



OPERAT SZACUNKOWY

REPERTORIUM NR 110/2023

**wycena prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej,
objętej księgą wieczystą nr KR1Y/00030681/7 Wydziału Ksiąg Wieczystych
Sądu Rejonowego w Myślenicach, położonej w miejscowości Zawadka 72,
gmina Tokarnia, powiat myślenicki, składającej się z działki ewidencyjnej
nr 538 zabudowanej budynkiem letniskowym wraz z udziałem 1/8 części
w prawie własności działki nr 572/2 stanowiącej drogę**

cel opracowania: określenie wartości rynkowej nieruchomości w postępowaniu
egzekucyjnym

zleceniodawca: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach Karolina
Szyalik-Żywicka, sygn. akt GKm 32/21; Km 1027/21

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	3
I.5. Podstawy prawne i metodologiczne	4
I.6. Źródła informacji	4
I.7. Metodyka wyceny	5
II. OPIS NIERUCHOMOŚCI.....	7
II.1. Lokalizacja	7
II.2. Stan prawny.....	9
II.3. Przeznaczenie nieruchomości.....	12
II.4. Działka gruntu.....	13
II.5. Budynek letniskowy	15
III. WYCENA NIERUCHOMOŚCI	17
III.1. Charakterystyka rynku.....	17
III.2. Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych	18
III.3. Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 538 zabudowanej budynkiem letniskowym	23
IV. WYNIK KOŃCOWY	25
V. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	26
VI. ZAŁĄCZNIKI.....	26

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

I.1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem niniejszej wyceny jest nieruchomość gruntowa położona w miejscowości Zawadka, gmina Tokarnia, powiat myślenicki, województwo małopolskie, objęta księgą wieczystą numer KR1Y/00030681/7 Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Myślenicach, składająca się z działki ewidencyjnej nr 538 o powierzchni 0,05 ha, zabudowanej budynkiem letniskowym nr 72,

Zakresem wyceny objęto prawo własności nieruchomości w granicach działki ewidencyjnej nr 538 ze wszystkimi częściami składowymi i prawami oraz udział 1/8 części w prawie własności działki ewidencyjnej nr 572/2 stanowiącej drogę.

I.2. 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 17 lipca 2023 r.

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:	22 września 2023 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	18 września 2023 r.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:	23 sierpnia 2023 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	23 sierpnia 2023 r.

I.5. Podstawy prawne i metodologiczne

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

W zakresie określenia przedmiotu wyceny oraz cech /atrybutów/ szacowanej nieruchomości korzystano z informacji zawartych w następujących zbiorach dokumentacji:

- Księga wieczysta prowadzona dla przedmiotowej nieruchomości,
- Dane ewidencji gruntów, gmina Tokarnia, obręb Zawadka,
- Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Zawadka,
- Mapa z wykazem synchronizacyjnym nr P.1209.2015.4144.
- Oględziny nieruchomości,
- 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_{sr}) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości reprezentatywnych (próbki reprezentatywnej),
- określenie zakresu sumy współczynników korygujących jako:

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

- 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.

