LEHMAN NIERUCHOMOŚCI

32-400 Myślenice, Rynek 28
tel. 601 51 71 72

OPERAT SZACUNKOWY

REPERTORIUM NR 47/2024

określenie wartości rynkowej udziału ½ części w prawie własności nieruchomości gruntowych, objętych księgami wieczystymi nr:

- **KR1Y/00059435/7, składającej się z działek ewidencyjnych: nr 6352 o powierzchni 0,04 ha oraz nr 6354 o powierzchni 0,14 ha,**
- **KR1Y/00060292/2, składającej się z działki ewidencyjnej nr 6353 o powierzchni 0,04 ha,**
- **KR1Y/00074577/5, składającej się z działki ewidencyjnej nr 6560 o powierzchni 0,22 ha,**
- **KR1Y/00073774/9, składającej się z działek ewidencyjnych nr 3275 o powierzchni 0,16 ha oraz nr 6467 o powierzchni 0,09 ha,**

położonych w Stróży, gmina Pcim, powiat myślenicki.

cel opracowania: określenie wartości rynkowej nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym

zleceniodawca: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach Karolina Szynalik – Żywicka sygn. akt GKm 48/23; GKm 49/23; Gkm 50/23; Gkm 51/23, Gkm 54/23

autor opracowania:

Myślenice, kwiecień 2024 r.

SPIS TREŚCI

I. CZĘŚĆ OGÓLNA 3

I.1. Przedmiot wyceny 3
I.2. Zakres wyceny 3
I.3. Stan prawny 3
I.3. Zleceniodawca 8
I.4. Cel wyceny 8
I.5. Daty wyceny 8
I.6. Podstawa formalno – prawna 8
I.7. Źródła informacji 9
I.8. Metodyka wyceny 9

II. OPIS NIERUCHOMOŚCI 12

II.1. Lokalizacja 12
II.2. Przeznaczenie w planie miejscowym 13
II.3. Działka gruntu 17
II.4. Budynek mieszkalny 20

III. WYCENA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI 23

III.1. Analiza rynku 23
III.2. Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi 24
III.3. Arkusz wyceny nieruchomości gruntowej zabudowanej – dz. nr 6352,6353,6354 32
III.4. Rynek nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę 33
III.5. Arkusz wyceny gruntu w granicach dz. nr 6560 38
III.6. Nieruchomości leśne 39
III.7. Arkusz wyceny gruntu w granicach działki nr. 3275 45
III.8. Arkusz wyceny gruntu w granicach działki nr. 6467 46

IV. WYNIK KOŃCOWY 47

V. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA 49

VI. ZAŁĄCZNIKI 49

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

I.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem niniejszej wyceny są nieruchomości gruntowe, położone w Stróży, gmina Pcim, powiat myślenicki, województwo małopolskie, objęte księgami wieczystymi numer: KR1Y/00059435/7, składającej się z działek ewidencyjnych: nr 6352 o powierzchni 0,04 ha oraz nr 6354 o powierzchni 0,14 ha, KR1Y/00060292/2, składającej się z działki ewidencyjnej nr 6353 o powierzchni 0,04 ha, KR1Y/00074577/5, składającej się z działki ewidencyjnej nr 6560 o powierzchni 0,22 ha, KR1Y/00073774/9, składającej się z działek ewidencyjnych nr 3275 o powierzchni 0,16 ha oraz nr 6467 o powierzchni 0,09 ha. Częścią składową nieruchomości, w skład której wchodzą działki nr 6352, 6353 oraz 6354 stanowiące funkcjonalną i użytkową całość, jest budynek mieszkalny oznaczony numerem porządkowym *Stróża 827* oraz budynek garażowy i gospodarczy.

I.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału ½ części w prawie własności nieruchomości gruntowych w granicach w/w działek wraz ze wszystkimi częściami składowymi i elementami zagospodarowania terenu.

I.3. Stan prawny

1. Sąd Rejonowy w Myślenicach, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą numer **KR1Y/00059435/7** dla nieruchomości gruntowych położonych w Stróży, gmina Pcim, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się z działki ewidencyjnej nr 6352 o powierzchni 0,0400 ha oraz z pgr 4117 o powierzchni 0,0928 ha, pgr 4118 o powierzchni 0,0129 ha.

Dział I-Sp.: wolny od wpisów.

Dział II - współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości ujawnionymi w księdze wieczystej są:

- Barbara Mazgaj córka Józefa i Krystyny, Pesel 75102112926 w udziale ½ części,
- Kazimierz Mazgaj syn Władysława i Michaliny, Pesel: 68112601371 w udziale ½ części,

na podstawie umowy darowizny (DOK. 1), Rep A. 5856/1999, z dnia 16 lipca 1999 r. oraz wyroku Sądu Rejonowego w Myślenicach - III Wydział Rodzinny i Nieletnich, III RC 155/21 z dnia 30 czerwca 2022 r.

Dział III: widnieje jeden wpis dotyczący ograniczonego prawa rzeczowego dotyczącego dożywotniego użytkowania połowy tego gruntu, dożywotnie utrzymanie i przyjęcie za domownika Ulman Marię przez jej córkę Szarek Krystynę.
Widnieje trzynaście innych wpisów dotyczących przyłączenia się do egzekucji z nieruchomości oraz jeden wpis dotyczący wszczęcia egzekucji z udziału wynoszącego ½ części w nieruchomości, przysługującego zobowiązanej Barbarze Mazgaj.

Dział IV: widnieją dwa wpisy dotyczące hipoteki przymusowej.
Widnieje jedna wzmianka o treści: REP.C. / USKA / 1910 / 24 - 2024-02-13, 15:07:40
1. 1 DZ. KW. / KR1Y / 1326 / 24 / 1 - 2024-02-14, 07:02:22 - wpis hipoteki przymusowej.

2. Sąd Rejonowy w Myślenicach, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą numer **KR1Y/00060292/2** dla nieruchomości gruntowych położonych w Stróży, gmina Pcim, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się z działki ewidencyjnej nr 6353 o powierzchni 0,0400 ha.
Dział I-Sp.: wolny od wpisów.

Dział II - współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości ujawnionymi w księdze wieczystej są:

- Barbara Mazgaj córka Józefa i Krystyny, Pesel 75102112926 w udziale ½ części,
- Kazimierz Mazgaj syn Władysława i Michaliny, Pesel: 68112601371 w udziale ½ części, na podstawie postanowienia (DOK 2) I NS 522/99 z dnia 29 września 1999 r., umowy darowizny (DOK. 1), Rep A. 11674/99 z dnia 21 grudnia 1999 r. oraz wyroku Sądu Rejonowego w Myślenicach - III Wydział Rodzinny i Nieletnich, III RC 155/21 z dnia 30 czerwca 2022 r.

Dział III: widnieje czternaście innych wpisów dotyczących przyłączenia się do egzekucji z nieruchomości oraz jeden wpis dotyczący wszczęcia egzekucji z udziału wynoszącego ½ części w nieruchomości, przysługującego Barbarze Mazgaj.
Dział IV: widnieją dwa wpisy dotyczący hipoteki przymusowej.
Widnieje jedna wzmianka o treści: 1.REP.C. / USKA / 1911 / 24 - 2024-02-13, 15:10:27
1. 1 DZ. KW. / KR1Y / 1327 / 24 / 1 - 2024-02-14, 07:05:19 - wpis hipoteki przymusowej.

3. Sąd Rejonowy w Myślenicach, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą numer **KR1Y/00074577/5** dla nieruchomości gruntowych położonych w Stróży, gmina Pcim, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się z działki ewidencyjnej nr 6560 o powierzchni 0,2200 ha.

   Dział I-Sp.: wolny od wpisów.

   Dział II: współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości ujawnionymi w księdze wieczystej są:

- Barbara Mazgaj córka Józefa i Krystyny, Pesel 75102112926 w udziale ½ części,
- Kazimierz Mazgaj syn Władysława i Michaliny, Pesel: 68112601371 w udziale ½ części, na podstawie warunkowej umowy sprzedaży (DOK.NR 1,2), Rep A. 4665/2006 z dnia 10 sierpnia 2006 r., umowy przeniesienia własności (DOK.NR 1,2), Rep A. 906/2007 z dnia 14 lutego 2007 r. oraz wyroku Sądu Rejonowego w Myślenicach - III Wydział Rodzinny i Nieletnich, III RC 155/21 z dnia 30 czerwca 2022 r.

   Dział III: widnieje czternaście innych wpisów dotyczących przyłączenia się do egzekucji z nieruchomości oraz jeden dotyczący wszczęcia egzekucji z udziału wynoszącego 1/2 części w nieruchomości, przysługującego Barbarze Mazgaj.

   Dział IV: widnieje osiem wpisów dotyczących hipoteki przymusowej.
   Widnieje jedna wzmianka o treści: 1.REP.C. / USKA / 1907 / 24 - 2024-02-13, 14:38:14 1. 1 DZ. KW. / KR1Y / 1325 / 24 / 1 - 2024-02-14, 06:58:44 - wpis hipoteki przymusowej.

4. Sąd Rejonowy w Myślenicach, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą numer **KR1Y/00073774/9** dla nieruchomości gruntowych położonych w Stróży, gmina Pcim, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się z działki ewidencyjnej nr 3275 o powierzchni 0,1600 ha oraz pgr 4273 o powierzchni 0,0723 ha.

   Dział I-Sp.: wolny od wpisów.

   Dział II: współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości ujawnionymi w księdze wieczystej są:

- Barbara Mazgaj córka Józefa i Krystyny, Pesel 75102112926 w udziale ½ części,
- Kazimierz Mazgaj syn Władysława i Michaliny, Pesel: 68112601371 w udziale ½ części,

na podstawie umowy darowizny i ustanowienia służebności, Rep A. 3328/06 z dnia 7 czerwca 2006 r. oraz wyroku Sądu Rejonowego w Myślenicach - III Wydział Rodzinny i Nieletnich, III RC 155/21 z dnia 30 czerwca 2022 r.

Dział III: widnieje jeden wpis dotyczący ograniczonego prawa rzeczowe o treści dożywotniego użytkowania połowy nieruchomości - przy przeniesieniu z KW. 36324 (Maria Ulman córka Józefa i Karoliny). Widnieje jeden wpis dotyczący ograniczonego prawa rzeczowego o treści dożywotniego utrzymania i przyjęcia za domownika - przy przeniesieniu z KW. 36324 (Maria Ulman córka Józefa i Karoliny).

