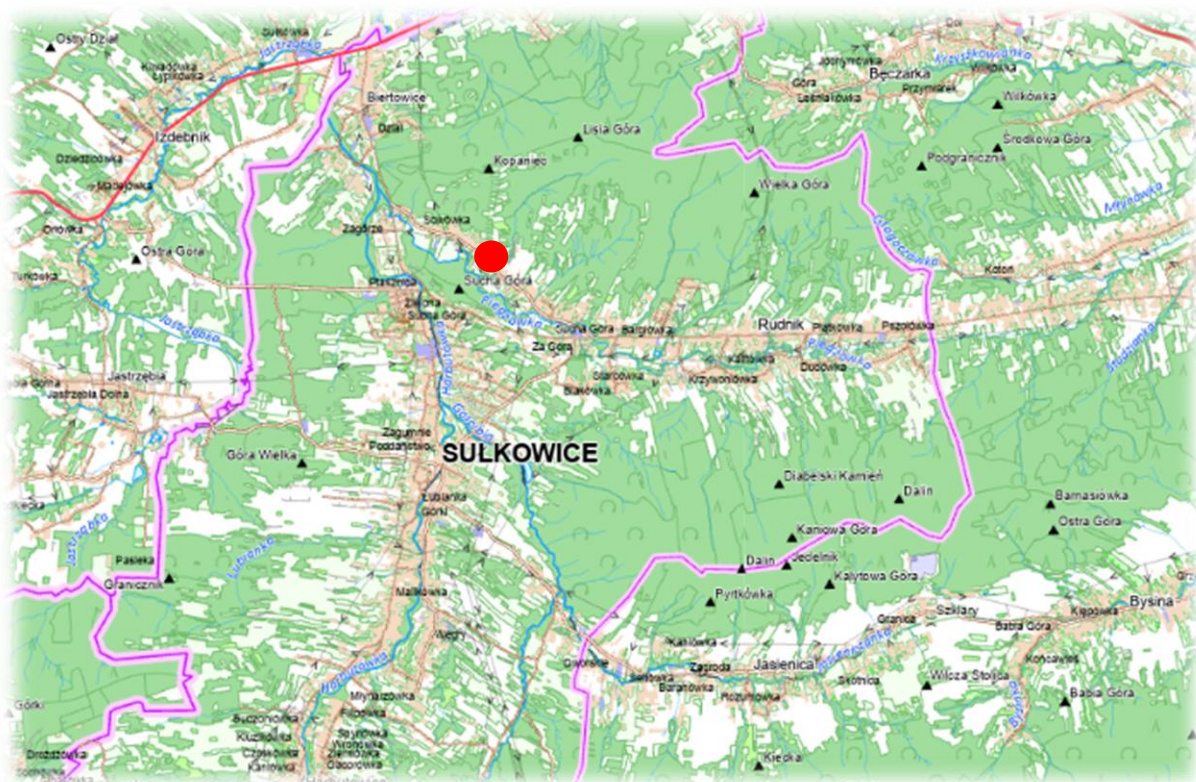




OPERAT SZACUNKOWY

REPERTORIUM NR 47/2025

wycena prawa własności nieruchomości gruntowej, objętej księgą wieczystą nr KR1Y/00045384/3, położonej w Rudniku, gmina Sułkowice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się z działek ewidencyjnych nr 402, 419, 456, 2205, 2209, 2643, 2719, 2722, 2727, 2743.

Cel opracowania: określenie wartości rynkowej nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym,

Zlecniodawca: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach Karolina Szynalik-Żywicka
Kancelaria nr III, sygn. akt Kmp 54/98, Kmp 3/02.

Autor opracowania:

Myślenice, maj 2025 r.

SPIS TREŚCI

I. CZĘŚĆ OGÓLNA.....	3
I.1. PRZEDMIOT WYCENY	3
I.2. ZAKRES WYCENY	3
I.3. CEL WYCENY	3
I.4. DATY WYCENY	3
I.5. PODSTAWA FORMALNO – PRAWNA	3
I.6. ŹRÓDŁA INFORMACJI.....	4
I.7. METODYKA WYCENY	4
II. OPIS NIERUCHOMOŚCI	7
II.1. STAN PRAWNY	7
II.2. LOKALIZACJA	10
II.3. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	11
II.4. DZIAŁKI EWIDENCYJNE	17
II.5. CZĘŚCI SKŁADOWE.....	23
III. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	25
III.1. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA RYNKU.....	25
III.2. RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH.....	31
III.2.1. Analiza rynku.....	31
III.2.2. Arkusz wyceny	37
III.3. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH, PRZEZNACZONYCH POD TERENY ROLNE/ZIELEŃ	39
III.3.1. Analiza rynku.....	39
III.3.2. Arkusze wyceny.....	44
IV. WYNIK KOŃCOWY	54
V. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....	55
VI. ZAŁĄCZNIKI.....	55

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

I.1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem niniejszej wyceny jest nieruchomość gruntowa, składająca się z zabudowanej działki nr 2643 o powierzchni 1 331 m² oraz z niezabudowanych działek ewidencyjnych nr 402 o powierzchni 1 200 m², 419 o powierzchni 1 100 m², 456 o powierzchni 1 600 m², 2205 o powierzchni 600 m², 2209 o powierzchni 195 m², 2719 o powierzchni 400 m², 2722 o powierzchni 900 m², 2727 o powierzchni 1 800 m² oraz 2743 o powierzchni 522 m², położona w Rudniku, gmina Sułkowice, powiat myślenicki, województwo małopolskie. Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr KR1Y/00045384/3, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Myślenicach, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

I.2. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny objęto określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej w granicach ww. działek ewidencyjnych wg stanu z dnia oględzin i poziomu cen na datę wyceny

I.3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym. Ze względu na przedmiot i cel wyceny podstawą wyceny jest wartość rynkowa nieruchomości wg poziomu cen na datę wyceny i stanu na datę oględzin.

I.4. DATY WYCENY

Data sporządzenia wyceny:	15 maja 2025 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	13 maja 2025 r.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:	19 marca 2025 r.
Data, na którą wykonano oględziny nieruchomości:	19 marca 2025 r.

I.5. PODSTAWA FORMALNO – PRAWNA

Podstawa formalna:

Podstawę formalną opracowania niniejszego operatu szacunkowego stanowi zlecenie wykonania oszacowania nieruchomości gruntowej. Zleceniodawca: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach Karolina Szynalik-Żywicka, Kancelaria nr III, 32-400 Myślenice, ul. Piłsudskiego 14, postanowienie z dnia 12 sierpnia 2024 r, sygn. akt Kmp 54/98; Kmp 3/02.

Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. 2024 poz. 1145);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 r. poz. 1832);
- Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz. U. 2024 r. poz. 1061);
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1568),
- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych

I.6. ŹRÓDŁA INFORMACJI

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

- Księgi Wieczyste – prowadzone przez Sąd Rejonowy w Myślenicach, IV Wydział Ksiąg Wieczystych,
- Ewidencja gruntów i budynków – prowadzona przez Wydział Geodezji Starostwa Powiatowego w Myślenicach,
- Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego w Gminie Sułkowice dla obszaru wsi Rudnik,
- Mapa zasadnicza,
- Mapa ewidencyjna,
- Oględziny nieruchomości.

W zakresie informacji o rynku nieruchomości podobnych korzystano z aktów notarialnych dotyczących umów sprzedaży nieruchomości gruntowych, podobnych do nieruchomości wycenianej – baza danych Instytutu Analiza Monitor Rynku Nieruchomości MRN.pl w Krakowie.

I.7. METODYKA WYCENY

W niniejszej wycenie określono **wartość rynkową** przedmiotowej nieruchomości.

Zgodnie z art. 151 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy

kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

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

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

Po uwzględnieniu celu i zakresu wyceny oraz dostępnych danych o cenach i cechach nieruchomości podobnych, wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości, określono **metodą korygowania ceny średniej, mieszczącą się w podejściu porównawczym**.

Podejście **porównawcze** polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Uwzględniając przepisy rozporządzenia *Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości*, przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

Procedura wyceny metodą korygowania ceny średniej przedstawia się następująco:

- określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,

- ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
- podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- określenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości reprezentatywnych (próbki reprezentatywnej),
- określenie zakresu sumy współczynników korygujących jako:

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

- określenie jednostkowej wartości rynkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

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

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. STAN PRAWNY

Dział I-O – oznaczenie nieruchomości:

Sąd Rejonowy w Myślenicach, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą numer **KR1Y/00045384/3** dla nieruchomości gruntowej położonej w Rudniku, gmina Sułkowice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się z działek ewidencyjnych nr 402, 419, 456, 2205, 2209, 2643, 2719, 2722, 2727, 2743 o łącznej powierzchni 0,9756 ha.

Dział I-Sp – spis praw związanych z własnością:

Brak wpisów

Dział II - własność:

Właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest Kazimierz Piegza, syn Jana i Stefanii na podstawie umowy darowizny, Rep A. 2909/91 z dnia 8 maja 1991 r.

Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia:

Widnieją trzy wpisy dotyczące przyłączenia się do egzekucji oraz jeden wpis dotyczący należności z tytułu wypłaconych świadczeń z funduszu alimentacyjnego.

Widnieje jeden wpis dotyczący ograniczonego prawa rzeczowego związanego z inną nieruchomością: służebność gruntowa drogi koniecznej w zakresie przejazdu, przechodu i przegonu szlakiem zaznaczonym na mapie do celów prawnych z dnia 27.06.2011r., nr 3801/61/2011- k-22 - KW.KR1Y/00027720/9 pomiędzy punktami 8,10,13,14,16,17,18,20,25, obciążającą dz. nr 2643 - na rzecz każdorazowego właściciela dz. nr 2640/1.

Dział IV – hipoteka:

Widnieje jeden wpis dotyczący hipoteki przymusowej łącznej zwykłej oraz jeden wpis dotyczący hipoteki przymusowej łącznej.

Uwaga: Na podstawie mapy do celów prawnych z projektem służebności drogi koniecznej, stwierdza się, że służebność drogi koniecznej odbywa się istniejącą na gruncie drogą szerokości 3,50 m – 3,80 m biegnącą od drogi, działki 2645 po działce 2643 w sposób zaznaczony na mapie linią czerwoną przerywaną na rzecz działki 2640/1 i jej każdorazowych właścicieli.

Powierzchnia części działki zajętej pod służebność drogi koniecznej, wynosi 0,0094 ha.

Sposób w jaki przebiega służebność drogi koniecznej przez przedmiotową działkę w znaczący sposób obniża jest potencjał, m.in. poprzez brak możliwości optymalnego wykorzystania obszaru działki znajdującego się na północ od przebiegającej służebności.

Wypis z rejestru gruntów:

Województwo: małopolskie
Powiat: myślenicki
Jednostka ewidencyjna: Sułkowice - G [120907_5]
Obręb: Rudnik gm. Sułkowice [0004]
Nr jednostki rejestrowej: G398
1/1 własność: Piegza Kazimierz (Jan, Stefania);adres: ul. Dolna 294, 32 – 440 Rudnik

Nr działki	Adres	Pow. [ha]	Użytki i klasy gleboznawcze		Nr księgi wieczystej
			Rodzaj	Pow. [ha]	
402		0,12	RIVa	0,12	KR1Y/00045384/3 AWZ189/77
419		0,11	RIVa RIVb	0,03 0,08	
456		0,16	RIVa	0,16	
2205		0,06	LsIV	0,06	
2209		0,0195	PsIV	0,195	
2643		0,1331	PsIV Br-PsIV	0,0181 0,1150	
2719		0,04	RIIIb	0,04	
2722		0,09	RIIIb PsIV Lzr-PsIV	0,05 0,02 0,02	
2727		0,18	RIIIb PsIV Lzr-RIIIb	0,12 0,05 0,01	
2743		0,522	RIVa PsV	0,0495 0,0027	
Razem		0,9648			

Zgodnie z wypisem z kartoteki budynków na działce 2643 znajdują się trzy budynki:

- budynek mieszkalny o jednej kondygnacji nadziemnej oraz o powierzchni zabudowy 99 m²,
- budynek produkcyjny, usługowy i gospodarczy dla rolnictwa, o jednej kondygnacji nadziemnej oraz o powierzchni zabudowy 28 m²,
- budynek produkcyjny, usługowy i gospodarczy dla rolnictwa, o jednej kondygnacji nadziemnej oraz o powierzchni zabudowy 40 m².