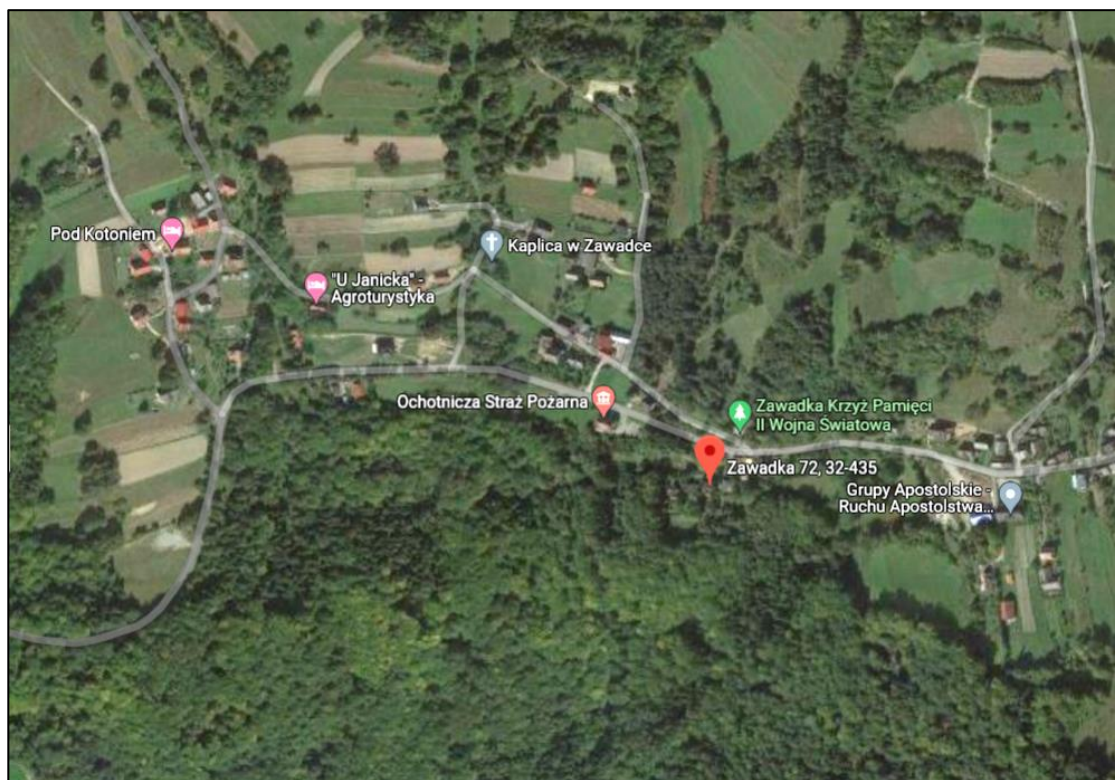
II. OPIS NIERUCHOMOŚCI

II.1. Lokalizacja

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Zawadka, gmina Tokarnia, powiat myślenicki, województwo małopolskie. Zawadka położona jest ok. 670 m npm na południowych stokach góry Kotoń w Beskidzie Makowskim. Zawadka jest najmniejszą wsią gminy Tokarnia (powierzchnia wsi wynosi 486 ha), liczy sobie około 220 mieszkańców, a jej populacja stale się kurczy. Odległość od Myślenic wynosi ok. 20 km, od Krakowa ok. 45 km. Lokalizacja ogólna atrakcyjna w aspekcie funkcji nieruchomości, w obrębie niewielkiego osiedla domów letniskowych (4 domki). Teren o dużych walorach krajobrazowych i widokowych.

Dojazd do nieruchomości z drogi publicznej ok. 30 m drogą wewnętrzną o nawierzchni utwardzonej asfalto-betonem (w złym stanie technicznym), działka ewidencyjna nr 572/2 objęta księgą wieczystą numer KR1Y/00030679/0, w której własność wpisana jest między innymi na rzecz Leszka Juliana Schumachera syna Ryszarda i Ireny w udziale wynoszącym 1/8 części (na podstawie umowy sprzedaży z dnia 11 maja 1977 r. Rep. A nr 2215/77). Dostęp do infrastruktury społecznej słaby.

Rys. 1. Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości



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

II.2. Stan prawny

Księga wieczysta przedmiotowej nieruchomości:

Sąd Rejonowy w Myślenicach, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą numer **KR1Y/00030681/7** dla nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Zawadka, gmina Tokarnia, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się z dwóch parcel gruntowych pgr 3981/49 oraz pgr. 4007/15. Obszar całej nieruchomości wynosi 0,0422 ha.

Dział I-Sp.: wolny od wpisów.

Dział II: Własność przedmiotowej nieruchomości w dziale II księgi wieczystej wpisana jest w całości na rzecz Leszka Schumacher syna Ryszarda i Ireny, na podstawie umowy z dnia 30.10.1990 r. do Rep. A nr II 17110/90.

Dział III:

- Ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości celem wyegzekwowania należności: należności głównej w kwocie 6.032,90 zł (słownie: sześć tysięcy trzydzieści dwa i 90/100 złotych), odsetek wyliczonych na dzień 2011-09-14 w wysokości 1.641,43 zł (słownie: jeden tysiąc sześćset czterdzieści jeden i 43/100 złotych) i dalszych odsetek w kwocie 2.16 zł. za każdy dzień aż do dnia zapłaty, kosztów advokackich w post. egzek. w kwocie 1.200,00 zł (słownie: jeden tysiąc dwieście złotych), kosztów egzekucji w kwocie 1.133,35 zł (słownie: jeden tysiąc sto trzydzieści trzy i 35/100 złotych) plus dalszych kosztów powstać mogących w toku prowadzenia niniejszego postępowania, na rzecz Przedsiębiorstwo Zmechanizowanych Robót Inżynierskich SA z siedzibą w Krakowie przy ul. płk. Dąbka.
- Ostrzeżenie o przyłączeniu się do egzekucji z nieruchomości nowego wierzyciela, na rzecz Gminy Jordanów.
- Przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości, na rzecz Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą we Wrocławiu, przy ul. Wołowskiej 8.
- Przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości, na rzecz Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą we Wrocławiu.

Dział IV:

- Hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 400.000,00 zł (słownie złotych: czterysta tysięcy), odsetki zmienne 13,75, tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu, odsetek i innych kosztów, umowa kredytu BL 64365/2010 z dnia 9 lipca 2010 r. Termin zapłaty: 09.10.2011 r. Wierzyciel hipoteczny: Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą we Wrocławiu.
- Hipoteka umowa do kwoty 116.000,00 zł (słownie złotych: sto szesnaście tysięcy), odsetki zmienne 13,25, tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu oraz odsetek umownych, roszczeń o odsetki ustawowe lub umowne za opóźnienie w spłacie wierzytelności, roszczeń o przyznane koszty postępowania, roszczeń o opłaty za nieterminową płatność, opłat za nieprzeprowadzenie obrotów i innych opłat naliczonych zgodnie z tabelą opłat obowiązującą w banku, roszczeń o pokrycie różnic kursowych w przypadku zmiany waluty kredytu lub waluty indeksacji kredytu., umowa BL72930/2011 z dnia 28-03-2011r. Wierzyciel hipoteczny: EFG Eurobank Ergasias S.A. spółka akcyjna oddział w Polsce z siedzibą w Warszawie.

Oznaczenie nieruchomości wg rejestru gruntów:

Województwo: małopolskie
Powiat: myślenicki
Jednostka ewidencyjna: [120908_2] Tokarnia
Obręb: Zawadka [0006]
Nr jednostki rejestrowej: G15
Własność: Schumacher Leszek Julian (Ryszard, Irena), adres: Zawadka 72, 32-435 Zawadka

Oznaczenie działki			Pow. [ha]	Użytki i klasy gleboznawcze		Nr księgi wieczystej lub inne dokumenty
Arkusz mapy	Adres/położenie	Numer działki		Rodzaj	Pow. [ha]	
-	-	538	0,05	PsVI B	0,02 0,03	KW 30681 (SR Myślenice)

Stan własności ujawniony w księdze wieczystej nr KR1Y/00030681/7 jest zgodny z obowiązującą ewidencją gruntów, natomiast oznaczenie i powierzchnia nieruchomości ujawnione w księdze wieczystej wymagają aktualizacji (wpis w zakresie zmiany oznaczenia oraz powierzchni nieruchomości). W dalszej części operatu szacunkowego przyjęto dane zgodne z ewidencją gruntów.

Zgodnie z wykazem synchronizacyjnym sporządzonym w dniu 28.10.2015 r. przez geodetę uprawnionego Kazimierza Cyrek, przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego pod identyfikatorem P.1209.2015.4144 działka ewidencyjna nr 538 odpowiada pgr 3981/49 i pgr 4077/15.

II.3. Przeznaczenie nieruchomości

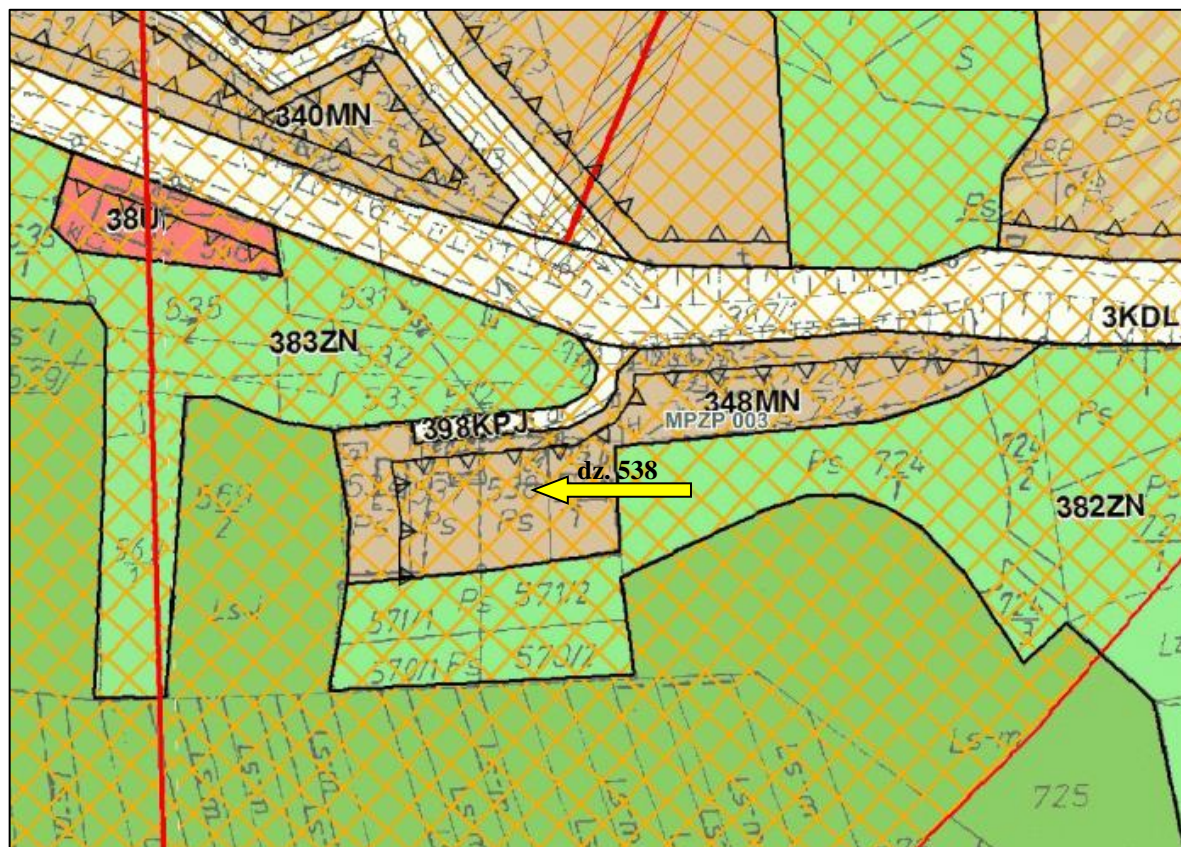
Zgodnie z obowiązującym *Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Tokarnia – Obszar A, obejmującym miejscowości Bogdanówka, Krzczonów, Skomielna Czarna, Tokarnia, Więciórka i Zawadka*, zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Tokarnia nr XIV/93/2019 z dnia 31 grudnia 2019 r. (D.U.W.M. z 2020 r., poz. 804), przedmiotowa działka nr 538 położona jest w całości na obszarze oznaczonym symbolem:

348.MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami m.in. od 338MN do 364MN, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa.

Rys.3. Fragment miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



źródło: <https://tokarnia.e-mapa.net/>

Uwagi:

- Wzdłuż północnej granicy, przez teren działki nr 538 przebiega nieprzekraczalna linia zabudowy.
- Działki nr 538 położone jest w całości w granicach obszarów osuwania się mas ziemnych – osuwiska niaktywne.

II.4. Działka gruntu

Przedmiotowa nieruchomość składa się z zabudowanej działki ewidencyjnej nr 538 o powierzchni 0,05 ha. Kształt nieruchomości jest regularny, zbliżony do prostokąta o wymiarach ok. 16 m x 32 m. Teren atrakcyjny widokowo, nachylony w kierunku południowym.

W północnej części działki posadowiony budynek letniskowy, szczegółowo opisany w dalszej części operatu. Podjazd oraz dojście do budynku utwardzone - nawierzchnia z płyt betonowych oraz kostki brukowej. Teren działki ogrodzony - ogrodzenie ze sztachet drewnianych z dużymi ubytkami w części północnej. W południowej części działki znajdują się trzy żelbetowe mury oporowe zabezpieczające skarpe oraz betonowe schody prowadzące z budynku w kierunku południowego skraju działki. Na działce liczne drzewa oraz krzewy o niewysokich walorach estetycznych.

Działka posiada dostęp do sieci energetycznej, zaopatrzenie w wodę z ujęcia lokalnego, gazowej, kanalizacja własna (szambo na działce).

Rys.5. Ortofotomapa z przedmiotową nieruchomością oraz jej najbliższe sąsiedztwo.



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

II.5. Budynek letniskowy

Charakterystyka funkcjonalna budynku

Budynek letniskowy, całoroczny, wolnostojący, murowany, składający się z przyziemia, parteru oraz dwupoziomowego poddasza. Budynek oznaczony nr porządkowym 72 nadanym przez Wójta Gminy Tokarnia zawiadomieniem z dnia 13.10.1995 r. Na poziomie przyziemia zlokalizowano trzy pomieszczenia gospodarcze ($10,61 \text{ m}^2 + 9,15 \text{ m}^2 + 5,88 \text{ m}^2$), łazienkę ($5,08 \text{ m}^2$) oraz hol ($7,21 \text{ m}^2$). Na parterze znajduje się kuchnia ($6,57 \text{ m}^2$), salon z wyjściem na taras ($31,24 \text{ m}^2$), wiatrołap ($1,47 \text{ m}^2$) oraz Wc ($1,14 \text{ m}^2$). Na pierwszym poziomie poddasza mieszczą się trzy pokoje ($8,36 \text{ m}^2 + 7,33 \text{ m}^2 + 7,20 \text{ m}^2$), hol ($5,32 \text{ m}^2$) oraz łazienka ($2,17 \text{ m}^2$), natomiast na drugim poziomie znajduje się hol ($1,14 \text{ m}^2$) oraz dwa pokoje ($5,03 \text{ m}^2 + 5,27 \text{ m}^2$). Architektura i układ funkcjonalny budynku – przeciętne.

Powierzchnia użytkowa budynku - **120,17 m²** (Powierzchnię ustalono na podstawie pomiaru z natury w świetle okładzin i wypraw wewnętrznych ścian budynku zgodnie z Polską Normą PN-70/B-02365).

Uwaga! Zgodnie z informacjami uzyskanymi w Urzędzie Gminy Tokarnia, projekt przedmiotowego budynku zatwierdzony decyzją o pozwoleniu na budowę wydaną przez Naczelnika Gminy Tokarnia w dniu 03.05.1986 r. nr GKBKZS-8381/37/86, zakładała realizację budynku letniskowego - składającego się z przyziemia, parteru oraz nieużytkowego poddasza - o pow. zabudowy $74,25 \text{ m}^2$, pow. użytkowej 58 m^2 + garaż $13,7 \text{ m}^2$ oraz kubaturze $445,4 \text{ m}^3$. Różnica między stanem projektowym, a stanem faktycznym wynika prawdopodobnie z adaptacji pomieszczeń nieużytkowych na cele mieszkalne i/lub przeprowadzonej rozbudowy, która nie została zatwierdzona i zewidencjonowana.

Opis konstrukcji budynku

Fundamenty – żelbetowe,

Ściany zewnętrzne – trójwarstwowe: cegła pełna gr. 24 cm + wełna mineralna gr. 5cm + cegła pełna gr. 12 cm,

Stropy – nad przyziemiem i parterem płyta żelbetowa, na poddaszu stropy drewniane,

Schody wewnętrzne – z przyziemia i parteru schody żelbetowe wykończone drewnem, na poddaszu schody drewniane,

Schody zewnętrzne – żelbetowe,

Kominy – z cegły pełnej,

Dach – o konstrukcji drewnianej, kryty blachą trapezową.

Elementy wykończenia budynku

Tynki zewnętrzne i wewnętrzne – cementowo – wapienne,

Posadzki i podłogi – w przyziemiu płytki ceramiczne, płytki lastrykowe oraz deski drewniane, na parterze w większości podłogi drewniane, w łazience i holu płytki ceramiczne, na poddaszu podłogi drewniane wykończone wykładziną dywanową,

Okładziny i malowanie – malowanie emulsyjne, od poziomu parteru ściany w dużej mierze wykończone boazerią drewnianą, w łazienkach płytki ceramiczne,

Stolarka okienna i drzwiowa – na parterze okna drewniane zespolone, w pozostałej części okna drewniane skrzynekowe, drzwi zewnętrzne i wewnętrzne drewniane,

Rynny i rury spustowe – blaszane,

Instalacje – elektryczna, wodociągowa (z ujęcia lokalnego – sieć wiejska), kanalizacyjna własna (szambo na działce),

Ogrzewanie – elektryczne (grzejniki konwekcyjne) + kominiek z wkładem grzewczym (rozprowadzenie ciepła do pomieszczeń na poddaszu).

Stan techniczny

Budynek wybudowany w latach 1992-1993. Właściciel nie przedstawił dokumentacji technicznej budynku. Rodzaj materiałów konstrukcyjnych ustalono w oparciu o informacje uzyskane od właściciela podczas oględzin nieruchomości. Funkcję budynku ustalono w oparciu o informacje zawarte w piśmie wydanym przez Urząd Gminy Tokarnia w dniu 30.12.2015, znak GK.6624.24.2015. Formalnie obiekt ten nie został oddany do użytkowania. W elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki. Konieczny jest częściowy remont kapitalny polegający m.in. na remoncie pokrycia dachowego, wymianie rynien i rur spustowych oraz balustrad zewnętrznych. Jakość wykonawstwa oraz stan techniczny użytych materiałów słaby. Standard wykończenia i wyposażenia budynku słaby.

III. WYCENA NIERUCHOMOŚCI

III.1. Charakterystyka rynku

Walory krajobrazowo - przyrodnicze i połączenie komunikacyjne z Krakowem powodują, że Powiat Myślenicki cieszy się coraz większym zainteresowaniem ze strony potencjalnych nabywców nieruchomości. Ziemia Myślenicka pod względem geograficznym położona jest na obszarze dwóch makroregionów karpackich. Północna część wchodzi w skład pagórkowatego Pogórza Karpackiego, południowa część Ziemi Myślenickiej wchodzi w skład krain górskich – Beskidu Średniego (zwanego też Beskidem Makowskim) i Beskidu Wyspowego zaliczanych do pasma Beskidów Zachodnich. Krajobraz kulturowy regionu to zabudowa mało zwarta i spontanicznie rozrzucona, nieraz aż po szczyty wzgórz. W dolinach wzdłuż ciągów ulicówka przechodząca w centrach w zwartą zabudowę.

Rys.6. Mapa powiatu myślenickiego z podziałem na gminy



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

III.2. Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych

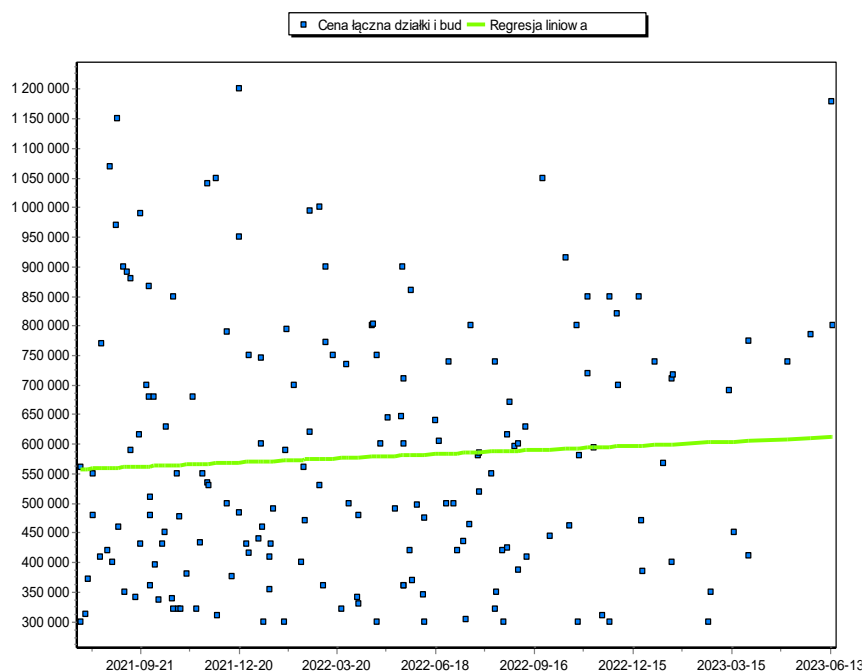
Dla potrzeb wyceny przedmiotowej zabudowanej działki ewidencyjnej nr 538 określono i zbadano:

- Rodzaj rynku: rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami letniskowymi,
- Obszar badania: powiat myślenicki,
- Okres badania cen: od września 2021 r. – do dnia niniejszej wyceny,
- transakcje prawem własności zawarte na rynku wtórnym.

W bazie danych dla ww. segmentu rynku mamy zarejestrowane 44 transakcje. 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 21 transakcji, z których cenę minimalną 157 315 zł, określa nieruchomość położona w Porębie o powierzchni działki 618 m². Cenę maksymalną, wynoszącą 413 193 zł definiuje nieruchomość zlokalizowana w Pcimiu, o powierzchni działki 400 m². Średnia cena to 283 250 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 lipca 2021 r. do dnia niniejszej wyceny. Obszar analizy obejmował rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych znajdujących się na terenie powiatu myślenickiego. Ze zbioru wyeliminowano transakcje odstające.