Widnieje trzynaście innych wpisów dotyczących przyłączenia się do egzekucji z nieruchomości oraz jeden dotyczący wszczęcia egzekucji z udziału wynoszącego ½ części w nieruchomości, przysługującego Barbarze Mazgaj.

Dział IV: widnieje pięć wpisów dotyczących hipoteki przymusowej.

Widnieje jedna wzmianka o treści: 1.REP.C. / USKA / 1912 / 24 - 2024-02-13, 15:11:28 1. 1 DZ. KW. / KR1Y / 1328 / 24 / 1 - 2024-02-14, 07:09:10 - wpis hipoteki przymusowej.

Pełna treść ksiąg wieczystych stanowi załącznik do niniejszego opracowania.

Uwaga: Zgodnie z oświadczeniem złożonym przez właściciela nieruchomości do protokołu opisu ograniczone prawo rzeczowe widniejące w wyżej opisanych księgach wieczystych (KR1Y/00073774/9, KR1Y/00059435/7), na rzecz Marii Ulman jest nieaktualne – wygasło wobec zgonu dożywotnika.

Uproszczony wpis z rejestru gruntów

Województwo: małopolskie
Powiat: myślenicki
Jednostka ewidencyjna: 120904_2 Pcim
Obręb: Stróża [Nr 0002]
Nr jednostki rejestrowej: G1963
½ współwłasność Mazgaj Barbara (Józef, Krystyna); adres: Stróża 56, 32-431 Stróża, ½ współwłasność Mazgaj Kazimierz (Władysław, Michalina); adres: ul. Słomka 170, 34-730 Mszana Dolna.

Lokale: 1 **Identyfikator** **Adres**	**Powierzchnia (ha)**	**Oznaczenie**	**Pow. [ha]**	**Nr księgi wieczystej lub inne dokumenty**
3275 120904_2.0002.3275	0,16	LsIV LsV	0,13 0,03	KR1Y/00073774/9

6352 120904_2.0002.6352	0,04	RIVb	0,04	KR1Y/00059435/7
6353 120904_2.0002.6352	0,04	RIVb	0,04	KR1Y/00060292/2
6560 120904_2.0002.6352	0,22	RIVb PsV PsVIz	0,05 0,11 0,06	KR1Y/00074577/5

Województwo: małopolskie

Powiat: myślenicki

Jednostka ewidencyjna: 120904_2 Pcim

Obręb: Stróża [Nr 0002]

Nr jednostki rejestrowej: G1964

Wspólność ustawowa 1/1 władanie na zasadach samoistnego posiadania:
Mazgaj Barbara (Józef, Krystyna); adres: Stróża 56, 32-431 Stróża,
Mazgaj Kazimierz (Władysław, Michalina); adres: ul. Słomka 170, 34-730 Mszana Dolna.

Lokale: 1 **Identyfikator**	**Powierzchnia (ha)**	**Oznaczenie**	**Pow. [ha]**	**Nr księgi wieczystej lub inne dokumenty**
6354 120904_2.0002.6354	0,14	RIVb PsVIz	0,11 0,03	AWZ388/333/77
6467 120904_2.0002.6467	0,09	RV LsV	0,08 0,01	AWZ388/333/77

Budynki: 1

Nr ewidencyjny: 2697

Id budynku: 120904_2.0002.2697_BUD

Rodzaj wg KŚT: budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa

Liczna kondyg. nad/podz: 1/-

Pow. zabudowy (m^2): 95

Adres budynku: -

Ident.działek: 120904_2.0002.6354

Wykaz synchronizacyjny:

1. Zgodnie z wykazem synchronizacyjnym P1209.2023.3601 z dnia 18 lipca 2023 r. działka 6354 odpowiada pgr 4117 oraz 4118.
2. Zgodnie z wykazem synchronizacyjnym P1209.2023.3602 z dnia 18 lipca 2023 r. działka 6467 odpowiada pgr 4273.

I.3. Zleceniodawca

Podstawę formalną opracowania niniejszego operatu szacunkowego stanowią zlecenia wykonania oszacowania nieruchomości. Zleceniodawca: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach Karolina Szynalik - Żywicka, 32-400 Myślenice, ulica Piłsudskiego 14, postanowienia z dnia 14 listopada 2023 r.

I.4. Cel wyceny

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

I.5. Daty wyceny

Data sporządzenia wyceny:	12 kwietnia 2024 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	11 kwietnia 2024 r.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:	28 lutego 2024 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	28 lutego 2024 r.

I.6. Podstawa formalno – prawna

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. 2023 poz. 344 z późn. zm.);
2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 poz. 1832);
3. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz.U. 2023 poz.1550 z późn. zm.);
4. Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 1 grudnia 2023 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 2633).
5. Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jednolity Dz. U. z dnia 17 lipca 2023 r. poz. 1356);
6. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) - Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

I.7. Źródła informacji

1. Księga wieczysta prowadzona dla przedmiotowej nieruchomości.
2. Dane ewidencji gruntów i budynków, gmina Pcim, obręb Stróża.
3. Mapa zasadnicza.
4. Mapa ewidencyjna.
5. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
6. Oględziny nieruchomości.
7. Bank Danych o Lasach.
8. Baza danych transakcji sprzedaży Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości w Krakowie.

I.8. Metodyka wyceny

Zgodnie z art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Po uwzględnieniu celu i zakresu wyceny oraz dostępnych danych o cenach i cechach nieruchomości podobnych, wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym określono przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody porównywania parami. Wartość rynkową gruntu przeznaczonego pod zabudowę oraz gruntu stanowiącego las określono przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.

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

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

Procedura wyceny metodą korygowania ceny średniej przedstawia się następująco:

- określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
- podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- określenie ceny średniej ($C_{śr}$) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości reprezentatywnych (próbki reprezentatywnej),
- określenie zakresu sumy współczynników korygujących jako:

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

- określenie jednostkowej wartości rynkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_X = C_{ŚR} * \sum_{i=1}^{n} \boldsymbol{u}_i$$

gdzie:

$\boldsymbol{U_i}$ – oznacza wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości,

$\boldsymbol{n}$ – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości.

Procedura wyceny metodą porównywania parami 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,
- wybór do porównań co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości wycenianej, których ceny są wiarygodne, z podaniem ich opisu i charakterystyki,
- utworzenie par porównawczych nieruchomości w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości,
- wyliczenie poprawek kwotowych stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi,
- określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek kwotowych,
- ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości nieruchomości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

II. OPIS NIERUCHOMOŚCI

II.1. Lokalizacja

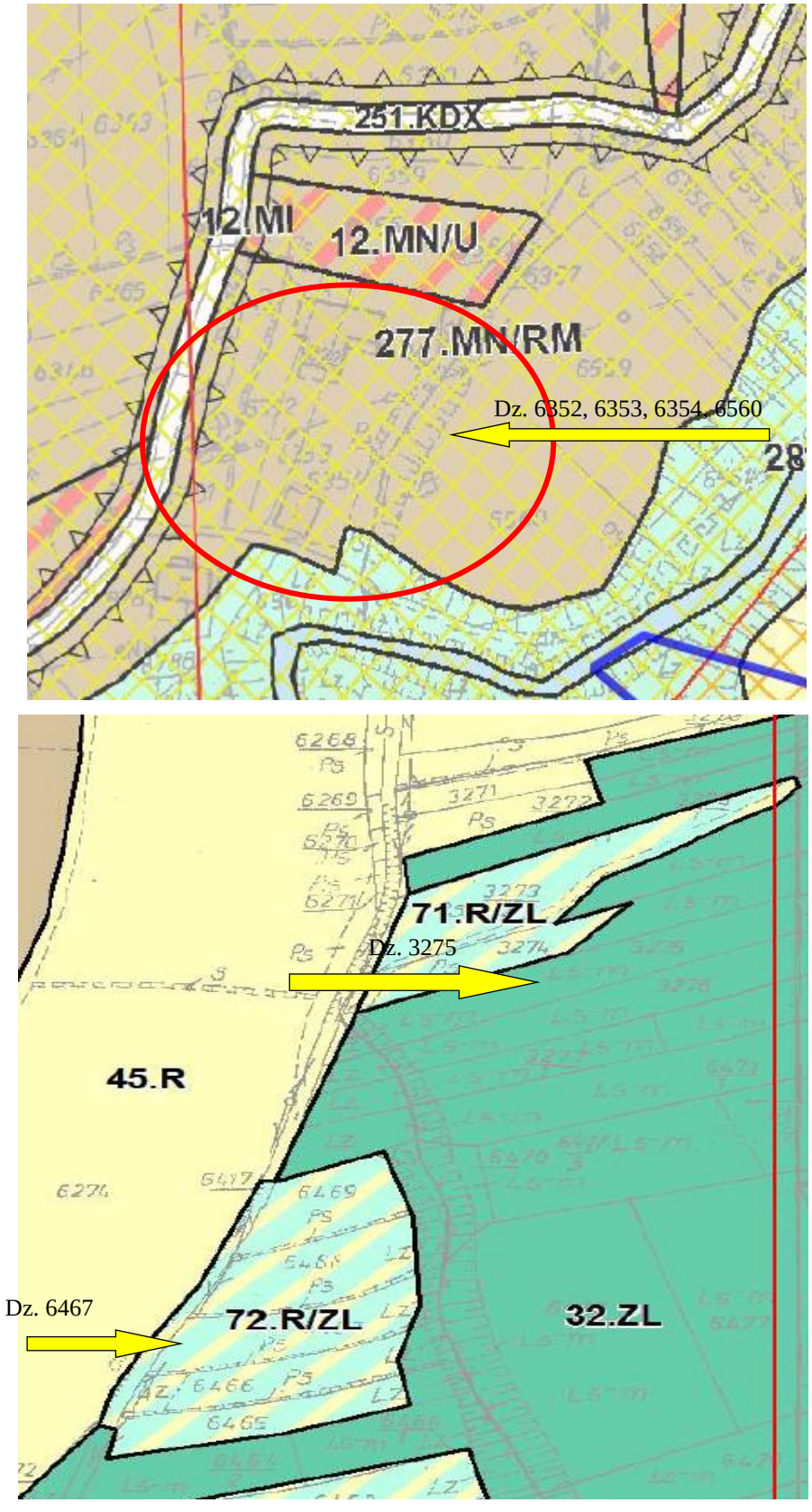
Przedmiotowa nieruchomość położna jest we wsi Stróża, liczącej ok. 3100 mieszkańców, zlokalizowanej w północnej części gminy Pcim w skład której wchodzą trzy wsie (Pcim, Stróża, Trzebunia), które zamieszkuje łącznie ok.11 000 osób.

Rysunek. Lokalizacja gminy Pcim na tle powiatu myślenickiego.

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w odległości ok. 3,9 km od jej centrum. Otoczenie bezpośrednie stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, grunty niezabudowane częściowo użytkowane rolniczo oraz grunty zadrzewione i zakrzewione. Dojazd do nieruchomości drogą urządzoną w granicach działki 6326 o nawierzchni asfaltowej, wg ewidencji będącą we władaniu Urzędu Gminy Pcim – w ewidencji gruntów brak wskazanej księgi wieczystej, stan prawny drogi prawdopodobnie nieuregulowany.

II.2. Przeznaczenie w planie miejscowym

Rysunek. Fragment miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego



źródło: https://pcim.e-mapa.net/

Zgodnie z *Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Pcim obejmującym miejscowości Pcim, Stróża i Trzebunia w ich granicach administracyjnych,* zatwierdzonym Uchwałą Nr XV/91/2016 Rady Gminy Pcim z 29 lutego 2016 r. (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego z 21 marca 2016 r., poz. 1886), zmienioną Uchwałą Nr V/42/2019 Rady Gminy Pcim – Obszar A z 13 marca 2019 r. (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego z 21 marca 2019 r., poz. 2420) położone są na obszarze oznaczonym symbolem:

Działki: 6352, 6353, 6354, 6560:

277.MN/RM – tereny zabudowy jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej,

28.WS – teren wód powierzchniowych (w niewielkiej części działki 6354, 6560),

Działki znajdują się w zasięgu granicy obszarów zagrożonych ruchami masowymi.

Działka 3275:

32.ZL – tereny lasów,

Działka 6467:

72.R/ZL – tereny rolnicze do zalesień,

Zgodnie z ww. uchwałą § 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od „od 1.MN/RM do 484.MN/RM”, ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej i zabudowa zagrodowa. 2) przeznaczenie uzupełniające: a) zabudowa usługowa wolnostojąca z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, finansowych, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (hotele, motele, pensjonaty), agroturystyki, poligrafii oraz usług rzemieślniczych, obsługi rolnictwa i ogrodniczych, b) budynki gospodarcze i inwentarskie oraz garaże, 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - dopuszczenie realizacji na jednej działce budowlanej: a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej bez zabudowy usługowej i zabudowy zagrodowej, b) zabudowy zagrodowej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, c) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej wolnostojącej, d) zabudowy zagrodowej i zabudowy usługowej, e) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej realizowanej bez zabudowy usługowej, 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów: a) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, za wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy 8 m, b) maksymalna intensywność zabudowy - 0,8, c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01, d) maksymalna powierzchnia zabudowy -

50% powierzchni działki budowlanej, e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: - 30% powierzchni działki budowlanej w przypadku realizacji wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, - 40% powierzchni działki budowlanej w przypadku realizacji wyłącznie zabudowy zagrodowej”,, f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: - 700 m2 w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - 1200 m2 w przypadku realizacji zabudowy zagrodowej.”.

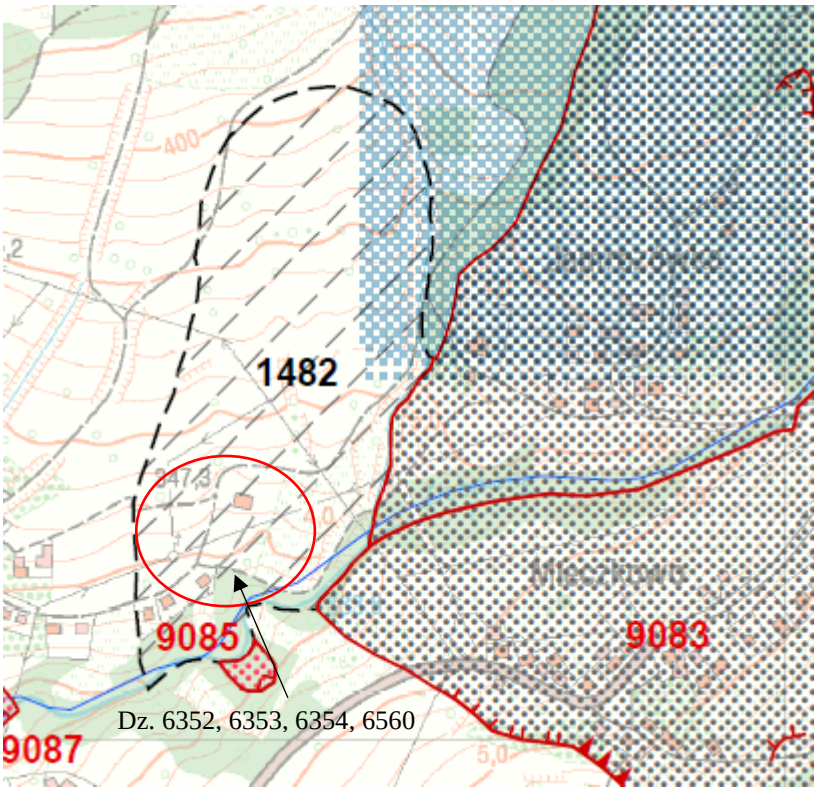
Zgodnie z § 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1.WS do 72.WS”; ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe. 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszczenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej związanej z gospodarką wodną i odprowadzeniem wód deszczowych i roztopowych oraz związanych z funkcjonowaniem zbiorczego systemu kanalizacji gminnej.

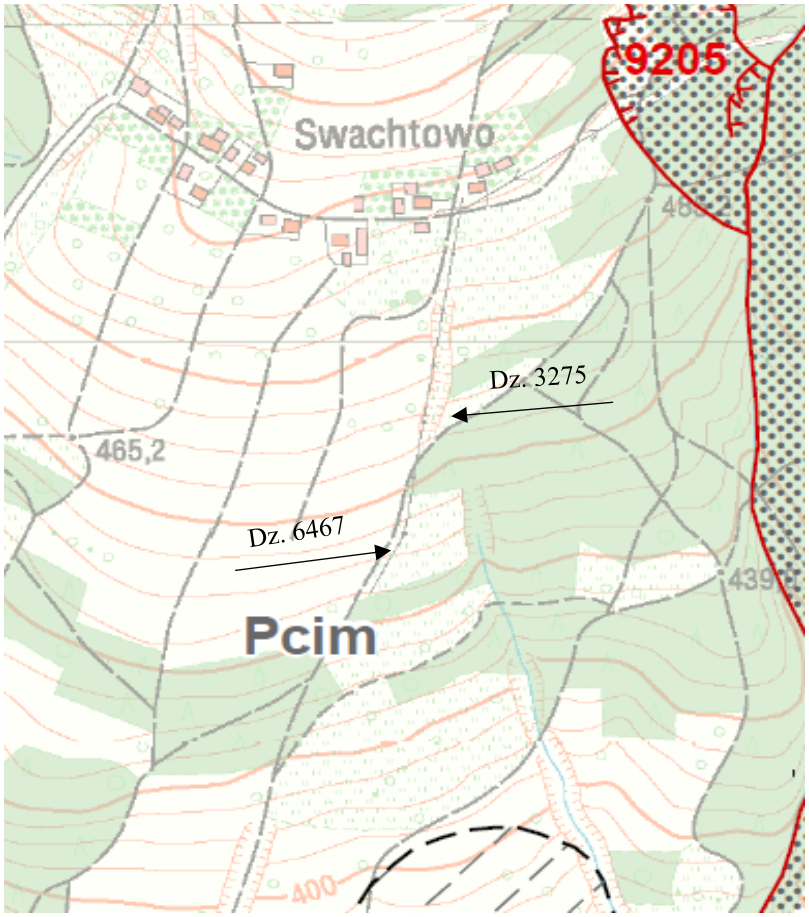
Zgodnie z § 32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1.R/ZL do 314.R/ZL, ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze do zalesień. 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
a) nakaz zalesienia terenów, b) zagospodarowanie terenów należy realizować na podstawie operatów urządzania lasu, c) dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o ile są one związane z prowadzeniem gospodarki rolnej i leśnej, d) dopuszczenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej innych niż określone w lit. c pod warunkiem zachowania zgodności z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Zgodnie z § 34. dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1.ZL do 272.ZL” ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów. 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: a) zagospodarowanie terenów należy realizować na podstawie operatów urządzania lasu, b) dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o ile są one związane z prowadzeniem gospodarki leśnej, c) dopuszczenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej innych niż określone w lit. c pod warunkiem zachowania zgodności z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Po przeanalizowaniu mapy osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi stwierdza się, że obszar w granicy działek 6352, 6353, 6354 oraz 6560 znajduje się na *terenach zagrożonych ruchami masowymi.*

Rysunek. Fragment mapy osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi





źródło: Ministerstwo Klimatu i Środowiska

II.3. Działka gruntu

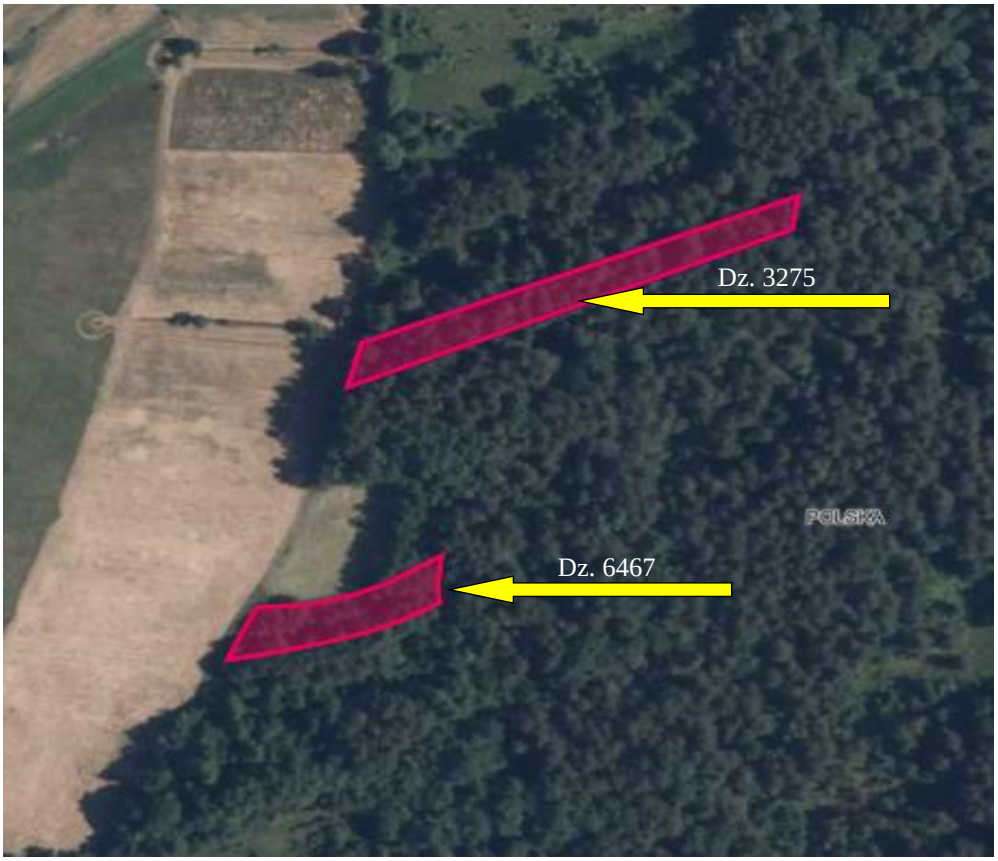
Przedmiotowa nieruchomość składa się z trzech działek stanowiących funkcjonalną i użytkową całość, w skład której wchodzą trzy działki ewidencyjne o numerach **6352** o powierzchni 400 m^2, **6353** o powierzchni 400 m^2 **oraz 6354** o powierzchni 1 400 m^2, w północnej części nieruchomości posadowiony jest budynek mieszkalny jednorodzinny opisany szczegółowo w dalszej części opracowania. Na działce znajduje się również budynek gospodarczy w jej północno wschodniej części oraz budynek garażowy w południowej części. Nie przedstawiono dokumentacji projektowej żadnego z wymienionych budynków. Wypis z kartoteki budynków wskazuje, że na działce jest jeden budynek, wg KŚT produkcyjno-usługowo-gospodarczy dla rolnictwa. Dziaka ogrodzona od zachodniej i północnej strony (ogrodzenie murowane) – analiza mapy zasadniczej wykazała, że ogrodzenie jest niezgodne z granicą. Plac przed budynkiem o nawierzchni szutrowej, wejście do domu oraz taras wyłożone płytkami kamiennymi. Teren biologicznie czynny porośnięty roślinnością trawiastą, pojedyncze drzewa i krzewy. Teren w granicach działki o średnim nachyleniu oraz deniwelacjach we wschodniej części działki 6354. Nieruchomość ma dostęp do sieci infrastruktury technicznej wodociągowej, elektroenergetycznej, projektowana kanalizacja sanitarna. Nieruchomość posiada słaby dostęp do sieci infrastruktury handlowo – usługowej. W północno wschodnim narożniku działki 6354 budynek gospodarczy, murowany z dachem czterospadowym, obok wiaty posadowione słupy betonowe zbrojone. W południowej części działki 6354 znajduje się budynek garażowy, murowany z dachem dwuspadowym, częściowo podpiwniczony, z użytkowym poddaszem (o funkcji mieszkalnej) – poddasze nie zostało udostępnione do oględzin.

Działka ewidencyjna nr **6560** o powierzchni 2 200 m^2, posiada kształt nieregularny, teren w granicach działki o średnim nachyleniu oraz o znacznych deniwelacjach. Teren biologicznie czynny porośnięty roślinnością trawiastą, częściowo zadrzewiony i zakrzewiony. Przez północny narożnik działki przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna.

Działka ewidencyjna nr **3275** o powierzchni 1 600 m^2, stanowiąca las, posiada kształt regularny o średnim nachyleniu. Otoczenie bezpośrednie stanowią grunty niezabudowane, częściowo użytkowane rolniczo, zadrzewione i zakrzewione. Bardzo słaby dostęp do sieci infrastruktury technicznej oraz handlowo – usługowej. Wg ewidencji gruntów w granicach działki występują lasy klasy IV (0,13 ha) oraz klasy V (0,03 ha). Drzewostan na działce stanowi w 60% sosnę 70- letnią, w 20% sosnę 85 – letnią oraz w 20% sosnę 55 – letnią.

Działka ewidencyjna **6467** o powierzchni 900 m^2, stanowiąca las, posiada kształt lekko nieregularny. Otoczenie bezpośrednie stanowią grunty niezabudowane, częściowo użytkowane rolniczo, zadrzewione i zakrzewione. Bardzo słaby dostęp do sieci infrastruktury technicznej oraz handlowo – usługowej. Wg ewidencji gruntów w granicach działki występują grunty orne klasy V (0,08 ha) oraz lasy klasy V (0,01 ha). Drzewostan na działce stanowi w całości sosna, w wieku znajdującym się w przedziale od 30 – 60 lat.

Rysunek. Ortofotomapa przedstawiająca nieruchomości stanowiące przedmiot wyceny.



źródło: https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/Imgp_2.html?gpmap=gp0

II.4. Budynek mieszkalny

Charakterystyka funkcjonalna budynku mieszkalnego

Budynek mieszkalny jednorodzinny, nie oddany do użytkowania, wybudowany w latach 1999 – 2005 r., wolnostojący, o 2 kondygnacjach nadziemnych – parter, poddasze użytkowe. W bryle budynku garaż dwustanowiskowy, z dwoma bramami garażowymi uchylnymi, ze względu na brak podjazdu (w miejscu podjazdu schody), garaż wykorzystywany jako pomieszczenie gospodarcze.

Na parterze zlokalizowano: wiatrołap, holl, salon, jadalnia, kuchnia, pokój, pomieszczenie gospodarcze, łazienka oraz WC. Na poddaszu znajdują się: hol, pięć pokoi, łazienka. Wejście na poddasze schodami z holu. Układ funkcjonalny budynku dobry. Architektura dobra.

Pomiar budynku na podstawie pomiaru własnego, podane powierzchnie są powierzchniami netto z zachowaniem zasady podanej w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, rozdział 3 pkt.4b – *przy określaniu powierzchni użytkowej powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m zalicza się do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m – w 50%, natomiast o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie.*
Ze względu na brak projektu do wyceny przyjęto powierzchnię określoną na podstawie pomiaru własnego – **273,31 m^2**

Opis konstrukcji budynku

Fundamenty – ławy z betonu żwirowego;

Ściany nadziemne – zewnętrzne z pustaków ceramicznych MAX grubości 30 cm + styropian 10 cm + klej na siatce + tynk cienkowarstwowy;

Strop – płyta żelbetowa;

Schody – drewniane;

Dach – wielospadowy, konstrukcja drewniana pokrycie dachu dachówką ceramiczną;

Stolarka okienna i drzwiowa – drewniana,

Instalacje – elektryczna, wodociąg lokalny, szambo (zbiornik szczelny betonowy - 2 komorowy). Budynek wyposażony w monitoring oraz system alarmowy.

Elementy wykończenia budynku

Posadzki i podłogi – w kuchni, łazienkach, wiatrołapie, WC, na korytarzu oraz w pomieszczeniu gospodarczym pytki ceramiczne, w salonie częściowo płytki, częściowo panele. W pozostałych pomieszczeniach panele podłogowe oraz parkiety.

Okładziny ścian i malowanie – malowanie emulsyjne, w kuchni nad blatem roboczym lakobel;

Obróbki dekarskie – z blachy ocynkowanej, rynny i rury spustowe PCV;

Instalacje wewnętrzne – elektryczna, wodna.

Ogrzewanie – centralne, kocioł na paliwo stałe, grzejniki stalowe konwekcyjne, instalacja miedziana.

Stan techniczny budynku

Jakość wykonawstwa dobra, standard oraz stan techniczny użytych materiałów dobry. Elementy konstrukcyjne budynku nie wykazują większego zużycia, mogą występować nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania (szczególnie mechaniczne), niektóre elementy wymagają konserwacji. Elementy wykończeniowe budynku utrzymane w większości zadowalająco, w odniesieniu do niektórych elementów (szczególnie stolarki okiennej i drzwiowej, okładzin i malowania ścian) celowy remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji.

Charakterystyka funkcjonalna budynku garażowego

W południowej części działki 6354 znajduje się budynek garażowy wybudowany w latach 2008 - 2009 r, murowany (pustak Max 30 cm + 10 cm styropian), z dachem dwuspadowym, kryty dachówką ceramiczną, z poddaszem użytkowym. Na parterze garaż dwustanowiskowy, posiadający dwie bramy garażowe uchylne. Posadzka betonowa,

na ścianach tynk. Oględziny budynku w warunkach ograniczonej dostępności – brak możliwości dokonania oględzin poddasza. Budynek częściowo podpiwniczony, w piwnicy znajduje się kotłownia. Budynek ma dostęp do sieci elektroenergetycznej, CO kocioł na paliwo stałe.

Charakterystyka funkcjonalna budynku gospodarczego

W północno wschodnim narożniku działki 6354, znajduje się budynek gospodarczy (wiata) wybudowany w roku 2005, na słupach betonowych, murowany, częściowo otwarty, z dachem czterospadowym, kryty dachówką ceramiczną, obok wiaty posadowione słupy betonowe zbrojone.

W zachodniej granicy działki znajduje się wiata garażowa otwarta, o konstrukcji murowanej (ściany wiaty częściowo stanowią ogrodzenie), zadaszenie o konstrukcji drewnianej, częściowo opiera się na ogrodzeniu.

Uwaga: Nie przedstawiono dokumentacji projektowej, w tym pozwolenia na budowę oraz zgłoszenia do użytkowania budynku mieszkalnego, budynku garażowego oraz budynku gospodarczego - wskazana weryfikacja przez właściwy organ nadzoru budowlanego.
Analiza mapy wykazała, że budynek gospodarczy oraz budynek garażowy są niezgodne z granicą.

III. WYCENA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

III.1. Analiza 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 to zabudowa mało zwarta i spontanicznie rozrzucona nieraz aż po szczyty wzgórz. W dolinach wzdłuż ciągów "ulicówka" przechodząca w centrach w zwartą zabudowę. Dominantami są przeważnie obiekty sakralne (kościoły).

Gmina Pcim położona jest w południowo - wschodniej części Beskidu Średniego, w powiecie myślenickim województwa małopolskiego. W skład gminy wchodzą trzy miejscowości: Pcim, Stróża i Trzebunia, liczące łącznie ponad 10 tys. mieszkańców. Dogodne położenie komunikacyjne czyni ją łatwo dostępną dla turystów. Pcim znajduje się przy trasie E77 (stanowiącej na tym odcinku część "Zakopianki" – trasy łączącej Kraków z Zakopanem), w odległości 46 km od Krakowa i 61 km od Zakopanego. Gmina zajmuje obszar 87 km² i stanowi 13,16% powierzchni powiatu. Użytki rolne stanowią 31,5% powierzchni użytków gruntowych, użytki leśne - 51,5%, pozostałe użytki - 17%.

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 budynkami mieszkalnymi

Dla potrzeb niniejszej wyceny, przedmiotowej nieruchomości, w skład której wchodzą działki ewidencyjne nr 6352, 6353 oraz 6354 zabudowane budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, zgodnie z § 3.5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny, określono i zbadano:

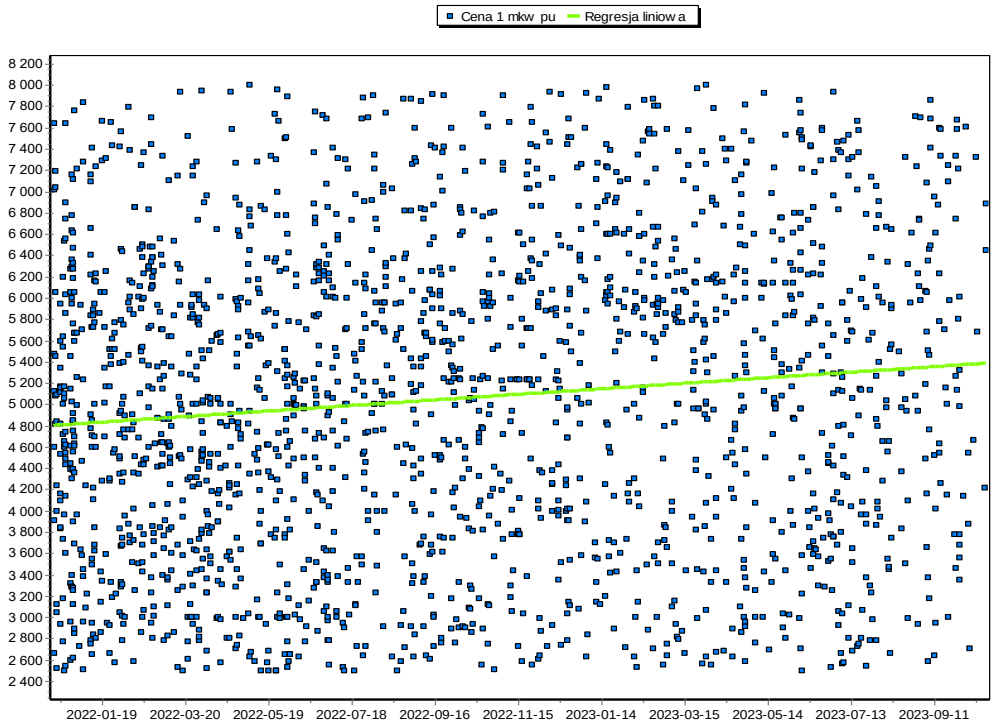
- **Rodzaj rynku:** rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych,
- **Obszar badania:** powiat myślenicki, tereny wiejskie z wyłączeniem obszarów miast, tj. obszar, który odzwierciedla podobieństwo społeczno-gospodarcze wpływające na poziom cen nieruchomości,
- **Okres badania cen:** od kwietnia 2022 r. do dnia niniejszej wyceny (zgodnie z dyspozycją określoną w ww. Rozporządzeniu § 5.1).

W związku z zastosowaniem ww. kryteriów otrzymano kilkadziesiąt transakcji. W celu wyselekcjonowania transakcji nieruchomościami podobnymi, zastosowano określone kryteria wyboru zakładając, że nieruchomości podobne, które znajdą się w zebranej próbie, muszą spełniać te kryteria, tj.: nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, zawarte na rynku wtórnym (sprzedaż pomiędzy osobami fizycznymi), w stanie wykończonym, wybudowanymi po roku 2000-cznym (czyli stosunkowo nowymi), o powierzchni działki od 1.000 m^2, o powierzchni użytkowej od 150 m^2, w bardzo dobrym i dobry stanie technicznym. Tak określone kryteria wyboru spełniło 25 transakcji. Po wstępnej analizie statystycznej (badanie podstawowych miar skupienia i rozproszenia) odrzucono kilkanaście transakcji odstających, a następnie dokonano szczegółowej oceny pozostałych odrzucając te, które nie spełniają w sposób wystarczający kryterium podobieństwa. W wyniku tych czynności wyselekcjonowano 12 transakcji podobnych będących podstawą wyceny przedmiotowej nieruchomości.

Cenę minimalną 900 545 zł, określa nieruchomość położona w miejscowości Dziekanowice o powierzchni działki 1 462 m^2. Cenę maksymalną, wynoszącą 1 702 838 zł definiuje nieruchomość zlokalizowana w Głogoczowie, o powierzchni działki 1 454 m^2. Średnia cena to 1 161 637 zł. Rozstęp cen C_{max} - C_{min} 802 293 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 grudnia 2021 r. Obszar analizy obejmował rynek budynków mieszkalnych jednorodzinnych zlokalizowanych na terenie województwa małopolskiego (z wyłączeniem Krakowa). Ze zbioru wyeliminowano transakcje odstające.



Trend zmian [%/rok] : 6,43
Nachylenie prostej reg. : 0,8689

W oparciu o analizę zarejestrowanych na rynku transakcji stwierdzono, iż w analizowanym okresie nastąpił wzrost cen nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi. W odniesieniu do jednego roku jest to 6,43 % przyjmując transakcje bez grupowania. Uznano, iż przesunięcie transakcji w czasie ma wpływ na zmienność cen w bazie. Z uwagi na powyższe, ceny transakcyjne nieruchomości do porównania zostały skorygowane z tytułu upływu czasu o **6%/rok**.

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

Do wyceny przedmiotowej działki wybrano cztery nieruchomości, które posiadają zbliżone cechy do wycenianej nieruchomości gruntowej zabudowanej. Atrybuty i ceny wybranych nieruchomości zamieszczono poniższej.

Nieruchomość A

Nieruchomość B

Nieruchomość C

[redacted]

Nieruchomość D

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
Lokalizacja – 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 urządzonego dojazdu;	30%	5 - bardzo dobra 4 - dobra 3 - średnia 2 - słaba 1 - bardzo słaba
Powierzchnia budynku	**bardzo duża**: powyżej 195 m² **duża**: 165 m² - 195 m² **średnia**: 135 m² - 165 m² **mała**: 105 m² - 135 m² **bardzo mała**: poniżej 105 m²	15%	5 - bardzo duża 4 - duża 3 - średnia 2 - mała 1 - bardzo mała
Stan techniczno – użytkowy budynku	**bardzo dobry**: pełne uzbrojenie, ogrzewanie centralne, budynek remontowany, budynek w zadowalającym stanie technicznym, standard wykonania i wykończenia budynku bardzo dobry **bardzo słaby**: niepełne uzbrojenie, słaby stan techniczny budynku, slaby standard wykonania i wykończenia budynku, budynek wymaga remontu,	30%	5 - bardzo dobry 4 - dobry 3 - średni 2 - słaby 1 - bardzo słaby
Powierzchnia, konfiguracja i stan zagosp. działki	**bardzo dobra**: działka o dużej powierzchni, kształtna, na terenie płaskim lub o nieznacznych deniwelacjach; **bardzo słaba**: działka o niewielkiej powierzchni, o niekorzystnym kształcie lub znacznych deniwelacjach;	15%	5 - bardzo dobra 4 - dobra 3 - średnia 2 - słaba 1 - bardzo słaba
Inne – 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; 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.3. Arkusz wyceny nieruchomości gruntowej zabudowanej – dz. nr 6352,6353,6354

Na podstawie zebranych informacji, w oparciu o transakcje podobne, dokonano określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości położonej w Stróży, gmina Pcim, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się z działki ewidencyjnej nr 6352 o powierzchni 400 m^2, objętej księga wieczystą nr KR1Y/00059435/7, nr 6353 o powierzchni 400 m^2, objętej księga wieczystą nr KR1Y/00060292/2, nr 6354 o powierzchni 1 400 m^2, objętej księga wieczystą nr KR1Y/00059435/7, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, wartość określono metodą porównywania parami, 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*). Obliczenia zamieszczono w poniższej tabeli.

Nieruchomości do porównania	Lokalizacja - położenie, otoczenie, dojazd	Stan techniczno - użytkowy budynku	Powierzchnia, konfiguracja i stan zagospodarowania działki	Powierzchnia budynku	Inne	Cena transakcyjna
Skala	*1-5*	*1-5*	*1-5*	*1-5*	*1-5*	*zł/m kw.*
Nieruchomość A	3	3	4	5	2	**1 186 696**
Nieruchomość B	2	3	4	2	5	**1 295 131**
Nieruchomość C	2	3	3	5	3	**923 356**
Nieruchomość D	2	4	3	1	1	**1 147 693**
Wyceniana	**3**	**2**	**3**	**5**	**4**	**?**

Przedział cenowy: **c max - c min. ≈** **802 000**

Atrybut	Waga atrybutu	Udział kwotowy Max. rozpiętość skali	Udział kwotowy na jednostkę atrybutu	Różnica atrybutu dla nieruchomości wycenianej i porównywalnej – Poprawka korygująca dla poszczególnego atrybutu (zł/m²)			
				A	**B**	**C**	**D**
Lokalizacja - położenie, otoczenie, dojazd	0,30	240 600	60 150	0	1	1	1
		4		0	60 150	60 150	60 150
Stan techniczno - użytkowy budynku	0,30	240 600	60 150	-1	-1	-1	-2
		4		-60 150	-60 150	-60 150	-120 300
Powierzchnia, konfiguracja i stan zagosp. działki	0,15	120 300	30 075	-1	-1	0	0
		4		-30 075	-30 075	0	0
Powierzchnia budynku	0,15	120 300	30 075	0	3	0	4
		4		0	90 225	0	120 300
Inne	0,10	80 200	20 050	2	-1	1	3
		4		40 100	-20 050	20 050	60 150
SUMA	***1,00***		*Suma poprawek:*	*-50 125*	*40 100*	*20 050*	*120 300*
			Ceny skorygowane :	1 136 571	1 335 231	943 406	1 267 993
			Wartość :	**1 171 000**			

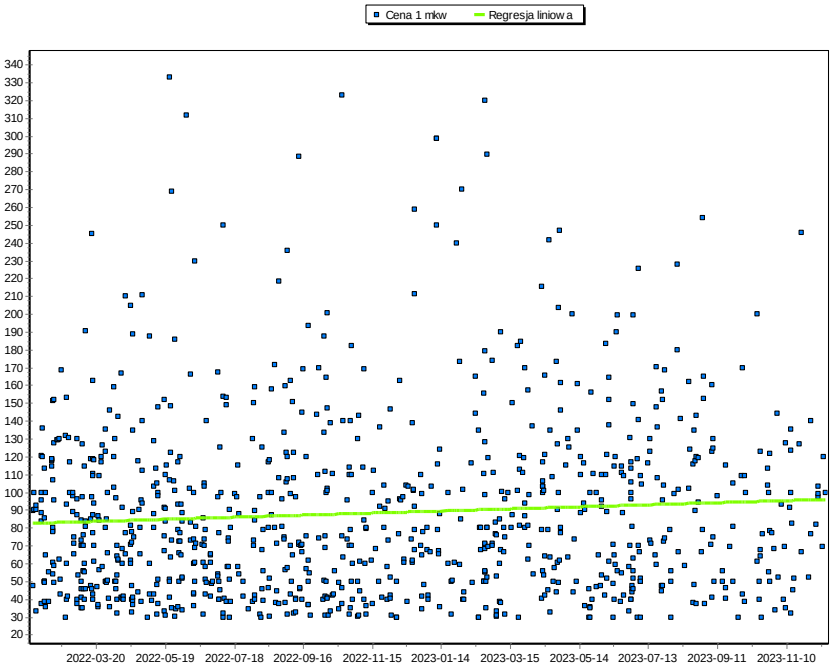
III.4. Rynek nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę

Dla potrzeb wyceny działki 6560 zgodnie z § 3.5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny, określono i zbadano:

- **Rodzaj rynku:** rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- **Obszar badania:** gmina Pcim,
- **Okres badania cen:** od kwietnia 2022 r. do dnia niniejszej wyceny (zgodnie z dyspozycją określoną w ww. Rozporządzeniu § 5.1).

Wyżej określone kryteria wyboru spełniło kilkadziesiąt transakcji. Po wstępnej analizie statystycznej (badanie podstawowych miar skupienia i rozproszenia) odrzucono kilka transakcji odstających, a następnie dokonano szczegółowej oceny pozostałych odrzucając te, które nie spełniają w sposób wystarczający kryterium podobieństwa. W wyniku tych czynności zbiór nieruchomości podobnych stanowiących podstawę wyceny ograniczono do 17 transakcji. Jednostkową cenę minimalną 42,24 zł/m^2 określa nieruchomość położona w Pcimiu o powierzchni działki 2 700 m^2. Cenę maksymalną wynoszącą 93,89 zł/m^2 definiuje nieruchomość zlokalizowana w Pcimiu, o powierzchni działki 1 038 m^2. Średnia cena to 64,68 zł/m^2.

Analiza trendu czasowego

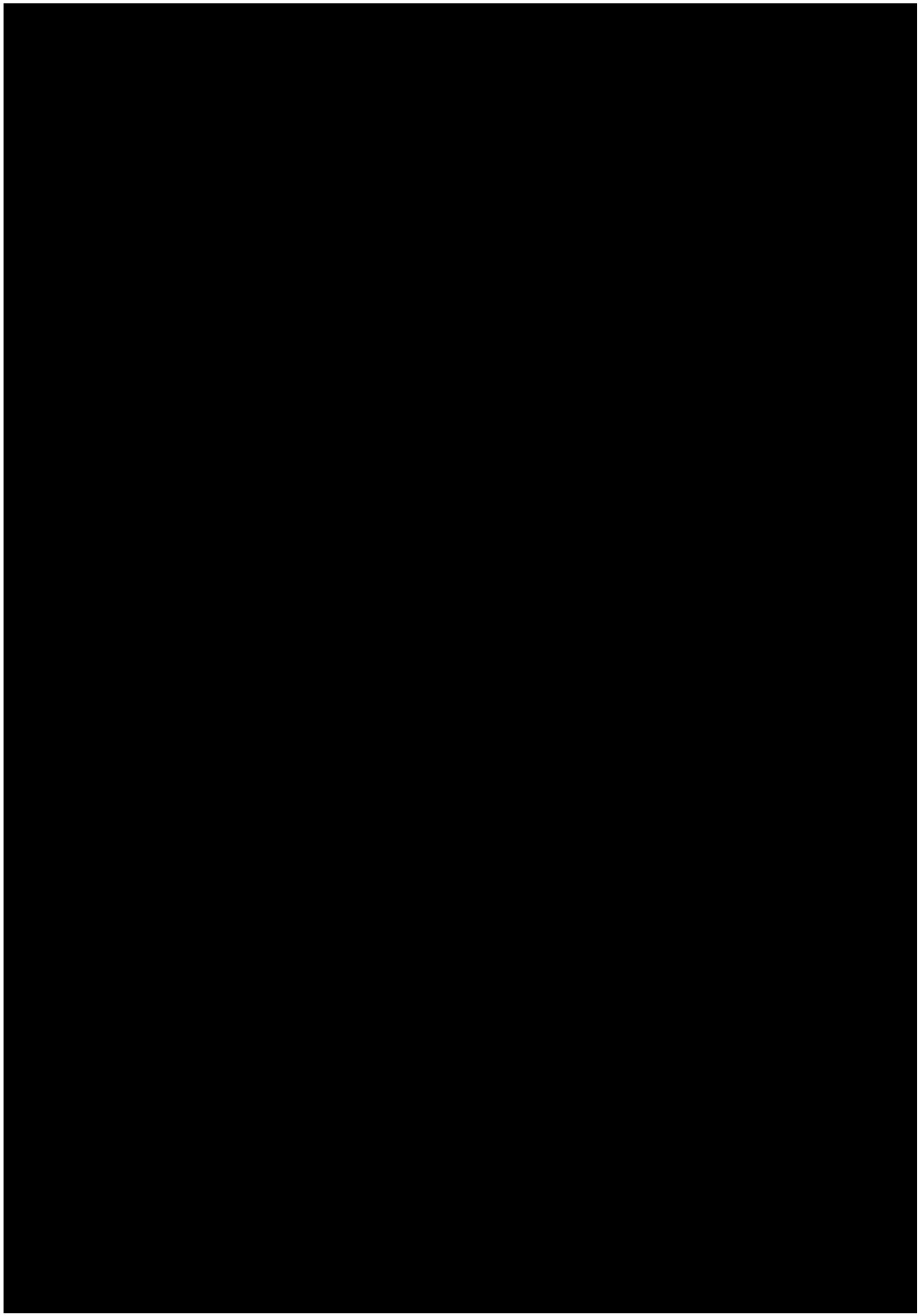


Trend zmian [%/rok] : 8,29
Nachylenie prostej reg. : 0,0194
Wsp.determinacji : 0,01
Liczba transakcji : 907

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 stycznia 2022 r. do dnia niniejszej wyceny. Obszar analizy obejmował rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę na terenie powiatu myślenickiego. W odniesieniu do jednego roku jest to 8,29 % 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 **9,00%/rok**.

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

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.

Cechy rynkowe	Zakres wartości cechy rynkowej	Waga cechy (%)	Wartość cechy
Lokalizacja – 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 urządzonego dojazdu;	30%	5 - bardzo dobra 4 - dobra 3 - średnia 2 - słaba 1 - bardzo słaba
Powierzchnia i konfiguracja	**bardzo dobra**: działka o dużej powierzchni, kształtna, na terenie płaskim lub o nieznacznych deniwelacjach; **bardzo słaba**: działka o niewielkiej powierzchni, o niekorzystnym kształcie lub znacznych deniwelacjach;	20%	5 - bardzo dobra 4 - dobra 3 - średnia 2 - słaba 1 - bardzo słaba
Dostępność komunikacyjna	**bardzo dobra**: dojazd drogą publiczną o nawierzchni twardej ulepszonej wysokiej kategorii; bliskość środków komunikacji zbiorowej; **bardzo słaba**: dojazd drogą wewnętrzną na długim odcinku nieurządzoną bądź brak dostępu do drogi publicznej; duża odległość od środków komunikacji zbiorowej,	20%	5 - bardzo dobra 4 - dobra 3 - średnia 2 - słaba 1 - bardzo słaba
Uzbrojenie – dostęp do mediów	**bardzo dobre**: wszystkie media na działce lub w bezpośrednim sąsiedztwie z możliwością przyłączenia; **bardzo słabe**: brak większości mediów lub brak możliwości przyłączenia;	20 %	5 - bardzo dobre 4 - dobre 3 - średnie 2 - słabe 1 - bardzo słabe
Inne – 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; 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.5. Arkusz wyceny gruntu w granicach dz. nr 6560

Na podstawie zebranych informacji, w oparciu o transakcje podobne dokonano określenia wartości rynkowej gruntu położonego w Stróży, gmina Pcim, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się z działki ewidencyjnej nr 6560 o powierzchni 2 200 m^2, objętej księgą wieczystą nr KR1Y/00074577/5, metodą korygowania ceny średniej, mieszczącą się w podejściu porównawczym. Jako jednostkę odniesienia przejęto 1 m^2 powierzchni gruntu. Obliczenia zamieszczono w poniższej tabeli.

Ustalenie zakresu cen na podstawie bazy:		Ustalenie zakresu współczynników korygujących:	
cena minimalna	42,24		
cena maksymalna	93,89	**u min**	0,6530
cena średnia	64,68	**u max**	1,4516

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, położenie, otoczenie	0,30	0,1959	0,4355	1	5	4	0,3677
Dostępność komunikacyjna	0,20	0,1306	0,2903	1	5	3	0,2000
Powierzchnia i konfiguracja	0,20	0,1306	0,2903	1	5	1	0,1306
Uzbrojenie	0,20	0,1306	0,2903	1	5	2	0,1653
Inne	0,10	0,0653	0,1452	1	5	2	0,0827
	1,00	***0,6530***	***1,4516***				***0,9463***

Szacowana wartość nieruchomości gruntowej:

V_j = 64,68 * 0,9463 = 61,21

W_G = 2 200 * 61,21 ≈ **135 000**

III.6. Nieruchomości leśne

Lasy Nadleśnictwa Myślenice są lasami wielofunkcyjnymi. Pełnią one szereg funkcji produkcyjnych (gospodarczych), ekologicznych (ochronnych) i społecznych. Najważniejszą funkcją gospodarczą pozostaje nadal produkcja drewna, chociaż pewne znaczenie ma również pozyskanie innych płodów lasu jak: grzyby, owoce leśne, zioła czy gospodarka łowiecka. Z funkcji pozaprodukcyjnych największe znaczenie mają funkcje środowiskotwórcze (wodochronne, glebochronne i klimatyczne) oraz społeczne (rekreacyjne i krajobrazowe). Na podstawie tych funkcji wyróżniono szereg kategorii ochronności.
Urozmaicony krajobraz i wysokie walory przyrodnicze cechują obszar Nadleśnictwa. Północna część obszaru Nadleśnictwa położona jest w zasięgu Bielańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego. Część południowa w zasięgu Południowo małopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Najcenniejsze przyrodniczo obszary objęte zostały różnymi formami ochrony.

Na terenie Nadleśnictwa dominuje las górski, który zajmuje prawie 50% udziału powierzchniowego. Średni wiek lasów na naszym terenie to 73 lata, a przeciętna zasobność drzewostanów przekracza 319 m sześc./ha

Zróżnicowana rzeźba terenu oraz zróżnicowanie wysokościowe nad poziomem morza obszaru Nadleśnictwa, ma swoje odzwierciedlenie w sporym zróżnicowaniu zdiagnozowanych typów siedliskowych lasu. W Nadleśnictwie stwierdzono występowanie 16 typów siedliskowych lasu, należących do siedlisk nizinnych, wyżynnych i górskich w wariantach świeżym i wilgotnym. Siedliska górskie stanowią 64,29 %, siedliska wyżynne 35,66 % ogólnej powierzchni leśnej. Siedliska nizinne tylko 0,05 %. Spośród siedlisk podstawowe znaczenie dla Nadleśnictwa mają siedliska lasowe górskie i wyżynne. Siedliska lasowe górskie zajmują łącznie – 61,76 % powierzchni leśnej, w tym LG – 49,98 %. Siedliska lasowe wyżynne zajmują łącznie 35,29 % powierzchni leśnej, w tym Lwyż – 23,03%. Bory - wysokogórski, mieszany górski i górski - zajmują łącznie 2,90 % powierzchni. Sporadycznie występują siedliska łęgowe: górskie i wyżynne, olsy. Wraz z pozostałymi stanowią element różnorodności przyrodniczej obszaru Nadleśnictwa.

W Nadleśnictwie dominują dwie grupy drzewostanów: drzewostany z panującą jodłą i bukiem. Ich udział procentowy jest wysoki i wynosi odpowiednio dla drzewostanów jodłowych 37,76 %, drzewostanów bukowych 25,85 %. Drzewostany z panującymi sosną i świerkiem zajmują odpowiednio 12,95 % i 8,91 % powierzchni leśnej, z panującym dębem 6,75 %, z modrzewiem 3,51 %. Udział pozostałych gatunków panujących wynosi 1,56 %[1].

[1] *Strona internetowa Nadleśnictwa Myślenice-http://www.myslenice.krakow.lasy.gov.pl – dostęp 03.08.2023 r*

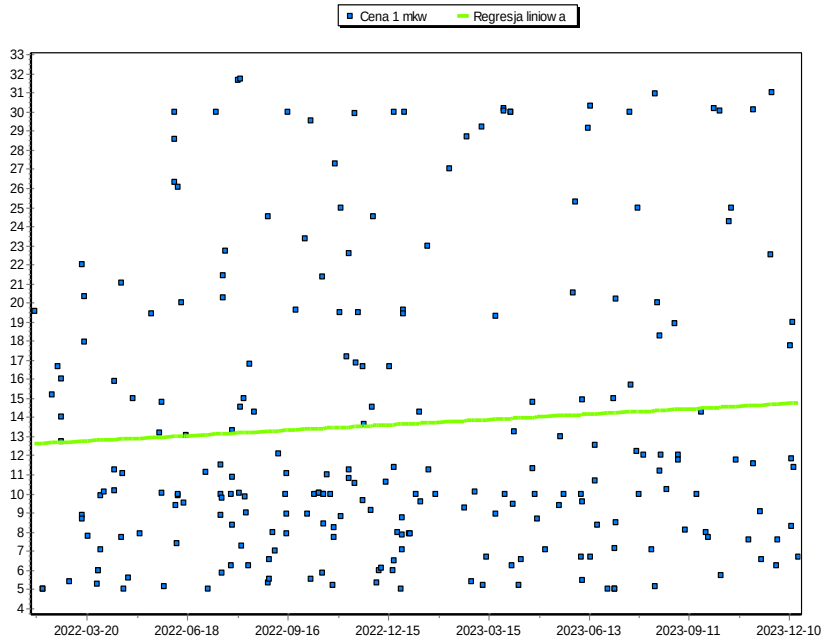
Dla potrzeb wyceny działek 3275 oraz 6467 zgodnie z § 3.5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny z drzewostanem leśnym określono i zbadano:

- **Rodzaj rynku:** rynek nieruchomości gruntowych z drzewostanem leśnym (lasów),
- **Obszar badania:** obszar gminy: Pcim, Raciechowice, Dobczyce, Myślenice, Lubień, Tokarnia, Siepraw,
- **Okres badania cen:** od kwietnia 2022 r. do dnia niniejszej wyceny (zgodnie z dyspozycją określoną w ww. Rozporządzeniu § 5.1).

W wyniku zastosowania powyższych kryteriów wyszukiwania w bazie transakcji mrn.pl uzyskano kilkadziesiąt transakcji podobnych. Po dalszej szczegółowej analizie, z zebranego zbioru nieruchomości podobnych odrzucono transakcje niepodobne i/lub odstające, w efekcie zbudowano zbiór transakcji podobnych stanowiący podstawę wyceny składający się z 33 transakcji, z których skorygowaną cenę minimalną 3,78 zł/m^2 określa nieruchomość położona w Stojowicach, skorygowaną cenę maksymalną wynoszącą 15,23 zł/m^2 definiuje nieruchomość położona w Brzezowej. Średnia skorygowana cena to 8,11 zł/m^2.

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 stycznia 2022 r. Obszar analizy obejmował rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych na cele rolnicze i leśne, położonych na terenie powiatu myślenickiego. Uwzględniono transakcje zawarte pomiędzy osobami fizycznymi. Ze zbioru wyeliminowano transakcje odstające.



Trend zmian [%/rok] : 8,64
Nachylenie prostej reg. : 0,0031
Wsp.determinacji : 0,01
Liczba transakcji : 238

W oparciu o analizę zarejestrowanych na rynku transakcji stwierdzono, iż w analizowanym okresie nastąpił wzrost cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych na cele rolnicze i leśne. W odniesieniu do jednego roku jest to wartość 8,64 % przyjmując transakcje bez grupowania. Uznano, iż przesunięcie transakcji w czasie ma wpływ na zmienność cen nieruchomości w bazie. Z uwagi na powyższe, ceny transakcyjne nieruchomości do porównania zostały skorygowane z tytułu upływu czasu o **8,0 %/rok**.

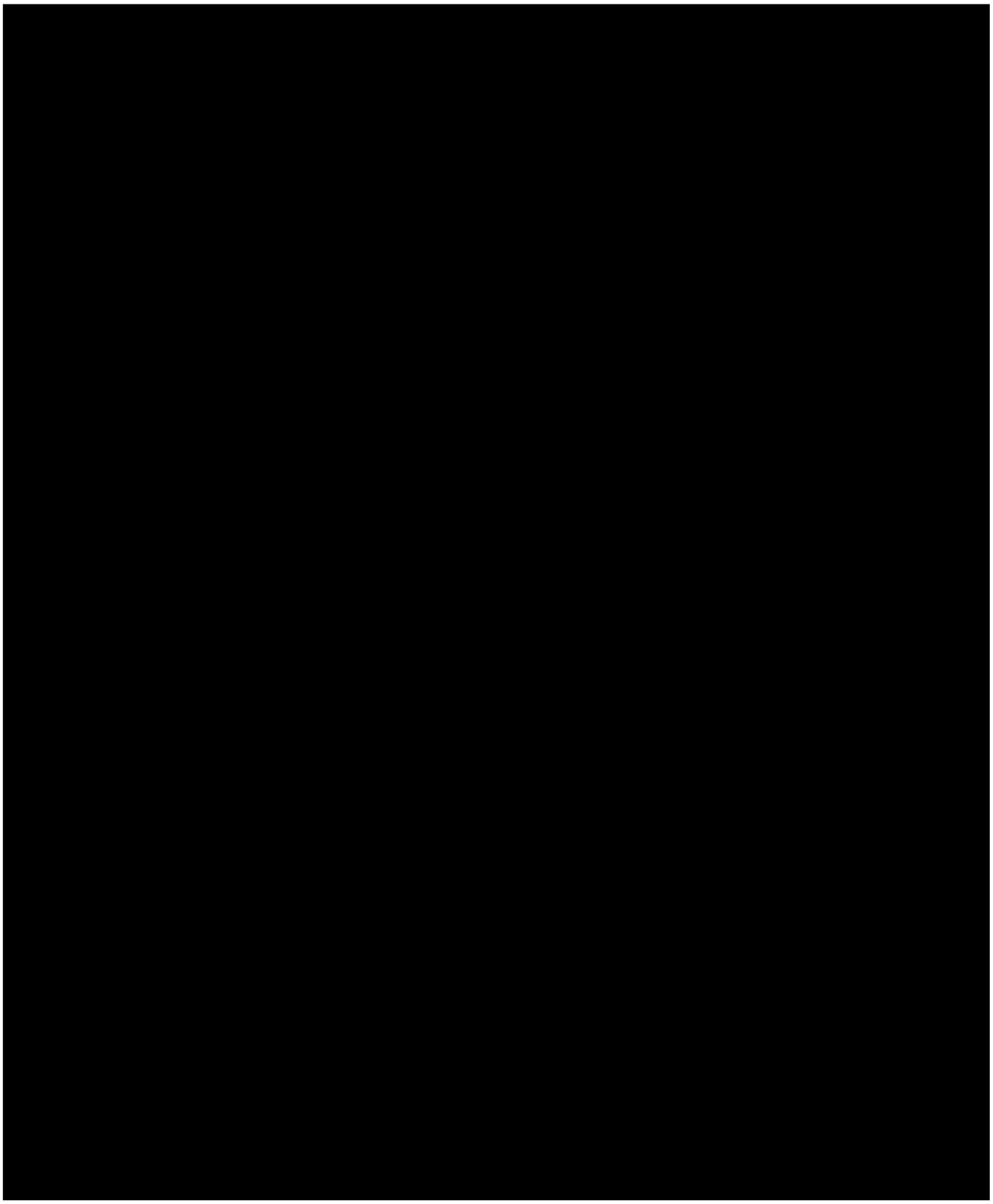
Zestawienie transakcji nieruchomościami podobnymi do nieruchomości wycenianej przedstawiono w tabeli poniżej.

[redacted]

Z analizy rynku lokalnego, obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości wynika, iż na lokalnym rynku nieruchomości leśnych, ceny transakcyjne są uzależnione od atrybutów, których wagi i skale zawiera poniższa tabela.

Cechy rynkowe	Analiza wagi cechy rynkowej	Waga cechy (%)	Wartość cechy
Wartość sprzedażna drzewostanu	**bardzo wysoka**: gatunki o wysokiej cenności (np. dąb, buk), w wieku rębnym lub blisko wieku rębności, zadrzewienie ponad 0,8, wartość drzewostanu z uwzględnieniem kosztów pozyskania i zrywki ponad 400 zł/a; **bardzo niska**: gatunki o niskiej cenności (np. lipa, osika), w niższych klasach wieku, zadrzewienie poniżej 0,4, wartość drzewostanu z uwzględnieniem kosztów pozyskania i zrywki poniżej 100 zł/a;	50 %	5 - bardzo wysoka 4 - wysoka 3 - średnia 2 - niska 1 - bardzo niska
Lokalizacja – dojazd, warunki zrywki i wywozu drewna	**bardzo dobra**: w niewielkiej odległości od dróg publicznych i miejsc składowania drewna, teren łatwo dostępny, dobrze rozwinięta sieć dróg leśnych, dobry stan dróg leśnych; **bardzo słaba**: w znacznej odległości od dróg publicznych i miejsc składowania drewna, teren trudno dostępny, słabo rozwinięta sieć dróg leśnych, zły stan dróg leśnych;	20 %	5 - bardzo dobra 4 - dobra 3 - średnia 2 - słaba 1 - bardzo słaba
Powierzchnia i konfiguracja – powierzchnia i topografia terenu, warunki pozyskania drewna	**bardzo dobra**: teren płaski lub o niewielkich deniwelacjach, niewielka powierzchnia działki, korzystna konfiguracja terenu; **bardzo słaba**: teren górzysty o bardzo dużych deniwelacjach, strome i bardzo strome stoki, głębokie potoki, duża powierzchnia;	20 %	5 - bardzo dobra 4 - dobra 3 - średnia 2 - słaba 1 - bardzo słaba
Walory rekreacyjne	**bardzo duża przydatność**: duża atrakcyjność i wysokie walory dla realizacji turystyki leśnej, tereny atrakcyjne widokowo i estetycznie lub przydatne rekreacyjnie ze względu na wiek lasu i siedlisko, położone w bliskiej odległości od zabudowy mieszkaniowej lub letniskowej; **nieprzydatne**: nieruchomość nieprzydatna rekreacyjnie i wypoczynkowo, gęsto zadrzewiona i zakrzaczona;	10 %	5 - bardzo duża przydatność 4 – duża przydatność 3 – średnia przydatność 2 – mała przydatność 1 – nieprzydatne
SUMA		**100%**	

Poniżej przedstawiono charakterystykę nieruchomości, które osiągnęły skrajne ceny.



III.7. Arkusz wyceny gruntu w granicach działki nr. 3275

Na podstawie zebranych informacji, w oparciu o transakcje podobne, dokonano określenia wartości rynkowej działki ewidencyjnej nr 3275 o powierzchni 1 600 m^2, objętej księgą wieczystą nr KR1Y/00073774/9 położonej w Stróży, gmina Pcim, powiat myślenicki, województwo małopolskie, metodą korygowania ceny średniej mieszczącą się w podejściu porównawczym. Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1m^2 powierzchni. Obliczenia zamieszczono w poniższej tabeli.

Tabela

Ustalenie zakresu cen na podstawie bazy:				Ustalenie zakresu współczynników korygujących:			
cena minimalna		3,78					
cena maksymalna		15,23		**u min**		0,4662	
cena średnia		8,11		**u max**		1,8785	
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*
Wartość drewna	0,50	0,2331	0,9392	1	5	4	0,7196
Lokalizacja	0,20	0,0932	0,3757	1	5	4	0,2878
Powierzchnia i konfiguracja	0,20	0,0932	0,3757	1	5	3	0,2000
Walory rekreacyjne	0,10	0,0466	0,1878	1	5	4	0,1439
	1,00	***0,4662***	***1,8785***				***1,3513***

Szacowana wartość nieruchomości gruntowej:

W_j = 8,11 * 1,3513 = 10,96

W_N = 1 600 * 10,96 = **17 500**

III.8. Arkusz wyceny gruntu w granicach działki nr. 6467

Na podstawie zebranych informacji, w oparciu o transakcje podobne, dokonano określenia wartości rynkowej działki ewidencyjnej nr 6467 o powierzchni 900 m^2, objętej księgą wieczystą nr KR1Y/00073774/9 położonej w Stróży, gmina Pcim, powiat myślenicki, województwo małopolskie, metodą korygowania ceny średniej mieszczącą się w podejściu porównawczym. Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1m^2 powierzchni. Obliczenia zamieszczono w poniższej tabeli.

Tabela

Ustalenie zakresu cen na podstawie bazy:				Ustalenie zakresu współczynników korygujących:			
cena minimalna		3,78					
cena maksymalna		15,23		**u min**		0,4662	
cena średnia		8,11		**u max**		1,8785	
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*
Wartość drewna	0,50	0,2331	0,9392	1	5	2	0,3666
Lokalizacja	0,20	0,0932	0,3757	1	5	4	0,2878
Powierzchnia i konfiguracja	0,20	0,0932	0,3757	1	5	3	0,2000
Walory rekreacyjne	0,10	0,0466	0,1878	1	5	4	0,1439
	1,00	***0,4662***	***1,8785***				***0,9983***

Szacowana wartość nieruchomości gruntowej:

W_j = 8,11 * 0,9983 = 8,09

W_N = 900 * 8,09 = **7 300**

IV. WYNIK KOŃCOWY

1. Wartość rynkowa udziału, należącego do Kazimierza Mazgaj, stanowiącego ½ części przedmiotowej nieruchomości gruntowej, położonej w miejscowości Stróża, w gminie Pcim, składającej się z działek ewidencyjnych, stanowiących funkcjonalną i użytkową całość: nr 6352 o powierzchni 400 m^2, objętej księga wieczystą nr KR1Y/00059435/7, nr 6353 o powierzchni 400 m^2, objętej księga wieczystą nr KR1Y/00060292/2, nr 6354 o powierzchni 1 400 m^2, objętej księga wieczystą nr KR1Y/00059435/7, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, wynosi w zaokrągleniu:

585 500 zł

Słownie złotych: pięćset osiemdziesiąt pięć tysięcy pięćset

2. Wartość rynkowa udziału, należącego do Kazimierza Mazgaj, stanowiącego ½ części przedmiotowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w miejscowości Stróża, w gminie Pcim, składającej się z działki ewidencyjnej nr 6560 o powierzchni 2 200 m^2, objętej księgą wieczystą nr KR1Y/00074577/5, wynosi w zaokrągleniu:

67 500 zł

Słownie złotych: sześćdziesiąt siedem tysięcy pięćset

3. Wartość rynkowa udziału, należącego do Kazimierza Mazgaj, stanowiącego ½ części przedmiotowej nieruchomości gruntowej, położonej w miejscowości Stróża, w gminie Pcim, składającej się z działki ewidencyjnej nr 3275 o powierzchni 1 600 m^2, objętej księgą wieczystą nr KR1Y/00073774/9, wynosi w zaokrągleniu:

8 750 zł

Słownie złotych: osiem tysięcy siedemset pięćdziesiąt

4. Wartość rynkowa udziału, należącego do Kazimierza Mazgaj, stanowiącego ½ części przedmiotowej nieruchomości gruntowej, położonej w miejscowości Stróża, w gminie Pcim, składającej się z działki ewidencyjnej nr 6467 o powierzchni 900 m^2, objętej księgą wieczystą nr KR1Y/00073774/9, wynosi w zaokrągleniu:

3 650 zł

Słownie złotych: trzy tysiące sześćset pięćdziesiąt

UWAGA: właściciel nieruchomości nie przedstawił żadnej dokumentacji techniczno – projektowej budynków będących częścią składową przedmiotowej nieruchomości (w szczególności projektów budowlanych, wymaganych prawem budowlanym pozwoleń na budowę i pozwoleń na użytkowanie). Na mapie zasadniczej zinwentaryzowano jedynie budynek mieszkalny (oznaczony jako „Inny") oraz budynek gospodarczy (wiata gospodarcza), budynek gospodarczy oraz budynek garażowy prawdopodobnie posadowiono z przekroczeniem granic nieruchomości. Wycenę wykonano wg stanu faktycznego stwierdzonego podczas oględzin nieruchomości – ewentualna weryfikacja legalności i prawidłowości posadowienia tych budynków wymaga przeprowadzenia odpowiedniego postępowania administracyjnego przez uprawniony do tego organ nadzoru budowlanego.

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, 12 kwietnia 2024 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. Niniejszy operat nie stanowi ekspertyzy technicznej budynków będących częścią składową nieruchomości, opis stanu technicznego wykonano jedynie na potrzeby ich wyceny.
4. 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.
5. Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
6. Operat niniejszy wykonany został zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.
7. Oszacowana wartość nieruchomości nie uwzględnia ograniczonych praw rzeczowych ujawnionych w działach III ksiąg wieczystych KR1Y/00059435/7 oraz KR1Y/00073774/9 na rzecz Marii Ulman z uwagi na złożone do protokołu oświadczenie właściciela nieruchomości o śmierci osoby uprawnionej a tym samym wygaśnięciu tych praw (wymaga potwierdzenia przez przedstawienie aktu zgonu).

VI. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Postanowienia o powołaniu biegłego.
3. Wydruk treści ksiąg wieczystych.
4. Uproszczony wypis z rejestru gruntów.
5. Wypis z kartoteki budynków.
6. Kopie map ewidencyjnych.
7. Mapy z wykazem synchronizacyjnym
8. Kopia mapy zasadniczej.
9. Mapa osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi.
10. Kopia polisy ubezpieczeniowej.