

OPERAT SZACUNKOWY

REPERTORIUM NR 221/2022

określenie wartości rynkowej udziału $\frac{1}{4}$ części prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w Jaworniku, gmina Myślenice, powiat myślenicki, objętej księgą wieczystą nr [REDAKTED], składającej się z niezabudowanej działki nr 795/4

cel opracowania: określenie wartości rynkowej nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym

zleceniodawca: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach
Karolina Szynalik-Żywicka, sygn. akt Km 465/19

autor opracowania:

Myślenice, październik 2022 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	4
II. OPIS NIERUCHOMOŚCI	8
II.1. Lokalizacja	8
II.2. Stan prawny	9
II.3. Przeznaczenie w planie miejscowym	10
II.4. Działka gruntu	12
III. WYCENA NIERUCHOMOŚCI	13
III.1. Analiza rynku	13
III.2. Arkusz wyceny	19
IV. WYNIK KOŃCOWY	20
V. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	21
VI. ZAŁĄCZNIKI	21

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

I.1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem niniejszej wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona w Jaworniku, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, objęta księgą wieczystą nr [REDAKTOWANE], prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Myślenicach IV Wydział Ksiąg Wieczystych, składającą się wyłącznie z działki ewidencyjnej nr 795/4 o powierzchni 0,0309 ha.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej w granicach w/w działki wraz ze wszystkimi częściami składowymi.

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 22 sierpnia 2022 r.

I.3. 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.4. Daty wyceny

Data sporządzenia wyceny:	17 października 2022 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	17 października 2022 r.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:	23 września 2022 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	23 września 2022 r.

I.5. Podstawy prawne i metodologiczne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z dnia 21 października 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.);
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny i sporządzania operatu szacunkowego (tekst jednolity Dz. U. z dnia 26 marca 2021 r., poz. 555);
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);

I.6. Źródła informacji

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

I.7. Metodyka wyceny

§ 36 Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego mówi, iż:

1. Wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wyłączone lub przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych określa się, przyjmując stan nieruchomości z dnia wydania decyzji, ceny nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania, a przeznaczenie nieruchomości zgodnie z art. 154 ustawy bez uwzględnienia ustaleń decyzji. Nie uwzględnia się nakładów poniesionych na nieruchomości po dniu wydania decyzji.

2. W przypadku gdy dane z lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości są niewystarczające do określenia wartości rynkowej zgodnie z ust. 1, wartość nieruchomości objętej decyzją określa się w podejściu kosztowym.
3. W przypadku gdy przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wyłączenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość rynkową nieruchomości określa się w następujący sposób:
 - 1) wartość działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących stanowi iloczyn wartości 1 m² gruntów, z których wydzielono te działki gruntu, i ich powierzchni,
 - 2) wartość nieruchomości zajętych pod drogi publiczne stanowi iloczyn wartości 1 m² gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych i ich powierzchni
- powiększony, na podstawie badania rynku nieruchomości, nie więcej niż o 50%.
4. W przypadku gdy na realizację inwestycji drogowej została wyłączona lub przejęta z mocy prawa nieruchomość, która na dzień wydania decyzji była przeznaczona pod inwestycję drogową, wartość rynkową określa się, przyjmując przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych, chyba że określenie wartości jest możliwe przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych. Przepisy ust. 1-3 stosuje się odpowiednio.
6. Przepisy ust. 1-4 stosuje się odpowiednio przy określaniu wartości nieruchomości przeznaczonych, wydzielonych, nabywanych, zajętych lub przejętych pod drogi (...).

W przypadku przedmiotowej nieruchomości zastosowanie mają § 36.4 oraz 6 w/w Rozporządzenia. Wartość przedmiotowych działek drogowych określona zostanie na podstawie cen transakcyjnych nieruchomości drogowych.

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 Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Procedura wyceny metodą korygowania ceny średniej przedstawia się następująco:

- określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
- podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- określenie ceny średniej (C_{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:

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

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 Jawornik, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie. Lokalizacja nieruchomości jest przeciętna - w odległości około 8 km od centrum Sułkowic, około 7 km od centrum Myślenic, około 3,2 km od „zakopianki”. Otoczenie bezpośrednio stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa a także grunty niezabudowane – użytkowane rolniczo oraz zadrzewione i zakrzewione. Działka nr 795/4 przylega bezpośrednio do drogi o nawierzchni asfaltowej urządzonej po działce ewidencyjnej nr 992 (wg rejestru gruntów własność Gminy Myślenice, brak informacji o prowadzonej księdze wieczystej).

Rys. 1. Ortofotomapa z przybliżoną lokalizacją przedmiotowej nieruchomości.



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

II.2. Stan prawny

Sąd Rejonowy w Myślenicach, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą [REDAKTOR] dla nieruchomości gruntowej położonej w Jaworniku, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się wyłącznie z działki nr 795/4 o powierzchni 0,0309 ha.

Dział I-Sp. - *wolny od wpisów.*

Współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości ujawnionymi w dziale II księgi wieczystej są:

[REDAKTOR]
[REDAKTOR]
[REDAKTOR]
[REDAKTOR]
[REDAKTOR]

Dział III - *wolny od wpisów i obciążeń.*

Uwaga: W dziale III widnieje wzmianka o treści:

1. REP.C. / KOMO / 119466 / 22 - 2022-08-11, 09:58:25
1. 1 DZ. KW. / KR1Y / 7797 / 22 / 1 - 2022-08-12, 06:55:31 - wpis wszczęcia egzekucji

Dział IV – *wolny od wpisów i obciążeń.*

Oznaczenie nieruchomości wg rejestru gruntów:

Województwo: małopolskie
Powiat: myślenicki
Jednostka ewidencyjna: Myślenice - Gmina [120903_5]
Obręb: Jawornik [0007]
Nr jednostki rejestrowej: G1350
Współwłasność: [REDAKTOR] [REDAKTOR] [REDAKTOR] [REDAKTOR] [REDAKTOR]

Oznaczenie działki		Pow. [ha]	Użytki i klasy gleboznawcze		Nr księgi wieczystej lub inne dokumenty
Arkusz mapy	Numer działki		Rodzaj	Pow. [ha]	
7	795/4	0,0309	Br-PSIII	0,0309	[REDACTED]

Uwagi: Decyzja Starosty Myślenickiego nr GK.6124.3.Jw.20.2017 z dnia 24.02.2017 o wyłączeniu z produkcji rolnej części działki nr 795/4 o pow. 0,0071 ha w klasie bonitacyjnej dr/PSIII pod budowę drogi dojazdowej.

Razem powierzchnia działek: 0,0309 ha

Oznaczenie, powierzchnia oraz stan własności nieruchomości ujawnione w księdze wieczystej są zgodne z danymi ewidencji gruntów.

II.3. Przeznaczenie w planie miejscowym

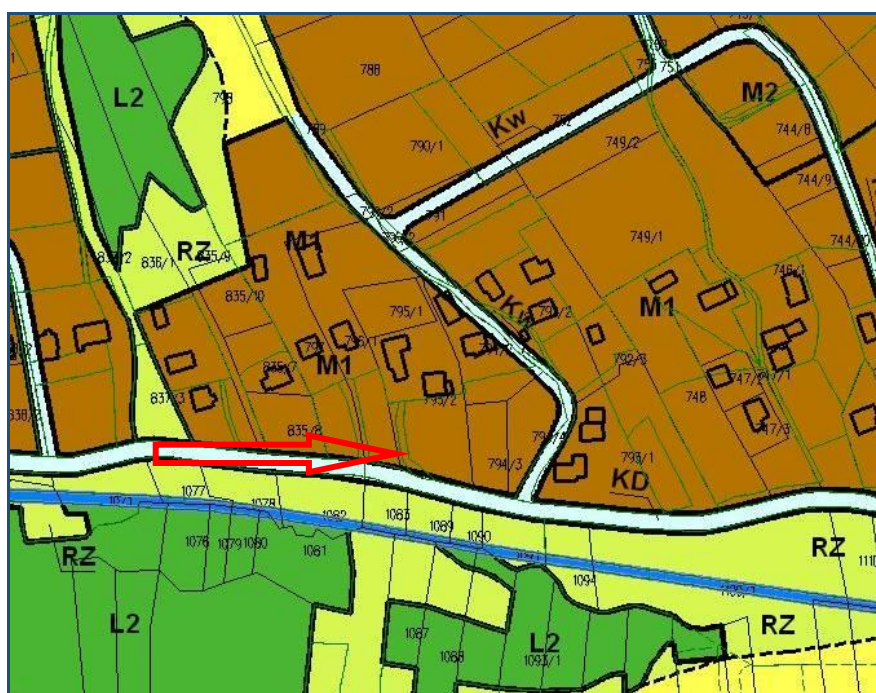
W obowiązującym *Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru wsi Jawornik w gminie Myślenice*, zatwierdzonym Uchwałą Nr 38/VII/2003 Rady Miejskiej w Myślenicach z dnia 17 marca 2003 r., przedmiotowa nieruchomość znajduje się w terenie oznaczonym symbolami:

M1 – tereny zabudowy mieszkaniowej – zagrodowej i jednorodzinnej, w całości.

M1 - tereny zabudowy mieszkaniowej - zagrodowej i jednorodzinnej - przeznaczają się pod zabudowę zagrodową, z dopuszczeniem jednorodzinnej, oraz związaną z nieuciążliwą działalnością usługową i gospodarczą, w tym rolniczą, a także pod niezbędne ulice wewnętrzne zapewniające dojazd do działek i pod towarzyszącą infrastrukturę techniczną. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania: 1) przy przebudowie, rozbudowie, nadbudowie i odbudowie istniejących budynków oraz budowie nowych, należy zachować wymagania określone w pkt 2 do 8, 2) budynki mieszkalne mogą być realizowane jako jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze; pomieszczenia usługowe i działalności gospodarczej, a także garaże i inne pomieszczenia pomocnicze mogą być wolnostojące bądź przybudowane lub wbudowane w budynki mieszkalne, 3) przy podziale terenu, powierzchnia działki budowlanej zabudowy zagrodowej nie może być mniejsza niż 1000 m², mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie mniejsza niż 600 m², przy szerokości min. 20 m, bliźniaczej - nie mniejsza niż 2 x 400 m²; przy wyznaczaniu wewnętrznych ulic nie wydzielonych na rysunku planu, 4) na poszczególnych działkach

budynki mogą być realizowane, jeżeli działka ma ustalony, stosownie do odrębnych przepisów prawnych, dojazd wiążący się z układem istniejących dróg, 5) wszystkie działki zabudowywane powinny być przyłączone co najmniej do systemów: elektroenergetycznego oraz wodociągowego i kanalizacyjnego, z zachowaniem warunków, o których mowa w § 16 - 18; wyposażenie w pozostałe urządzenia infrastruktury technicznej, 6) pod zabudowę może być wykorzystane nie więcej niż 35% powierzchni działek bądź ich części położonych w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę, przy czym co najmniej 30 % powierzchni należy przeznaczyć pod zieleni wypoczynkową lub użytkową, z częściowym zadrzewieniem i zakrzewieniem działek.

Rys. 2. Fragment rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



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

II.4. Działka gruntu

Rys. 3. Ortofotomapa z widokiem na działkę ewidencyjną nr 795/4.



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

Działka ewidencyjna nr 795/4 o powierzchni 0,0309 ha. Kształt działki wydłużony o wymiarach ok. 43-48 m długości oraz od ok. 5 m i do ok. 16,5 m szerokości (w południowej części). Teren działki nachylony w kierunku południowym. Przez teren działki przebiega sieć kanalizacji sanitarnej, sieć wodociągowa oraz sieć telekomunikacyjna. Działka stanowi drogę wewnętrzną dojazdową z drogi publicznej do nieruchomości przyległych. W części południowej nawierzchnia szutrowa na całej szerokości szlaku jezdnego, w części północnej nawierzchnia szutrowa w śladzie kół.

III. WYCENA NIERUCHOMOŚCI

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

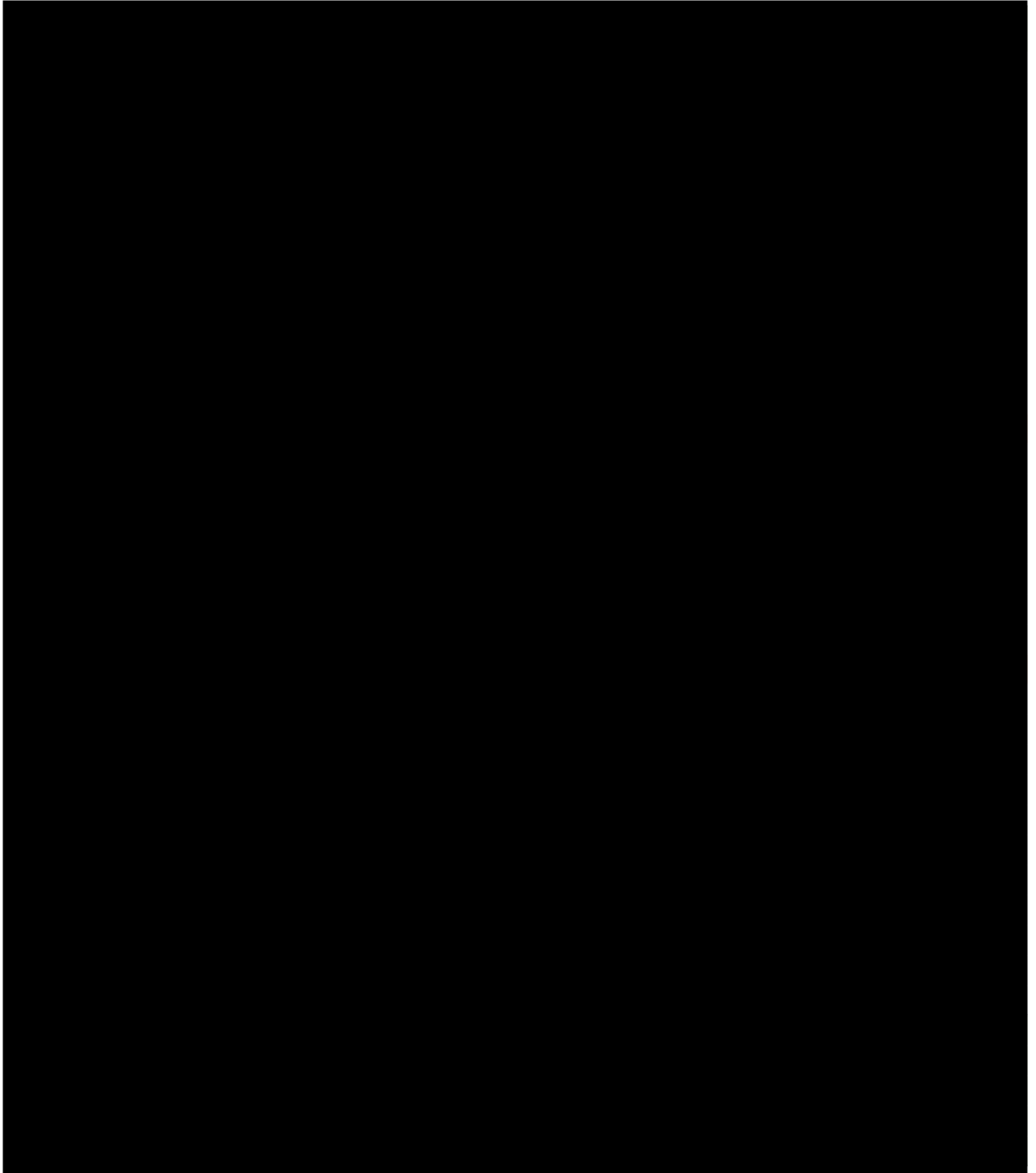
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

IV. WYNIK KOŃCOWY

Wartość rynkowa udziału $\frac{1}{4}$ części prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej położonej w Jaworniku, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, objętej księgą wieczystą nr [REDACTED], składającej się z działki ewidencyjnej nr 795/4 o pow. 0,0309 ha, wynosi:

5 200 zł

słownie złotych: pięć tysięcy dwieście

Oszacowana wartość udziału w prawie własności przedmiotowej 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, 17 października 2022 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. Niniejszy operat wykonany został zgodnie ze 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 o powołaniu biegłego.
3. Protokół z badania księgi wieczystej.
4. Uproszczony wypis z rejestru gruntów.
5. Kopia mapy zasadniczej.