

OPERAT SZACUNKOWY

REPERTORIUM NR 111/2023

wycena udział 1/8 części w prawie własności działki nr 572/2 stanowiącej drogę, objętej księgą wieczystą nr KR1Y/00030679/0 Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Myślenicach, położonej w miejscowości Zawadka, gmina Tokarnia, powiat myślenicki, stanowiącej

cel opracowania: określenie wartości rynkowej nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym

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

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.....	8
II.3. Przeznaczenie nieruchomości.....	10
II.4. Działka gruntu.....	11
III. WYCENA NIERUCHOMOŚCI	12
III.1. Charakterystyka rynku.....	12
III.2. Rynek nieruchomości drogowych.....	13
III.3. Arkusz wyceny.....	19
III.4. Określenie wartości udziału w drodze	20
IV. WYNIK KOŃCOWY	21
V. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	22
VI. ZAŁĄCZNIKI.....	22

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

I.1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem niniejszej wyceny jest udział 4/16 części w prawie własności działki ewidencyjnej nr 572/2 o powierzchni 0,02 ha stanowiącej drogę, objętej księgą wieczystą nr KR1Y/00030679/0 Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Myślenicach, położonej w miejscowości Zawadka, gmina Tokarnia, powiat myślenicki, województwo małopolskie.

Zakresem wyceny objęto udział 4/16 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,
- Oględziny nieruchomości,
- Baza danych transakcji sprzedaży Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości w Krakowie.

I.7. Metodyka wyceny

Zgodnie ze Standardem zawodowym rzeczoznawców majątkowych nr 1 „Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności”, pkt 5.5.2. Rzeczoznawca majątkowy określa wartość rynkową nieruchomości według stanu i poziomu cen na dzień wyceny. Przy założeniu rozwoju nieruchomości, wartość nieruchomości określa się według stanu techniczno-użytkowego i stanu zagospodarowania po zakończeniu jej zakładanego rozwoju oraz stanu prawnego, stanu otoczenia nieruchomości i poziomu cen na dzień wyceny. Różnica pomiędzy wyżej wymienionymi wartościami nie może być utożsamiana z kosztami niezbędnymi do poniesienia w celu zakończenia procesu rozwoju.

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.

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:

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

- 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

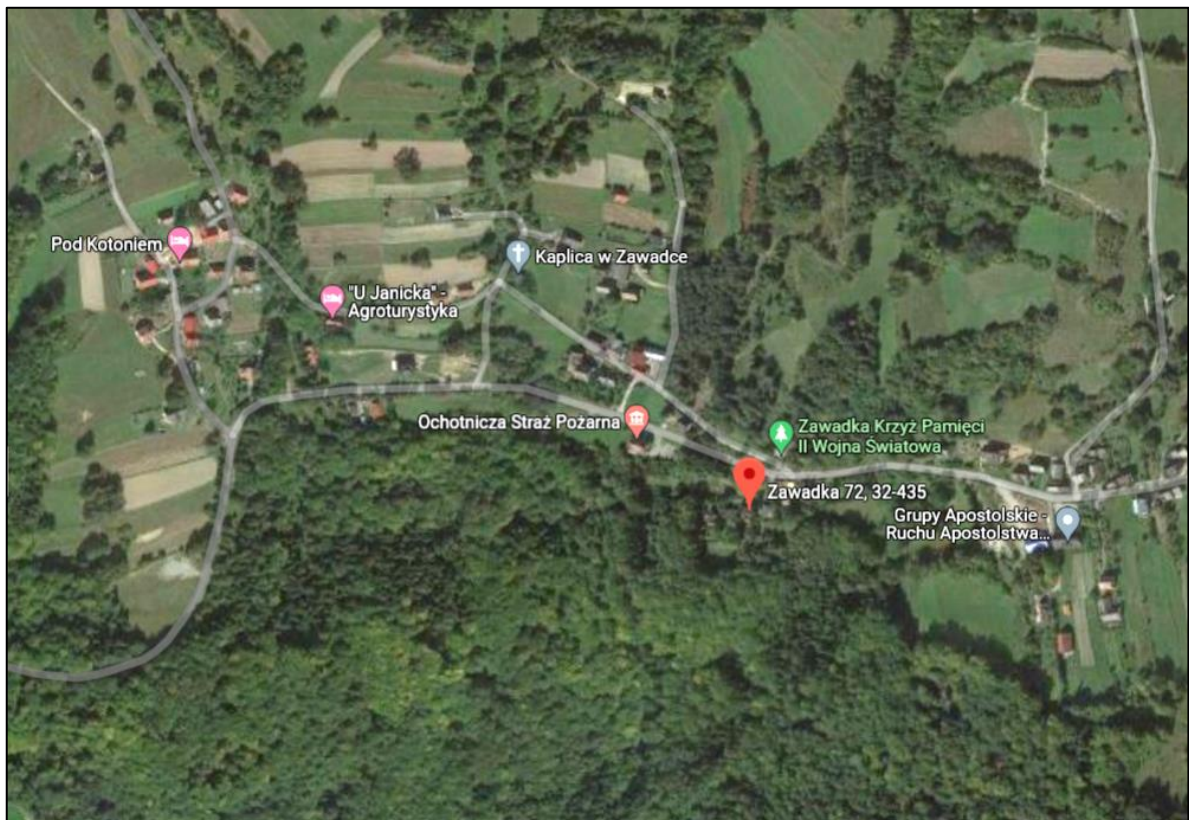
Wartość współczynnika średniego dla danej cechy jest proporcjonalna do ceny średniej - ustalana jest w dostępnym przedziale zakresu w sposób proporcjonalny do usytuowania ceny średniej próbki transakcji w przedziale pomiędzy ceną minimalną a maksymalną. Wartości współczynników zawarte pomiędzy wartością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

II. OPIS NIERUCHOMOŚCI

II.1. Lokalizacja

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, teren o dużych walorach krajobrazowych i widokowych. Dojazd do nieruchomości drogą publiczną urządzoną po działce 387/1.

Rys.1. Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości.



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

II.2. Stan prawny

Księga wieczysta nieruchomości gruntowej stanowiącej drogę dojazdową:

Sąd Rejonowy w Myślenicach, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą numer **KR1Y/00030679/0** dla nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Zawadka, gmina Tokarnia, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się wyłącznie z działki ewidencyjnej nr 572/2 o powierzchni 0,0200 ha.

Dział I-Sp.: wolny od wpisów.

Dział II: Własność przedmiotowej nieruchomości w dziale II księgi wieczystej wpisana jest na rzecz:

- Leszka Juliana Schumacher syna Ryszarda i Ireny w udziale 1/8 części,
- Zofii Schumacher córki Tadeusza i Marii w udziale 1/8 części,
- Władysław Dusza syn Władysława i Rozalii, na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej w udziale 4/16 części,
- Renata Potocka-Dusza córka Kazimierza i Wandy, na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej w udziale 4/16 części,
- Janusz Lech-Micuta syn Józefa i Marii, na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, w udziale 4/16 części,
- Barbara Micuta córka Jana i Jolanty, na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, w udziale 4/16 części,
- Dorota Lisak córka Henryka i Wiesławy, w udziale 1/16 części,
- Dorota Janina Woźniak córka Henryka i Wiesławy w udziale 3/16 części,

Dział III: Wszczęcie egzekucji z nieruchomości dłużnika Leszka Schumacher w udziale 4/16 części na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej na rzecz Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą we Wrocławiu.

Dział IV: wolny od wpisów i obciążeń.

Oznaczenie nieruchomości wg rejestru gruntów:

Województwo: małopolskie
Powiat: myślenicki
Jednostka ewidencyjna: [120908_2] Tokarnia
Obręb: Zawadka [0006]
Nr jednostki rejestrowej: G12
Wspólność ustawowa ¼ współwłasność: <ul style="list-style-type: none">– Dusza Władysław (Władysław, Rozalia), adres: ul. Królewska 11/16, 30-040 Kraków, Potocka – Dusza Renata (Kazimierz, Wanda),– Micuła Janusz Lech (Józef, Maria), adres: ul. Gryczana 2, 31-266 Kraków, Micuła Barbara Władysława (Jan, Jolanta), adres: ul. Gryczana 2/2, 31-266 Kraków,
Współwłasność: <ul style="list-style-type: none">– w udziale 1/8 części Schumacher Leszek Julian (Ryszard, Irena), adres: Zawadka 72, 32-435 Zawadka– w udziale 1/8 części Schumacher Zofia Barbara (Tadeusz, Maria), adres: ul. Bocheńska 3/9, 31-061 Kraków.- w udziale ¼ części Woźniak Dorota Janina (Henryk, Wiesława), adres: ul. ks. Wincentego Turka 12/43, 30-717 Kraków,

Oznaczenie działki			Pow. [ha]	Użytki i klasy gleboznawcze		Nr księgi wieczystej lub inne dokumenty
Arkusz mapy	Adres/położenie	Numer działki		Rodzaj	Pow. [ha]	
-	-	572/2	0,02	dr-PsVI	0,02	KR1Y/00030679/0

Oznaczenie i powierzchnia nieruchomości ujawnione w księdze wieczystej nr KR1Y/00030679/0 są w pełni zgodne z obowiązującą ewidencją gruntów.

Istnieje niezgodność stanu współwłasności oraz wielkości udziału nie dotycząca Leszka Schumacher.

II.3. Przeznaczenie nieruchomości

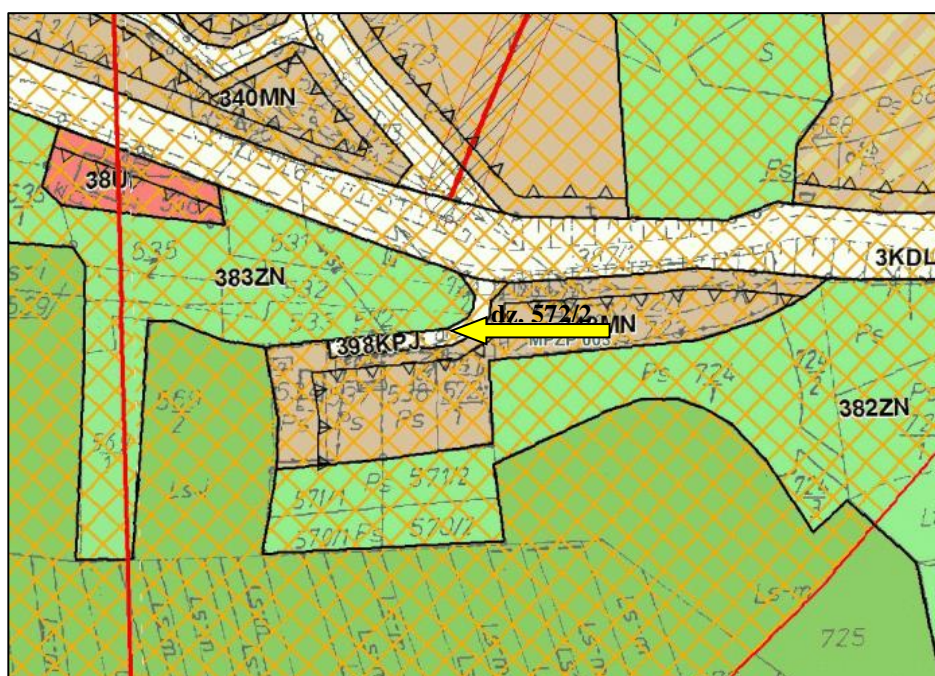
Zgodnie z obowiązującym *Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Tokarnia – Obszar A, obejmującym miejscowości Bogdanówka, Krzczonów, Skomielna Czarna, Tokarnia, Więciórka i Zawadka*, zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Tokarnia nr XIV/93/2019 z dnia 31 grudnia 2019 r. (D.U.W.M. z 2020 r., poz. 804), przedmiotowa działka nr 572/2 położona jest w całości na obszarze oznaczonym symbolem:

398KPJ – ogólnodostępne ciągi pieszo-jezdne.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KPJ do 439KPJ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – ogólnodostępne ciągi pieszo - jezdne;
- 2) dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń określonych w § 7 pkt. 2 i § 15 pkt. 2, pod warunkiem zachowania obowiązujących przepisów odrębnych, w tym w zakresie bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - a) szerokość ciągów w liniach rozgraniczających: 398.KPJ – 5m.

Rys.3. Fragment miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



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

Uwagi:

- Działka 572/2 położona jest w całości w granicach obszarów osuwania się mas ziemnych – osuwiska niaktywne.

II.4. Działka gruntu

Nieruchomość, będącą przedmiotem wyceny, stanowi działka ewidencyjna, nr 572/2 o powierzchni 200 m², położona w miejscowości Zawadka, gmina Tokarnia, powiat myślenicki, województwo małopolskie. W ewidencji gruntów oznaczona jako drogi. Dojazd do nieruchomości z drogi publicznej (urządzonej po działce 387/1), przedmiotowa nieruchomość stanowi wąski pas gruntu, ok. 30 m o nawierzchni utwardzonej asfalto-betonem (w złym stanie technicznym).

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



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

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 drogowych

Przedmiotem analizy jest rynek nieruchomości drogowych, tj. nieruchomości gruntowych przeznaczonych w planach miejscowych pod drogi oraz nieruchomości o innym przeznaczeniu, ale nabywanych pod drogi lub użytkowanych jako drogi. Analizy objęto transakcje drogowe z całego powiatu myślenickiego, z wyłączeniem miasta Myślenice, z uwagi na niewielką liczbę transakcji nieruchomościami drogowymi zarejestrowanymi na terenie gminy Myślenice.

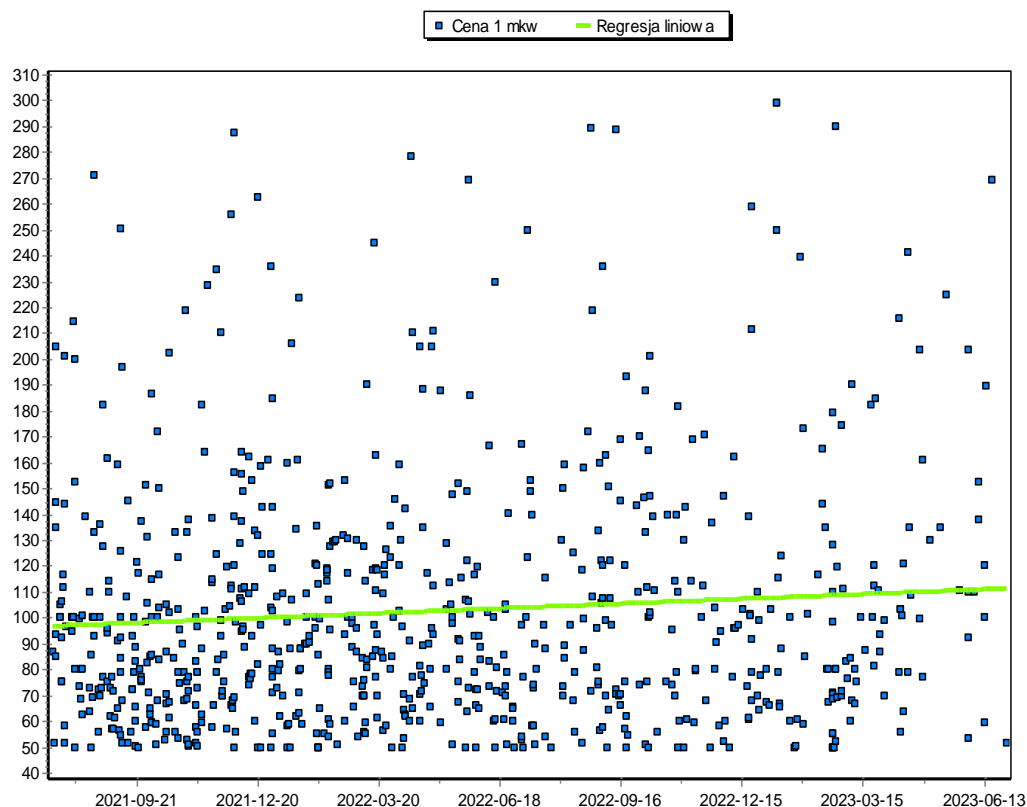
Głównymi nabywcami nieruchomości drogowych na rynku lokalnym są Gminy. Transakcje te dotyczą zarówno gruntów nabywanych pod poszerzenie istniejących dróg publicznych jak i pod nowe drogi wewnętrzne. W mniejszym stopniu nabywcami są Powiaty oraz osoby fizyczne, które kupują nieruchomości pod drogi wewnętrzne, dojazdy do posesji.

Dla potrzeb wyceny przedmiotowej nieruchomości, działki ewidencyjnej nr 572/2 określono i zbadano:

- Rodzaj rynku: nieruchomości drogowe, tj. nieruchomości gruntowe przeznaczone w planach miejscowych pod drogi; nieruchomości o różnym przeznaczeniu, ale nabywane pod drogi oraz nieruchomości użytkowane jako drogi,
- Obszar badania: powiat myślenicki z wyłączeniem miasta Myślenice,
- Okres badania cen: od września 2021 r. – do dnia niniejszej wyceny,

W bazie danych dla ww. segmentu rynku mamy zarejestrowane kilkadziesiąt 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 14 transakcji, z których cenę minimalną 51,22 zł/m², określa nieruchomość położona w Krzyszkowicach o powierzchni działki 73 m². Cenę maksymalną, wynoszącą 104,40 zł/ m² definiuje nieruchomość zlokalizowana w Tokarni, o powierzchni działki 272 m². Średnia cena to 67,56 zł/m².

Analiza trendu czasowego



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

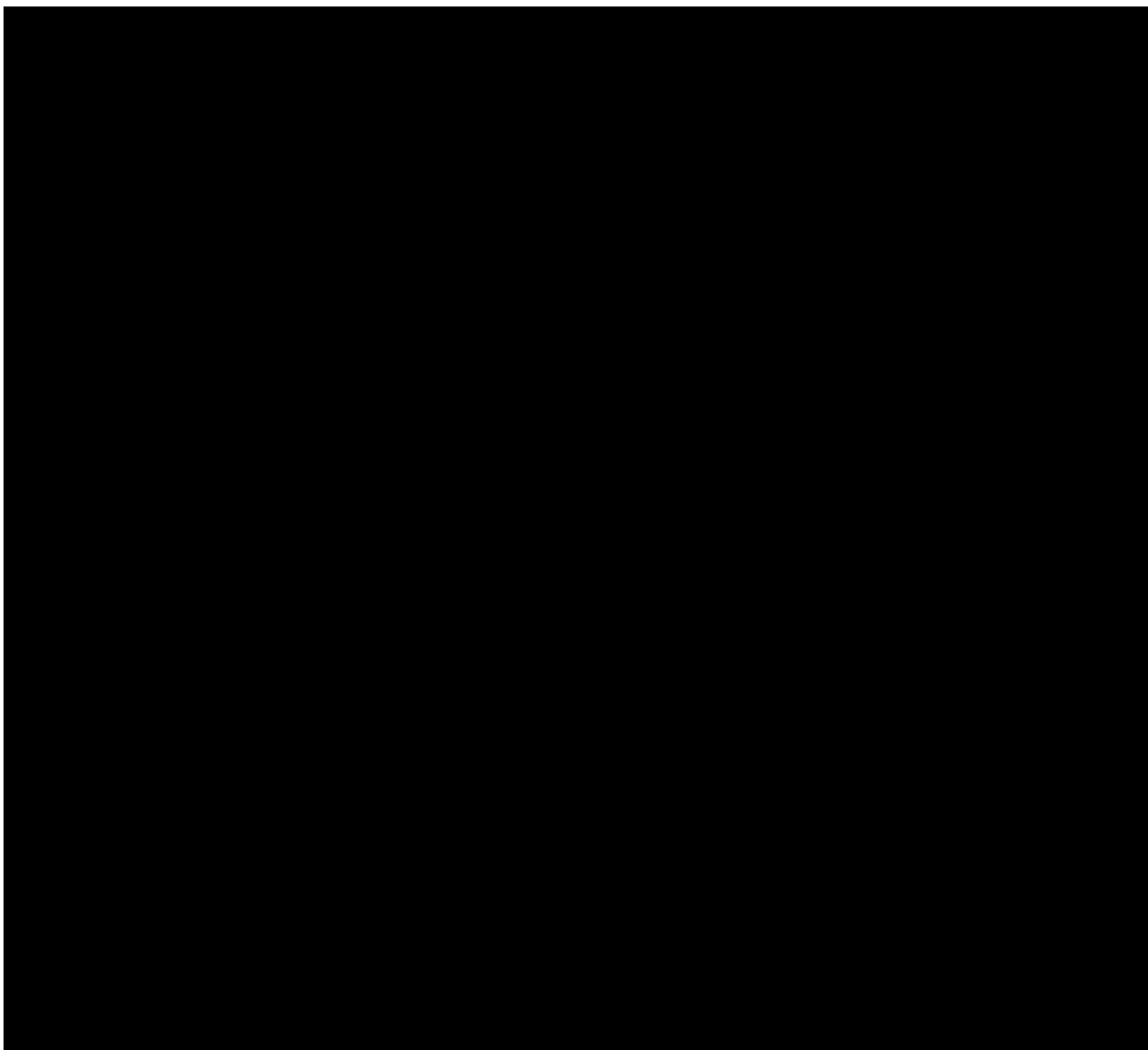
Analizę trendu czasowego wykonano przy pomocy regresji liniowej. Oparta jest ona na założeniu, że różnica cen spowodowana jest tylko upływem czasu. Analizę trendu czasowego wykonano dla okresu od lipca 2021 r. do dnia niniejszej wyceny. Obszar analizy obejmował rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych do zabudowy na terenie powiatu myślenickiego. W oparciu o analizę zarejestrowanych transakcji stwierdzono, iż w analizowanym okresie nastąpił wzrost cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych do zabudowy, 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 **7,00%/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 (obszar powiatu myślenickiego, z wyłączeniem miasta Myślenice), stan prawny (nieruchomości gruntowe będące przedmiotem prawa własności, bez istotnych obciążeń i wad prawnych mogących mieć znaczny wpływ na cenę), przeznaczenie (nieruchomości drogowe, tj. nieruchomości gruntowe przeznaczone w planach miejscowych pod drogi; nieruchomości o różnym przeznaczeniu, ale nabywane pod drogi oraz nieruchomości użytkowane jako drogi), sposób korzystania (nieruchomości użytkowane faktycznie lub potencjalnie jako drogi) oraz inne cechy wpływające na jej wartość, np. kategoria drogi. Pojęcie nieruchomości „porównywalne” nie oznacza, że nieruchomości te mają identyczne cechy jak nieruchomość będąca przedmiotem wyceny, lecz że różnice pomiędzy tymi nieruchomościami są możliwe do skorygowania w procesie szacowania, poprzez zastosowanie odpowiednich współczynników korygujących i poprawek.

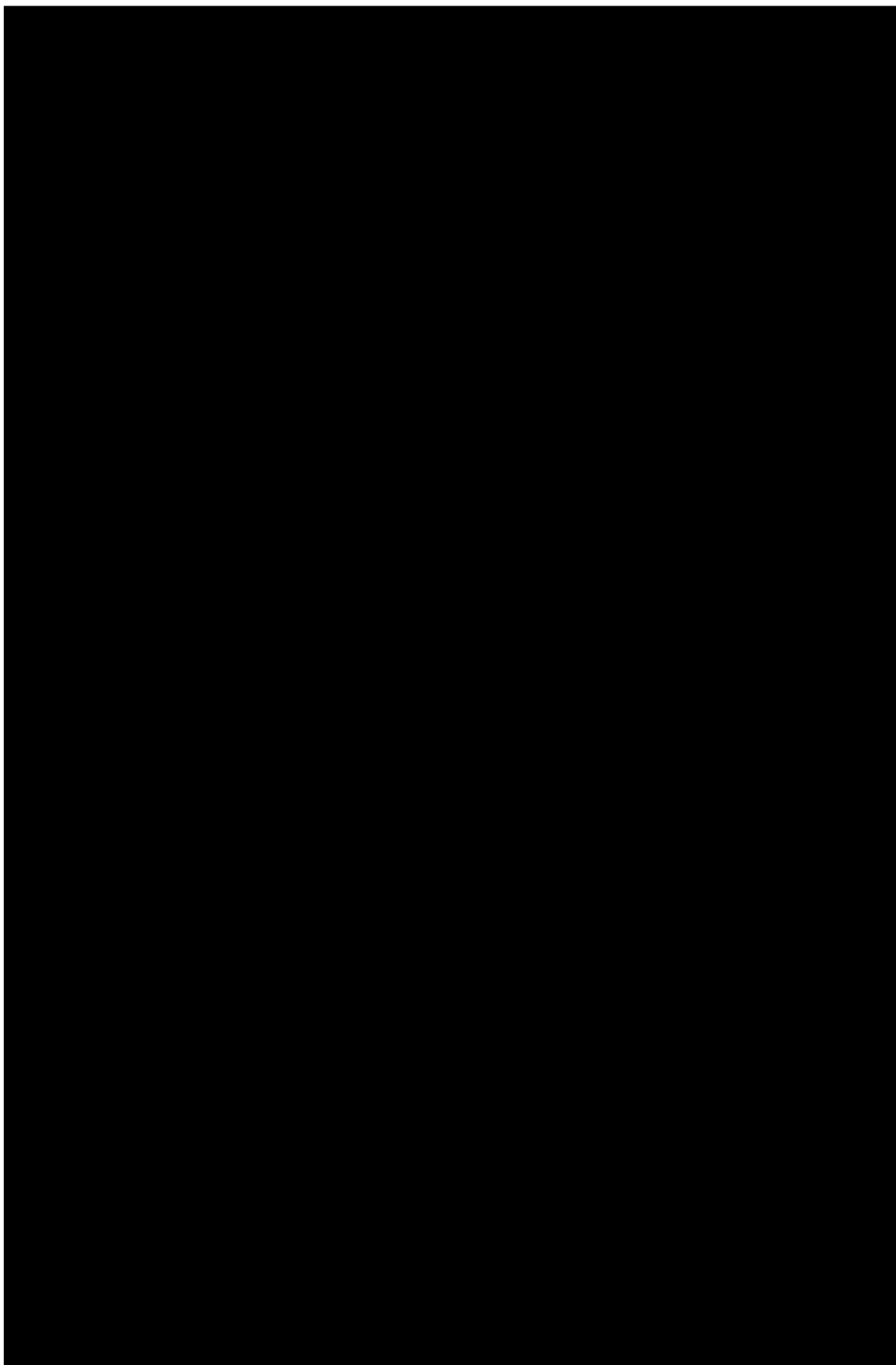
W przypadku nieruchomości drogowych bardzo istotny wpływ na poziom cen mają warunki zawarcia transakcji, relacje pomiędzy stronami umowy. Okoliczności zawarcia transakcji sprzedaży nieruchomości drogowych nie zawsze mają charakter zbliżony do rynkowego. Zdarza się, iż strona sprzedająca jest gotowa zbyć nieruchomość pod drogę za cenę znacznie niższą niż wartość nieruchomości, gdyż dzięki budowie drogi wzrośnie wartość nieruchomości przyległej, której jest właścicielem. W innych przypadkach zdeterminowany inwestor jest skłonny zakupić grunt pod drogę za cenę znacznie przewyższającą wartość, by zrealizować inwestycję bez opóźnień i dodatkowych kosztów, np. związanych z wywłaszczeniem. Rzeczoznawca majątkowy często nie ma możliwości ustalenia warunków transakcji, zweryfikować, czy ustalona cena ma charakter wolnorynkowy.

W przypadku nieruchomości drogowych atrybuty „Powierzchnia” i „Kształt nieruchomości” nie mają znaczenia, gdyż pod drogi wydzielane są działki o takiej konfiguracji i powierzchni, jaka odpowiada wykorzystaniu działki na ten cel. Kształt i powierzchnia działki wydzielanej pod drogę, bądź jej poszerzenie, wynika bezpośrednio z zapotrzebowania inwestora, który buduje drogę. W wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z 30 sierpnia 2013 r., sygnatura akt I OSK 829/12 czytamy, iż przy budowie drogi wielkość (dla wyceny wywłaszczanych działek) nie ma znaczenia. W tym wypadku przeznaczenie jest decydujące. Wykaz transakcji nieruchomościami podobnymi prezentuje tabela nr 1 na kolejnej stronie.

Tabela nr 1



Poniżej przedstawiono charakterystykę nieruchomości, które osiągnęły skrajne ceny.



Wybór cech rynkowych mających wpływ na ceny na rynku lokalnym, określone w oparciu o typowe zachowania i preferencje nabywców podaje poniższa tabela nr 2.

Cechy rynkowe	Waga cechy	Wartość cechy
<u>Lokalizacja – położenie</u>	30%	3 – bardzo dobra (atrakcyjna miejscowość, niewielka odległość od miasta i centrum miejscowości; dobry stan infrastruktury społecznej i usługowo-handlowej) 2 – dobra (miejscowość o atrakcyjnym charakterze, obszar o przeciętnych walorach inwestycyjnych, przeciętny stan infrastruktury społecznej i usługowo-handlowej) 1 – przeciętna (średnio atrakcyjny charakter miejscowości, obszar o niskich walorach inwestycyjnych, średni stan infrastruktury społecznej i usługowo-handlowej) 0 – słaba (mało atrakcyjny charakter miejscowości, obszar o słabych walorach inwestycyjnych, słaby stan infrastruktury społecznej i usługowo-handlowej)
<u>Otoczenie, stopień zurbanizowania terenu</u>	30%	2 – dobre (dobry stopień zurbanizowania terenu, dobry dostęp do infrastruktury technicznej, korzystne sąsiedztwo – tereny zabudowane, brak uciążliwych obiektów w otoczeniu) 1 – średnie (średni stopień zurbanizowania terenu, przeciętny dostęp do infrastruktury technicznej, przeciętne sąsiedztwo – w niewielkiej odległości od terenów zabudowanych) 0 – słabe (niski stopień zurbanizowania terenu, tereny niezagospodarowane, słaby stan lub brak infrastruktury technicznej, niekorzystne sąsiedztwo – tereny rolne, zieleń lub/i uciążliwe obiekty w otoczeniu)
<u>Przeznaczenie</u>	20%	2 – dobre (tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, zagrodową lub usługową) 1 – przeciętne (tereny przeznaczone pod drogi) 0 – słabe (tereny wyłączone z prawa zabudowy - rolne, zieleń)
<u>Kategoria drogi</u>	20%	1 – średnia (droga publiczna lub spełniająca kryteria techniczne i funkcjonalne drogi publicznej) 0 – niska (droga wewnętrzna, droga prywatna)
SUMA	100%	

W przypadku, gdy dany atrybut nieruchomości jest lepszy od odpowiednio ocenionego w przyjętej skali, ale gorszy od kolejnej oceny. Rzeczoznawca przyjmuje wartości pośrednie np. 1,5, które odpowiadają proporcjonalnie ocenie danego atrybutu.

III.3. Arkusz wyceny

Na podstawie zebranych informacji, w oparciu o transakcje nieruchomościami podobnymi, dokonano określenia wartości rynkowej działki ewidencyjnej nr 572/2 o powierzchni 200 m², położonej w miejscowości Zawadka, gmina Tokarnia, powiat myślenicki, województwo małopolskie, przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej, mieszczącej się w podejściu porównawczym. Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni gruntu. Obliczenia zamieszczono w poniższej Tabeli nr 3.

Tabela nr 3

Ustalenie zakresu cen na podstawie bazy:				Ustalenie zakresu współczynników korygujących:			
cena minimalna		51,22		u min		0,7581	
cena maksymalna		104,40		u max		1,5452	
cena średnia		67,56					
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 - położenie	0,30	0,2274	0,4636	0	3	1	0,2758
Otoczenie, stopień zurbanizowania terenu	0,30	0,2274	0,4636	0	2	1	0,3000
Przeznaczenie	0,20	0,1516	0,3090	0	2	1	0,2000
Kategoria drogi	0,20	0,1516	0,3090	0	1	0	0,1516
1,00		0,7581	1,5452				0,9274
Szacowana wartość nieruchomości gruntowej:							
$W_j = 67,56 * 0,9274 = 62,66$							

III.4. Określenie wartości udziału w drodze

W celu określenia udziału z drodze przyjęto wartość jednostkową nieruchomości drogowej obliczoną w tabeli nr 3: **Wj = 62,66 zł**. Powierzchnia nieruchomości gruntowej, stanowiącej drogę wewnętrzną, urządzonej w granicach działki 572/2 wynosi **200 m²**.

Udział Leszka Schumacher w drodze prywatnej stanowi **1/8** części.

$$62,66 \text{ zł} \times 200 \text{ m}^2 \times 0,125 = 1\,566 \text{ zł} \cong 1\,600 \text{ zł}$$

IV. WYNIK KOŃCOWY

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 i Ireny wynosi **1 600 zł**.

1 600 zł

słownie złotych: tysiąc sześćset

Uwaga: Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny operatu nr, Rep 110/2023 stanowiącą działkę nr 538 objętą księgą wieczystą nr KR1Y/00030681/7 powinna być zbywana wraz z udziałem w drodze wewnętrznej, w przeciwnym wypadku nieruchomość utraci dostęp do drogi publicznej, a jej wartość rynkowa się zmniejszy.

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. Niniejszy operat szacunkowy opracowano dla celu określonego w punkcie I.3. i za wykorzystanie jej dla innych celów autor nie bierze odpowiedzialności. Dokonywanie jakichkolwiek zmian w niniejszym operacie 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. Niniejszy operat został sporządzony zgodnie z Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych oraz przepisami prawa obowiązującymi na datę wyceny.
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 Komornika o powołaniu biegłego.
3. Wydruk treści księgi wieczystej.
4. Uproszczony wypis z rejestru gruntów.
5. Mapa zasadnicza.
6. Kopia polisy ubezpieczeniowej odpowiedzialności cywilnej zawodowej.