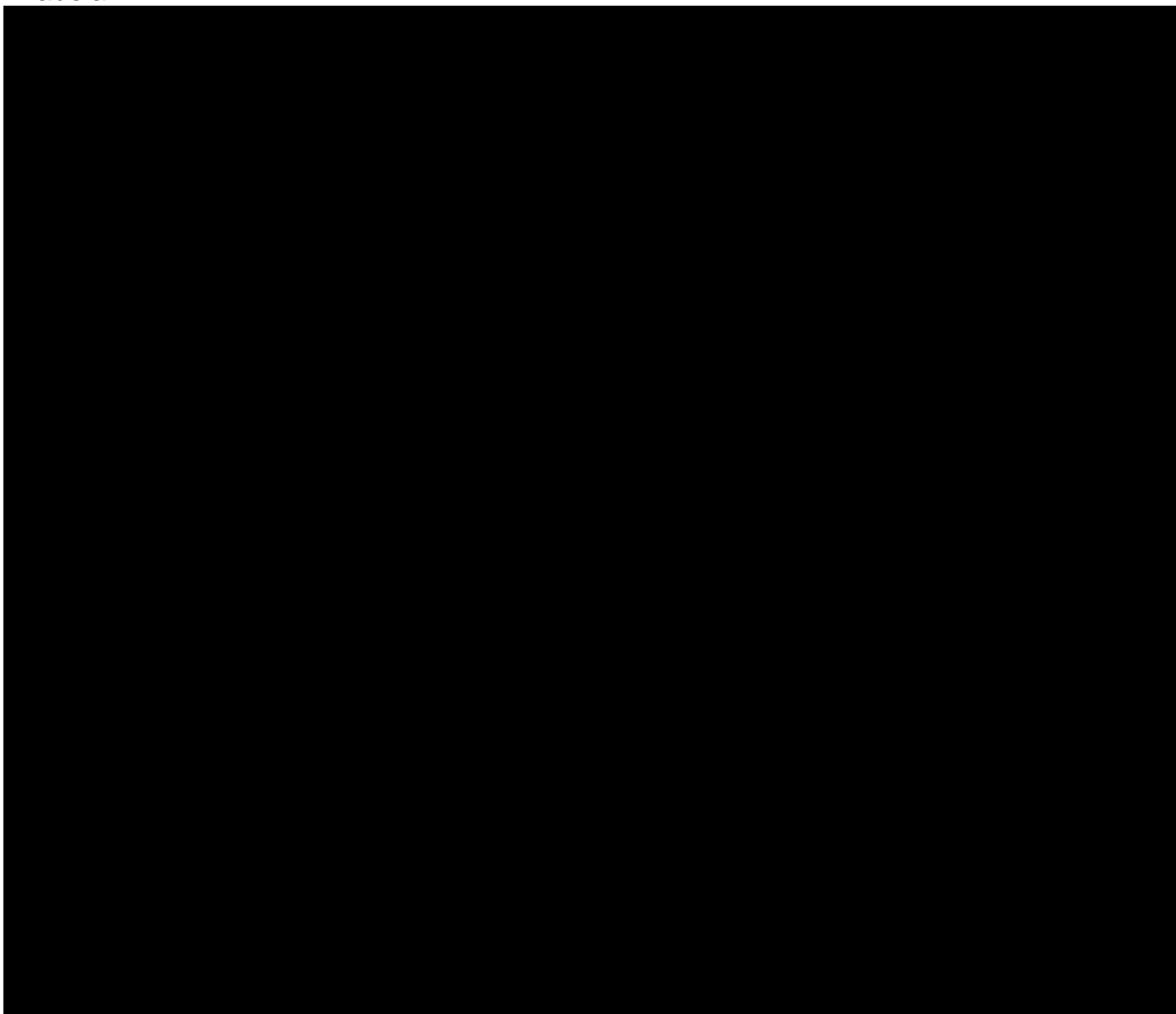
Trend zmian [%/rok] : 5,00
Nachylenie prostej reg. : 78,0096
Wsp.determinacji : 0,00
Liczba transakcji : 171

W oparciu o analizę zarejestrowanych na rynku transakcji stwierdzono, iż w analizowanym okresie nastąpił wzrost cen nieruchomości gruntowych zabudowanych. W odniesieniu do jednego roku jest to 5,00 % przyjmując transakcje bez grupowania. Uznano, iż przesunięcie transakcji w czasie ma wpływ na zmienność cen w bazie. 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**.

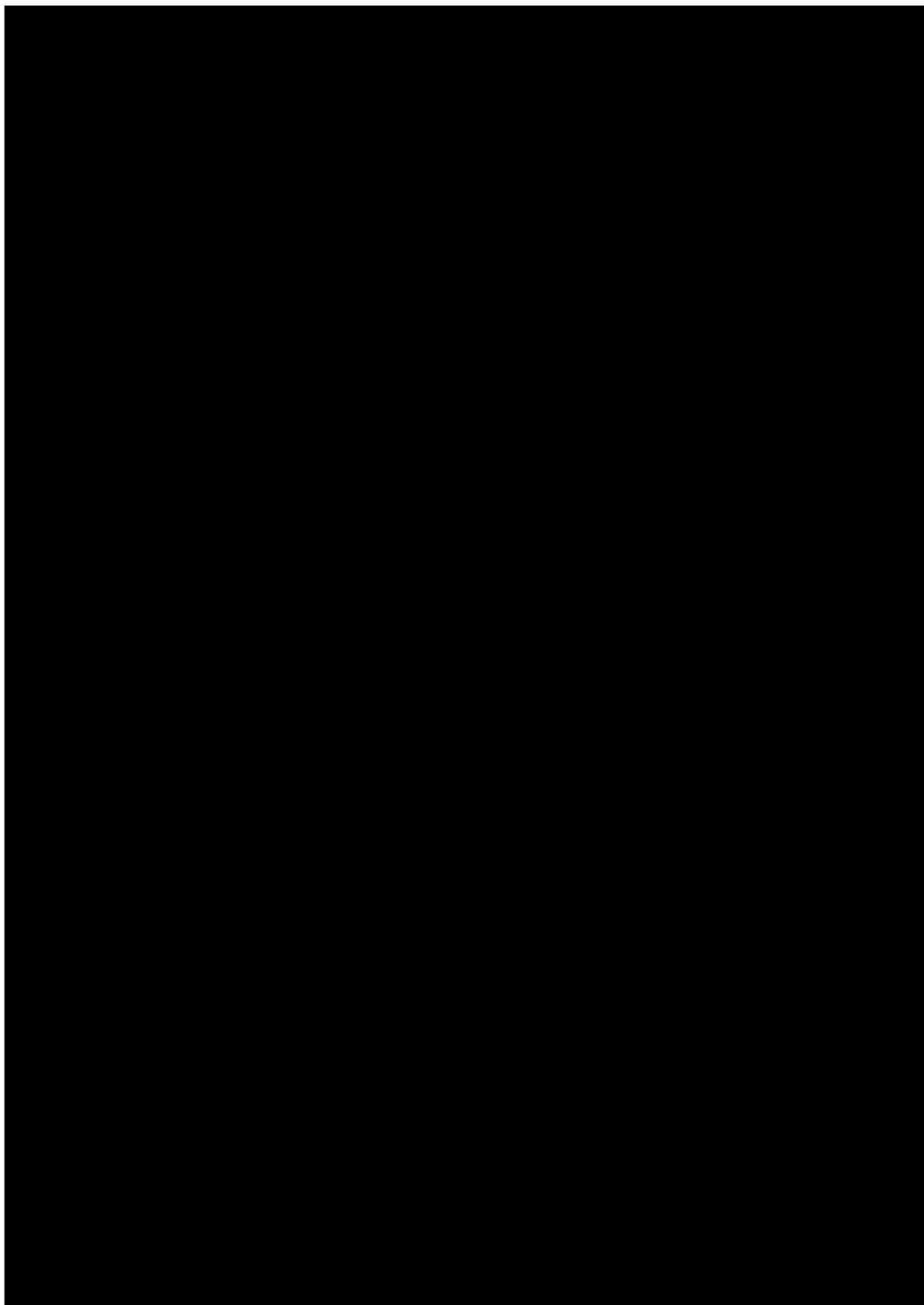
Zgodnie z art. 4 pkt 16 *Ustawy o gospodarce nieruchomościami*, wybrane do wyceny nieruchomości podobne to nieruchomości, które są porównywalne z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie (powiat myślenicki); stan prawny (prawo własności, bez istotnych obciążeń i wad prawnych mogących mieć znaczny wpływ na cenę), przeznaczenie (nieruchomości gruntowe zabudowane), sposób korzystania (zabudowa letniskowa) 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 na kolejnej stronie w 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 urządzonego dojazdu;</p>	25 %	5 - bardzo dobra 4 - dobra 3 - średnia 2 - słaba 1 - bardzo słaba
<u>Powierzchnia budynku</u>	<p>bardzo duża: powyżej 120 m²</p> <p>duża: 100 m² - 120 m²</p> <p>średnia: 80 m² - 100 m²</p> <p>mała: 60 m² - 80 m²</p> <p>bardzo mała: poniżej 60 m²</p>	20%	1 - bardzo duża 2 - duża 3 - średnia 4 - mała 5 - bardzo mała
<u>Stan techniczny, standard wykończenia i wyposażenia</u>	<p>bardzo dobry: pełne uzbrojenie, ogrzewanie centralne, budynek remontowany, budynek w zadowalającym stanie technicznym, standard wykonania i wykończenia budynku zadowalający,</p> <p>bardzo słaby: niepełne uzbrojenie, zły stan techniczny budynku, bardzo słaby standard wykonania i wykończenia budynku, budynek wymaga kapitalnego remontu,</p>	15%	5 - bardzo dobry 4 - dobry 3 - średni 2 - słaby 1 - bardzo słaby
<u>Architektura, funkcjonalność</u>	<p>bardzo dobra: atrakcyjna architektura, bardzo dobry układ pomieszczeń, brak pomieszczeń przejściowych i powierzchni o obniżonej funkcjonalności np. niskich piwnic;</p> <p>bardzo słaba: nieatrakcyjna architektura, słaby rozkład funkcjonalny pomieszczeń, pomieszczenia przejściowe, znaczny udział powierzchni o obniżonej funkcjonalności: piwnic, pom. gospodarczych, strychów</p>	15%	5 - bardzo dobra 4 - dobra 3 - średnia 2 - słaba 1 - bardzo słaba
<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>	15%	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>	10%	5 - bardzo dobre 4 - dobre 3 - średnie 2 - słabe 1 - bardzo słabe
SUMA		100%	

III.3. Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 538 zabudowanej budynkiem letniskowym

Na podstawie zebranych informacji, w oparciu o transakcje podobne, dokonano określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości położonej w Zawadce, gmina Tokarnia, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się z działki ewidencyjnej nr 538 o powierzchni 500 m², metodą korygowania ceny średniej mieszczącą się w podejściu porównawczym. Jako jednostkę porównawczą przyjęto całą nieruchomość.

Tabela nr 3

Ustalenie zakresu cen na podstawie bazy:				Ustalenie zakresu współczynników korygujących:			
cena minimalna		157 315		u min		0,5554	
cena maksymalna		413 193		u max		1,4588	
cena średnia		283 250					
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	0,1388	0,3647	1	5	4	0,3073
Powierzchnia budynku	0,20	0,1111	0,2918	1	5	4,5	0,2688
Stan techniczny - standard	0,15	0,0833	0,2188	1	5	2,5	0,1333
Architektura - funkcjonalność	0,15	0,0833	0,2188	1	5	4	0,1844
Powierzchnia i stan działki	0,15	0,0833	0,2188	1	5	2	0,1167
Inne	0,10	0,0555	0,1459	1	5	5	0,1459
1,00		0,5554	1,4588				1,1564

Szacowana wartość nieruchomości gruntowej:

$$W_N = 283\,250 * 1,1564 \approx 328\,000$$

UWAGA: ustalona powyżej wartość przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej uwzględnia wartość udziału wynoszący 1/8 części w drodze przebiegającej po działce ewidencyjnej nr 572/2 o powierzchni 0,0200 ha (objętej KR1Y/00030679/0) – udział ten powinien być związany z własnością przedmiotowej nieruchomości (zapewnia dostęp do drogi publicznej). Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego działka nr 572/2 stanowiąca drogę przeznaczona jest na cele komunikacji drogowej (działka oznaczona na rysunku planu symbolem KPJ – ciągi pieszo-jezdne). Wartość tego udziału szacuje się zgodnie z §36 ust. 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. *w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego* (tekst jednolity Dz. U. z dnia 26 marca 2021 r., poz. 555) w oparciu o ceny transakcyjne nieruchomości drogowych.

IV. WYNIK KOŃCOWY

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości, objętej księgą wieczystą numer KR1Y/00030681/7 Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Myślenicach, składającej się z działki ewidencyjnej nr 538 zabudowanej budynkiem letniskowym oznaczonym numerem 72, położonej w miejscowości Zawadka, gmina Tokarnia, powiat myślenicki, wynosi w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych:

328.000 zł

słownie złotych: trzysta dwadzieścia osiem tysięcy

Uwaga: Oszacowana wartość rynkowa uwzględnia fakt, iż nieruchomość ta posiada zapewniony dostęp do drogi wewnętrznej na podstawie udziału 1/8 części w prawie własności działki ewidencyjnej nr 572/2, objętej księgą wieczystą nr KR1Y/00030679/0.

Uwaga: W operacie nr Rep 111/2023 oszacowano wartość udziału wynoszącego 1/8 części w prawie własności działki ewidencyjnej nr 572/2 stanowiącej drogę o nawierzchni z asfaltobetonu, przysługującym Leszkowi Schumacherowi synowi Ryszarda, wartość udziału określono na poziomie **1 600 zł**. Nieruchomość będąca przedmiotem niniejszej wyceny objęta księgą wieczystą nr KR1Y/00030681/7 powinna być zbywana wraz z udziałem w drodze wewnętrznej. W związku z powyższym wartość nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą numer KR1Y/00030681/7 składającej się z działki ewidencyjnej nr 538 zabudowanej budynkiem letniskowym oznaczonym numerem 72 bez uwzględniania udziału wynoszącego 1/8 części w prawie własności działki ewidencyjnej nr 572/2 wynosi: **326 400 zł**.

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

Myślenice, 22 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. Elementy niewidoczne konstrukcji przyjęto wg oświadczenia właściciela i typowych rozwiązań stosowanych dla obiektów podobnych – nie dokonywano odkrywek. Operat niniejszy nie jest opinią techniczną o budynku.
5. Powierzchnię budynku określono w oparciu o pomiar własny. Elementy niewidoczne konstrukcji przyjęto wg oświadczenia właściciela i typowych rozwiązań stosowanych dla obiektów podobnych – nie dokonywano odkrywek. Operat niniejszy nie jest opinią techniczną o budynku.
6. Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
7. Operat niniejszy wykonany został zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.
8. Dane osobowe zawarte w niniejszym operacie szacunkowym są przetwarzane na podstawie postanowienia Komornika Sądowego, w celu jego wypełnienia oraz wynikają z prawnie usprawiedliwionych celów realizowanych przez sporządzającego wycenę biegłego sądowego.

VI. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Postanowienie Komornika o powołaniu biegłego.
3. Wydruk treści księgi wieczystej.
4. Uproszczony wypis z rejestru gruntów.
5. Mapa zasadnicza.
6. Mapa z wykazem synchronizacyjnym.
7. Polisa ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej.