

OPERAT SZACUNKOWY

REPERTORIUM NR 109/2023

**wycena prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej,
objętej KR1Y/00032585/8 Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego
w Myślenicach, położonej w Porębie 194, gmina Myślenice, powiat
myślenicki, składającej się z działek ewidencyjnych nr 142/1, 142/2 i 142/3**

cel opracowania: określenie wartości rynkowej nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym

zleceniodawca: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym
w Myślenicach Karolina Szynalik - Żywicka, sygn. akt Km 1335/08, 1442/08,

autor opracowania:

Myślenice, wrzesień 2023 r.

Spis treści

I. CZĘŚĆ OGÓLNA.....	3
I.1. Przedmiot i zakres wyceny.	3
I.2. Stan prawny.....	3
I.3. Zleceniodawca.....	4
I.4. Cel wyceny.	4
I.5. Daty wyceny.	4
I.6. Podstawa formalno - prawna.....	5
I.7. Źródła informacji.	5
I.8. Metodyka wyceny.	5
II. OPIS NIERUCHOMOŚCI.	7
II.1. Lokalizacja.....	7
II.2. Przeznaczenie nieruchomości.	8
II.3. Działki gruntu.....	10
II.4. Budynek letniskowy.	10
III. WYCENA NIERUCHOMOŚCI.....	13
III.1. Charakterystyka rynku.....	13
III.2. Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych.....	14
III.3. Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej.....	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 położona w miejscowości Poręba, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, objęta księgą wieczystą numer KR1Y/00032585/8 Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Myślenicach, składająca się z zabudowanych budynkiem letniskowym nr 194 działek ewidencyjnych nr 142/1, 142/2 oraz działki 142/3 o łącznej powierzchni 0,1594 ha stanowiących funkcjonalną całość.

Zakresem wyceny objęto prawo własności nieruchomości w granicach działek ewidencyjnych nr 142/1, 142/2 i 142/3 ze wszystkimi częściami składowymi i prawami.

I.2. Stan prawny.

Sąd Rejonowy w Myślenicach Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą numer KR1Y/00032585/8 dla nieruchomości położonej w miejscowości Poręba, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się z parcel gruntowych pgr 185/11 o powierzchni 0,0423 ha, pgr 185/19 o powierzchni 0,0841 ha oraz pgr 185/7 o powierzchni 0,0512 ha.

Dział I-Sp.: brak wpisów.

Dział II: Właścicielem nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej jest Jadwiga Halina Wąs córka Michała i Felicji, na podstawie postanowienia Sądu Wojewódzkiego dla Krakowa Krowodrzy w Krakowie z 28 maja 1992 r. I Ns. 724/92/K, umowy sprzedaży z dnia 23.09.1999 r. Rep. A nr 11692/1999.

Dział III: zawiera 5 wpisów ostrzeżenia o egzekucji z nieruchomości oraz 2 wpisy przyłączenia się do egzekucji z nieruchomości.

Dział IV: zawiera wpisy 4 hipotek (1 umownej i 3 przymusowych).

Pełny opis aktualnej treści księgi wieczystej stanowi załącznik do niniejszego operatu szacunkowego.

Oznaczenie oraz powierzchnia nieruchomości w księdze wieczystej nie jest zgodna z obowiązującą ewidencją gruntów. Zgodnie z mapą do celów prawnych przyjętą do państwowego zasoby geodezyjnego i kartograficznego Starostwa Powiatowego w Myślenicach pod nr 3867/277/2009 dnia 22.12.2009 r., działki ewidencyjne nr 142/1, 142/2, 142/3 odpowiadają parcelom gruntowym pgr 185/7, pgr 185/11 i pgr 185/19. W obrębie ewidencyjnym Poręba [Nr 0012], w jednostce ewidencyjnej Myślenice - Gmina [120903_5], pod numerem jednostki rejestrowej G.194 wpisano działki ewidencyjne nr 142/1, 142/2, 142/3 o łącznej powierzchni 0,1594 ha, jako właściciel wpisana jest Jadwiga Wąs córka Michała i Felicji.

I.3. Zleceniodawca.

Podstawę formalną opracowania niniejszego operatu szacunkowego stanowi zlecenie wykonania opisu i oszacowania nieruchomości – postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach Karoliny Szynalik - Żywickiej w postępowaniu egzekucyjnym z nieruchomości z dnia 12 czerwca 2023 r., sygn. akt Km 1335/08, 1442/08.

I.4. Cel wyceny.

Celem sporządzenia operatu szacunkowego jest opis i oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym. Ze względu na przedmiot i cel wyceny, podstawą wyceny jest wartość rynkowa (WR) nieruchomości wg stanu oraz poziomu cen na datę sporządzenia wyceny.

I.5 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:	25 lipca 2023 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	25 lipca 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.

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 Myślenice, obręb Poręba
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Poręba,
- Mapa do celów prawnych nr 3867/277/2009.
- Oględziny nieruchomości,
- Baza danych transakcji sprzedaży Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości w Krakowie.

I.8. Metodyka wyceny.

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_{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

Ze względu na cel wyceny, z wartości nieruchomości wyodrębniono wartość działki gruntu oraz wartość części składowych gruntu.

II. OPIS NIERUCHOMOŚCI.

II.1. Lokalizacja.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Porębie, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie. Wieś Poręba jest typową wsią o zabudowie ulicowej. Poręba leży w południowo - wschodniej części gminy Myślenice, w malowniczej śródgórskiej kotlinie, na granicy Pogórza Wielickiego i Beskidu Makowskiego. Odległość od Myślenic ok. 8 km, od Krakowa ok. 35 km. Lokalizacja ogólna atrakcyjna w aspekcie funkcji nieruchomości, w obrębie osiedla domów letniskowych, tzw. osiedle Synkówka. Teren o dużych walorach krajobrazowych i widokowych, u podnóża masywu Ukliny i Śliwnika. Dojazd do nieruchomości drogą wewnętrzną o nawierzchni asfaltowej (brak tytułu prawnego – droga urządzona na działkach stanowiących własność osób fizycznych, Gmina Myślenice prowadzi obecnie postępowanie przed sądem cywilnym w sprawie o uregulowanie własności tej drogi przez zasiedzenie). Dostęp do infrastruktury społecznej słaby.

Rys.1. Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości.



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

II.2. Przeznaczenie nieruchomości.

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Poręba uchwalonym uchwałą nr 391/XLIV/2014 Rady Miejskiej w Myślenicach z dnia 26.03.2014 r. (ogłoszona w Dz. Urz. WM nr 2845 z dnia 21.05.2014 r.) działki ewidencyjne nr 142/1, 142/2 i 142/3 znajdują się w całości w terenie oznaczonym symbolem:

2ML – tereny zabudowy letniskowej,

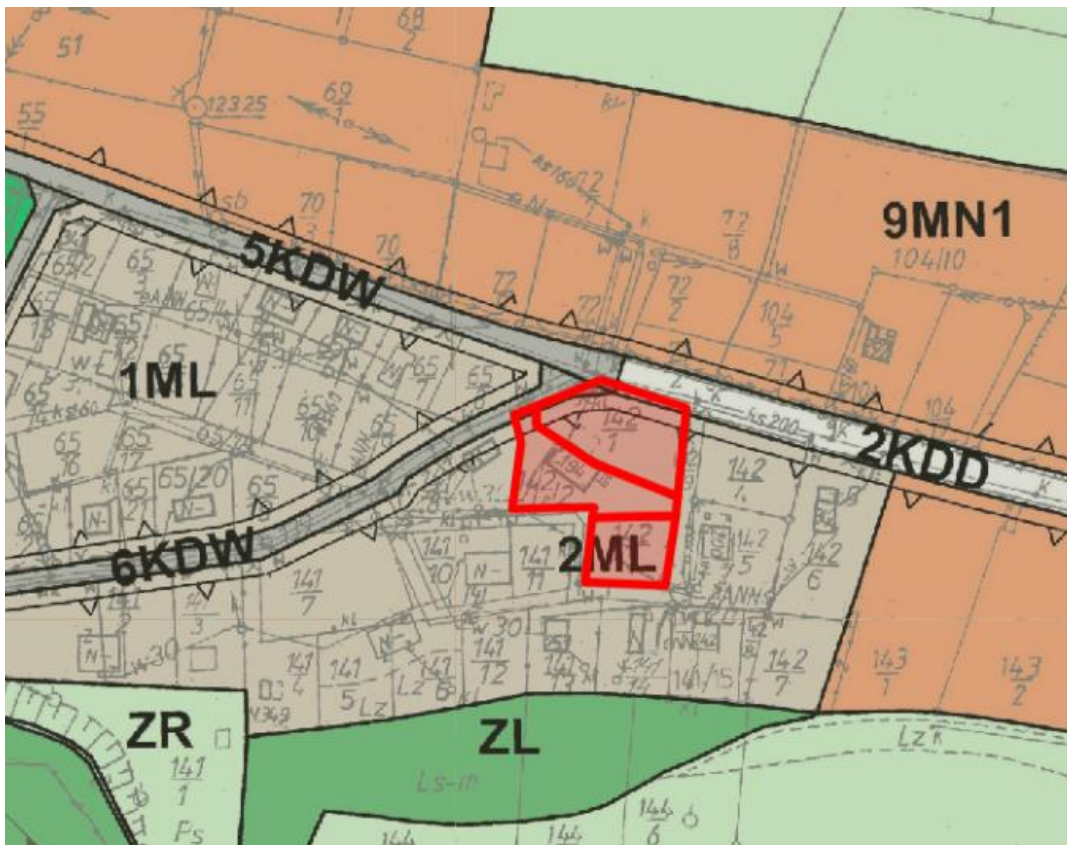
6KDW - tereny dróg wewnętrznych,

2KDD - tereny dróg publicznych - droga dojazdowa,

5KDW - tereny dróg wewnętrznych,

Działka znajduje się również na terenie ochrony pośredniej II rzędu ujęcia wody ze Zbiornika Dobczyckiego

Rys.2. Fragment miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



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

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1ML do 7ML**, ustalono przeznaczenie podstawowe gruntów pod zabudowę letniskową. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenach zabudowy letniskowej ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) usług o charakterze komercyjnym związanych z obsługą ruchu turystycznego zajmujących część działki budowlanej lub wbudowanych w budynki letniskowe,
- 2) obiektów i urządzeń sportu i turystyki
- 3) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) dróg, dojazdów i zatok postojowych oraz wydzielonych parkingów, przejść i ciągów pieszych;
- 5) zieleni urządzonej wraz z obiektami małej architektury.

Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń przeznaczenia uzupełniającego jest:

- 1) dostosowanie go do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
- 2) utrzymanie zasady braku uciążliwości prowadzonej działalności usługowej dla mieszkańców;
- 3) zachowanie proporcji, aby powierzchnia zabudowy przeznaczenia uzupełniającego określonego w 1 i 2 nie stanowiła więcej niż 30% wielkości określonej wskaźnikiem powierzchni zabudowy dla terenu zabudowy letniskowej.

Tereny komunikacji z podstawowym przeznaczeniem pod drogi oraz obiekty i urządzenia obsługi komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami:

1. tereny dróg publicznych:
 - a. 1KDL - droga lokalna,
 - b. **od 1KDD do 11KDD** - drogi dojazdowe;
2. tereny dróg wewnętrznych:
 - a. **od 1KDW do 44KDW** - drogi wewnętrzne

II.3. Działki gruntu.

Nieruchomość składa się z działek ewidencyjnych nr 142/1, 142/2 i 142/3 o łącznej powierzchni 0,1594 ha. Działki tworzą funkcjonalną i gospodarczą całość, ich osobne zbywanie jest praktycznie niemożliwe (budynek letniskowy posadowiony jest na działkach nr 142/1 i 142/2) i ekonomicznie nieuzasadnione (działka nr 142/3 jest bardzo mała nie posiada samodzielnego dostępu do drogi). Teren nieruchomości lekko nachylony w południowo – wschodnią stronę, stan zagospodarowania działki dobry – drzewa i rośliny ozdobne ogrodowe, kilka drzew owocowych, mini basen ogrodowy. Nieruchomość w całości ogrodzona – siatka metalowa na słupkach i podmurówce, brama wjazdowa i furtka wejściowa z profili stalowych wypełnionych deskami. Podjazd przed budynkiem utwardzony – kostka brukowa oraz nawierzchnia betonowa (imitacja kamienia). Przy budynku od strony północnej wiatła o konstrukcji drewnianej o powierzchni ok. 24 m², pod wiatłą posadzka lastriko. Nieruchomość uzbrojona w sieć energetyczną, wodociągową lokalną oraz sieć wodociągowa komunalna, kanalizację sanitarną komunalną. Częścią składową przedmiotowej nieruchomości jest budynek letniskowy, szczegółowo opisany poniżej.

II.4. Budynek letniskowy.

Charakterystyka funkcjonalna budynku

Budynek letniskowy całoroczny, wolnostojący, murowany, parterowy, częściowo podpiwniczony, z użytkowym poddaszem. Budynek posadowiony jest na działkach nr 142/1 i 142/2.

W piwnicy znajdują się: garaż użytkowany na cele gospodarcze (20,1 m²), pokój kominkowy/gościenny (13,9 m²), wysokość tych pomieszczeń wynosi 2,02 m, pomieszczenie gospodarcze (skład, bojler) o pow. 5,0 m² i wysokości 1,86 m.

Na parterze znajduje się przedpokój (3,3 m²), kuchnia (6,5 m²) połączona z dużym salonem (21,3 m²), pokój (11,5 m²), łazienka z ubikacją (4,6 m²). Z salonu wyjście na taras i zejście do ogrodu. Wysokość pomieszczeń na parterze 2,48 m. Z salonu wejście na poddasze schodami otwartymi.

Na poddaszu znajdują się trzy sypialnie (6,2 m² + 12,9 m² + 8,6 m²), z jednej wyjście na balkon, łazienka z ubikacją (3,3 m²), przedpokój (2,2 m²) częściowo zabudowany szafą wewnętrzną. Wysokość pomieszczeń na poddaszu 1,5 – 3,1 m.

Układ funkcjonalny istniejących pomieszczeń dobry. Standard wykończenia i użytych materiałów wykończeniowych przeciętny / dobry.

Dane ogólne:

Powierzchnia ogólna: **99,9 m²**

Uwaga: powierzchnie pomieszczeń w piwnicy i na poddaszu o wysokości poniżej 2,2 m zaliczono do powierzchni użytkowej w 50 %, zgodnie z Polską Normą PN-70/B-02365. Powierzchnię ustalono na podstawie pomiaru z natury w świetle okładzin i wypraw wewnętrznych ścian budynku.

Opis konstrukcji budynku

Fundamenty oraz ściany fundamentowe – z betonu żwirowego

Ściany zewnętrzne – murowane z cegły pełnej

Ściany wewnętrzne – murowane z cegły pełnej

Stropy – płyta żelbetowa, nad poddaszem strop drewniany

Słupy, belki i wieńce – żelbetowe

Schody – zewnętrzne żelbetowe, wewnętrzne drewniane

Dach – o konstrukcji drewnianej, dwuspadowy niesymetryczny, pokryty blachą falistą

Elementy wykończenia budynku

Tynki wewnętrzne – cementowo - wapienne

Tynki zewnętrzne – cementowo - wapienne szlachetne, fragmenty elewacji od strony północnej budynku wyłożone drewnem, mury przyziemia obłożone piaskowcem

Rynny i rury spustowe – z blachy ocynkowanej

Okładziny i malowanie – płytki ceramiczne nad blatem roboczym w kuchni, w łazienkach do wysokości 1,9 m, boazeria drewniana w pokoju kominkowym w piwnicy, przy schodach na poddasze i na skosach na poddaszu, malowanie emulsyjne

Posadzki i podłogi – terakota w łazienkach, kuchni, salonie i hollu, deski drewniane w małym pokoju na parterze oraz w sypialniach na poddaszu, w pomieszczeniach gospodarczych posadzki betonowe i lastriko

Stolarka okienna i drzwiowa – drewniana, okna podwójne zespolone, drzwi wejściowe i wewnętrzne drewniane pełne

Instalacje – elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna,

Ogrzewanie – elektryczne (panele naścienne) z termostatem oraz kominki w piwnicy i w salonie (w salonie z wkładem grzewczym – ciepło wyprowadzone do dwóch sypialni na poddaszu).

Stan techniczny

Budynek w całości wykończony, wybudowany w roku 1989 roku, użytkowany zgodnie z przeznaczeniem tj. na cele rekreacyjno - letniskowe. Właściciel nie przedstawił dokumentacji technicznej budynku. Wiek budynku oraz rodzaj materiałów konstrukcyjnych ustalono w oparciu o informacje uzyskane od właściciela podczas oględzin nieruchomości. Funkcję budynku ustalono w oparciu o ewidencję podatkową prowadzoną przez Urząd Miasta i Gminy Myślenice na potrzeby podatku od nieruchomości. Jakość wykonawstwa dobra, gospodarka remontowa prowadzona normalnie, standard oraz stan techniczny użytych materiałów przeciętny/dobry. Elementy budynku utrzymane są zadowalająco, celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji.

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

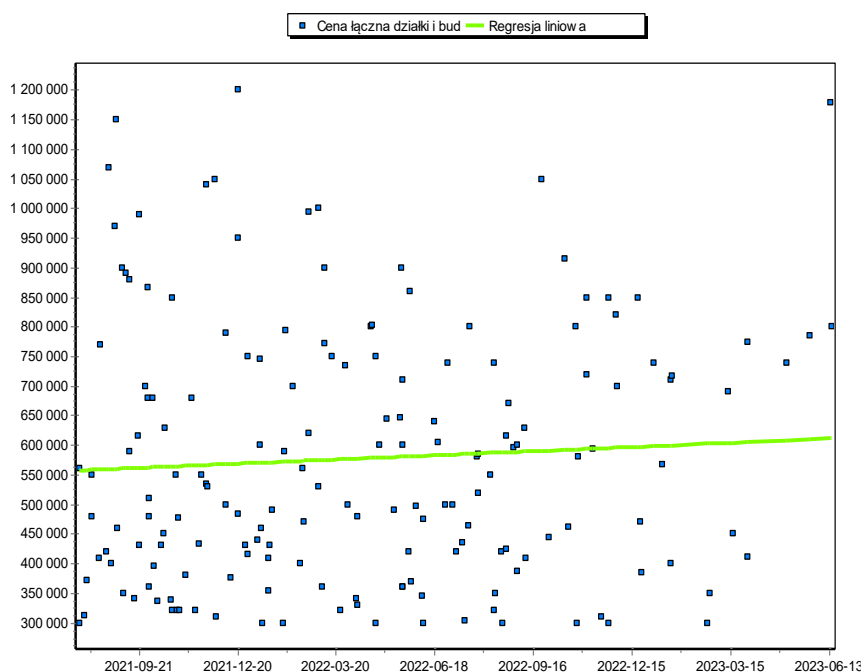
Dla potrzeb wyceny przedmiotowej nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych nr 142/1, 142/2 oraz 142/3 określono i zbadano:

- 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**.

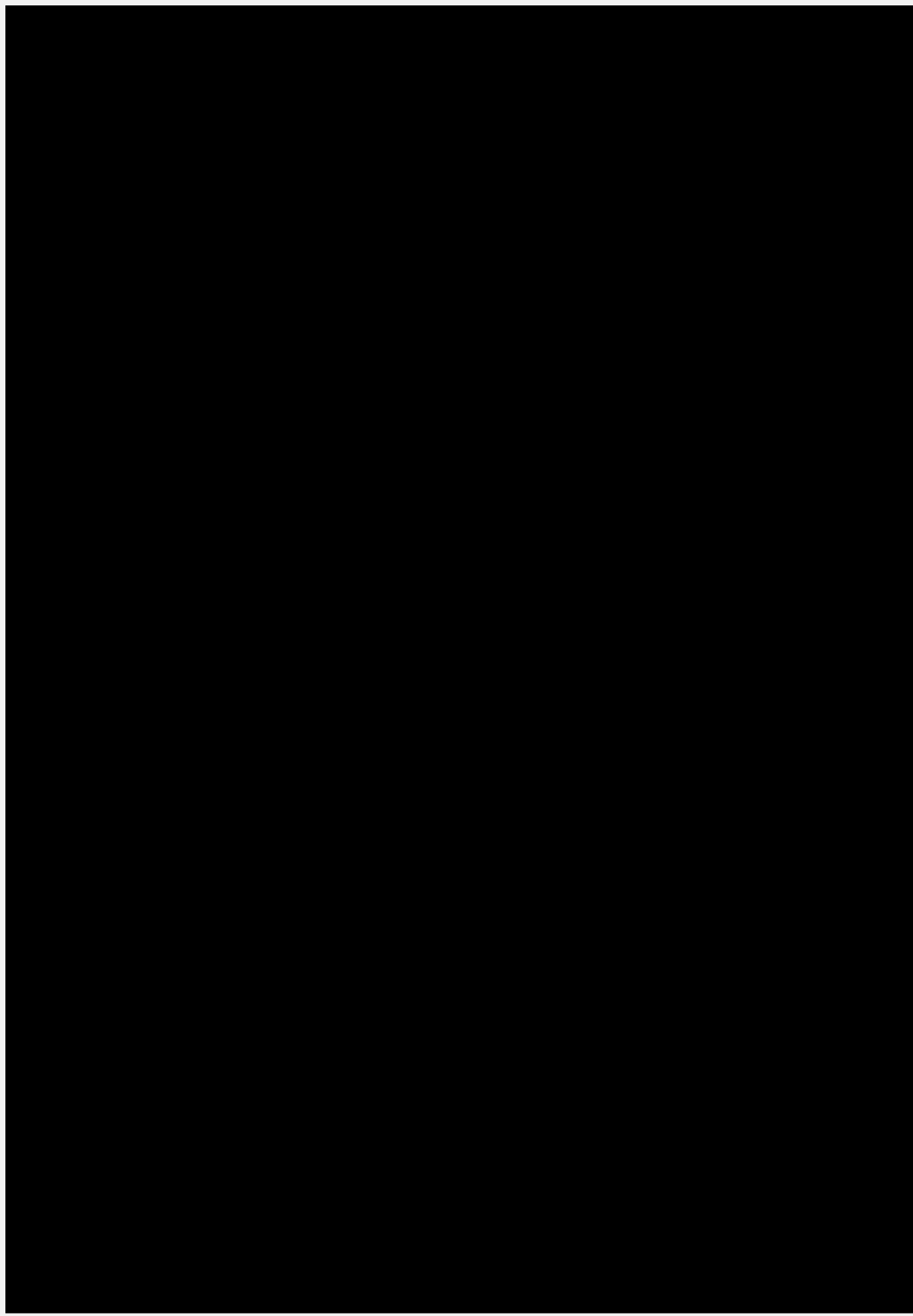
Zgodnie z art. 4 pkt 16 *Ustawy o gospodarce nieruchomościami*, wybrane do wyceny nieruchomości podobne to nieruchomości, które są porównywalne z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie (powiat myślenicki); stan prawny (prawo własności, bez istotnych obciążeń i wad prawnych 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

Na podstawie zebranych informacji, w oparciu o transakcje podobne, dokonano określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości położonej w Porębie, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się z działek ewidencyjnych nr 142/1, 142/2, 142/3 o powierzchni 1 594 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	5	0,3647
Powierzchnia budynku	0,20	0,1111	0,2918	1	5	4	0,2459
Stan techniczny - standard	0,15	0,0833	0,2188	1	5	4	0,1844
Architektura - funkcjonalność	0,15	0,0833	0,2188	1	5	5	0,2188
Powierzchnia i stan działki	0,15	0,0833	0,2188	1	5	5	0,2188
Inne	0,10	0,0555	0,1459	1	5	3	0,1000
1,00		0,5554	1,4588				1,3326

Szacowana wartość nieruchomości gruntowej:

$$W_N = 283\,250 * 1,3326 \approx 377\,000$$

IV. WYNIK KOŃCOWY

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości, objętej księgą wieczystą numer KR1Y/00032585/8 Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Myślenicach, składającej się z działek ewidencyjnych nr 142/1, 142/2 i 142/3, położonej w Porębie, gmina Myślenice, powiat myślenicki, wynosi w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych:

377 000 zł

słownie złotych: trzysta siedemdziesiąt siedem tysięcy

Oszacowane wartości nieruchomości odpowiadają cenom rynkowym kształtującym się w wolnym obrocie na rynku lokalnym, nie odbiegają od cen transakcyjnych nieruchomości o zbliżonych cechach rynkowych i mieszczą 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.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. 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. Mapa do celów prawnych
5. Uproszczony wypis z rejestru gruntów
6. Mapa ewidencyjna
7. Mapa zasadnicza
8. Informacja o karcie podatkowej nieruchomości
9. Polisa ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej.