z panującymi sosną i świerkiem zajmują odpowiednio 12,95 % i 8,91 % powierzchni leśnej, z panującym dębem 6,75 %, z modrzewiem 3,51 %. Udział pozostałych gatunków panujących wynosi 1,56 %¹.

Dla potrzeb wyceny gruntu w granicach działek ewidencyjnych nr 814, 816, 841, 848, 1074, 1077, 1078 z drzewostanem leśnym określono i zbadano:

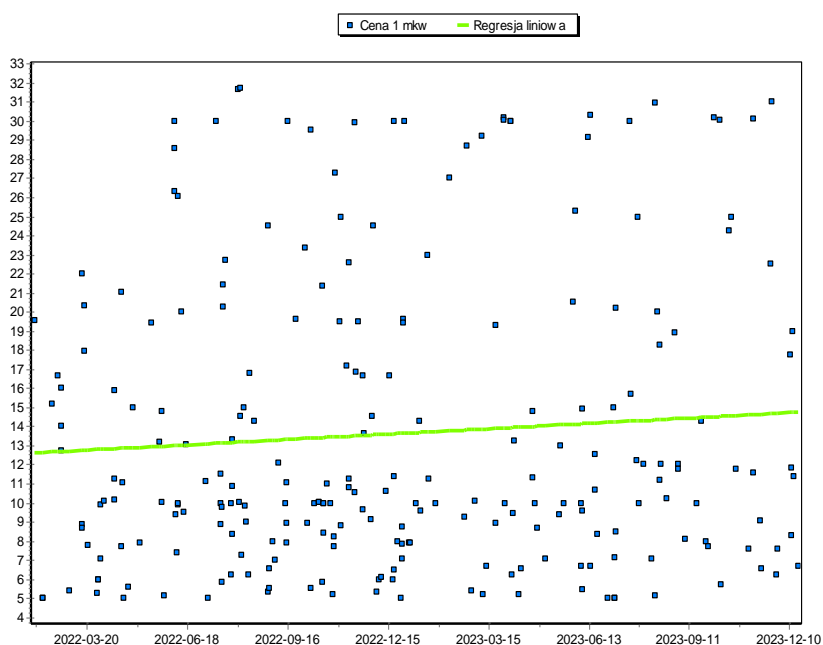
- **Rodzaj rynku:** rynek nieruchomości gruntowych z drzewostanem leśnym (lasów),
- **Obszar badania:** obszar gminy: Pcim, Raciechowice, Dobczyce, Myślenice, Lubień, Tokarnia, Siepraw,
- **Okres badania cen:** od kwiecień 2022 r. do dnia niniejszej wyceny (zgodnie z dyspozycją określoną w ww. Rozporządzeniu § 5.1).

W wyniku zastosowania powyższych kryteriów wyszukiwania w bazie transakcji mrn.pl uzyskano kilkadziesiąt transakcji podobnych. Po dalszej szczegółowej analizie, z zebranego zbioru nieruchomości podobnych odrzucono transakcje niepodobne i/lub odstające, w efekcie zbudowano zbiór transakcji podobnych stanowiący podstawę wyceny składający się z 33 transakcji, z których skorygowaną cenę minimalną 3,73 zł/m² określa nieruchomość położona w Stojowicach, skorygowaną cenę maksymalną wynoszącą 15,03 zł/m² definiuje nieruchomość położona w Brzezowej. Średnia skorygowana cena to 8,00 zł/m².

¹ Strona internetowa Nadleśnictwa Myślenice - <http://www.myslenice.krakow.lasy.gov.pl> – dostęp 03.08.2023 r

Analiza trendu czasowego

Analizę trendu czasowego wykonano przy pomocy regresji liniowej. Oparta jest ona na założeniu, że różnica cen spowodowana jest tylko upływem czasu. Analizę trendu czasowego wykonano dla okresu od stycznia 2022 r. Obszar analizy obejmował rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych na cele rolnicze i leśne, położonych na terenie powiatu myślenickiego. Uwzględniono transakcje zawarte pomiędzy osobami fizycznymi. Ze zbioru wyeliminowano transakcje odstające.

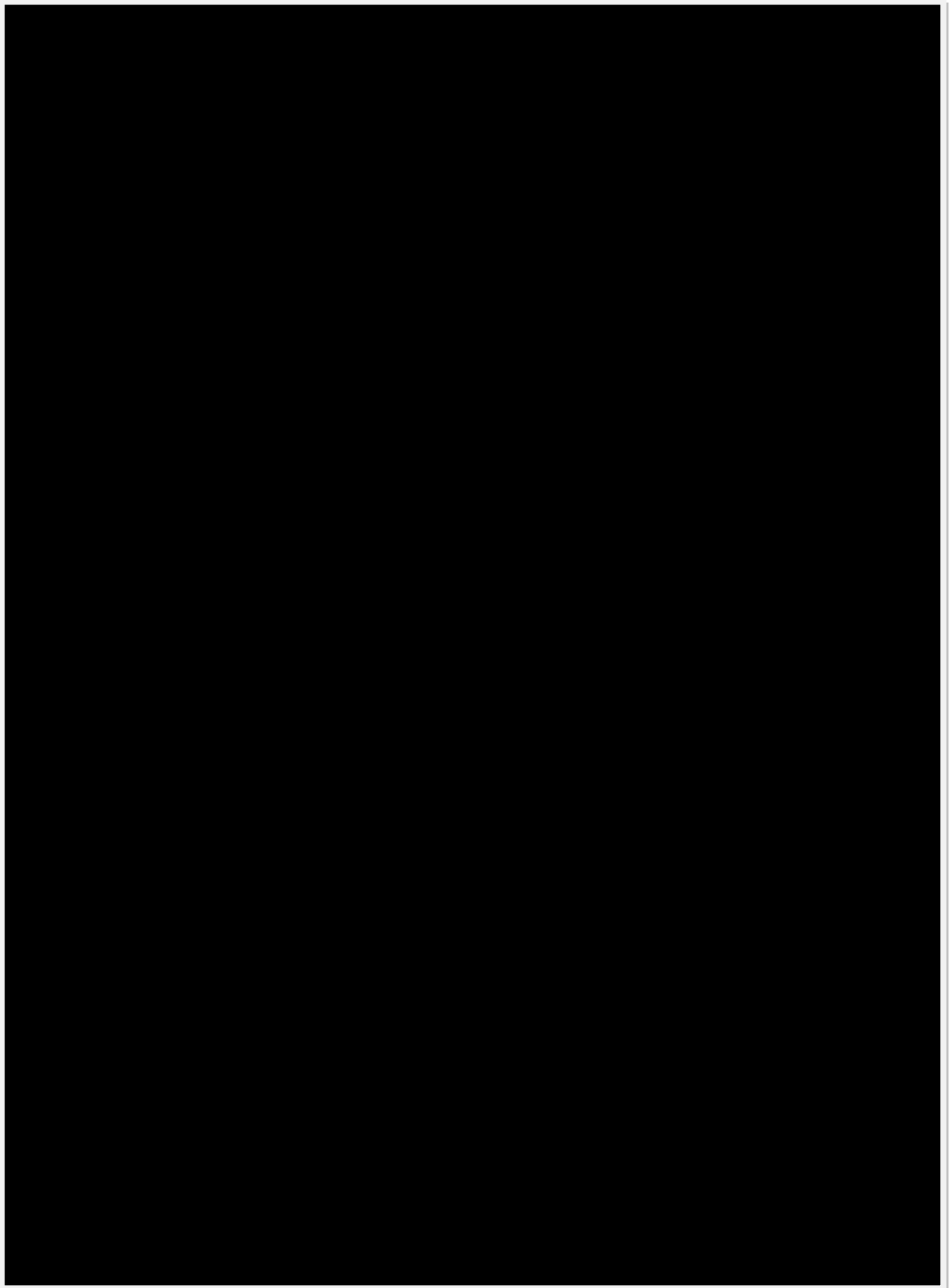


Trend zmian [%/rok] : 8,64
Nachylenie prostej reg. : 0,0031
Wsp.determinacji : 0,01
Liczba transakcji : 238

W oparciu o analizę zarejestrowanych na rynku transakcji stwierdzono, iż w analizowanym okresie nastąpił wzrost cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych na cele rolnicze i leśne. W odniesieniu do jednego roku jest to wartość 8,64 % przyjmując transakcje bez grupowania. Uznano, iż przesunięcie transakcji w czasie ma wpływ na zmienność cen nieruchomości w bazie. Z uwagi na powyższe, ceny transakcyjne nieruchomości do porównania zostały skorygowane z tytułu upływu czasu o **8,0 %/rok**.

Zestawienie transakcji nieruchomościami podobnymi do nieruchomości wycenianej przedstawiono w Tabeli.

Tabela

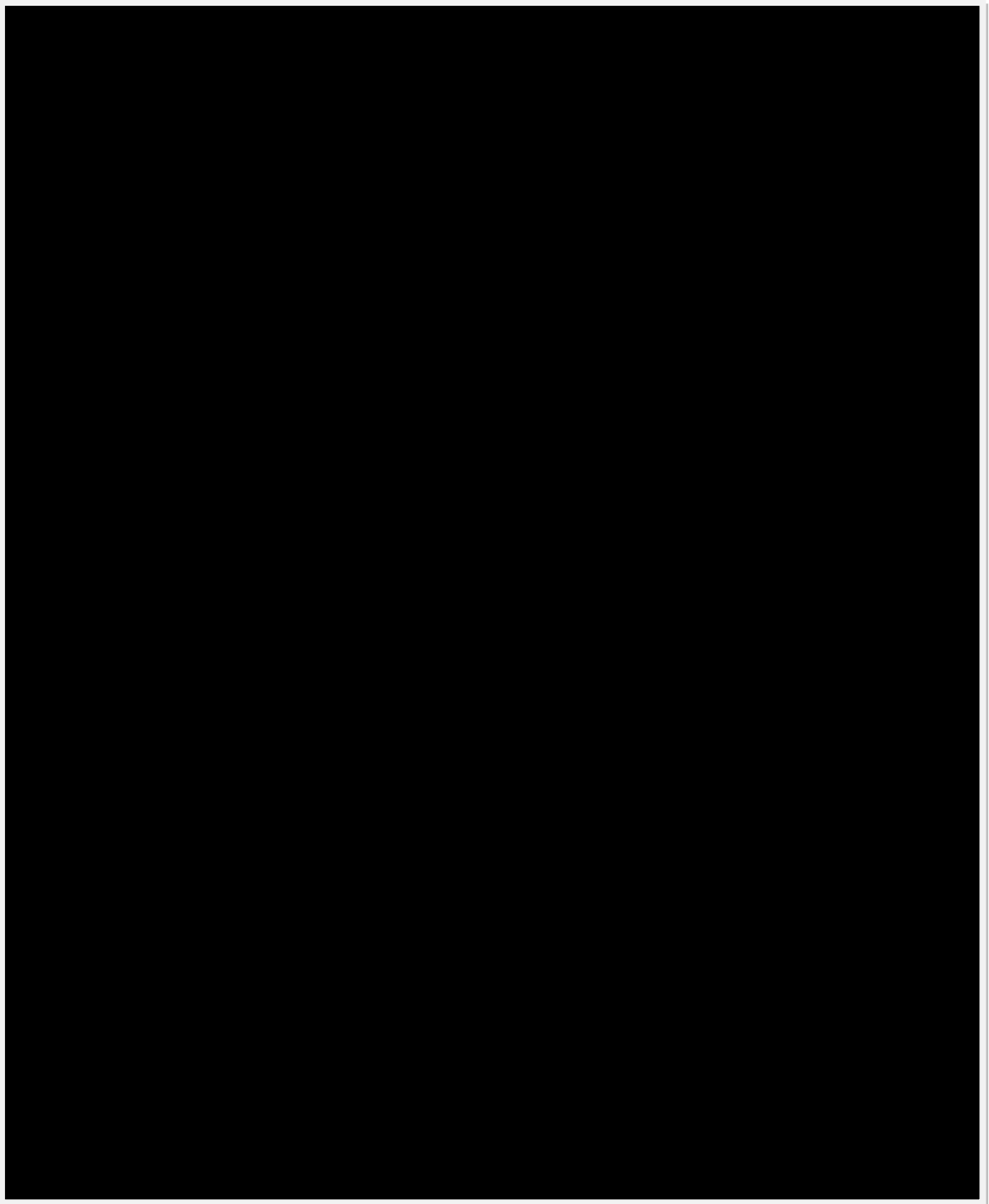


Z analizy rynku lokalnego, obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości wynika, iż na lokalnym rynku nieruchomości leśnych, ceny transakcyjne są uzależnione od atrybutów, których wagi i skale zawiera poniższa Tabela.

Tabela

| Cechy rynkowe | Analiza wagi cechy rynkowej | Waga cechy (%) | Wartość cechy |
|--|---|----------------|--|
| <u>Wartość sprzedażna drzewostanu</u> | <p>bardzo wysoka: gatunki o wysokiej cenie (np. dąb, buk), w wieku rębny lub blisko wieku rębności, zadrzewienie ponad 0,8, wartość drzewostanu z uwzględnieniem kosztów pozyskania i zrywki ponad 400 zł/a;</p> <p>bardzo niska: gatunki o niskiej cenie (np. lipa, osika), w niższych klasach wieku, zadrzewienie poniżej 0,4, wartość drzewostanu z uwzględnieniem kosztów pozyskania i zrywki poniżej 100 zł/a;</p> | 50 % | 5 - bardzo wysoka 4 - wysoka 3 - średnia 2 - niska 1 - bardzo niska |
| <u>Lokalizacja – dojazd, warunki zrywki i wywozu drewna</u> | <p>bardzo dobra: w niewielkiej odległości od dróg publicznych i miejsc składowania drewna, teren łatwo dostępny, dobrze rozwinięta sieć dróg leśnych, dobry stan dróg leśnych;</p> <p>bardzo słaba: w znacznej odległości od dróg publicznych i miejsc składowania drewna, teren trudno dostępny, słabo rozwinięta sieć dróg leśnych, zły stan dróg leśnych;</p> | 20 % | 5 - bardzo dobra 4 - dobra 3 - średnia 2 - słaba 1 - bardzo słaba |
| <u>Powierzchnia i konfiguracja – powierzchnia i topografia terenu, warunki pozyskania drewna</u> | <p>bardzo dobra: teren płaski lub o niewielkich deniwelacjach, niewielka powierzchnia działki, korzystna konfiguracja terenu;</p> <p>bardzo słaba: teren górzasty o bardzo dużych deniwelacjach, strome i bardzo strome stoki, głębokie potoki, duża powierzchnia;</p> | 20 % | 5 - bardzo dobra 4 - dobra 3 - średnia 2 - słaba 1 - bardzo słaba |
| <u>Walory rekreacyjne</u> | <p>bardzo duża przydatność: duża atrakcyjność i wysokie walory dla realizacji turystyki leśnej, tereny atrakcyjne widokowo i estetycznie lub przydatne rekreacyjnie ze względu na wiek lasu i siedlisko, położone w bliskiej odległości od zabudowy mieszkaniowej lub letniskowej;</p> <p>nieprzydatne: nieruchomość nieprzydatna rekreacyjnie i wypoczynkowo, gęsto zadrzewiona i zakrzaczona;</p> | 10 % | 5 - bardzo duża przydatność 4 – duża przydatność 3 – średnia przydatność 2 – mała przydatność 1 – nieprzydatne |
| SUMA | | 100% | |

Poniżej przedstawiono charakterystykę nieruchomości, które osiągnęły skrajne ceny.



III.5. Arkusz wyceny działek ewidencyjnych stanowiących lasy

Na podstawie zebranych informacji, dokonano określenia jednostkowej wartości rynkowej gruntu w granicach działek ewidencyjnych stanowiących las, działka nr 814, 816, 841, 848, 1074, 1077, 1078, metodą korygowania ceny średniej, mieszczącą się w podejściu porównawczym. Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni działki gruntu. 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. Obliczenia zamieszczono w tabeli.

Tabela

| Ustalenie zakresu cen na podstawie bazy: | | | | Ustalenie zakresu współczynników korygujących: | | | |
|---|----------|--|---------------|--|-------------|-----------------------------|------------------------------------|
| cena minimalna | | 3,73 | | u min | | 0,4663 | |
| cena maksymalna | | 15,03 | | u max | | 1,8788 | |
| cena średnia | | 8,00 | | | | | |
| Atrybuty | Wagi | Zakres zmienności współczynnika korygującego | | Zakres zmienności skal atrybutów | | Atrybut nieruch. wycenianej | Wartość współczynnika korygującego |
| | <i>k</i> | <i>umin*k</i> | <i>umax*k</i> | <i>min.</i> | <i>max.</i> | <i>W</i> | <i>ui</i> |
| Wartość drewna | 0,50 | 0,2331 | 0,9394 | 1 | 5 | 2 | 0,3666 |
| Lokalizacja | 0,20 | 0,0933 | 0,3758 | 1 | 5 | 3 | 0,2000 |
| Powierzchnia i konfiguracja | 0,20 | 0,0933 | 0,3758 | 1 | 5 | 4 | 0,2879 |
| Walory rekreacyjne | 0,10 | 0,0466 | 0,1879 | 1 | 5 | 4 | 0,1439 |
| 1,00 | | 0,4663 | 1,8788 | | | | 0,9984 |
| Szacowana wartość jednostkowa nieruchomości gruntowej: | | | | | | | |
| $W_j = 8,00 * 0,9984 = 7,99$ | | | | | | | |

Na podstawie określonej (na str. 30), jednostkowej wartości rynkowej nieruchomości, przy uwzględnieniu cech różnicujących przedmiotowe działki oraz współczynnika korygującego, dokonano określenia wartości poszczególnych działek gruntu, które przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela

| Działka nr | Powierzchnia [m2] | Wartość jednostkowa | Współczynnik korygujący | Wartość rynkowa [zł] |
|-------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| 814 | 1 043 | 7,99 | 0,90 | 7 500 |
| 816 | 553 | 7,99 | 1,00 | 4 400 |
| 841 | 625 | 7,99 | 1,00 | 5 000 |
| 848 | 6 115 | 7,99 | 1,05 | 51 300 |
| 1074 | 1 407 | 7,99 | 1,00 | 11 200 |
| 1077 | 1 250 | 7,99 | 1,05 | 10 500 |
| 1078 | 255 | 7,99 | 1,05 | 2 100 |

IV. WYNIK KOŃCOWY

Wartość rynkowa (WR) przedmiotowej nieruchomości objętej księgą wieczystą nr KR1Y/00047877/0 Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Myślenicach, składającej się z zabudowanej działki nr 1130/1 oraz niezabudowanych działek nr 814, 816, 841, 848, 1074, 1077, 1078 położonej w Sułkowicach gmina Sułkowice, wynosi w zaokrągleniu:

568 000 zł

słownie złotych: pięćset sześćdziesiąt osiem tysięcy

w tym:

| | |
|--|-------------------|
| zabudowana działka ewidencyjna nr 1130/1 - | 476.000 zł |
| działka ewidencyjna nr 814 - | 7.500 zł |
| działka ewidencyjna nr 816 - | 4.400 zł |
| działka ewidencyjna nr 841 - | 5.000 zł |
| działka ewidencyjna nr 848 - | 51.300 zł |
| działka ewidencyjna nr 1074 - | 11.200 zł |
| działka ewidencyjna nr 1077 - | 10.500 zł |
| działka ewidencyjna nr 1078 - | 2.100 zł |

Oszacowane wartości nieruchomości odpowiadają cenom rynkowym kształtującym się w wolnym obrocie na rynku lokalnym, nie odbiegają od cen transakcyjnych nieruchomości o zbliżonych cechach rynkowych i mieszczą się w przedziale cen rynkowych odnotowanych w toku badania rynku lokalnego

Myślenice, 12 lutego 2024 r.

V. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Niniejszą opinię opracowano dla celu określonego w punkcie I.4. 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. Powierzchnię budynku określono wyłącznie na potrzeby niniejszego operatu w oparciu o dokumentację techniczną (projekt remontu budynku mieszkalnego) i pomiar z natury. Elementy niewidoczne konstrukcji przyjęto wg oświadczenia właściciela – 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 z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.
7. Z niniejszego operatu szacunkowego sporządzono wyciąg i przekazano do właściwego urzędu prowadzącego kataster nieruchomości.

VI. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna
2. Postanowienie o powołaniu biegłego
3. Wydruk treści księgi wieczystej
4. Wypis z rejestru gruntów
5. Wypis z kartoteki budynków
6. Kopia mapy zasadniczej
7. Kopie map ewidencyjnych
8. Kopia polisy ubezpieczeniowej.