Uwaga: Stwierdzono rozbieżność pomiędzy powierzchnią nieruchomości ujawnioną w księdze wieczystej (0,9756 ha) oraz w rejestrze gruntów (0,9648 ha). W niniejszej wycenie, zgodnie z obowiązującymi przepisami, przyjęto powierzchnię zawartą w rejestrze gruntów.

Pełna treść księgi wieczystej, wypisu z rejestru gruntów oraz wypisu z kartoteki budynków stanowi załącznik do niniejszego opracowania.

II.3. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z obowiązującym *miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w Gminie Sułkowice dla obszaru wsi Rudnik* – w jej granicach administracyjnych z wyłączeniem terenów określonych w uchwale nr XLVII/312/2014 Rady Miejskiej W Sułkowicach z dnia 29 sierpnia 2014 r. zmienionej uchwałą nr L/329/2014 Rady Miejskiej W Sułkowicach z dnia 30 października 2014 r. (Uchwała nr L/330/2014) z późniejszymi zmianami, przedmiotowa nieruchomość położona jest na obszarze oznaczonym symbolami:

Przeznaczenie poszczególnych działek podano przy ich opisie w dalszej części operatu.

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na Rysunku planu symbolami **1-92 MN** z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami MN dopuszcza się: 1) lokalizację wbudowanej funkcji usługowej o charakterze komercyjnym, o powierzchni odpowiadającej definicji budynku mieszkalnego jednorodzinnego zawartej w przepisach odrębnych; 2) lokalizację wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych z ograniczeniem do 50,0m² powierzchni zabudowy; 3) realizację zieleni urządzonej, trawników, skwerów, placów zabaw; 4) lokalizację obiektów małej architektury; 5) realizację dróg wewnętrznych, parkingów; 6) realizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych; 7) lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunalnej. 5. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia dopuszczalnego jest dostosowanie ich do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego; z zachowaniem proporcji tak, aby suma powierzchni zabudowy przeznaczenia dopuszczalnego określonego ust. 2 pkt 2, oraz pkt 5 nie stanowiła więcej niż 30% powierzchni terenu inwestycji. 6. Ustala się zasadę braku uciążliwości prowadzonego programu usługowego dla mieszkalnictwa. 7. W granicach terenów MN ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy mieszkaniowej: 1) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 30%; przy czym: a) powierzchnia zabudowy w ramach terenów poszczególnych inwestycji (działek) nie może być większa niż 300 m²; b) w przypadku realizacji obiektów na istniejących działkach, o powierzchni mniejszej niż 700m², powierzchnia zabudowy w ramach terenów poszczególnych inwestycji (działek) nie może przekroczyć 150 m², przy zachowaniu wskaźnika określonego w pkt. 2.; 2) zachowanie minimum 50% powierzchni terenu inwestycji jako teren biologicznie czynny; 2a) dla terenu oznaczonego symbolem 92MN ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01 oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6; 3) wysokość budynków: a) dla zabudowy

mieszkaniowej jednorodzinnej w terenach oznaczonych na Rysunku planu symbolem MN do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, wysokość budynków – maksymalnie 10 m; b) dla budynków garażowych, gospodarczych, garażowo – gospodarczych – maksymalnie jedna kondygnacja, wysokość budynków maksymalnie 6,0 m; w przypadku realizacji zadaszenia w formie tarasu wysokość maksymalną należy dostosować do poziomu posadzki nad pierwszą kondygnacją nadziemną. c) wysokość podpiwniczenia budynków max. do 1,0 m ponad poziom terenu przylegającego do ściany budynku, w miejscu gdzie rzędna terenu jest najwyższa; 4) geometria dachów: a) dla budynków mieszkaniowych ustala się dachy dwuspadowe (w tym naczółkowe i półszczytowe) o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 35° do 45°; b) dla budynków gospodarczych i garaży ustala się dachy dwuspadowe (w tym naczółkowe i półszczytowe) o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 35° do 45°; dopuszcza się także realizację dachów płaskich w formie tarasów związanych funkcjonalnie z budynkiem mieszkalnym; c) dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie obecnej geometrii dachów, w przypadku rozbudowy istniejących obiektów dopuszcza się dostosowanie geometrii projektowanego dachu do geometrii istniejącego dachu; d) możliwość stosowania przedłużenia części lub całości jednej z połaci, e) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi. 8. Na terenie znacznie zainwestowanym, to jest w sytuacji gdy w stanie istniejącym (liczonym na dzień wejścia w życie zmiany planu) wskaźnik powierzchni istniejącej zabudowy jest przekroczony, dopuszcza się możliwość przebudowy i nadbudowy lub wymiany istniejących budynków na tej działce bez podwyższenia ustalonego wskaźnika powierzchni zabudowy. 9. Na terenie znacznie zainwestowanym, to jest w sytuacji, gdy w stanie istniejącym (liczonym na dzień wejścia w życie zmiany planu) teren biologicznie czynny jest mniejszy niż ustalony minimalny wskaźnik, dopuszcza się możliwość rozbudowy z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1 oraz przebudowy i nadbudowy lub wymiany istniejących budynków, budowli, dróg komunikacji kołowej i kolejowej na tej działce bez zmniejszenia powierzchni zastanego terenu biologicznie czynnego.

Wyznacza się tereny upraw polowych oznaczone na Rysunku planu symbolami **1-16R** z podstawowym przeznaczeniem pod uprawy polowe. W celu ochrony przed nadmiernym rozproszaniem zabudowy wprowadza się zakaz realizacji nowej zabudowy w obszarze tego użytkowania. 2. W granicach terenów oznaczonych na Rysunku planu symbolem R dopuszcza się: 1) utrzymanie istniejącej rozproszonej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz usługowej z możliwością przeprowadzania remontów, przebudowy i rozbudowy z dopuszczeniem wyłącznie jednorazowego zwiększenia powierzchni zabudowy o nie więcej niż 30% powierzchni istniejącej, realizację uzupełniającej zabudowy gospodarczej niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania gospodarstwa rolnego, na warunkach określonych w § 18

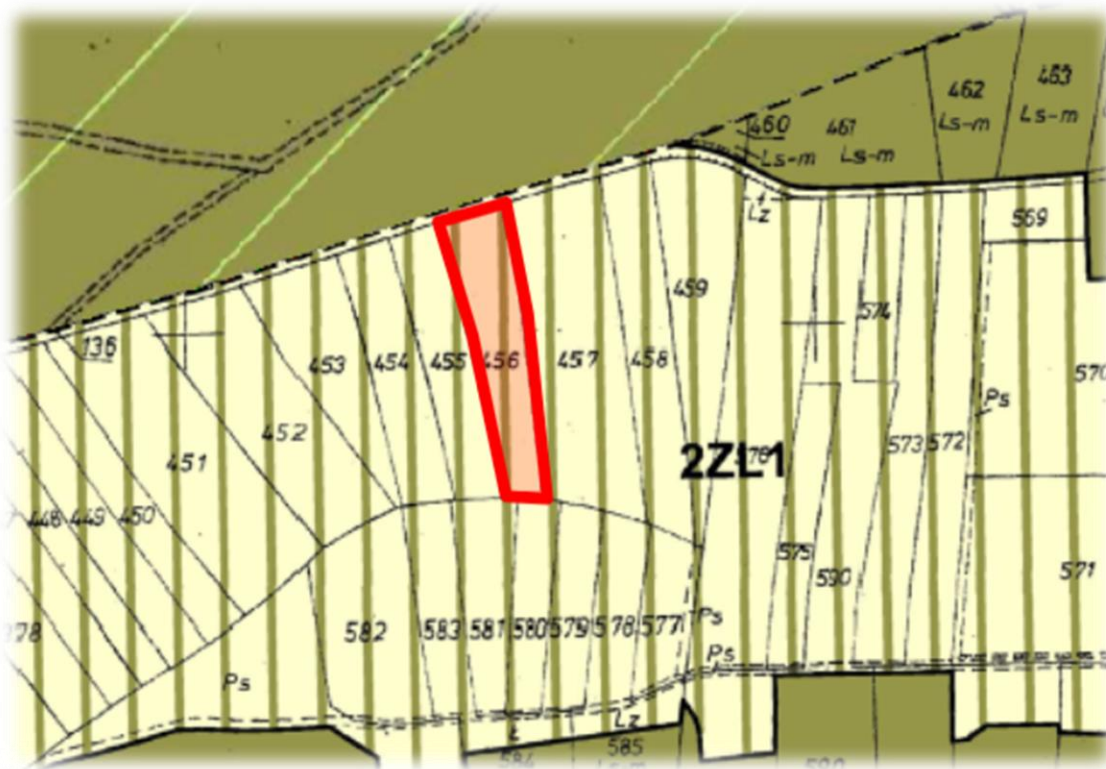
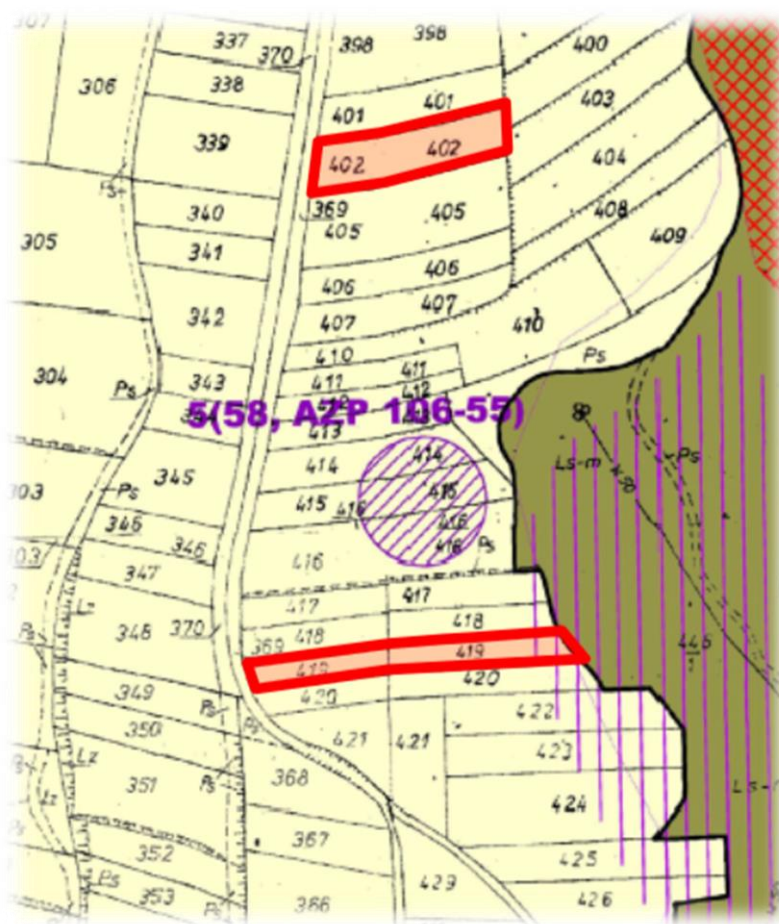
ust.3. 2) realizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunalnej; 3) dojścia piesze i dojazdy nie wyznaczone w planie; 4) turystyczne ścieżki rowerowe i szlaki turystyczne – po istniejących drogach polnych; 5) realizację obiektów małej architektury. 3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego określonego w ust. 2 pkt. 3, 5 jest dostosowanie ich do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego oraz zachowanie proporcji, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 5% powierzchni przeznaczenia podstawowego. 4. Ustala się zakaz likwidacji i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, jeżeli nie wynika to z ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych. 5. Ustala się obowiązek utrzymania i ochrony rowów melioracyjnych oraz innych urządzeń wodnych, a także ich przebudowy i modernizacji zgodnie z przepisami odrębnymi.

Wyznacza się tereny zieleni nieurządzonej, o szczególnym znaczeniu przyrodniczym oznaczone na Rysunku planu symbolami **1-80ZR**, z podstawowym przeznaczeniem jako łąki, pastwiska, zalesienia i zakrzewienia śródpolne oraz zieleń położona wzdłuż cieków wodnych pełniąca funkcję otuliny biologicznej oraz izolacji od intensywnego zagospodarowania lub użytkowania. 2. W granicy terenów oznaczonych na Rysunku planu symbolem ZR dopuszcza się: 1) utrzymanie istniejącej rozproszonej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz usługowej z możliwością przeprowadzania remontów, przebudowy i rozbudowy z dopuszczeniem jednorazowego zwiększenia powierzchni zabudowy nie więcej niż 30% powierzchni istniejącej, realizację uzupełniającej zabudowy gospodarczej niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania gospodarstwa rolnego, na warunkach określonych w § 18 ust.3. 2) dojścia piesze i dojazdy nie wyznaczone w planie; 3) ścieżki rowerowe; 4) realizację urządzeń sportu i rekreacji w tym: pól biwakowych, kempingów i innych terenowych urządzeń turystyki i rekreacji z urządzeniami sportowymi np.: boiska do gier, bieżnie, itp.; 5) urządzenia infrastruktury technicznej oraz realizację urządzeń wodnych; 6) realizację nowych zalesień, 7) w terenach oznaczonych symbolami 75 ZR oraz 76ZR dodatkowo: a) realizację parkingów; b) lokalizację obiektów małej architektury; c) realizację obiektów tymczasowych w rozumieniu przepisów odrębnych. 3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego określonego w ust. 2 pkt. 2-4 jest dostosowanie ich do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego oraz zachowanie proporcji, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 15% powierzchni przeznaczenia podstawowego. 4. W granicach terenów oznaczonych na Rysunku planu symbolem ZR ustala się zakaz: 1) realizacji nowej zabudowy z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1 oraz pkt 7.; 2) realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od koryt rzecznych i cieków wodnych z uwagi na możliwość bezkolizyjnego przemieszczania

się zwierząt dziko żyjących. 5. Ustala się zakaz likwidacji i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, jeżeli nie wynika to z ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych. 1. W granicach terenów 75ZR oraz 76ZR ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy dopuszczonej w pkt. 2 ust.7: 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 10%; 2) maksymalna wysokość obiektów – 7m; 3) zachowanie co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej;

Wyznacza się tereny lasów oznaczony na Rysunku planu symbolami **1-49ZL** z podstawowym przeznaczeniem pod lasy. 2. W granicy terenów oznaczonych na Rysunku planu symbolem ZL ustala się: 1) prowadzenie gospodarki leśnej stosownie do przepisów odrębnych; 2) możliwość realizacji nie wyznaczonych na Rysunku planu szlaków turystycznych; 3. W granicy terenów oznaczonych na Rysunku planu symbolem ZL ustala się całkowity zakaz realizacji nowych budynków z wyjątkiem obiektów oraz urządzeń służących bezpośrednio działalności leśnej. 4. W terenach oznaczonych na Rysunku planu symbolem ZL znajdujących się w korytarzach ekologicznych wyznaczonych na rysunku planu obowiązuje zakaz grodzenia.

Wyznacza się tereny zalesień oznaczone na rysunku planu symbolami **1-37ZL1** z podstawowym przeznaczeniem pod zalesienia w obszarach zieleni nie urządzonej oraz w terenach rolnych. 2. W granicy terenów oznaczonych na Rysunku planu symbolem ZL1 dopuszcza się: 1) zalesienie stosownie do przepisów odrębnych; 2) prowadzenie gospodarki leśnej stosownie do przepisów odrębnych; 3) rolnicze użytkowanie terenów; 4) możliwość realizacji nie wyznaczonych na Rysunku planu szlaków turystycznych, 5) możliwość realizacji ogólnodostępnych urządzeń turystyki, sportu i rekreacji oraz elementów małej architektury 3. W granicach terenów oznaczonych na Rysunku planu symbolem ZL1 ustala się zakaz zabudowy.



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

II.4. DZIAŁKI EWIDENCYJNE

Działka ewidencyjna 402:

Działka o powierzchni 1 200 m², posiada kształt regularny o lekkim nachyleniu w kierunku południowo – wschodnim. Teren biologicznie czynny porośnięty roślinnością trawiastą oraz pojedynczymi młodymi drzewami (samosiejkami). Wg ewidencji gruntów w granicach działki występują grunty orne klasy IVa. Bezpośrednie otoczenie stanowią grunty niezabudowane oraz grunty zadrzewione i zakrzewione. Nieruchomość nie posiada prawnie zabezpieczonego dostępu do drogi. Dojazd drogą gruntową (wg ewidencji władanie na zasadach samoistnego posiadania, między innymi wpisana Stefania Piegza córka Jana i Marii). Działka zaniedbana, od dłuższego czasu odłogowana. W planie miejscowym działka położona w całości w terenach rolnych.

Działka ewidencyjna 419:

Działka o powierzchni 1 100 m², posiada kształt regularny, wąski i wydłużony, o lekkim nachyleniu w kierunku południowo – wschodnim. Teren biologicznie czynny częściowo porośnięty roślinnością trawiastą, środkowo – wschodnia część mocno zakrzewiona, na działce pojedyncze młode drzewa (samosiejki). Wg ewidencji gruntów w granicach działki występują grunty orne klasy IVa oraz IVb. Dojazd drogą gruntową (wg ewidencji władanie na zasadach samoistnego posiadania, między innymi wpisana Stefania Piegza córka Jana i Marii). Bezpośrednie otoczenie stanowią grunty niezabudowane oraz grunty zadrzewione i zakrzewione. W planie miejscowym działka położona w całości w terenach rolnych. Niewielka część działki (we wschodniej części) znajduje się w terenach zagrożonych ruchami masowymi.

Działka ewidencyjna 456:

Działka o powierzchni 1 600 m², posiada kształt regularny, o średnim nachyleniu w kierunku południowym. Teren biologicznie czynny częściowo porośnięty roślinnością trawiastą, a częściowo zakrzewiony i zadrzewiony. Wg ewidencji gruntów w granicach działki występują grunty orne klasy IVa. Bezpośrednie otoczenie stanowią grunty niezabudowane oraz grunty zadrzewione i zakrzewione. Dojazd do nieruchomości drogą gruntową, urządzoną na działce ewidencyjnej nr 136, której własność wpisana jest na rzecz Gminy Sułkowice. Działka zaniedbana. W planie miejscowym działka położona w całości w terenach zalesień.

Działka ewidencyjna 2205:

Działka o powierzchni 600 m², wg rejestru gruntów użytkowana jako las klasy IV. Otoczenie bezpośrednio stanowią tereny niezabudowane oraz ciek wodny, w niewielkiej odległości zabudowania jednorodzinne. Działka o regularnym kształcie. Działka stanowi skarpe, schodzącą w kierunku cieku wodnego. Dostęp do sieci infrastruktury technicznej – słaby, działka nieuzbrojona. Nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Działka w całości porośnięta drzewami o nieznacznej wartości użytkowej. W planie miejscowym działka położona w całości w terenach lasów oraz częściowo od strony północno-wschodniej w terenach zagrożonych ruchami masowymi.

Działka ewidencyjna 2209:

Działka o powierzchni 195 m², wg rejestru gruntów użytkowana w całości jako pastwisko klasy IV. Otoczenie bezpośrednio stanowią tereny zabudowy jednorodzinnej. Od strony zachodniej do działki przylega droga o nawierzchni asfaltowej (działka ewidencyjna nr 2645), formalnie właściciel nie posiada tytułu prawnego do drogi dojazdowej (wg ewidencji władanie na zasadach samoistnego posiadania, między innymi wpisana Stefania Piegza córka Jana i Marii). Działka o regularnym kształcie. Teren działki płaski. Przez południowo – zachodnią część działki przebiega linia energetyczna niskiego napięcia. Działka częściowo porośnięta roślinnością trawiastą, częściowo drzewami. W planie miejscowym działka położona w całości w terenach lasów.

Działka ewidencyjna 2643:

Powierzchnia działki wynosi 0,1331 ha, wg rejestru gruntów użytkowana jako grunty rolne zabudowane (0,1150 ha) oraz pastwiska trwałe klasy IV (0,0181 ha). W bezpośrednim otoczeniu nieruchomości znajdują się zabudowania jednorodzinne o zróżnicowanej strukturze wiekowej. Działka o kształcie regularnego wieloboku. Teren działki płaski. Działka posiada dobry dostęp do sieci infrastruktury technicznej – energetycznej, gazowej oraz wodno – kanalizacyjnej. Dojazd oraz dostęp do działki bardzo dobry – działka bezpośrednio dostępna z drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej, dwukierunkowej, urządzonej na działce ewidencyjnej nr 16, tj. ulicy Dolnej. Działka zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz zabudowaniami gospodarczymi (budynek stodoły oraz garaż). Budynek mieszkalny został szczegółowo opisany w dalszej części niniejszego opracowania. Na działce posadowiony budynek stodoły, zrealizowany w technologii tradycyjnej, częściowo murowany, częściowo drewniany. Obiekt o powierzchni użytkowej 27 m². Dach dwuspadowy kryty dachówką betonową. Budynek garażu murowany z pustaka, strop lany z betonu, na posadzce wylewka

betonowa, nieotynkowany. Powierzchnia użytkowa garażu wynosi 20,42 m². Teren działki ogrodzony – siatka pleciona na drewnianych słupkach. Dostęp do działki bramą oraz furtką metalową. Zjazd do działki oraz plac przed domem utwardzony. Pozostała część działki porośnięta trawnikiem oraz pojedynczymi drzewami i krzewami. Dojazd do działki bezpośrednio z drogi asfaltowej, urządzonej na działce ewidencyjnej nr 16 (wg ewidencji własność stanowi Skarb Państwa, zarząd: Zarząd Dróg Powiatowych w Myślenicach). Północna część działki obciążona służebnością opisaną w dziale III przedmiotowej księgi wieczystej. W planie miejscowym działka położona w całości w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Działka ewidencyjna nr 2722

Powierzchnia działki wynosi 0,09 ha, wg rejestru gruntów użytkowana jako grunt orny klasy IIb (0,05 ha) oraz grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych (0,02 ha) oraz pastwiska trwałe klasy IV (0,02 ha). Otoczenie bezpośrednie stanowią tereny rolne kompleks leśny. Działka o regularnym kształcie. Teren działki płaski. Działka nieuzbrojona. Nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Działka zaniedbana, częściowo porośnięta samosiejkami. W planie miejscowym działka położona w całości w terenach zieleni nieurządzonej. Działka znajduje się częściowo w strefie urządzeń wodno – melioracyjnych. Działka w całości położona w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi.

Działka ewidencyjna nr 2719:

Powierzchnia działki wynosi 0,04 ha, wg rejestru gruntów użytkowana jako grunt orny klasy IIb. Otoczenie bezpośrednie stanowią tereny rolne kompleks leśny. Działka o regularnym kształcie. Teren działki płaski. Przez przedmiotową działkę przebiega sieć energetyczna średniego napięcia. Nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Działka porośnięta roślinnością trawiastą. Przez działkę przebiega linia energetyczna. W planie miejscowym działka położona w całości w terenach zieleni nieurządzonej. Działka w całości położona w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi.

Działka ewidencyjna nr 2727:

Powierzchnia działki wynosi 0,18 ha, wg rejestru gruntów użytkowana jako grunt orny klasy IIIb (0,12 ha) oraz grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych (0,01 ha), pastwiska trwałe klasy IV (0,05 ha). Otoczenie bezpośrednio stanowią tereny rolne kompleks leśny. Działka o regularnym kształcie. Teren działki płaski. Działka nieuźbrojona. Nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Działka zaniedbana, częściowo porośnięta samosiejkami. W planie miejscowym działka położona w całości w terenach zieleni nieurządzonej. Działka znajduje się częściowo w strefie urządzeń wodno – melioracyjnych. Działka w całości położona w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi.

Działka ewidencyjna nr 2743:

Powierzchnia działki wynosi 0,0522 ha, wg rejestru gruntów użytkowana jako grunt orny klasy IVa oraz pastwiska trwałe klasy V. Otoczenie bezpośrednio stanowią tereny rolne kompleks leśny. Działka o regularnym kształcie. Teren działki płaski. Przez działkę przebiega sieć energetyczna średniego napięcia. Nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Działka porośnięta w całości roślinnością trawiastą. W planie miejscowym działka położona w całości w terenach zieleni nieurządzonej. Działka w całości położona w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi.

Rys. 4. Ortofotomapa przedstawiająca działki będące przedmiotem wyceny.





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

II.5. CZĘŚCI SKŁADOWE

Częścią składową działki ewidencyjnej jest m.in. budynek mieszkalny jednorodzinny – oględzin budynku dokonano w warunkach ograniczonej dostępności, podczas oględzin, które odbyły się dnia 19 marca 2025 r. nie udało się wejść do środka budynku, również w późniejszym terminie, mimo wielokrotnych prób kontaktu, nie udało się skontaktować z właścicielem przedmiotowej nieruchomości w celu umówienia dodatkowego terminu oględzin. W związku z powyższym stan nieruchomości przyjęto z dnia 14 lipca 2016 r. – data dokonania oględzin wnętrza budynku, wykonanych w ramach postępowania sygn. akt Kmp 54/98.

Charakterystyka funkcjonalna budynku

Budynek mieszkalny jednorodzinny, wolnostojący, wybudowany w latach 40-50 – tych ubiegłego wieku. Obiekt parterowy z nieużytkowym poddaszem, podpiwniczony. Budynek wzniesiony przy zastosowaniu tradycyjnych technik realizacji (technologia murowana). W budynku znajdują się dwa pokoje, kuchnia, łazienka, pomieszczenie gospodarcze oraz korytarz. Architektura budynku i układ funkcjonalny słabe, typowe dla budownictwa wiejskiego z lat 50-tych XX wieku.

Zestawienie powierzchni

Pomieszczenie	Powierzchnia użytkowa [m ²]
Kuchnia	9,45
Pokój	16,19
Pokój	14,83
Łazienka	3,92
Korytarz	8,75
Pom. gospodarcze	17,26
Sieć	4,72
Łącznie powierzchnia użytkowa budynku:	75,12

Uwaga: Powierzchnia użytkowa budynku określona na podstawie operatu szacunkowego dostępnego w aktach sprawy, wykonanego w 2007 roku oraz pomiaru kontrolnego.

Opis konstrukcji budynku

Ściany nadziemne wykonane z cegły na zaprawie. Dach o konstrukcji drewnianej, dwuspadowy, kryty dachówką betonową. Stolarka okienna PCV (w pokojach i w kuchni), w pozostałych pomieszczeniach drewniana skrzynkowa.

Wykończenie budynku:

Stolarka drzwiowa – drzwi zewnętrzne drewniane, drzwi wewnętrzne płycinowe.

Podłogi i posadzki – w pokojach częściowo wylewka betonowa oraz deski drewniane przykryte lenteksem; w kuchni lenteks na wylewce betonowej; w łazience i korytarzu płytki ceramiczne; w pomieszczeniu gospodarczym wylewka betonowa.

Wykończenie ścian – w pokojach ściany oraz sufity pokryte tynkiem oraz powłokami malarskimi lub częściowo tapetą; w kuchni ściany do połowy wysokości pokryte boazerią drewnianą, pozostałe farbą emulsyjną, płytki ceramiczne nad blatem kuchennym; w łazience płytki ceramiczne do wysokości $\frac{3}{4}$ ściany; w przedpokoju boazeria drewniana do połowy wysokości ściany, pozostała część ścian pokryta tynkiem i powłokami malarskimi; w przedsionku ściany i sufit pokryte boazerią drewnianą; w pomieszczeniu gospodarczym ściany pokryte tynkiem i powłokami malarskimi.

Instalacje – elektryczna, kanalizacyjna sanitarna, wodociągowa, gazowa.

Ogrzewanie: ogrzewanie centralne z pieca węglowego, grzejniki żeliwne, ciepła woda częściowo z pieca, częściowo z bojlera elektrycznego, w kuchni piec kaflowy.

Stan techniczny i standard budynku

Brak dokumentacji technicznej budynku. Stan techniczny budynku słaby. Około 14 lat temu wymieniona część okien drewnianych w budynku (w pokojach oraz kuchni) na okna PCV. W elementach występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Występują wygięcia i pofalowania dachu oraz liczne przecieki. Standard wykończenia i wyposażenia budynku słaby. Wymagany kompleksowy remont kapitalny budynku.

Na działce znajdują się również budynki gospodarcze o konstrukcji mieszanej, murowano – drewniane. Dachy budynków o konstrukcji drewnianej, kryte częściowo dachówką betonową a częściowo blachą. Stan techniczny budynków bardzo słaby.

III. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

III.1. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA RYNKU

Powiat Myślenicki położony jest w południowo-wschodniej części województwa małopolskiego. Od strony północnej graniczy z powiatem krakowskim i wielickim, od wschodu i południowego wschodu z powiatami bocheńskim i limanowskim, w niewielkim fragmencie od strony południowej z powiatem nowotarskim, od zachodu i południowego zachodu z powiatami suskim i wadowickim. Większość powiatu myślenickiego leży w małowniczej dolinie Raby, północną jego część stanowią wzniesienia Pogórza Wielickiego i Pogórza Wiśnickiego, południową natomiast góry Beskidu Makowskiego i Beskidu Wyspowego. Teren powiatu łączy w sobie cechy obszarów górskich i wyżynnych, o szczytach wznoszących się do ok. 1.000 m n.p.m. (najwyższy Luboń Wielki – 1022 m n.p.m.). Krajobraz kulturowy to zabudowa mało zwarta i spontanicznie rozrzucona nieraz aż po szczyty wzgórz. W dolinach wzdłuż ciągów "ulicówka" przechodząca w centrach w zwartą.

Rys. 5. Położenie powiatu myślenickiego na tle województwa małopolskiego

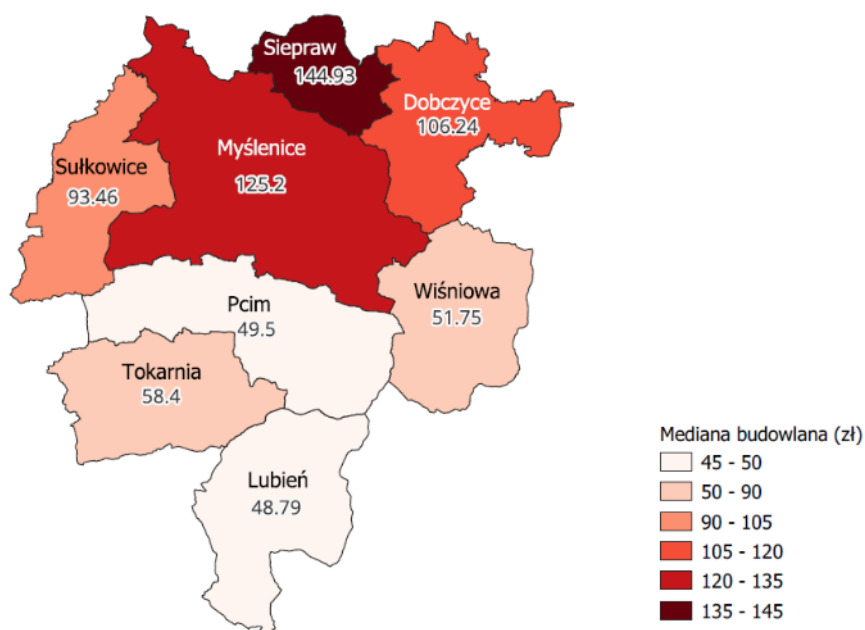


Powiat myślenicki tworzy 9 gmin – w tym 3 miejskie: Myślenice, Dobczyce, Sułkowice i 6 gmin wiejskich: Lubień, Pcim, Raciechowice, Siepraw, Tokarnia i Wiśniowa. Całkowita powierzchnia powiatu myślenickiego to: 673,3 km². Ludność powiatu liczy obecnie ok. 130 tys. osób i od dekady systematycznie rośnie (w latach 2002 – 2022 o 13,6%). W miastach mieszka ok. 30,7

tys. osób, pozostałe ok. 98,7 tys. na terenach wiejskich. Najliczniejsza jest Gmina Myślenice, w której mieszka ok. 45 tys. osób, z czego w samym mieście Myślenice ok. 18 tys.

W segmencie gruntów przeznaczonych pod zabudowę (wszystkich funkcji tj. mieszkaniowych, przemysłowych, usługowych) gmina Myślenice utraciła dzierżony od dawna fotel lidera na rzecz gminy Siepraw, w której mediana gruntów budowlanych osiągnęła poziom ok. 145 zł/m². Rozkład jednostkowych cen gruntów budowlanych na terenie powiatu myślenickiego bardzo dobrze pokazuje podkreślany wcześniej podział na północną i południową część powiatu. Różnice są znaczne, bo o ile w północnej części powiatu mediana gruntów budowlanych praktycznie nie spada poniżej poziomu 100 zł/m² (należy pamiętać, że południowe części gmin Sułkowice, Myślenice i Dobczyce znajdują się już na obszarze geograficznie i ekonomicznie bardziej podobnym do tych południowych gmin), to w południowej części powiatu (gminy Pcim, Tokarnia, Lubień, Wiśniowa) oscyluje w przedziale ok. 49 – 58 zł/m².

Rys. 6. Mediana cen jednostkowych gruntów budowlanych (zł/m²)

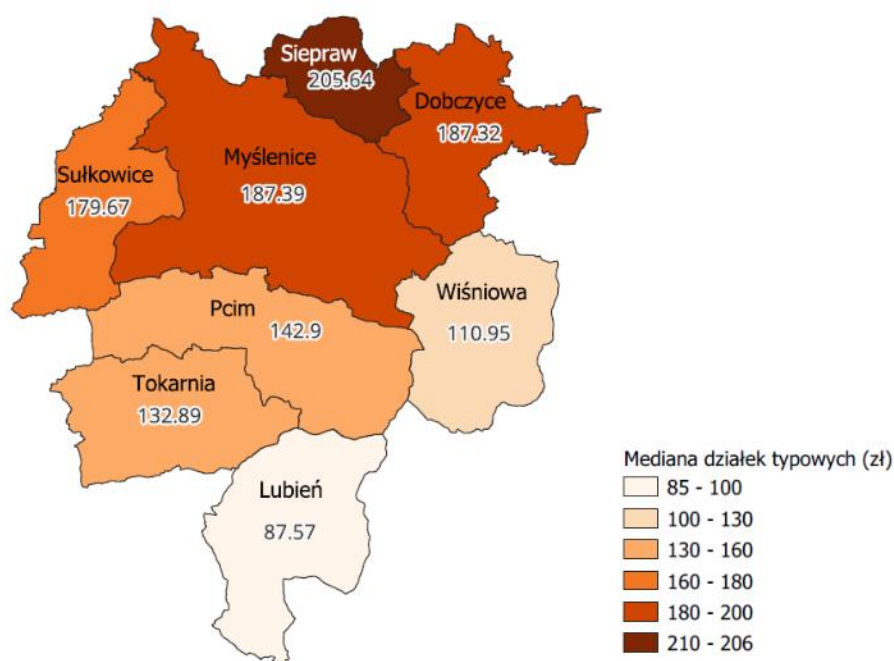


źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mnrn.pl

Wyżej przedstawione dane prezentujące przeciętne ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę mogą być też nieco zafałszowane przez fakt, że na terenie powiatu myślenickiego, szczególnie w jego południowej części, znaczna część transakcji odbywa się pomiędzy osobami fizycznymi w różnym stopniu powiązanymi ze sobą (w rodzinie, pomiędzy sąsiadami) lub w innych szczególnych warunkach (regulacje stanów własnościowych, nabywanie na powiększenie i/lub poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych). Jak

wspomniano wyżej, również stosunkowo niewielka ilość zawieranych rocznie transakcji (kilkadziesiąt sztuk) nie sprzyja wiarygodności analiz statystycznych. Poniżej przedstawiono analizę wybranych transakcji typowych, łądnych działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (o powierzchniach od ok. 700 m² do ok. 1.500 m²), zawieranych w warunkach rynkowych. W północnej części powiatu myślenickiego za typową działkę budowlaną trzeba zapłacić ok. 200 zł/m², jedynie na terenie gminy Lubień można jeszcze znaleźć oferty poniżej 100 zł/m². Stosunkowo wysoki poziom cen w gminach Tokarnia i Pcim może wynikać z dużego zainteresowania bardzo atrakcyjnymi widokowo rejonami w tych gminach (np. rejon Koskowej Góry we wsi Bogdanówka, Zawadka, os. Kudłacze w Pcimiu), gdzie w roku ubiegłym sprzedawano działki mieszkaniowo – rekreacyjne w cenach 250 – 300 zł/m², czyli wyższych nawet niż atrakcyjne grunty budowlane w rejonach bliżej Krakowa.

Rys. 7. Mediana cen jednostkowych działek typowych (zł/m²)

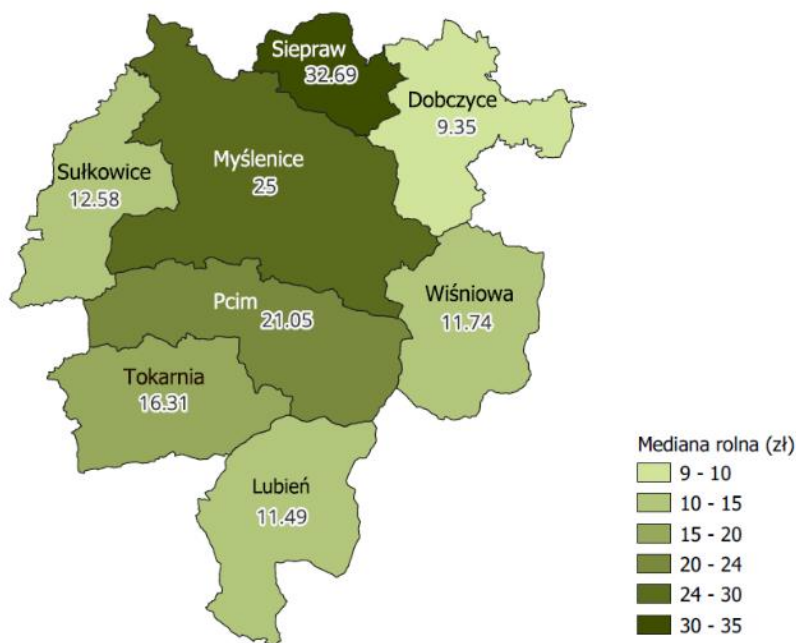


źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

W przypadku gruntów wyłączonych z prawa zabudowy (rolnych, zielonych, leśnych) różnice pomiędzy poszczególnymi gminami są już mniejsze, zacierają się też rozdziały pomiędzy północną i południową częścią powiatu. Prym w tym segmencie również wiezie gmina Siepraw, ale wynika to głównie z faktu, że sprzedawane w tej gminie grunty rolne nabywane są nie przez rolników, ale jako lokata kapitału czy wręcz w celach spekulacyjnych, zwykle są to grunty o niedużych powierzchniach, często też nabywane na powiększenie sąsiednich

terenów budowlanych. Na uwagę zasługuje wysoka wartość mediany ceny jednostkowej gruntów rolnych w gminach Tokarnia i Pcim. Należy też pamiętać, że gruntów tych na terenie powiatu myślenickiego występuje stosunkowo niewiele, stąd nawet pojedyncze transakcje mogą znacznie zniekształcać wartość średnią.¹

Rys. 8. Mediana cen jednostkowych gruntów niebudowlanych (zł/m²)



źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

¹ Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Rys. 9. Mapa gminy Sułkowice



źródło: <https://gmina.sulkowice.pl/>

Gmina Sułkowice położona jest w powiecie myślenickim, w obrębie Pogórza Wielickiego i Beskidu Średniego. Gmina Sułkowice obejmuje miasto Sułkowice i 4 sołectwa: Harbutowice, Rudnik, Biertowice i Krzywaczkę. Gminę, zajmującą powierzchnię 60,53 km², zamieszkuje około 14 tys. osób. 51% powierzchni gminy zajmują użytki rolne, a 36% - użytki leśne. Walory środowiska przyrodniczego oraz dobra dostępność komunikacyjna gminy stanowią o jej dużej atrakcyjności turystycznej. Dominującą dziedziną gospodarki, na terenie gminy, od wieków było kowalstwo. Ogółem w Sułkowicach działa około 600 podmiotów gospodarczych. Znaczące zakłady produkcyjne Sułkowic nadal związane są z przemysłem metalowym.

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, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość (funkcja i architektura, uzbrojenie, inne cechy). Pojęcie nieruchomości „porównywalne” nie oznacza, że nieruchomości te mają identyczne cechy jak nieruchomość będąca przedmiotem wyceny (np. taką samą powierzchnię lub identyczne przeznaczenie), lecz, że różnice pomiędzy tymi nieruchomościami są możliwe do skorygowania w procesie szacowania, poprzez zastosowanie odpowiednich współczynników korygujących i poprawek.

III.2. RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH

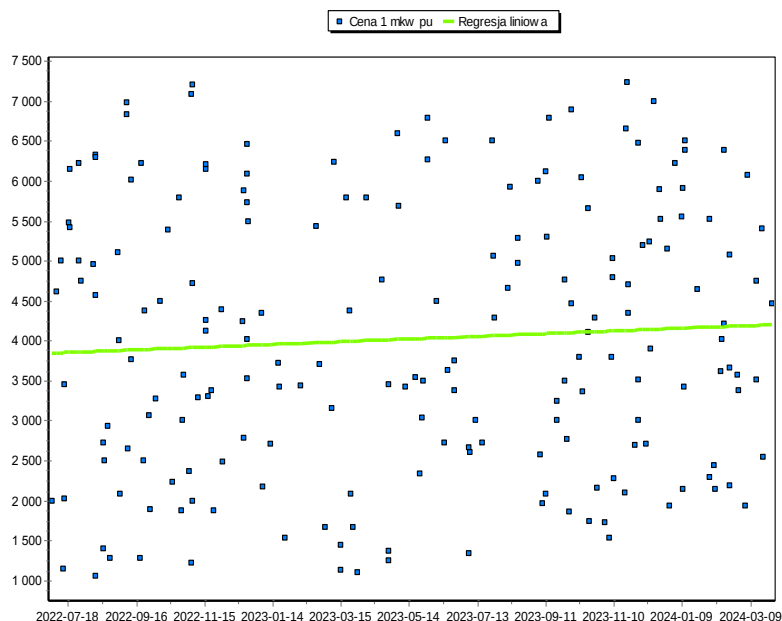
III.2.1. Analiza rynku

Dla potrzeb określenia wartości przedmiotowej nieruchomości, działki ewidencyjnej nr 2643 - zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, zgodnie z § 3.5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny, określono i zbadano:

- **Rodzaj rynku:** rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych, budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi o zbliżonych parametrach technicznych i funkcjonalnych (budynki o konstrukcji murowanej, w stanie technicznym bardzo słabym), wybudowanymi w latach 40 – tych do 70- tych r., transakcje pomiędzy osobami fizycznymi;
- **Obszar badania:** północna część powiatu myślenickiego, gminy: Sułkowice, Siepraw, Dobczyce, Myślenice;
- **Okres badania cen:** od maja 2023 r. do dnia niniejszej wyceny (zgodnie z dyspozycją określoną w ww. Rozporządzeniu § 5.1);

W związku z zastosowaniem ww. kryteriów wyselekcjonowano kilkadziesiąt transakcji nieruchomościami podobnymi. Dokonano wnikliwej analizy poszczególnych cech oraz przeprowadzono wstępną analizę statystyczną (badanie podstawowych miar skupienia i rozproszenia), odrzucono te transakcje, które nie spełniają w sposób wystarczający kryterium podobieństwa. W wyniku tych czynności wyselekcjonowano siedemnaście transakcji nieruchomościami podobnymi, które utworzyły zbiór nieruchomości stanowiący podstawę wyceny, gdzie cenę minimalną 228.360 zł, określa nieruchomość położona w miejscowości Zakliczyn o powierzchni działki 1 078 m². Cenę maksymalną, wynoszącą 549 021 zł, definiuje nieruchomość zlokalizowana w miejscowości Borzęta o powierzchni działki 622 m². Średnia cena to 401.621 zł.

Analiza trendu czasowego



*Trend zmian [%/rok] : 5,25
Nachylenie prostej reg. : 0,5629
Wsp.determinacji : 0,00
Liczba transakcji: 195*

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 2022 r. do dnia niniejszej wyceny. Obszar analizy obejmował rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych na terenie powiatu myślenickiego. W odniesieniu do jednego roku jest to 5,25 % 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 **5,00%/rok**.

Zestawienie transakcji nieruchomościami podobnymi do nieruchomości wycenianej przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela

Data transakcji	Nr Rep.	Gmina	Obręb	Pow. użytkowa budynku	Pow. Działki	Cena	Skorygowana cena
24.01.2025	130/25	Siepraw	Zakliczyn	b.mała	1078	225000	228 360
17.01.2025	231/2025	Myślenice	Jawornik	średnia	726	360000	365 721
06.12.2024	2928/24	Sułkowice	Krzywaczka	b.mała	950	283000	289 125
02.12.2024	9619/2024	Myślenice	Poręba	mała	439	497000	508 029
24.10.2024	3343/24	Dobczyce	Brzezowa	mała	1128	360000	369 912
16.08.2024	8019/24	Siepraw	Siepraw	mała	2230	525000	544 418
16.07.2024	996/2024	Myślenice	Głogoczów	mała	1852	350000	364 432
05.07.2024	1393/24	Dobczyce	Brzączowice	mała	1023	370000	385 814
02.07.2024	4536/24	Dobczyce	Brzezowa	b. duża	2888	420000	438 123
13.06.2024	1479/2024	Myślenice	Borzęta	b. duża	622	525000	549 021
30.04.2024	2130/2024	Myślenice	Trzemeśnia	b.mała	1252	267000	280 825
05.04.2024	657/24	Dobczyce	Kędzierzynka	średnia	771	345000	364 046
05.12.2023	2248/23	Sułkowice	Krzywaczka	mała	1685	390000	418 048
10.11.2023	7912/23	Siepraw	Siepraw	b. duża	918	500000	537 671
09.11.2023	8936/2023	Myślenice	Jasienica	średnia	930	480000	516 230
30.10.2023	5162/23	Dobczyce	Brzączowice	średnia	1257	300000	323 055
27.10.2023	3339/2023	Myślenice	Zawada	b. duża	2731	320000	344 723
wartość minimalna					439	225 000	228 360
wartość maksymalna					2 888	525 000	549 021
wartość średnia					1 322	383 353	401 621
mediana					1 078	360 000	369 912
odchylenie standardowe					718	93 834	99 594

Poniżej przedstawiono charakterystykę nieruchomości, które osiągnęły skrajne ceny.

NIERUCHOMOŚĆ O CENIE JEDNOSTKOWEJ MINIMALNEJ
Lokalizacja: Zakliczyn, gm. Siepraw Data transakcji: 24.01.2025 r. Repertorium A: 130/25 Powierzchnia gruntu: 1 078 m² Skorygowana cena transakcyjna: 228.360 zł Lokalizacja – Nieruchomość zlokalizowana w miejscowości Zakliczyn w gminie Siepraw, oddalona jest od centrum miejscowości Zakliczyn, gdzie znajduje się m.in. kościół, szkoła, boisko sportowe o ok. 1,5 km., najbliższy punkt handlowy oddalony o ok. 350 m., przystanek komunikacji publicznej oddalony o ok. 1,3 km. Infrastruktura handlowo – usługowa oraz społeczna w miejscowości Zakliczyn średnio rozwinięta. Dojazd do nieruchomości drogą o nawierzchni szutrowej. Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny zielone. Powierzchnia budynku: bardzo mała. Stan techniczno – użytkowy: Budynek z lat 50 – tych, w stanie technicznym do remontu generalnego. Budynek częściowo podpiwniczony, ze strychem nieużytkowym, posiada dach dwuspadowy, kryty dachówką betonową. Nieruchomość posiada dostęp do sieci infrastruktury technicznej: elektroenergetycznej, wodociągowej, gazowej, kanalizacji sanitarnej. Powierzchnia i stan działki: Nieruchomość składa się z dwóch działek stanowiących funkcjonalną i użytkową całość o łącznej powierzchni 1 078 m². Nieruchomość posiada kształt nieregularny o lekkim nachyleniu. Północna część nieruchomości zabudowana budynkiem mieszkalnym, południowa część nieruchomości stanowi teren zielony, częściowo porośnięty roślinnością trawiastą a częściowo zadrzewiony i zakrzewiony. Południowa część działki zaadaptowana pod ogród i podjazd. Działka o charakterze widokowym. Inne: brak zagrożeń prawnych, techniczno-budowlanych i środowiskowych; średnia ocena cech nie uwzględnionych wyżej.

NIERUCHOMOŚĆ O CENIE JEDNOSTKOWEJ MAKSYMALNEJ

Lokalizacja: Borzęta, gm. Myślenice

Data transakcji: 13.06.2024 r.

Repertorium A: 1479/2024

Powierzchnia gruntu: 622 m²

Skorygowana cena transakcyjna: 549.021 zł

Lokalizacja – Nieruchomość zlokalizowana w miejscowości Borzęta w gminie Myślenice, oddalona jest od centrum miejscowości Borzęta, gdzie znajduje się m.in. kościół, szkoła, OSP oraz punkty handlowo - usługowe o ok. 1,7 km., najbliższy punkt handlowy oddalony o ok. 900 m., przystanek komunikacji publicznej oddalony o ok. 950 m. Infrastruktura handlowo – usługowa oraz społeczna w miejscowości Borzęta dobrze rozwinięta. Dojazd do nieruchomości drogą o nawierzchni szutrowej. Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny zielone.

Powierzchnia budynku: bardzo duża.

Stan techniczno – użytkowy: Budynek o konstrukcji murowanej o dwóch kondygnacjach nadziemnych z poddaszem użytkowym, częściowo podpiwniczony. Budynek posiada dach dwuspadowy. Stan techniczno – użytkowy budynku dobry. Działka posiada dostęp do sieci infrastruktury technicznej: elektroenergetycznej, wodociągowej, gazowej, kanalizacji sanitarnej. Na działce znajduje się również budynek gospodarczy o konstrukcji blaszanej.

Powierzchnia i stan działki: Nieruchomość składa się z działki ewidencyjnej o powierzchni 622 m². Nieruchomość posiada kształt nieregularny o lekkim nachyleniu. Środkowa część działki zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, w południowo – wschodniej części znajduje się budynek gospodarczy. Północna strona działki zagospodarowana pod teren zielony, w południowej części działki urządzonej podjazd, podjazd i chodnik o nawierzchni utwardzonej.

Inne: brak zagrożeń prawnych, techniczno-budowlanych i środowiskowych; średnia ocena cech nie uwzględnionych wyżej.

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

Cechy rynkowe	Zakres wartości cechy rynkowej	Waga cechy (%)	Wartość cechy
<u>Lokalizacja</u> – położenie, otoczenie, dojazd	bardzo dobra: bardzo dobra dostępność do infrastruktury społecznej i usługowo-handlowej; wysokie walory krajobrazowe; korzystne i atrakcyjne sąsiedztwo; dojazd drogą o nawierzchni twardej ulepszonej; bardzo słaba: słaba dostępność do infrastruktury społecznej i usługowo-handlowej; w bliskim sąsiedztwie uciążliwe lub mocno nieatrakcyjne obiekty budowlane; dojazd drogą o nawierzchni twardej nieulepszonej lub brak urzędzonego dojazdu;	30%	5 - bardzo dobra 4 - dobra 3 - średnia 2 - słaba 1 - bardzo słaba
<u>Powierzchnia budynku</u>	bardzo duża: powyżej 200 m² duża: 150 m² - 200 m² średnia: 100 m² - 150 m² mała: 70 m² - 100 m² bardzo mała: poniżej 70 m²	20%	5 - bardzo duża 4 - duża 3 - średnia 2 - mała 1 - bardzo mała
<u>Stan techniczno-użytkowy</u>	bardzo dobry: pełne uzbrojenie, budynek w bardzo dobrym stanie technicznym, standard wykonania i wykończenia budynku dobry, bardzo słaby: niepełne uzbrojenie, słaby stan techniczny budynku, słaby standard wykonania i wykończenia budynku,	20%	5 - bardzo dobry 4 - dobry 3 - średni 2 - słaby 1 - bardzo słaby
<u>Powierzchnia i stan działki</u>	bardzo dobra: działka o małej powierzchni, o korzystnym kształcie, na terenie płaskim lub o nieznacznym deniwelacjach; bardzo słaba: działka o dużej powierzchni, niekształtna lub o nieznacznym deniwelacjach;	20%	5 - bardzo dobra 4 - dobra 3 - średnia 2 - słaba 1 - bardzo słaba
<u>Inne</u> – w tym ograniczenia w możliwości zagospodarowania nieruchomości	bardzo dobre: małe ograniczenia w zabudowie, nieistotne zagrożenia środowiskowe, wysoka ocena innych cech nieuwzględnionych wyżej bardzo słabe: duże ograniczenia w zabudowie np. przechodzące przez działkę sieci techniczne, służebności; wysokie zagrożenia środowiskowe; niska ocena innych cech nie uwzględnionych wyżej	10%	5 - bardzo dobre 4 - dobre 3 - średnie 2 - słabe 1 - bardzo słabe
SUMA		100%	

III.2.2. Arkusz wyceny

Na podstawie zebranych informacji, w oparciu o transakcje podobne, dokonano określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości położonej w miejscowości Rudnik, gmina Sułkowice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się z działki ewidencyjnej nr 2643 o powierzchni 1 331 m² zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, metodą korygowania ceny średniej mieszczącą się w podejściu porównawczym. Z uwagi na często wątpliwą wiarygodność informacji o powierzchniach budynków porównawczych jako jednostkę porównawczą – wartość bazową (dla nieruchomości wycenianej i podobnych) – przyjęto całą nieruchomość (zgodnie z pkt 3.9 Noty Interpretacyjnej nr 1 - NI1 - Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości).

W celu określenia wartości służebności drogi koniecznej w zakresie przejazdu, przechodu i przegonu obciążającą działkę nr 2643, na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 2640/1, określono wartość działki w dwóch wariantach: bez uwzględnienia służebności oraz z uwzględnieniem służebności. Obliczenia zamieszczono w poniższych tabelach.

Arkusz wyceny działki 2643 bez uwzględnienia służebności drogi koniecznej:

Ustalenie zakresu cen na podstawie bazy:				Ustalenie zakresu współczynników korygujących:			
cena minimalna		228 360					
cena maksymalna		549 021		u min		0,5686	
cena średnia		401 621		u max		1,3670	
Atrybuty	Wagi	Zakres zmienności współczynnika korygującego		Zakres zmienności skal atrybutów		Atrybut nieruch. wycenianej	Wartość współczynnika korygującego
	k	umin*k	umax*k	min.	max.	W	ui
Lokalizacja, otoczenie, dojazd	0,30	0,1706	0,4101	1	5	3	0,3000
Powierzchnia budynku	0,20	0,1137	0,2734	1	5	2	0,1569
Stan techniczno - użytkowy	0,20	0,1137	0,2734	1	5	3	0,2000
Powierzchnia i stan działki	0,20	0,1137	0,2734	1	5	3	0,2000
Inne	0,10	0,0569	0,1367	1	5	3	0,1000
1,00		0,5686	1,3670	0,9569			
Szacowana wartość nieruchomości gruntowej:							
W _N = 401 621 * 0,9569 ≈ 384 000							

Arkusz wyceny działki 2643 z uwzględnieniem służebności drogi koniecznej:

Ustalenie zakresu cen na podstawie bazy:				Ustalenie zakresu współczynników korygujących:			
cena minimalna		228 360					
cena maksymalna		549 021		u min		0,5686	
cena średnia		401 621		u max		1,3670	
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, otoczenie, dojazd	0,30	0,1706	0,4101	1	5	3	0,3000
Powierzchnia budynku	0,20	0,1137	0,2734	1	5	2	0,1569
Stan techniczno - użytkowy	0,20	0,1137	0,2734	1	5	3	0,2000
Powierzchnia i stan działki	0,20	0,1137	0,2734	1	5	3	0,2000
Inne	0,10	0,0569	0,1367	1	5	2	0,0784
1,00		0,5686	1,3670	0,9353			
Szacowana wartość nieruchomości gruntowej:							
$W_N = 401\ 621 \quad * \quad 0,9353 \quad \approx \quad 376\ 000$							

Określenie wartości służebności drogi koniecznej:

Wartość służebności drogi koniecznej stanowi różnica pomiędzy wartością rynkową działki bez uwzględnienia służebności oraz z uwzględnieniem służebności drogi koniecznej, stąd wartość służebności drogi koniecznej po działce nr 2643 wynosi:

$$384.000 \text{ zł} - 376.000 \text{ zł} = 8.000 \text{ zł}$$

III.3. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH, PRZEZNACZONYCH POD TERENY ROLNE/ZIELEŃ

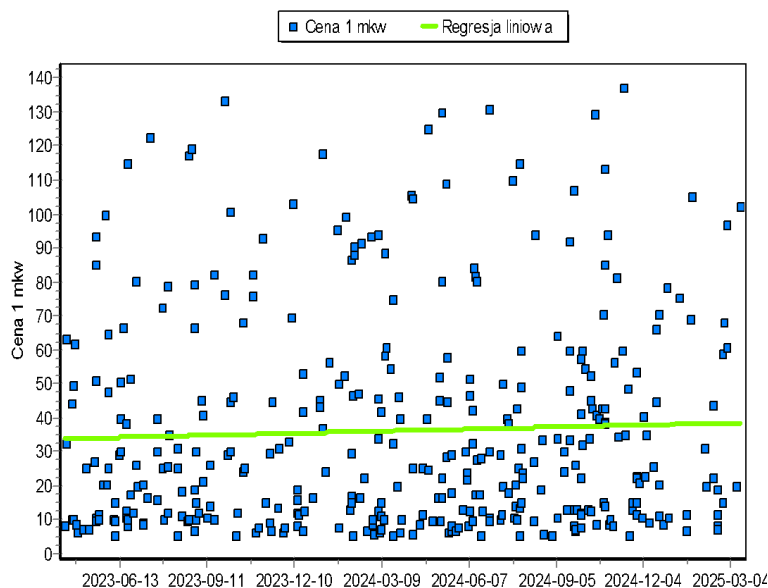
III.3.1. Analiza rynku

Dla potrzeb wyceny przedmiotowej nieruchomości – działek ewidencyjnych 402, 456, 419, 2722, 2719, 2727, 2743, 2205 i 2209 w obszarze przeznaczonym pod tereny rolne/zieleń, zgodnie z § 3.5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny, określono i zbadano:

- **Rodzaj rynku:** rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych, o przeznaczeniu pod tereny rolne/zieleń, grunty bez prawa zabudowy;
- **Obszar badania:** gmina Sułkowice - obszar, który odzwierciedla podobieństwo społeczno-gospodarcze wpływające na poziom cen nieruchomości;
- **Okres badania cen:** od maja 2023 r. do dnia niniejszej wyceny r. (zgodnie z dyspozycją określoną w ww. Rozporządzeniu § 5.1);

W związku z zastosowaniem ww. kryteriów wyselekcjonowano kilkadziesiąt transakcji nieruchomościami podobnymi do nieruchomości wycenianej. Po wstępnej analizie statystycznej (badanie podstawowych miar skupienia i rozproszenia) odrzucono transakcje odstające, a następnie dokonano szczegółowej oceny pozostałych odrzucając te, które nie spełniają w sposób wystarczający kryterium podobieństwa określonego w art.4 pkt.16 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Dokonano szczegółowej analizy pozostałych nieruchomości podobnych, w wyniku tych czynności wyselekcjonowano dwanaście transakcji podobnych będących podstawą wyceny przedmiotowych działek, gdzie cenę minimalną 9,46 zł/m², określa nieruchomość położona w Sułkowicach o powierzchni działki 2 396 m². Cenę maksymalną, wynoszącą 20,87 zł/m² definiuje nieruchomość zlokalizowana w Sułkowicach o powierzchni działki 948 m². Średnia cena to 13,15 zł/ m².

Analiza trendu czasowego



Trend zmian [%/rok] : 7,15
Nachylenie prostej reg. : 0,0068
Wsp.determinacji : 0,00
Liczba transakcji : 377

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 kwietnia 2023 r. do dnia niniejszej wyceny. Obszar analizy obejmował rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych pod tereny rolne/zieleni, na terenie powiatu myślenickiego. W odniesieniu do jednego roku jest to 7,15 % 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**.

Wybór cech rynkowych oraz ich wpływ na ceny na rynku lokalnym, określone na podstawie analizy rynku oraz obserwacji zachowań nabywców, podaje poniższa tabela.

Cechy rynkowe	Analiza wagi cechy rynkowej	Waga cechy (%)	Wartość cechy
<u>Lokalizacja, warunki dojazdu</u> – położenie, otoczenie, dojazd	bardzo dobra: w sąsiedztwie terenów zabudowanych, bardzo dobra dostępność do infrastruktury, korzystne i atrakcyjne sąsiedztwo, dojazd drogą gruntową o nawierzchni ulepszonej; bardzo słaba: przeciętna odległość od zabudowy, słaba dostępność do infrastruktury, w bliskim sąsiedztwie uciążliwe obiekty budowlane, brak dostępu do drogi;	25 %	5 - bardzo dobra 4 - dobra 3 - średnia 2 - słaba 1 - bardzo słaba
<u>Powierzchnia i konfiguracja</u> – powierzchnia, kształt działki i topografia terenu	bardzo dobra: duża powierzchnia działki, kształt regularny prostokątny, teren płaski lub o nieznacznych deniwelacjach; bardzo słaba: mała powierzchnia działki, kształt niekorzystny, działka wąska lub nieforemna, teren mocno nachylony o znacznych deniwelacjach;	20 %	5 - bardzo dobra 4 - dobra 3 - średnia 2 - słaba 1 - bardzo słaba
<u>Bonitacja gruntu i struktura użytków</u> – jakość produkcyjna gleby	bardzo dobre: wysoka żyzność gleby, poprawne stosunki wodne w glebie, wysoki stopień kultury gleby i niska trudność uprawy; jeden użytek w granicach działki ew. poprawna struktura użytków, korzystne sąsiedztwo użytków; bardzo słabe: niska żyzność gleby, złe stosunki wodne w glebie, niski stopień kultury gleby i wysoka trudność uprawy; więcej niż dwa użytki w granicach działki, niekorzystna struktura użytków, słabe sąsiedztwo użytków	20 %	5 - bardzo dobre 4 - dobre 3 - średnie 2 - słabe 1 - bardzo słabe
<u>Poziom kultury rolnej i warunki uprawy</u>	bardzo dobre: wysoki poziom kultury rolnej lub drzewostan posiadający wartość użytkową, możliwość alternatywnego, np. rekreacyjnego wykorzystania, bardzo słabe: niski poziom kultury rolnej, działka odłogowana, porośnięta samosiejkami drzew i krzewów o znikomej wartości użytkowej,	20 %	5 - bardzo dobre 4 - dobre 3 - średnie 2 - słabe 1 - bardzo słabe
<u>Inne</u> – w tym ograniczenia w możliwości zagospodarowania nieruchomości	bardzo dobre: brak ograniczeń w użytkowaniu, brak zagrożeń środowiskowych, wysoka ocena innych cech nie uwzględnionych wyżej; bardzo słabe: istotne ograniczenia w użytkowaniu np. przechodzące przez działkę sieci techniczne, rowy melioracyjne, wysokie zagrożenia środowiskowe, niska ocena innych cech nie uwzględnionych wyżej	15 %	5 - bardzo dobre 4 - dobre 3 - średnie 2 - słabe 1 - bardzo słabe
SUMA		100%	

Zestawienie transakcji nieruchomościami podobnymi do nieruchomości wycenianej w badanym przedziale czasu przedstawiono w poniższej tabeli.

Data transakcji	Nr Rep.	Obręb	Klasoużytki	Cena działek	Pow. działek	Cena 1 mkw	Skorygowana cena 1 mkw
24.10.2024	5198/24	Sułkowice	RIIIb,RIVa,ŁIV	10 000	720	13,89	14,42
23.10.2024	3286/24	Sułkowice	RIIIb,LsIV	30 000	2008	14,94	15,52
10.10.2024	3099/24	Harbutowice	RIVb,LsV	27 600	2194	12,58	13,10
26.07.2024	2270/24	Harbutowice	RV	15 000	1518	9,88	10,43
26.07.2024	2262/24	Harbutowice	RV	18 000	1800	10,00	10,56
10.06.2024	3623/24	Krzywaczka	RIIIb,LzrRIIIb	30 000	3200	9,38	9,98
13.12.2023	2313/23	Sułkowice	RIIIb,RIVa	18 000	948	18,99	20,87
07.07.2023	4331/23	Rudnik	RIVb	8 500	1000	8,50	9,60
24.06.2023	4116/23	Harbutowice	RIVb	56 000	3200	17,50	19,81
21.06.2023	1963/23	Sułkowice	RIIIb,RIVa	20 000	2396	8,35	9,46
22.05.2023	5191/23	Harbutowice	RIVb,RV, RIVb,dr	25 000	2139	11,69	13,31
18.05.2023	751/23	Rudnik	RIVb,LzrRIVb	30 000	3200	9,38	10,68
wartość minimalna				8 500	720	8,35	9,46
wartość maksymalna				56 000	3 200	18,99	20,87
wartość średnia				24 008	2 027	12,09	13,15
mediana				22 500	2 074	10,84	11,89
odchylenie standardowe				12 617	881	3,56	3,90

Poniżej przedstawiono charakterystykę nieruchomości, które osiągnęły skrajne ceny.

NIERUCHOMOŚĆ O CENIE JEDNOSTKOWEJ MINIMALNEJ
Lokalizacja: Sułkowice Data transakcji: 21.06.2023 r. Nr Rep.: 1963/23 Powierzchnia działki: 2 396 m ² Cena transakcyjna/zaktualizowana cena 1m ² gruntu: 20.000 zł/ 9,46 zł/m ²
Nieruchomość zlokalizowana w miejscowości Sułkowice działka o powierzchni 2 396 m ² . Wg ewidencji gruntów w granicach nieruchomości występują grunty orne klasy IIIb i IVa. Nieruchomość posiada kształt lekko nieregularny, teren w granicach nieruchomości o średnim nachyleniu, w większości zakrzewiony i zadrzewiony. Nieruchomość nie posiada prawnie uregulowanego dostępu do drogi. Bezpośrednie otoczenie nieruchomości stanowią grunty niezabudowane oraz pojedyncza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz grunty zadrzewione i zakrzewione. Przeznaczenie w planie: R – tereny rolne, działka znajduje się również w strefie osuwisk potencjalnych, przez działkę przebiega sieć elektroenergetyczna wraz z pasem technicznym wzdłuż tej linii.

NIERUCHOMOŚĆ O CENIE JEDNOSTKOWEJ MAKSYMALNEJ
Lokalizacja: Sułkowice Data transakcji: 13.12.2023 r. Nr Rep.: 2313/23 Powierzchnia działki: 948 m ² Cena transakcyjna/zaktualizowana cena 1m ² gruntu: 18.000 zł/ 20,87 zł/m ²
Nieruchomość zlokalizowana w miejscowości Sułkowice, działka o powierzchni 948 m ² . Wg ewidencji gruntów w granicach działki występują grunty orne klasy IIIb, i IVa. Teren w granicach działki o lekkim nachyleniu i deniwelacjach od strony zachodniej, teren biologicznie czynny częściowo porośnięty roślinnością trawiastą a częściowo zadrzewiony i zakrzewiony. Bezpośrednie otoczenie stanowią tereny zielone, pola uprawne oraz grunty zadrzewione i zakrzewione. Przeznaczenie w planie: R – tereny rolne.

III.3.2. Arkusze wyceny

Określenie wartości gruntu w granicach działek nr 402, 456, 419, 2722, 2719, 2727, 2743, 2205 i 2209 na podstawie transakcji nieruchomościami niezabudowanymi przeznaczonymi pod tereny rolne i zielone:

Działka nr 419

Na podstawie zebranych informacji, w oparciu o zebrane transakcje podobne, dokonano określenia jednostkowej wartości rynkowej działki gruntu nr 419 o powierzchni 1 100 m², metodą korygowania ceny średniej, mieszczącą się w podejściu porównawczym. Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni działki gruntu. 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. Obliczenia zamieszczono w poniższej tabeli.

Tabela

Ustalenie zakresu cen na podstawie bazy:				Ustalenie zakresu współczynników korygujących:			
cena minimalna	9,46						
cena maksymalna		20,87		u min		0,7197	
cena średnia		13,15		u max		1,5877	
Atrybuty	Wagi	Zakres zmienności współczynnika korygującego		Zakres zmienności skal atrybutów		Atrybut nieruch. wycenianej	Wartość współczynnika korygującego
	k	umin*k	umax*k	min.	max.	W	ui
Lokalizacja	0,25	0,1799	0,3969	1	5	3	0,2500
Powierzchnia i konfiguracja	0,20	0,1439	0,3175	1	5	2	0,1720
Bonitacja gruntu	0,20	0,1439	0,3175	1	5	3	0,2000
Poziom kultury rolnej	0,20	0,1439	0,3175	1	5	1	0,1439
Inne	0,15	0,1079	0,2382	1	5	4	0,1941
1,00		0,7197	1,5877	0,9600			
Szacowana wartość nieruchomości gruntowej:							
W _j = 13,15 * 0,9600 = 12,62							
W = 1100 * 12,62 ≈ 13 900							

Działka nr 402

Na podstawie zebranych informacji, w oparciu o zebrane transakcje podobne, dokonano określenia jednostkowej wartości rynkowej działki gruntu nr 402 o powierzchni 1 200 m², metodą korygowania ceny średniej, mieszczącą się w podejściu porównawczym. Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni działki gruntu. 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. Obliczenia zamieszczono w poniższej tabeli.

Tabela

Ustalenie zakresu cen na podstawie bazy:				Ustalenie zakresu współczynników korygujących:			
cena minimalna		9,46					
cena maksymalna		20,87		u min		0,7197	
cena średnia		13,15		u max		1,5877	
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	0,1799	0,3969	1	5	3	0,2500
Powierzchnia i konfiguracja	0,20	0,1439	0,3175	1	5	3	0,2000
Bonitacja gruntu	0,20	0,1439	0,3175	1	5	3	0,2000
Poziom kultury rolnej	0,20	0,1439	0,3175	1	5	1	0,1439
Inne	0,15	0,1079	0,2382	1	5	3	0,1500
1,00		0,7197	1,5877	0,9439			
Szacowana wartość nieruchomości gruntowej:							
$W_j = 13,15 \quad * \quad 0,9439 \quad = \quad 12,41$							
$W = 1200 \quad * \quad 12,41 \quad \approx \quad \mathbf{14\ 900}$							

Działka nr 456

Na podstawie zebranych informacji, w oparciu o zebrane transakcje podobne, dokonano określenia jednostkowej wartości rynkowej działki gruntu nr 456 o powierzchni 1 600 m², metodą korygowania ceny średniej, mieszczącą się w podejściu porównawczym. Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni działki gruntu. 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. Obliczenia zamieszczono w poniższej tabeli.

Tabela

Ustalenie zakresu cen na podstawie bazy:				Ustalenie zakresu współczynników korygujących:			
cena minimalna		9,46					
cena maksymalna		20,87		u min		0,7197	
cena średnia		13,15		u max		1,5877	
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	0,1799	0,3969	1	5	1	0,1799
Powierzchnia i konfiguracja	0,20	0,1439	0,3175	1	5	2	0,1720
Bonitacja gruntu	0,20	0,1439	0,3175	1	5	3	0,2000
Poziom kultury rolnej	0,20	0,1439	0,3175	1	5	2	0,1720
Inne	0,15	0,1079	0,2382	1	5	2	0,1290
1,00		0,7197	1,5877	0,8529			

Szacowana wartość nieruchomości gruntowej:

$$W_j = 13,15 \quad * \quad 0,8529 \quad = \quad 11,21$$
$$W = 1600 \quad * \quad 11,21 \quad \approx \quad \mathbf{17\ 900}$$

Działka nr 2205

Na podstawie zebranych informacji, dokonano określenia wartości rynkowej działki gruntu nr 2205 o powierzchni 600 m², metodą korygowania ceny średniej, mieszczącą się w podejściu porównawczym. Jednostką porównawczą jest 1 m² powierzchni działki. 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. Wartość atrybutu „Powierzchnia i konfiguracja” ekstrapolowano poza zakres zmienności z uwagi na fakt, że wartość tej cechy dla przedmiotowej działki wykracza poza wartości zarejestrowane dla nieruchomości podobnych (możliwość taką dopuszczają Powszechne Krajowe Zasady Wyceny, które w Nocie Interpretacyjnej nr 1 /NI-1 Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości/ w punkcie 6.4 mówią, że: *w przypadku, gdy szacowana nieruchomość ma oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu poprawek w metodzie porównywania parami oraz przy wyznaczaniu współczynników korygujących w metodzie korygowania ceny średniej*). Obliczenia zamieszczono w tabeli.

Tabela

Ustalenie zakresu cen na podstawie bazy:				Ustalenie zakresu współczynników korygujących:			
cena minimalna		9,46					
cena maksymalna		20,87		u min		0,7197	
cena średnia		13,15		u max		1,5877	
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	0,1799	0,3969	1	5	3	0,2500
Powierzchnia i konfiguracja	0,20	0,1439	0,3175	1	5	-1	0,0879
Bonitacja gruntu	0,20	0,1439	0,3175	1	5	1	0,1439
Poziom kultury rolnej	0,20	0,1439	0,3175	1	5	1	0,1439
Inne	0,15	0,1079	0,2382	1	5	3	0,1500
1,00		0,7197	1,5877	0,7757			

Szacowana wartość nieruchomości gruntowej:

W_j =

13,15

*

0,7757

=

10,20

W =

600

*

10,20

≈

6 100

Działka nr 2209

Na podstawie zebranych informacji, w oparciu o zebrane transakcje podobne, dokonano określenia jednostkowej wartości rynkowej działki gruntu nr 2209 o powierzchni 195 m², metodą korygowania ceny średniej, mieszczącą się w podejściu porównawczym. Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni działki gruntu. 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. Obliczenia zamieszczono w poniższej tabeli.

Tabela

Ustalenie zakresu cen na podstawie bazy:				Ustalenie zakresu współczynników korygujących:			
cena minimalna		9,46					
cena maksymalna		20,87		u min		0,7197	
cena średnia		13,15		u max		1,5877	
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	0,1799	0,3969	1	5	5	0,3969
Powierzchnia i konfiguracja	0,20	0,1439	0,3175	1	5	5	0,3175
Bonitacja gruntu	0,20	0,1439	0,3175	1	5	2	0,1720
Poziom kultury rolnej	0,20	0,1439	0,3175	1	5	3	0,2000
Inne	0,15	0,1079	0,2382	1	5	5	0,2382
1,00		0,7197	1,5877	1,3246			
Szacowana wartość nieruchomości gruntowej:							
$W_j = 13,15 \quad * \quad 1,3246 \quad = \quad 17,41$							
$W = 195 \quad * \quad 17,41 \quad \approx \quad \mathbf{3\ 400}$							

Działka nr 2719

Na podstawie zebranych informacji, w oparciu o zebrane transakcje podobne, dokonano określenia jednostkowej wartości rynkowej działki gruntu nr 2719 o powierzchni 400 m², metodą korygowania ceny średniej, mieszczącą się w podejściu porównawczym. Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni działki gruntu. 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. Obliczenia zamieszczono w poniższej tabeli.

Tabela

Ustalenie zakresu cen na podstawie bazy:				Ustalenie zakresu współczynników korygujących:			
cena minimalna		9,46					
cena maksymalna		20,87		u min		0,7197	
cena średnia		13,15		u max		1,5877	
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	0,1799	0,3969	1	5	3	0,2500
Powierzchnia i konfiguracja	0,20	0,1439	0,3175	1	5	4	0,2588
Bonitacja gruntu	0,20	0,1439	0,3175	1	5	4	0,2588
Poziom kultury rolnej	0,20	0,1439	0,3175	1	5	3	0,2000
Inne	0,15	0,1079	0,2382	1	5	2	0,1290
1,00		0,7197	1,5877	1,0966			

Szacowana wartość nieruchomości gruntowej:

$W_j = 13,15 \quad * \quad 1,0966 \quad = \quad 14,41$

$W = 400 \quad * \quad 14,41 \quad \approx \quad \mathbf{5\ 800}$

Działka nr 2722

Na podstawie zebranych informacji, w oparciu o zebrane transakcje podobne, dokonano określenia jednostkowej wartości rynkowej działki gruntu nr 2722 o powierzchni 900 m², metodą korygowania ceny średniej, mieszczącą się w podejściu porównawczym. Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni działki gruntu. 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. Obliczenia zamieszczono w poniższej tabeli.

Tabela

Ustalenie zakresu cen na podstawie bazy:				Ustalenie zakresu współczynników korygujących:			
cena minimalna		9,46					
cena maksymalna		20,87		u min		0,7197	
cena średnia		13,15		u max		1,5877	
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	0,1799	0,3969	1	5	3	0,2500
Powierzchnia i konfiguracja	0,20	0,1439	0,3175	1	5	3	0,2000
Bonitacja gruntu	0,20	0,1439	0,3175	1	5	2	0,1720
Poziom kultury rolnej	0,20	0,1439	0,3175	1	5	2	0,1720
Inne	0,15	0,1079	0,2382	1	5	2	0,1290
1,00		0,7197	1,5877	0,9230			

Szacowana wartość nieruchomości gruntowej:

$$W_j = 13,15 \quad * \quad 0,9230 \quad = \quad 12,13$$
$$W = 900 \quad * \quad 12,13 \quad \approx \quad \mathbf{10\ 900}$$

Działka nr 2727

Na podstawie zebranych informacji, w oparciu o zebrane transakcje podobne, dokonano określenia jednostkowej wartości rynkowej działki gruntu nr 2727 o powierzchni 1 800 m², metodą korygowania ceny średniej, mieszczącą się w podejściu porównawczym. Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni działki gruntu. 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. Obliczenia zamieszczono w poniższej tabeli.

Tabela

Ustalenie zakresu cen na podstawie bazy:				Ustalenie zakresu współczynników korygujących:			
cena minimalna		9,46					
cena maksymalna		20,87		u min		0,7197	
cena średnia		13,15		u max		1,5877	
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	0,1799	0,3969	1	5	3	0,2500
Powierzchnia i konfiguracja	0,20	0,1439	0,3175	1	5	3	0,2000
Bonitacja gruntu	0,20	0,1439	0,3175	1	5	2	0,1720
Poziom kultury rolnej	0,20	0,1439	0,3175	1	5	2	0,1720
Inne	0,15	0,1079	0,2382	1	5	2	0,1290
1,00		0,7197	1,5877	0,9230			

Szacowana wartość nieruchomości gruntowej:

$W_j = 13,15 \quad * \quad 0,9230 \quad = \quad 12,13$

$W = 1800 \quad * \quad 12,13 \quad \approx \quad \mathbf{21\ 800}$

Działka nr 2743

Na podstawie zebranych informacji, w oparciu o zebrane transakcje podobne, dokonano określenia jednostkowej wartości rynkowej działki gruntu nr 2743 o powierzchni 522 m², metodą korygowania ceny średniej, mieszczącą się w podejściu porównawczym. Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni działki gruntu. 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. Obliczenia zamieszczono w poniższej tabeli.

Tabela

Ustalenie zakresu cen na podstawie bazy:				Ustalenie zakresu współczynników korygujących:			
cena minimalna		9,46					
cena maksymalna		20,87		u min		0,7197	
cena średnia		13,15		u max		1,5877	
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	0,1799	0,3969	1	5	5	0,3969
Powierzchnia i konfiguracja	0,20	0,1439	0,3175	1	5	5	0,3175
Bonitacja gruntu	0,20	0,1439	0,3175	1	5	3	0,2000
Poziom kultury rolnej	0,20	0,1439	0,3175	1	5	3	0,2000
Inne	0,15	0,1079	0,2382	1	5	3	0,1500
1,00		0,7197	1,5877	1,2644			
Szacowana wartość nieruchomości gruntowej:							
$W_j = 13,15 \quad * \quad 1,2644 \quad = \quad 16,62$							
$W = 522 \quad * \quad 16,62 \quad \approx \quad \mathbf{8\,700}$							

IV. WYNIK KOŃCOWY

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości objętej księgą wieczystą numer KR1Y/00045384/3 Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Myślenicach, składającej się z zabudowanej działki ewidencyjnej nr 2643 oraz z niezabudowanych działek ewidencyjnych nr 402, 456, 419, 2722, 2719, 2727, 2743, 2205 i 2209, położonych w miejscowości Rudnik gmina Sułkowice, wynosi w zaokrągleniu:

Numer działki	Wartość działki (zł)
2643	-
bez uwzględnienia służebności	384.000 (słownie: trzysta osiemdziesiąt cztery tysiące złotych)
z uwzględnieniem służebności	376.000 (słownie: trzysta siedemdziesiąt sześć tysięcy złotych)
wartość służebności drogi koniecznej	8.000 (słownie: osiem tysięcy złotych)
419	13.900 (słownie: trzynaście tysięcy dziewięćset złotych)
402	14.900 (słownie: czternaście tysięcy dziewięćset złotych)
456	17.900 (słownie: siedemnaście tysięcy dziewięćset złotych)
2205	6.100 (słownie: sześć tysięcy sto złotych)
2209	3.400 (słownie: trzy tysiące czterysta złotych)
2719	5.800 (słownie: pięć tysięcy osiemset złotych)
2722	10.900 (słownie: dziesięć tysięcy dziewięćset złotych)
2727	21.800 (słownie: dwadzieścia jeden tysięcy osiemset złotych)
2743	8.700 (słownie: osiem tysięcy siedemset złotych)

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 mieszczą się w przedziale cen rynkowych odnotowanych w toku badania rynku lokalnego.

Myślenice, 15 maja 2025 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 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. 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.
5. Ustalona w niniejszym operacie szacunkowym wartość rynkowa nie zawiera podatku VAT, ani innych opłat, które będą musiały być uiszczone w związku z przeniesieniem prawa własności.
6. Niniejszy operat wykonany został zgodnie z przepisami prawa i Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

VI. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Postanowienie o powołaniu biegłego.
3. Wydruk treści księgi wieczystej.
4. Wypis z rejestru gruntów.
5. Wypis z kartoteki budynków.
6. Mapa zasadnicza.
7. Mapy ewidencyjne.
8. Mapa do celów prawnych.
9. Kopia polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej