

OPERAT SZACUNKOWY
REPERTORIUM NR 108/2023

określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą KR1Y/00054913/7, położonej w miejscowości Sułkowice, gmina Sułkowice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się działek ewidencyjnych nr: 3250 o pow. 0,0728 ha, 3252 o pow. 0,1588 ha, 3254 o pow. 0,1382 ha, 3255 o pow. 0,0975 ha, 4232 o pow. 0,0104 ha oraz nr 4234 o pow. 0,0529 ha

cel opracowania: określenie wartości rynkowej nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym

zleceniodawca: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach
Ewelina Łącka-Grabczan, sygn. akt Kmp 36/22

autor opracowania:

Myślenice, wrzesień 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.....	4
I.5. Podstawy formalno-prawne	4
I.6. Źródła informacji.....	4
I.7. Metodyka wyceny	5
II. OPIS NIERUCHOMOŚCI	7
II.1. Lokalizacja.....	7
II.2. Stan prawny	7
II.3. Przeznaczenie nieruchomości	10
II.4. Działki gruntu.....	12
III. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	18
III.1. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości	18
III.2. Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych - przeznaczonych pod tereny rolne	19
III.3. Arkusz wyceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej – dz. nr 3250.....	25
III.4. Arkusz wyceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej – dz. nr 3255.....	26
III.5. Arkusz wyceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej – dz. nr 3252.....	27
III.6. Arkusz wyceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej – dz. nr 3254.....	28
III.7. Arkusz wyceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej – dz. nr 4232.....	29
III.8. Arkusz wyceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej – dz. nr 4234.....	30
IV. WYNIK KOŃCOWY	31
V. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	32
VI. ZAŁĄCZNIKI	32

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

I.1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem niniejszej wyceny jest nieruchomość gruntowa, położona w miejscowości Sułkowice, gmina Sułkowice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składająca się z niezabudowanych działek ewidencyjnych: nr 3250 o pow. 0,0728 ha, nr 3252 o pow. 0,1588 ha, nr 3254 o pow. 0,1382 ha, nr 3255 o pow. 0,0975 ha, nr 4232 o pow. 0,0104 ha oraz nr 4234 o pow. 0,0529 ha. Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr KR1Y/00054913/7, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Myślenicach, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej w granicach w/w działek.

I.2. Zleceniodawca

Podstawę formalną opracowania niniejszego operatu szacunkowego stanowi zlecenie wykonania oszacowania nieruchomości. Zleceniodawca: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach Kancelaria nr 1 Ewelina Łącka – Grabczan, 32-400 Myślenice, ulica Piłsudskiego 9, postanowienie z dnia 20.05.2023 r. sygn. akt Kmp 36/22.

I.3. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej prawa własności 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:	21 września 2023 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	18 września 2023 r.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:	5 lipca 2023 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	5 lipca 2023 r.

I.5. Podstawy formalno-prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z dnia 24 lutego 2023 r. poz. 344);
2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (tekst jednolity Dz. U. z dnia 8 września 2023 r., poz. 1832);
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);
5. Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz. U. z 17.08.2016 r. poz. 1263).

I.6. Źródła informacji

1. Księga wieczysta prowadzona dla przedmiotowej nieruchomości.
2. Dane ewidencji gruntów, jednostka ewidencyjna Sułkowice, obręb Sułkowice.
3. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Sułkowice.
4. Oględziny nieruchomości.
5. 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 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 określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

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. Lokalizacja

Rys. 1. Ortofotomapa z przybliżoną lokalizacją przedmiotowej nieruchomości.



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

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w południowo-zachodniej części miasta Sułkowice, w odległości ok. 1,2 km od centrum. W otoczeniu przedmiotowych działek tereny zadrzewione i zakrzewione, porośnięte niską zielenią nieurządzoną oraz uprawiane rolniczo. Nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi.

II.2. Stan prawny

Sąd Rejonowy w Myślenicach, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą numer **KR1Y/00054913/7** dla nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Sułkowice, gmina Sułkowice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się z działek ewidencyjnych: nr 4232 o pow. 0,0104 ha, 4234 o pow. 0,0529 ha, nr 3254 o pow. 0,1382 ha, nr 3255 o pow. 0,0975 ha, nr 3250 o pow. 0,0728 ha i nr 3252 o pow. 0,1588 ha. Łączna powierzchnia obszaru całej nieruchomości wynosi 0,5306 ha.

Dział I-Sp.: uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej – na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości położonej w miejscowości Sułkowice, gmina Sułkowice, oznaczonej jako działki numery 3977/3, 3978/3, 3979/2 nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przejazdu, przechodu i przegonu pasem szerokości 5,00 (pięć) metrów po nieruchomości położonej w miejscowości Sułkowice, gmina Sułkowice, oznaczonej jako działki numery 3977/2, 3978/2, 3979/1 w sposób zaznaczony kolorem brązowym, linią przerywaną na mapie z projektem podziału nieruchomości z dnia 24 września 2018 roku, identyfikator ewidencyjny P.1209.2018.3826 (SG1) – KR1Y/00090592/4. (wpis nie dotyczy przedmiotowej nieruchomości).

Dział II: Własność przedmiotowej nieruchomości w dziale II księgi wieczystej wpisana jest w całości na rzecz Piotra Pawła Sroki (s. Franciszka i Antoniny), PESEL: 80021812813 – na podstawie umowy o dział spadku, umowy darowizny oraz umowy ustanowienia służebności gruntowych zawartej w dniu 18.01.2019 r. przed notariuszem Lucjanem Niepsujem w Kancelarii Notarialnej w Myślenicach, Rep. A 407/2019.

Dział III:

- Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością – służebność przejazdu, przechodu i przegonu pasem szerokości 3,5 m wzdłuż południowej granicy działki nr 3979, jak to zaznaczono kolorem czerwonym na mapie nr zlec. 19/2004 – na rzecz nieruchomości oznaczonej jako działka nr 3980/2, KR1Y/00052481/5, (wpis nie dotyczy przedmiotowej nieruchomości).
- Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością – na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości położonej w miejscowości Sułkowice, gmina Sułkowice, oznaczonej jako działka numer 3977/4 nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przejazdu, przechodu i przegonu pasem szerokości 5,0 (pięć) metrów po nieruchomości położonej w miejscowości Sułkowice, gmina Sułkowice, oznaczonej jako działki numery 3977/3, 3978/3, 3979/2 w sposób zaznaczony kolorem brązowym, linią przerywaną na mapie z projektem podziału nieruchomości z dnia 24 września 2018 roku, identyfikator ewidencyjny P.1209.2018.386 (SG2), (wpis nie dotyczy przedmiotowej nieruchomości).
- Wszczęcie egzekucji z nieruchomości na rzecz Arkadiusza Sroki – zawiadomienie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości z wezwaniem dłużnika do zapłaty należności, KMP 36/200 z dnia 16.02.2023 r. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach Kancelaria nr 1 Ewelina Łąka – Grabczan.

Dział IV: wolny od wpisów i obciążeń.

Oznaczenie nieruchomości wg rejestru gruntów:

Województwo: małopolskie
Powiat: myślenicki
Jednostka ewidencyjna: [120907_4] Sułkowice - M
Obręb: Sułkowice [0001]
Nr jednostki rejestrowej: G1002
Własność 1/1: Sroka Piotr Paweł (Franciszek, Antonina), adres: ul. Partyzantów 86, 32-440 Sułkowice

Oznaczenie działki		Pow. [ha]	Użytki i klasy gleboznawcze		Nr księgi wieczystej lub inne dokumenty
Numer działki	Adres		Rodzaj	Pow. [ha]	
3250	-	0,0728	RIVa	0,0728	KR1Y/00054913/7
3252	-	0,1588	PsIV LsIV	0,0952 0,0636	KR1Y/00054913/7
3254	-	0,1382	RIIIb LsIII	0,0770 0,0612	KR1Y/00054913/7
3255	-	0,0975	RIIIb	0,0975	KR1Y/00054913/7
4232	-	0,0104	LsIII	0,0104	KR1Y/00054913/7
4234	-	0,0529	PsIV LsIII	0,0358 0,0171	KR1Y/00054913/7

Oznaczenie oraz stan prawny przedmiotowej nieruchomości ujawnione w księdze wieczystej nr KR1Y/00054913/7 są zgodne z obowiązującą ewidencją gruntów.

Wydruk treści księgi wieczystej oraz uproszczony wypis z rejestru gruntów stanowią załączniki do niniejszego operatu szacunkowego.

II.3. Przeznaczenie nieruchomości

Nieruchomość, będąca przedmiotem wyceny, w obowiązującym *Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w Gminie Sułkowice dla obszaru miasta Sułkowice – w jego granicach administracyjnych*, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Sułkowicach nr XXIV/134/12 z dnia 30 sierpnia 2012 r. (ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego z dnia 19 września 2012 r., poz. 4573), z późniejszymi zmianami, położona jest na obszarach oznaczonych symbolami:

Działka 3250:

ZL1 - teren zalesień

Działka znajduje się na terenie stanowisk archeologicznych nr 40, w strefie obudowy biologicznej cieków oraz w strefie urządzeń wodno-melioracyjnych.

Działka 3255:

ZL1 - teren zalesień

Działka znajduje się w strefie obudowy biologicznej cieków oraz w strefie urządzeń wodno-melioracyjnych.

Działka 3252:

ZL1 - teren zalesień

ZL - teren lasów

Działka znajduje się w strefie obudowy biologicznej cieków oraz w strefie urządzeń wodno-melioracyjnych.

Działka 3254:

ZL1 - teren zalesień

ZL - teren lasów

Działka znajduje się w strefie obudowy biologicznej cieków oraz w strefie urządzeń wodno-melioracyjnych.

Działka 4232:

ZL - teren lasów

Działka znajduje się w strefie obudowy biologicznej cieków.

Działka 4234:

ZL - teren lasów

Działka znajduje się w strefie obudowy biologicznej cieków.

Wyznacza się tereny lasów , oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL** oraz tereny zalesień, które oznaczono na rysunku planu symbolem **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.

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

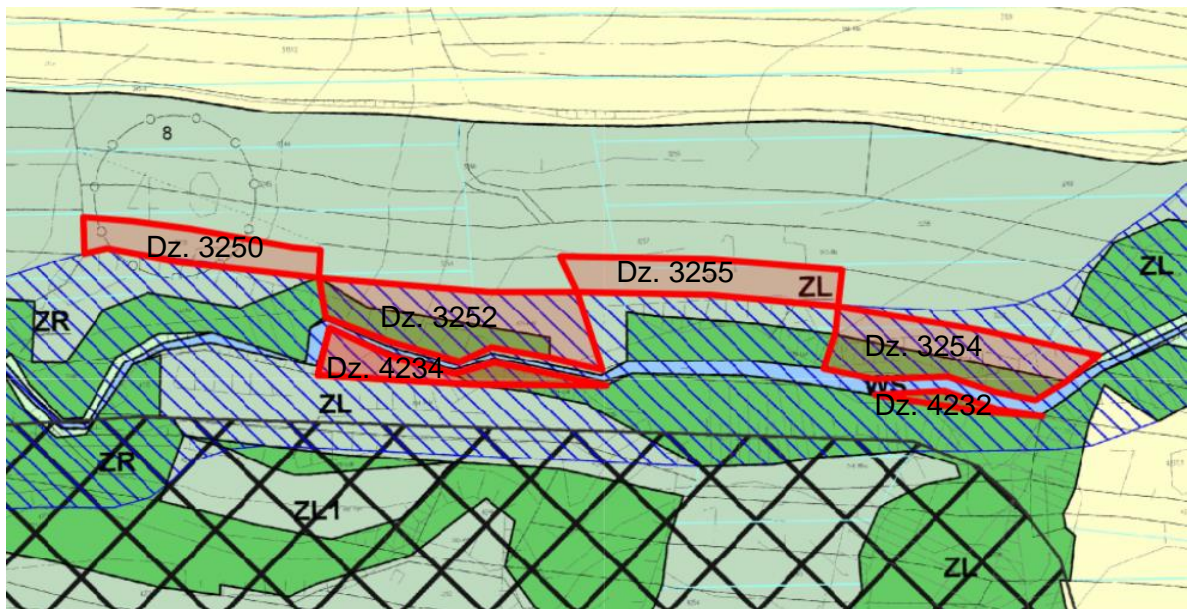
1) nie wyznaczonych na rysunku planu ścieżek rowerowych i ciągów pieszych po istniejących traktach leśnych;

2) ogólnodostępnych urządzeń turystyki, sportu i rekreacji;

3) obiektów małej architektury.

3. W terenach lasów utrzymuje się przebiegi istniejących dróg.

Rys.2. Fragment miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego



źródło: <https://sip.gison.pl/sulkowice>

II.4. Działki gruntu

Działka ewidencyjna nr 3250 o powierzchni 0,0728 ha. Wg rejestru gruntów w granicach działki występuje grunt orny klasy IVa w całości. Działka posiada wydłużony, lekko nieregularny kształt. Wymiary działki to ok. 74,5 m długości oraz szerokości od ok. 8,5 m we wschodniej części działki do 11.5 m w jej części zachodniej. Teren o średnim nachyleniu. Teren w granicach działki odłogowany, zadrzewiony i zakrzewiony, porośnięty młodym drzewostanem. Działka nie posiada dostępu do urządzeń infrastruktury technicznej oraz dostępu do drogi. Otoczenie bezpośrednio nieruchomości stanowią grunty niezabudowane oraz grunty zadrzewione i zakrzewione.

Rys.3. Ortofotomapa z widokiem na działkę nr 3250.



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

Działka ewidencyjna nr 3252 o powierzchni 0,1588 ha. Wg rejestru gruntów w granicach działki występują pastwiska trwałe klasy IV (0,0952 ha) oraz lasy klasy IV (0,0636 ha). Działka posiada wydłużony, lekko nieregularny kształt. Wymiary działki to ok. 82 m długości oraz szerokości od ok. 12,5 m w zachodniej części działki, 17-22 m w jej centralnej części i 25,5 m w jej wschodniej części. Teren o średnim nachyleniu. Teren w granicach działki odłogowany, zadrzewiony i zakrzewiony, porośnięty młodym drzewostanem. Działka nie posiada dostępu do urządzeń infrastruktury technicznej oraz dostępu do drogi. Otoczenie bezpośrednio nieruchomości stanowią grunty niezabudowane oraz grunty zadrzewione i zakrzewione.

Rys.4. Ortofotomapa z widokiem na działkę nr 3252.



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

Działka ewidencyjna nr 3254 o powierzchni 0,1382 ha. Wg ewidencji gruntów w granicach działki występują grunty orne klasy IIIb (0,0770 ha) oraz lasy klasy III (0,0612 ha). Działka posiada wydłużony, nieregularny kształt. Wymiary działki to ok. 70,5 – 83,5 m długości oraz szerokości od ok. 18 m we wschodniej części działki, 15 m w jej centralnej części i ok. 19,5 m w jej zachodniej części. Teren o średnim nachyleniu. Teren w granicach działki odłogowany, zadrzewiony i zakrzewiony, porośnięty młodym drzewostanem. Działka nie posiada dostępu do urządzeń infrastruktury technicznej oraz dostępu do drogi. Otoczenie bezpośrednio nieruchomości stanowią grunty niezabudowane oraz grunty zadrzewione i zakrzewione.

Rys.5. Ortofotomapa z widokiem na działkę nr 3254.



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

Działka ewidencyjna nr 3255 o powierzchni 0,0975 ha. Wg rejestru gruntów w granicach działki występuje grunt orny klasy IIIb w całości. Działka posiada wydłużony, regularny kształt. Wymiary działki to ok. 82-88 m długości oraz szerokości od ok. 11-12 m. Teren o średnim nachyleniu. Teren w granicach działki odłogowany, zadrzewiony i zakrzewiony, porośnięty młodym drzewostanem. Działka nie posiada dostępu do urządzeń infrastruktury technicznej oraz dostępu do drogi. Otoczenie bezpośrednie nieruchomości stanowią grunty niezabudowane oraz grunty zadrzewione i zakrzewione.

Rys.6. Ortofotomapa z widokiem na działkę nr 3255.



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

Działka ewidencyjna nr 4232 o powierzchni 0,0104 ha. Wg ewidencji gruntów w granicach działki występują lasy klasy III w całości. Działka posiada nieregularny kształt o bokach ok. 14,5 m, 17,5 m, 21 m, 22 m, 32 m. Teren o średnim nachyleniu. Teren w granicach działki odłogowany, zadrzewiony i zakrzewiony, porośnięty młodym drzewostanem. Działka nie posiada dostępu do urządzeń infrastruktury technicznej oraz dostępu do drogi. Otoczenie bezpośrednio nieruchomości stanowią grunty niezabudowane oraz grunty zadrzewione i zakrzewione.

Rys.7. Ortofotomapa z widokiem na działkę nr 4232.



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

Działka ewidencyjna nr 4234 o powierzchni 0,0529 ha. Wg ewidencji gruntów w granicach działki występują pastwiska trwałe klasy IV (0,0358 ha) oraz lasy klasy III (0,0171 ha). Działka posiada nieregularny kształt o bokach ok. 15 m, 20 m, 22 m, 13 m, 35,5 m, 90 m. Teren o średnim nachyleniu. Teren w granicach działki odłogowany, zadrzewiony i zakrzewiony, porośnięty młodym drzewostanem. Działka nie posiada dostępu do urządzeń infrastruktury technicznej oraz dostępu do drogi. Otoczenie bezpośrednio nieruchomości stanowią grunty niezabudowane oraz grunty zadrzewione i zakrzewione.

Rys.8. Ortofotomapa z widokiem na działkę nr 4234.



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

III. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

III.1. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości

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.

Rys.9. Mapa powiatu myślenickiego z podziałem na gminy



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

Gmina Sułkowice położona jest w zachodniej części powiatu myślenickiego, 30 km od Krakowa oraz 11 km od Myślenic, na obszarze 60,4 km kw., a same Sułkowice zajmują 16,5 km kw. Sułkowice położone są w dolinie rzeki Harbutówki i w dolinach uchodzących do niej potoków: Jastrząbka, Lubianka i Jasieniczanka. Otaczają je cztery pasma wzgórz: Wzgórza Lanckorońskie, Pasma Bukowca i Pasma Barnasiówki należące do Pogórza Wielickiego oraz Pasma Babicy należące do Beskidu Makowskiego. Ludność Gminy Sułkowice liczy ponad 15 tys. mieszkańców, w tym miasto około 6,5 tys.

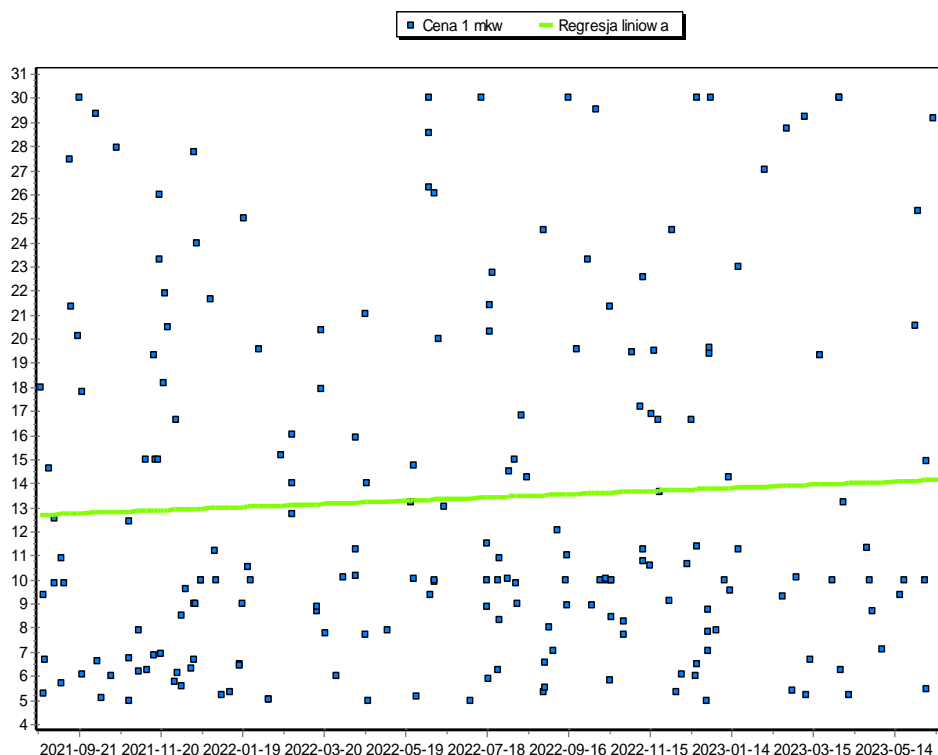
III.2. Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych - przeznaczonych pod tereny rolne

Dla potrzeb niniejszej wyceny, ze względu na cel wyceny, określono i zbadano:

- Rodzaj rynku: rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych wyłączonych z prawa zabudowy,
- Obszar badania: gmina: Sułkowice, Siepraw, Pcim, Wiśniowa, Lubień, Tokarnia, Myślenice,
- Okres badania cen: od stycznia 2022 r. do dnia niniejszej wyceny,

W bazie danych dla ww. segmentu rynku mamy zarejestrowanych 88 transakcji. W ramach analizy statystycznej, ustalono podstawowe miary skupienia i rozproszenia i odrzucono transakcje o cenach jednostkowych odstających tj. poniżej 10 percentyla i powyżej 90 percentyla oraz transakcje skrajne, znacząco różniące się od pozostałych nieruchomości podobnych, próbę ograniczono do 19 transakcji, z których cenę minimalną 3,72 zł/m², określa nieruchomość położona w Stróży o powierzchni działki 1 100 m². Cenę maksymalną wynoszącą 21,27 zł/m² definiuje nieruchomość zlokalizowana w Stróży, o powierzchni działki 400 m². Średnia cena to 11,73 zł/m².

Analiza trendu czasowego

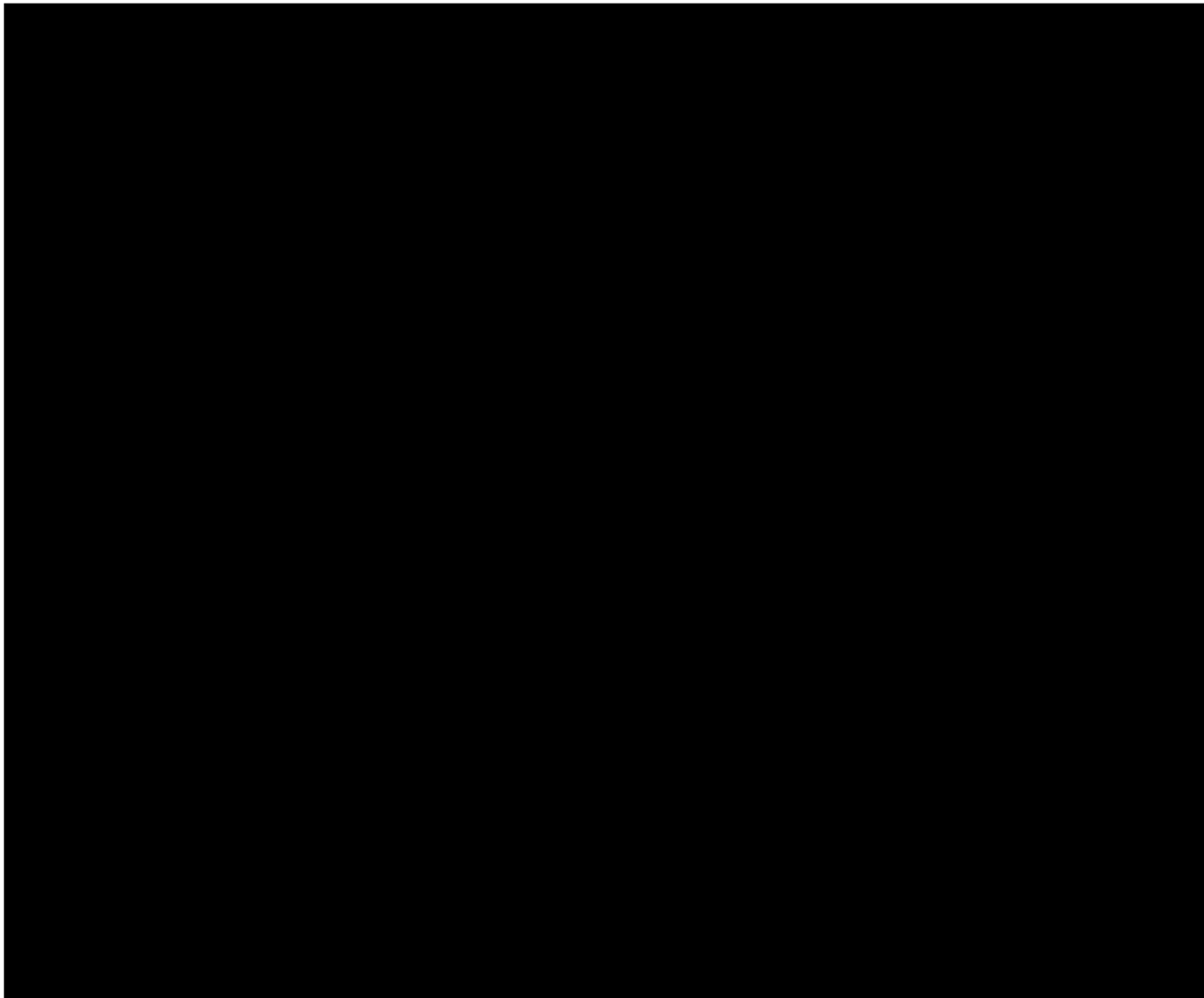


Analizę trendu czasowego wykonano przy pomocy regresji liniowej. Oparta jest ona na założeniu, że różnica cen spowodowana jest tylko upływem czasu. Analizę trendu czasowego wykonano dla okresu od czerwca 2021 r. do dnia niniejszej wyceny. Obszar analizy obejmował rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych na terenie powiatu myślenickiego, przeznaczonych pod tereny rolne. W oparciu o analizę zarejestrowanych transakcji stwierdzono, iż w analizowanym okresie nastąpił wzrost cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych pod tereny rolne, przy różnych założeniach brzegowych uzyskujemy wyniki od 4,90% do 9,40% przyjmując transakcje bez grupowania. W oparciu o powyższe, biorąc pod uwagę analizy przeprowadzone na ww. rynku oraz opracowania własne, realnym i bezpiecznym będzie przyjęcie trendu zmiany na poziomie **5,00%/rok**.

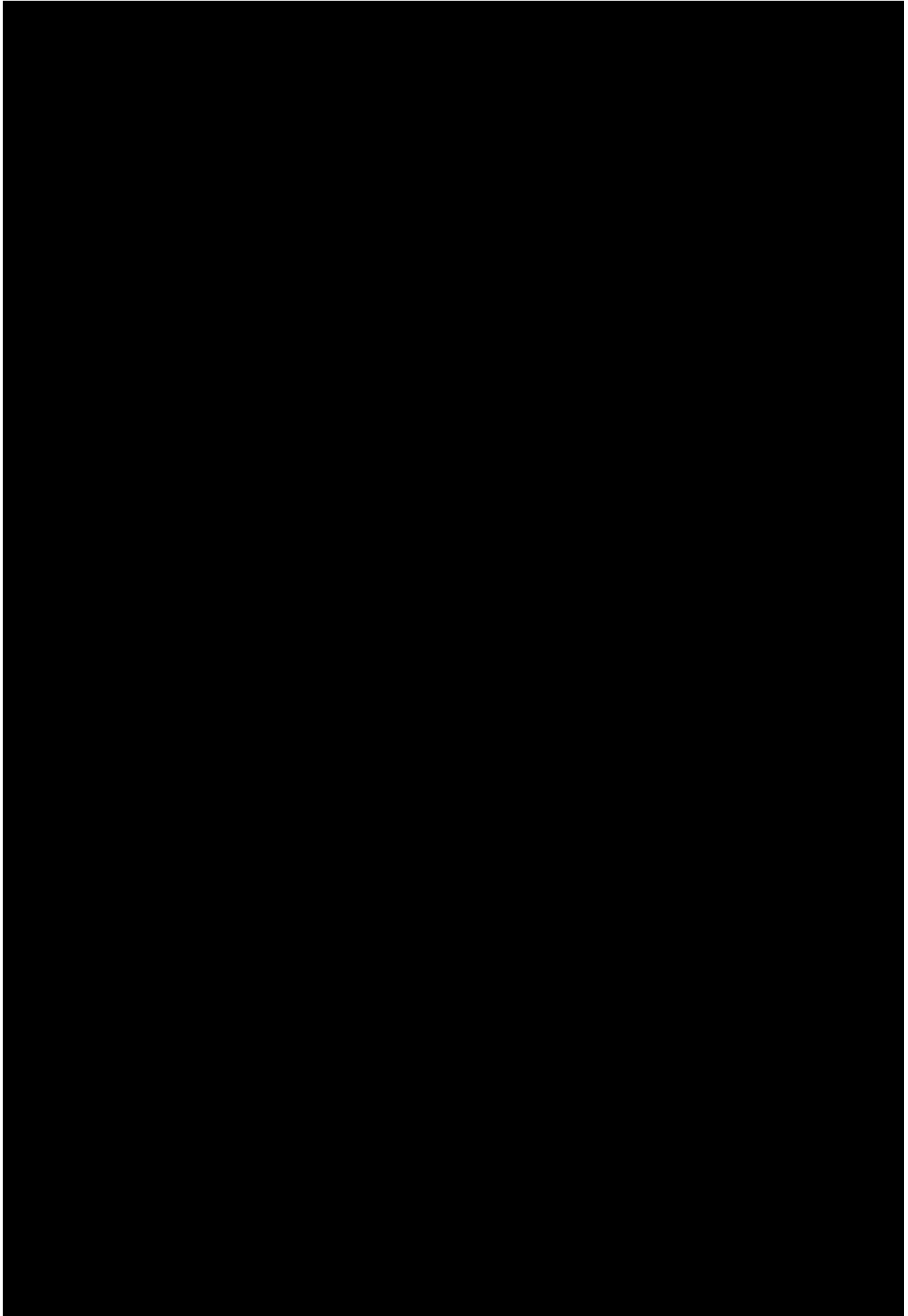
Zgodnie z art. 4 pkt 16 *Ustawy o gospodarce nieruchomościami*, wybrane do wyceny nieruchomości podobne to nieruchomości, które są porównywalne z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie (powiat myślenicki, gmina Tokarnia); stan prawny (prawo własności, bez istotnych obciążeń i wad prawnych mogących mieć znaczny wpływ na cenę), przeznaczenie (nieruchomości gruntowe niezabudowane przeznaczone pod tereny rolne), 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.

Zestawienie transakcji nieruchomościami podobnymi do nieruchomości wycenianej przedstawiono w poniższej Tabeli nr 4.

Tabela nr 4



Poniżej przedstawiono charakterystykę nieruchomości, które osiągnęły skrajne ceny.



Wybór cech rynkowych oraz ich wpływ na ceny na rynku lokalnym, określone na podstawie analizy rynku oraz obserwacji zachowań inwestorów, podaje poniższa

Tabela nr 5.

Cechy rynkowe	Analiza wagi cechy rynkowej	Waga cechy (%)	Wartość cechy
<u>Lokalizacja, warunki dojazdu</u> – położenie, otoczenie, dojazd	bardzo dobra: niewielka odległość od zabudowy, bardzo dobra dostępność do infrastruktury, korzystne i atrakcyjne sąsiedztwo, dojazd drogą publiczną asfaltową; bardzo słaba: bardzo duża odległość od zabudowy, słaba dostępność do infrastruktury, w bliskim sąsiedztwie uciążliwe obiekty budowlane, brak dostępu do drogi publicznej	25%	5 - bardzo dobra 4 - dobra 3 - średnia 2 - słaba 1 - bardzo słaba
<u>Powierzchnia i konfiguracja</u> – powierzchnia, kształt działki i topografia terenu	bardzo dobra: niewielka powierzchnia działki, kształt regularny prostokątny, teren płaski lub o nieznacznych deniwelacjach; bardzo słaba: bardzo duża powierzchnia działki, kształt niekorzystny, działka wąska lub nieforemna, teren mocno nachylony o znacznych deniwelacjach	20%	5 - bardzo dobra 4 - dobra 3 - średnia 2 - słaba 1 - bardzo słaba
<u>Bonitacja gruntu i struktura użytków</u> – jakość produkcyjna gleby	bardzo dobre: wysoka żyzność gleby, poprawne stosunki wodne w glebie, wysoki stopień kultury gleby i niska trudność uprawy; jeden użytek w granicach działki ew. poprawna struktura użytków, korzystne sąsiedztwo użytków; bardzo słabe: niska żyzność gleby, złe stosunki wodne w glebie, niski stopień kultury gleby i wysoka trudność uprawy; więcej niż dwa użytki w granicach działki, niekorzystna struktura użytków, słabe sąsiedztwo użytków	20%	5 - bardzo dobre 4 - dobre 3 - średnie 2 - słabe 1 - bardzo słabe
<u>Stan zagospodarowania, poziom kultury rolnej</u>	bardzo dobre: bardzo dobre warunki uprawy, brak utrudnień w uprawie, wysoki poziom kultury rolnej, brak chwastów, prawidłowe nawożenie, brak zakwaszenia bardzo słabe: bardzo słabe warunki uprawy, występują utrudnienia w uprawie (np. kamienistość), niski poziom kultury rolnej; wysokie zakwaszenie; brak nawożenia	20 %	5 - bardzo dobre 4 - dobre 3 - średnie 2 - słabe 1 - bardzo słabe
<u>Inne</u> – w tym ograniczenia w możliwości zagospodarowania nieruchomości	bardzo dobre: brak ograniczeń w użytkowaniu, brak zagrożeń środowiskowych, wysoka ocena innych cech nie uwzględnionych wyżej; bardzo słabe: istotne ograniczenia w użytkowaniu np. przechodzące przez działkę sieci techniczne, wysokie zagrożenia środowiskowe, niska ocena innych cech nie uwzględnionych wyżej	15 %	5 - bardzo dobre 4 - dobre 3 - średnie 2 - słabe 1 - bardzo słabe
SUMA		100%	

III.3. Arkusz wyceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej – dz. nr 3250

Na podstawie zebranych informacji, w oparciu o transakcje podobne, dokonano określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości położonej w Sułkowicach, gmina Sułkowice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się z działki ewidencyjnej nr 3250 o powierzchni 728 m², metodą korygowania ceny średniej mieszczącą się w podejściu porównawczym. Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1m² powierzchni.

Tabela nr 6

Ustalenie zakresu cen na podstawie bazy:				Ustalenie zakresu współczynników korygujących:			
cena minimalna		3,72		u min		0,3170	
cena maksymalna		21,27		u max		1,8126	
cena średnia		11,73					
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, warunki dojazdu	0,25	0,0793	0,4532	1	5	2	0,1646
Powierzchnia i konfiguracja	0,20	0,0634	0,3625	1	5	3	0,2000
Bonitacja gruntu i struktura użytków	0,20	0,0634	0,3625	1	5	3	0,2000
Stan zagospodarowania, poziom kultury rolnej	0,20	0,0634	0,3625	1	5	1	0,0634
Inne	0,15	0,0476	0,2719	1	5	3	0,1500
1,00		0,3170	1,8126				0,7780

Szacowana wartość nieruchomości gruntowej:

$$W_j = 11,73 * 0,7780 = 9,13$$

$$W_N = 728 * 9,13 \approx 6\ 600$$

III.4. Arkusz wyceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej – dz. nr 3255

Na podstawie zebranych informacji, w oparciu o transakcje podobne, dokonano określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości położonej w Sułkowicach, gmina Sułkowice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się z działki ewidencyjnej nr 3255 o powierzchni 975 m², metodą korygowania ceny średniej mieszczącą się w podejściu porównawczym. Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1m² powierzchni.

Tabela nr 7

Ustalenie zakresu cen na podstawie bazy:				Ustalenie zakresu współczynników korygujących:			
cena minimalna		3,72		u min		0,3170	
cena maksymalna		21,27		u max		1,8126	
cena średnia		11,73					
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, warunki dojazdu	0,25	0,0793	0,4532	1	5	2	0,1646
Powierzchnia i konfiguracja	0,20	0,0634	0,3625	1	5	3	0,2000
Bonitacja gruntu i struktura użytków	0,20	0,0634	0,3625	1	5	3	0,2000
Stan zagospodarowania, poziom kultury rolnej	0,20	0,0634	0,3625	1	5	1	0,0634
Inne	0,15	0,0476	0,2719	1	5	3	0,1500
1,00		0,3170	1,8126				0,7780

Szacowana wartość nieruchomości gruntowej:

$$W_j = 11,73 \quad * \quad 0,7780 \quad = \quad 9,13$$

$$W_N = 975 \quad * \quad 9,13 \quad \approx \quad \mathbf{8\ 900}$$

III.5. Arkusz wyceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej – dz. nr 3252

Na podstawie zebranych informacji, w oparciu o transakcje podobne, dokonano określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości położonej w Sułkowicach, gmina Sułkowice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się z działki ewidencyjnej nr 3252 o powierzchni 1 588 m², metodą korygowania ceny średniej mieszczącą się w podejściu porównawczym. Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1m² powierzchni.

Tabela nr 8

Ustalenie zakresu cen na podstawie bazy:				Ustalenie zakresu współczynników korygujących:			
cena minimalna		3,72		u min		0,3170	
cena maksymalna		21,27		u max		1,8126	
cena średnia		11,73					
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, warunki dojazdu	0,25	0,0793	0,4532	1	5	2	0,1646
Powierzchnia i konfiguracja	0,20	0,0634	0,3625	1	5	2	0,1317
Bonitacja gruntu i struktura użytków	0,20	0,0634	0,3625	1	5	2	0,1317
Stan zagospodarowania, poziom kultury rolnej	0,20	0,0634	0,3625	1	5	1	0,0634
Inne	0,15	0,0476	0,2719	1	5	2	0,0988
1,00		0,3170	1,8126				0,5902

Szacowana wartość nieruchomości gruntowej:

$$W_j = 11,73 \quad * \quad 0,5902 \quad = \quad 6,93$$

$$W_N = 1\,588 \quad * \quad 6,93 \quad \approx \quad \mathbf{11\,000}$$

III.6. Arkusz wyceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej – dz. nr 3254

Na podstawie zebranych informacji, w oparciu o transakcje podobne, dokonano określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości położonej w Sułkowicach, gmina Sułkowice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się z działki ewidencyjnej nr 3254 o powierzchni 1 382 m², metodą korygowania ceny średniej mieszczącą się w podejściu porównawczym. Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1m² powierzchni.

Tabela nr 9

Ustalenie zakresu cen na podstawie bazy:				Ustalenie zakresu współczynników korygujących:			
cena minimalna		3,72		u min		0,3170	
cena maksymalna		21,27		u max		1,8126	
cena średnia		11,73					
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, warunki dojazdu	0,25	0,0793	0,4532	1	5	2	0,1646
Powierzchnia i konfiguracja	0,20	0,0634	0,3625	1	5	2	0,1317
Bonitacja gruntu i struktura użytków	0,20	0,0634	0,3625	1	5	3	0,2000
Stan zagospodarowania, poziom kultury rolnej	0,20	0,0634	0,3625	1	5	1	0,0634
Inne	0,15	0,0476	0,2719	1	5	2	0,0988
1,00		0,3170	1,8126				0,6585

Szacowana wartość nieruchomości gruntowej:

$$W_j = 11,73 * 0,6585 = 7,73$$

$$W_N = 1\,382 * 7,73 \approx 10\,700$$

III.7. Arkusz wyceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej – dz. nr 4232

Na podstawie zebranych informacji, w oparciu o transakcje podobne, dokonano określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości położonej w Sułkowicach, gmina Sułkowice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się z działki ewidencyjnej nr 4232 o powierzchni 104 m², metodą korygowania ceny średniej mieszczącą się w podejściu porównawczym. Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1m² powierzchni.

Tabela nr 10

Ustalenie zakresu cen na podstawie bazy:				Ustalenie zakresu współczynników korygujących:			
cena minimalna		3,72		u min		0,3170	
cena maksymalna		21,27		u max		1,8126	
cena średnia		11,73					
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, warunki dojazdu	0,25	0,0793	0,4532	1	5	1	0,0793
Powierzchnia i konfiguracja	0,20	0,0634	0,3625	1	5	5	0,3625
Bonitacja gruntu i struktura użytków	0,20	0,0634	0,3625	1	5	3	0,2000
Stan zagospodarowania, poziom kultury rolnej	0,20	0,0634	0,3625	1	5	1	0,0634
Inne	0,15	0,0476	0,2719	1	5	2	0,0988
1,00		0,3170	1,8126				0,8040

Szacowana wartość nieruchomości gruntowej:

$$W_j = 11,73 * 0,8040 = 9,43$$

$$W_N = 104 * 9,43 \approx \mathbf{1\ 000}$$

III.8. Arkusz wyceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej – dz. nr 4234

Na podstawie zebranych informacji, w oparciu o transakcje podobne, dokonano określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości położonej w Sułkowicach, gmina Sułkowice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się z działki ewidencyjnej nr 4234 o powierzchni 529 m², metodą korygowania ceny średniej mieszczącą się w podejściu porównawczym. Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1m² powierzchni.

Tabela nr 11

Ustalenie zakresu cen na podstawie bazy:			Ustalenie zakresu współczynników korygujących:				
cena minimalna	3,72		u min		0,3170		
cena maksymalna	21,27		u max		1,8126		
cena średnia	11,73						
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, warunki dojazdu	0,25	0,0793	0,4532	1	5	1	0,0793
Powierzchnia i konfiguracja	0,20	0,0634	0,3625	1	5	2	0,1317
Bonitacja gruntu i struktura użytków	0,20	0,0634	0,3625	1	5	2	0,1317
Stan zagospodarowania, poziom kultury rolnej	0,20	0,0634	0,3625	1	5	1	0,0634
Inne	0,15	0,0476	0,2719	1	5	2	0,0988
1,00		0,3170	1,8126				0,5049

Szacowana wartość nieruchomości gruntowej:

$$W_j = 11,73 \quad * \quad 0,5049 \quad = \quad 5,92$$

$$W_N = 529 \quad * \quad 5,92 \quad \approx \quad \mathbf{3\ 100}$$

IV. WYNIK KOŃCOWY

Wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej, objętej księgą wieczystą numer KR1Y/00054913/7 Sądu Rejonowego w Myślenicach, IV Wydziału Ksiąg Wieczystych, położonej w Sułkowicach, gmina Sułkowice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się z działek ewidencyjnych nr 3250 o powierzchni 728 m², nr 3252 o powierzchni 1 588 m², nr 3254 o powierzchni 1 382 h m², nr 3255 o powierzchni 975 m², nr 4232 o powierzchni 104 m² i nr 4234 o powierzchni 529 m², wynosi w zaokrągleniu do pełnych tysięcy:

41 300 zł

słownie złotych: czterdzieści jeden tysięcy trzysta

w tym działki:

nr 3250 – 6 600 zł (sześć tysięcy sześćset)

nr 3255 – 8 900 zł (osiem tysięcy dziewięćset)

nr 3252 – 11 000 zł (jedenaście tysięcy)

nr 3254 – 10 700 zł (dziesięć tysięcy siedemset)

nr 4232 – 1 000 zł (jeden tysiąc)

nr 4234 – 3 100 zł (trzy tysiące sto)

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, 21 września 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. Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
5. Operat niniejszy wykonany został zgodnie ze Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych oraz obowiązującymi na datę wyceny przepisami prawa.
6. 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. Wypis z rejestru gruntów.
5. Mapa ewidencyjna.
6. Polisa ubezpieczeniowa.