

OPERAT SZACUNKOWY

REPERTORIUM NR 118/2023

**wycena prawa własności nieruchomości gruntowej,
objętej KW nr KR1Y/00072609/5 Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu
Rejonowego w Myślenicach, położonej w miejscowości Harbutowice
gmina Sułkowice, powiat myślenicki, składającej się z niezabudowanej
działki ewidencyjnej nr 1122/2 o powierzchni 0,1297 ha**

cel opracowania: określenie wartości rynkowej nieruchomości w postępowaniu
egzekucyjnym

zleceniodawca: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach Karolina
Szyalik, sygn. akt Km 1445/21

autor opracowania:

Myślenice, październik 2023 r.

Spis treści

I. CZĘŚĆ OGÓLNA.....	3
I.1. Przedmiot i zakres wyceny.	3
I.2. Stan prawny.....	3
I.3. Zleceniodawca.....	5
I.4. Cel wyceny.	5
I.5. Daty wyceny.	5
I.6. Podstawa formalno - prawna.	5
I.7. Źródła informacji.	6
I.8. Metodyka wyceny.	6
II. OPIS NIERUCHOMOŚCI.....	8
II.1. Lokalizacja.....	8
II.2. Przeznaczenie w planie miejscowym.....	9
II.3. Działka gruntu.....	11
III. WYCENA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	12
III.1. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.....	12
III.2. Określenie wartości nieruchomości.....	18
IV. WYNIK KOŃCOWY	19
V. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	20
VI. ZAŁĄCZNIKI.....	20

I. CZĘŚĆ OGÓLNA.

I.1. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem niniejszej wyceny jest nieruchomość gruntowa położona w miejscowości Harbutowice, gmina Sułkowice, powiat myślenicki, województwo małopolskie. Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr KR1Y/00072609/5 Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Myślenicach, składa się wyłącznie z niezabudowanej działki ewidencyjnej nr 1122/2.

Zgodnie z zakresem zlecenia wyceną objęto prawo własności nieruchomości w granicach działki ewidencyjnej nr 1122/2 ze wszystkimi elementami zagospodarowania.

I.2. Stan prawny.

Sąd Rejonowy w Myślenicach, Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **KR1Y/00072609/5** dla nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Harbutowice, gmina Sułkowice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się z działki ewidencyjnej numer 1122/2 o powierzchni 0,1297 ha.

Właścicielem przedmiotowej nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej jest Krzysztof Fujawa (PESEL 81053113356) syn Kazimierza i Zofii, na podstawie umowy darowizny z dnia 30.07.2013 r., Rep. 15347/2013, sporządzonej w Kancelarii Notarialnej w Krakowie przed Notariuszem Sławomirem Gołąbkim.

Dział I Sp. nie zawiera wpisów.

Dział III zawiera następujące wpisy:

- Ostrzeżenie o zakazie zbywania i obciążania nieruchomości stanowiącej dz. nr 1122/2 zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w Myślenicach z dnia 11 października 2013 sygn. akt i co 1297/13. – ABS Investment S.A. z siedzibą w Bielsku-Białej.
- Ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości dłużnika Krzysztofa Fujawa Pesel : 81053113356 celem wyegzekwowania należności: należności głównej w kwocie 98.541,42 zł./dziewięćdziesiąt osiem tysięcy pięćset czterdzieści jeden i 42/100 złotych /,odsetek wyliczonych na dzień 2014-04-14 w wysokości 14.817,51 zł./czternaście

tysiący osiemset siedemnaście i 51/100 złotych/i dalszych odsetek w kwocie 35,10 zł. /trzydzieści pięć i 10/100 złotych/za każdy dzień aż do dnia zapłaty, kosztów sądowych w kwocie 5.228,00 zł./pięć tysięcy dwieście dwadzieścia osiem złotych/,kosztów adwok. w post. egzek. w kwocie 1.800,00 zł./jeden tysiąc osiemset złotych/kosztów egzekucji w kwocie 17.900,50 zł./siedemnaście tysięcy dziewięćset i 50/100 złotych/plus dalszych kosztów egzekucji powstać mogących w toku prowadzenia niniejszego postępowania - ABS Investment S.A. z siedzibą w Bielsku-Białej.

- Przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości dłużnika Krzysztofa Fujawa Pesel: 81053113356 nowego wierzyciela. Wierzyciel: Bank Polska Kasa Opieki S.A. Terenowy Zespół Windykacji Detalicznej.
- Przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości. Wierzyciel: Bank Polska Kasa Opieki S.A z Siedzibą w Warszawie.

Dział IV zawiera wpis hipoteki o treści:

- Hipoteka przymusowa w kwocie 113.866,55 zł (słownie: sto trzynaście tysięcy osiemset sześćdziesiąt sześć 55/100) wierzytelność objęta nakazem zapłaty w postępowaniu nakazowym z weksla I NS 66/13 z dnia 22-05-2013r., nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym z weksla I NS 66/13 z dnia 22-05-2013r.– na rzecz ABS Investment S.A. z siedzibą w Bielsku-Białej.

Województwo: małopolskie					
Powiat: myślenicki					
Jednostka ewidencyjna: Sułkowice - G [120907_5]					
Obręb nr: 0002, Harbutowice					
Jednostka rejestrowa: G994					
Wspólność 1/1: Fujawa Krzysztof (Kazimierz, Zofia), adres: Harbutowice 479, 32-440 Harbutowice					
Nr działki identyfikator	Adres	Pow. [ha]	Użytki i klasy gleboznawcze		Nr księgi wieczystej
			Rodzaj	Pow. [ha]	
1122/2 120907_5.0002.1122/2	Harbutowice	0,13	RIVb RV	0,08 0,05	KR1Y/00072609/5 AWZ343/76

Oznaczenie nieruchomości i stan własności ujawnione w księdze wieczystej są zgodne z danymi ewidencji gruntów w obrębie ewidencyjnym Harbutowice [Nr 0002], w jednostce ewidencyjnej Sułkowice – Gmina [120907_5], jednostka rejestrowa nr G994 (różnica powierzchni działki wynika z jej zaokrąglenia w rejestrze gruntów do pełnych arów).

I.3. Zleceniodawca.

Podstawę formalną opracowania niniejszego operatu szacunkowego stanowi zlecenie wykonania oszacowania nieruchomości. Zleceniodawca: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach Karolina Szynalik - Żywicka, 32-400 Myślenice, ulica Piłsudskiego 14, postanowienie z dnia 7 lipca 2023 r.

I.4. 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.5 Daty wyceny.

Data sporządzenia opinii:	11 października 2023 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu opinii:	9 październik 2023 r.
Data, na którą określono stan przedmiotu opinii:	24 sierpnia 2023 r.
Data dokonania oględzin:	24 sierpnia 2023 r.

I.6. Podstawa formalno - prawna.

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.7. Źródła informacji.

1. Księga wieczysta prowadzona dla przedmiotowej nieruchomości.
2. Plan zagospodarowania przestrzennego w Gminie Sułkowice dla obszaru wsi Harbutowice.
3. Dane ewidencji gruntów, gmina Sułkowice, obręb Harbutowice.
4. Mapa zasadnicza.
5. Oględziny nieruchomości.
6. Baza danych transakcji sprzedaży Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości w Krakowie.

I.8. Metodyka wyceny.

W niniejszej wycenie określono wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

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.

Wartość rynkowa może być określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, podejścia dochodowego i podejścia mieszanego z wykorzystaniem danych rynkowych odpowiednich do zastosowanej metody wyceny, w szczególności dotyczących cen, dochodów, stóp zwrotu i kosztów. Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna - sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

Według art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami: „Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych”.

Po uwzględnieniu celu i zakresu wyceny oraz dostępnych danych o cenach i cechach nieruchomości podobnych, określono wartość rynkową prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej 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_{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:

$$W_X = C_{\text{SR}} * \sum_{i=1}^n U_i$$

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.

II. OPIS NIERUCHOMOŚCI.

II.1. Lokalizacja

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Harbutowice na os. Pukówka, gmina Sułkowice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, blisko granicy administracyjnej z miejscowością Palcza (powiat suski). Nieruchomość znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie przełęczy im. Ks. Sanguszki (granica powiatu myślenickiego i suskiego), w Beskidzie Makowskim, na wysokości ok. 500 m n.p.m. Lokalizacja atrakcyjna pod względem turystycznym i widokowym, w niewielkiej odległości od kompleksu leśnego, Lokalizacja ogólna słaba, zachodnia część powiatu, odległość od siedziby gminy ok. 5 km, od siedziby powiatu ok. 20 km, od Krakowa ok. 40 km. Dostęp do infrastruktury społecznej słaba, nieruchomość położona jest ok. 3 km od centrum wsi (kościół, szkoła, sklep). Dostępność komunikacyjna słaba, dojazd drogą wewnętrzną gminną o nawierzchni gruntowej (działka nr 1161) ok. 400 m od drogi wojewódzkiej nr 956.

II.2. Przeznaczenie w planie miejscowym

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Sułkowice dla obszaru wsi Harbutowice, uchwała Rady Miejskiej w Sułkowicach nr XLVI/302/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r., przedmiotowa nieruchomość znajduje się w terenie oznaczonym symbolami:

16MN/ML - z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy rekreacji indywidualnej. Jako przeznaczenie uzupełniające ustalono zabudowę usługową.

19.KDD - tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej.

Na podstawie ww. uchwały ustalono szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy rekreacji indywidualnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,
- 2) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej o maksymalnej powierzchni użytkowej do 200 m² z zakresu usług handlu detalicznego, sportu i rekreacji, gastronomii oraz turystyki (pensjonaty, motele),
- 3) dopuszcza się zamianę funkcji mieszkaniowej budynków na funkcję budynków rekreacji indywidualnej,
- 4) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży,
- 5) dopuszcza się realizację obiektów, urządzeń i form zagospodarowania terenów określonych w § 5 pkt. 13 (obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym telekomunikacyjnej, dojazdów niewydzielonych, parkingów i miejsc parkingowych, dojeżdżających pieszych, ścieżek rowerowych oraz zieleni urządzonej, za wyjątkiem sytuacji określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów),

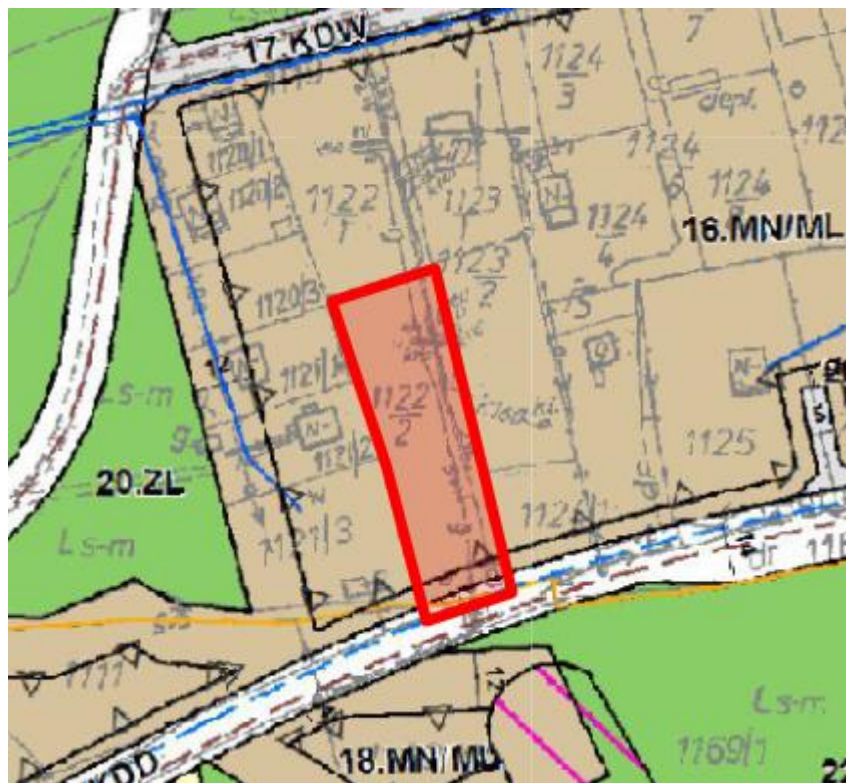
Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkaniowych, rekreacji indywidualnej i usługowych – 10 m,
 - b) budynków gospodarczych i garaży – 7 m,
- 2) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
- 3) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1.KDD do 31.KDD** ustala się:

2. Przeznaczenie podstawowe: 1) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej.

Rys.1. Fragment miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



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

II.3. Działka gruntu

Powierzchnia działki wynosi 0,1297 ha, wg rejestru gruntów użytkowana w całości jako grunt orny (klasy IVb – 0,08 ha, klasy V – 0,05 ha). Granicą południową przylega do drogi dojazdowej. Dojazd do nieruchomości drogą wewnętrzną, urządzoną w granicach działek 1161 oraz 2865 będącymi własnością Gminy Sułkowice o uregulowanym stanie prawnym. Otoczenie bezpośrednio stanowi trwała zabudowa rekreacji indywidualnej (domy letniskowe), pojedyncze obiekty zabudowy mieszkaniowej oraz otwarte tereny rolne i zielone. Kształt działki regularny zbliżony do prostokąta o szerokości ok. 22 m (w granicy północnej) i ok. 18 m (w granicy południowej) oraz długości ok. 67 m. Teren bardzo mocno nachylony w kierunku południowym (przeciętny spadek terenu ok. 20%). Działka wraz z sąsiednimi działkami nr 1122/1, 1123/1 (zabudowana budynkiem mieszkalnym nr 479), nr 1123/2 i 1124/1 stanowi wspólnie ogrodzony kompleks działek budowlanych. Przy granicy południowej działki znajduje się studnia kopana oraz przyłącza gazu i prądu. Wzdłuż granicy wschodniej biegną wewnętrzne sieci energetyczna, wodociągowa i gazowa zapewniające dostęp do tych mediów działce przedmiotowej oraz wspólnie ogrodzonym w/w działkom sąsiednim. W części północnej działki wykonano prace ziemne profilujące teren pod ewentualną zabudowę. Ogrodzenie wzdłuż granicy zachodniej i południowej, w granicy południowej furtka wejściowa, ogrodzenie z siatki stalowej na słupkach. Brak obiektów małej architektury ogrodowej i innych elementów zagospodarowania.

III. WYCENA 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>

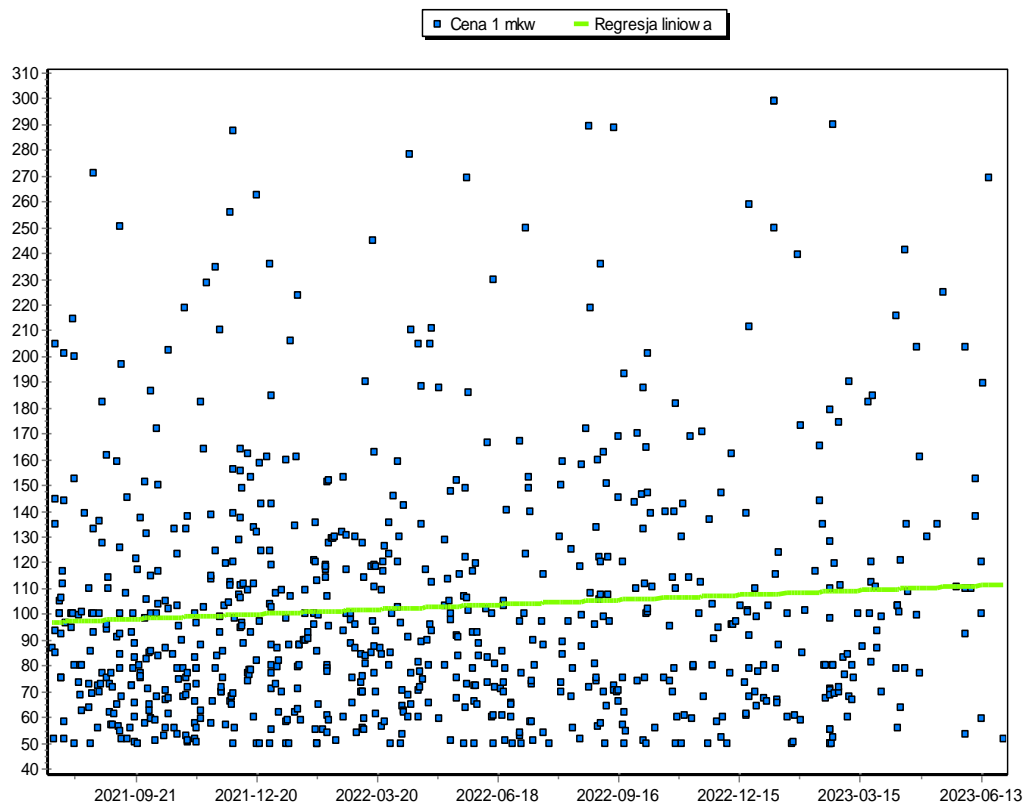
Gmina Sułkowice położona jest w zachodniej części powiatu myślenickiego, 30 km od Krakowa oraz 11 km od Myślenic, na obszarze 60,4 km kw., a same Sułkowice zajmują 16,5 km kw. Sułkowice położone są w dolinie rzeki Harbutówki i w dolinach uchodzących do niej potoków: Jastrząbka, Lubianka i Jasieniczanka. Otaczają je cztery pasma wzgórz: Wzgórze 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.

Dla potrzeb wyceny gruntu w granicach służebności określono i zbadano:

- rodzaj rynku: rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
- obszar badania: gminy Sułkowice, Pcim; obręby: Harbutowice, Rudnik, Trzebunia (wybrane do wyceny obręby, odzwierciedlają podobieństwo społeczno-gospodarcze w układzie m.in. takich kategorii jak infrastruktura techniczna, handlowo usługowa (jej rodzaj, ilość oraz położenie), gospodarka wewnętrzna poszczególnych miejscowości, aspekt przestrzenno-funkcjonalny związany z konkretnymi dominującymi formami użytków rolnych oraz wiodącymi przeznaczeniami terenów obejmujących analizowane obręby.
- okres badania cen: od października 2021 r.

W bazie danych dla ww. segmentu rynku mamy zarejestrowanych 57 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 22 transakcji, z których cenę minimalną 43,27 zł/m², określa nieruchomość położona w Trzebuni o powierzchni działki 1 300 m². Cenę maksymalną wynoszącą 118,72 zł/m² definiuje nieruchomość zlokalizowana w Rudniku, o powierzchni działki 1 827 m². Średnia cena to 68,69 zł/m².

Analiza trendu czasowego



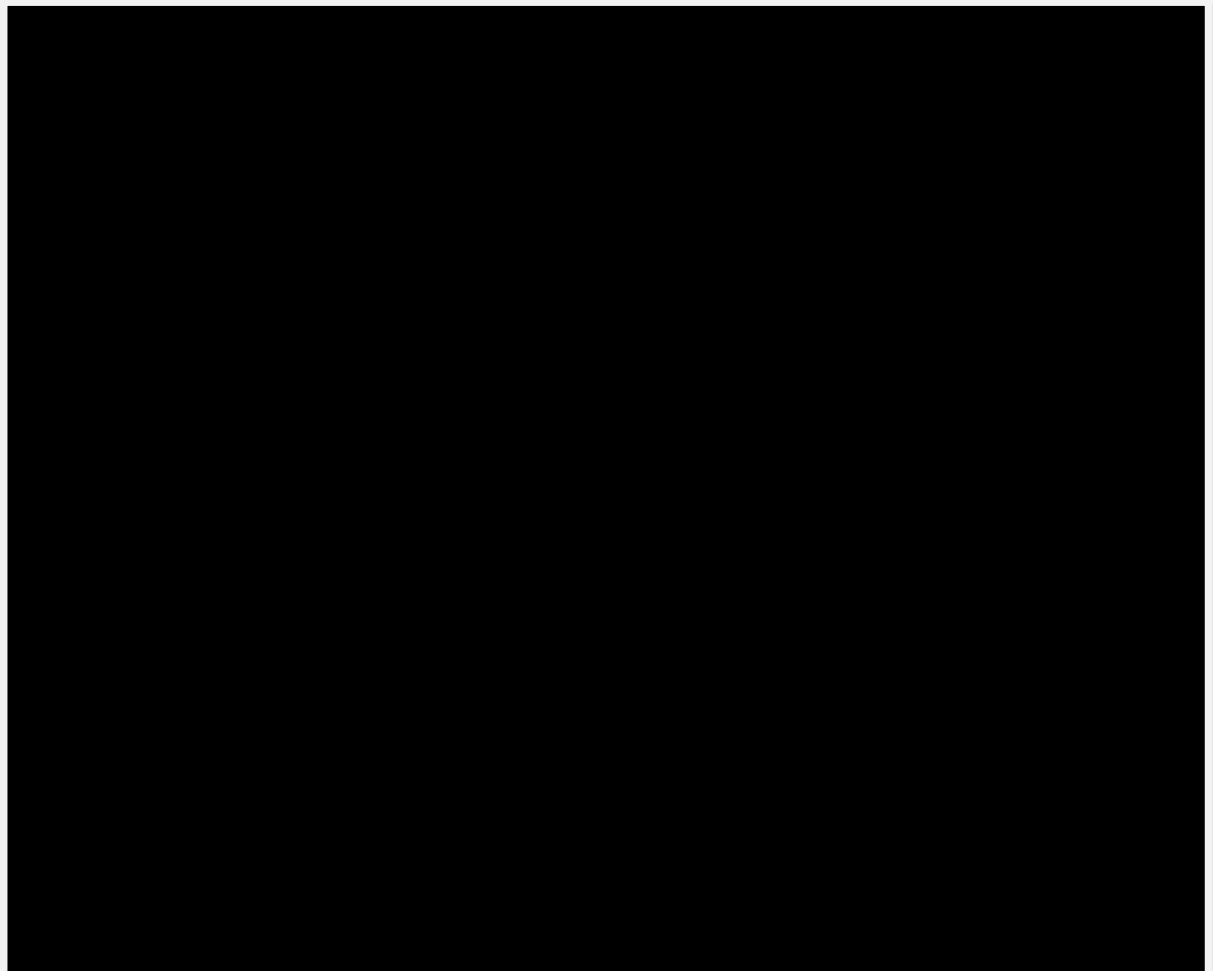
Trend zmian [%/rok] : 7,48
Nachylenie prostej reg. : 0,0205
Wsp.determinacji : 0,01
Liczba transakcji : 765

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 lipca 2021 r. do dnia niniejszej wyceny. Obszar analizy obejmował rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę na terenie powiatu myślenickiego. W oparciu o analizę zarejestrowanych transakcji stwierdzono, iż w analizowanym okresie nastąpił wzrost cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę, przy różnych założeniach brzegowych uzyskujemy wyniki od 5,50% 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 **7,50%/rok**.

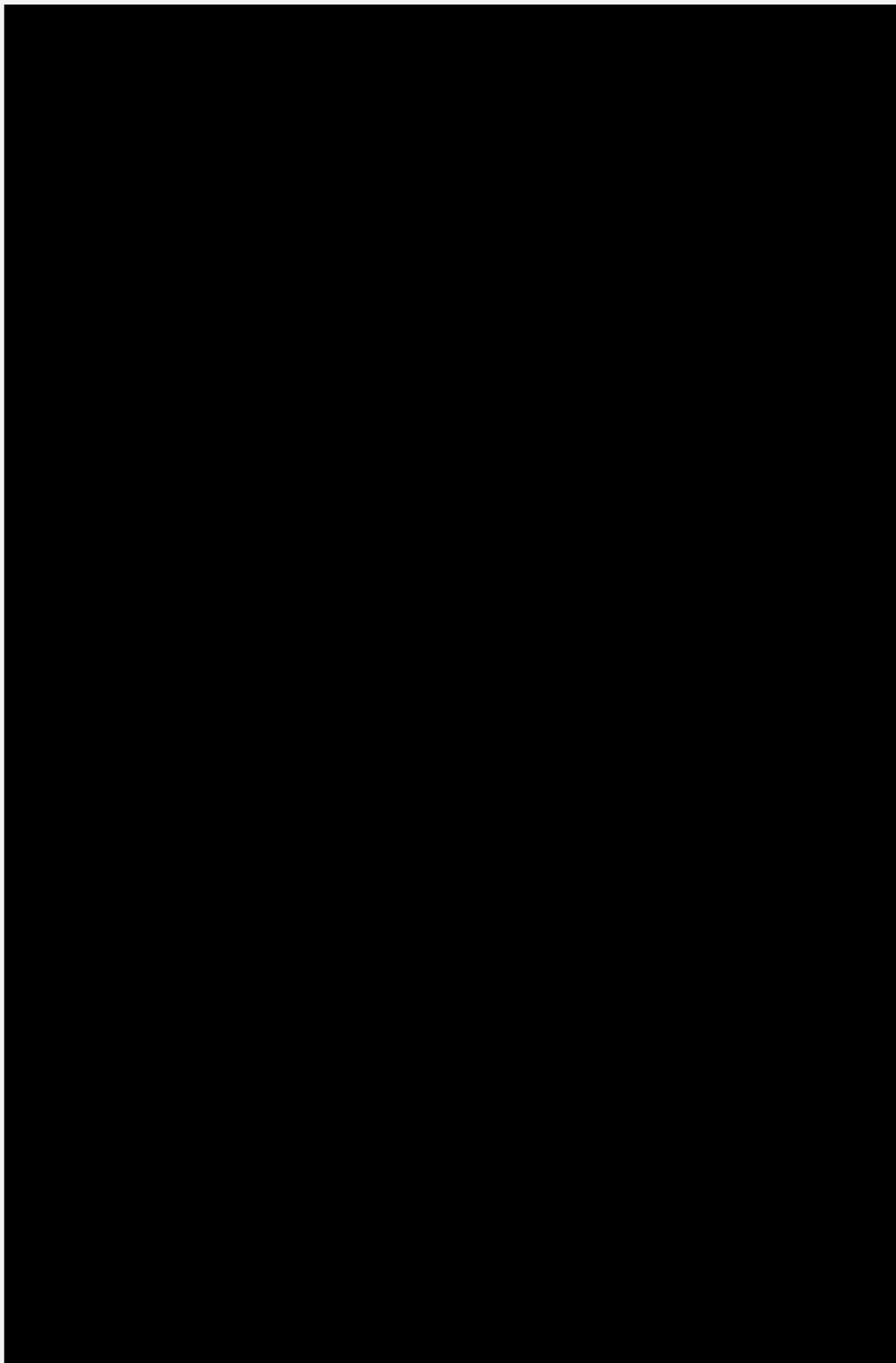
Zgodnie z art. 4 pkt 16 *Ustawy o gospodarce nieruchomościami*, wybrane do wyceny nieruchomości podobne to nieruchomości, które są porównywalne z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie (gminy Sułkowice, Pcim; obręby: Harbutowice, Rudnik, Trzebnia); stan prawny (prawo własności, bez istotnych obciążeń i wad prawnych mogących mieć znaczny wpływ na cenę), przeznaczenie (nieruchomości gruntowe niezabudowane, przeznaczone pod zabudowę), 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 1

Tabela nr 1



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 2.

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 urzędzonego dojazdu;</p>	25 %	5 - bardzo dobra 4 - dobra 3 - średnia 2 - słaba 1 - bardzo słaba
<u>Powierzchnia i konfiguracja</u> – powierzchnia, kształt działki i topografia terenu	<p>bardzo dobra: nieruchomość o małej powierzchni; kształt regularny prostokątny; teren płaski lub o nieznacznych deniwelacjach;</p> <p>bardzo słaba: nieruchomość o dużej powierzchni, kształt niekorzystny, działka wąska lub nieforemna, teren o znacznych deniwelacjach;</p>	20 %	5 - bardzo dobra 4 - dobra 3 - średnia 2 - słaba 1 - bardzo słaba
<u>Dostępność komunikacyjna</u>	<p>Bardzo dobra: dojazd drogą publiczną o nawierzchni twardej ulepszonej wysokiej kategorii; bliskość środków komunikacji zbiorowej;</p> <p>Bardzo słaba: dojazd drogą wewnętrzną na długim odcinku nieurządzoną bądź brak dostępu do drogi publicznej; duża odległość od środków komunikacji zbiorowej,</p>	20%	5 - bardzo dobra 4 - dobra 3 - średnia 2 - słaba 1 - bardzo słaba
<u>Uzbrojenie</u> – dostęp do mediów	<p>bardzo dobre: wszystkie media na działce lub w bezpośrednim sąsiedztwie z możliwością przyłączenia;</p> <p>bardzo słabe: brak większości mediów lub brak możliwości przyłączenia;</p>	20 %	5 - bardzo dobre 4 - dobre 3 - średnie 2 - słabe 1 - bardzo słabe
<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.2. Określenie wartości nieruchomości

Na podstawie zebranych informacji, w oparciu o transakcje podobne dokonano określenia wartości rynkowej prawa własności działki ewidencyjnej nr 1122/2 o powierzchni 1 300 m², objętej księgą wieczystą nr KR1Y/00072609/5, metodą korygowania ceny średniej, mieszczącą się w podejściu porównawczym. Obliczenia zamieszczono w poniższej tabeli nr 3.

Tabela nr 3

Ustalenie zakresu cen na podstawie bazy:		Ustalenie zakresu współczynników korygujących:					
cena minimalna		43,27		u min		0,6300	
cena maksymalna		118,72		u max		1,7284	
cena średnia		68,69					
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	0,1575	0,4321	1	5	5	0,4321
Powierzchnia i konfiguracja	0,20	0,1260	0,3457	1	5	3	0,2000
Dostępność komunikacyjna	0,20	0,1260	0,3457	1	5	3	0,2000
Uzbrojenie	0,20	0,1260	0,3457	1	5	4	0,2728
Inne	0,15	0,0945	0,2593	1	5	2	0,1223
1,00		0,6300	1,7284				1,2272
Szacowana wartość gruntu:							
$W_j = 68,69 * 1,2272 = 84,30$							
$W_G = 1\,300 * 84,30 = 110\,000$							

IV. WYNIK KOŃCOWY

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości objętej księgą wieczystą numer KR1Y/00072609/5 Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Myślenicach, składającej się z niezabudowanej działki ewidencyjnej nr 1122/2, położonej w miejscowości Harbutowice gmina Sułkowice, wynosi w zaokrągleniu do pełnych złotych:

110 000 zł

słownie złotych: sto dziesięć tysięcy

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, 11 października 2023 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. Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
5. Operat niniejszy wykonany został zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.

VI. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna
2. Postanowienie o powołaniu biegłego.
3. Wydruk treści księgi wieczystej.
4. Uproszczony wypis z rejestru gruntów.
5. Kopia mapy zasadniczej.
6. Fragment rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
7. Polisa ubezpieczeniowa.