

## OPERAT SZACUNKOWY

### REPERTORIUM NR 119/2023

określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr KR1Y/00057588/0, składającej się z działki ewidencyjnej nr 960/5 zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, położonej w Krzyszkowicach, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie

**cel opracowania:** określenie wartości rynkowej nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym.

**zleceniodawca:** Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach Karolina Szynalik - Żywicka sygn. akt Km 281/23

**autor opracowania:**

Myślenice, październik 2023 r.

## SPIS TREŚCI

<b>I. CZĘŚĆ OGÓLNA.....</b>	<b>3</b>
I.1. Przedmiot i zakres wyceny .....	3
I.2. Zleceniodawca .....	3
I.3. Cel wyceny .....	3
I.4. Daty wyceny .....	4
I.5. Podstawy prawne i metodologiczne.....	4
I.6. Źródła informacji .....	4
I.7. Metodyka wyceny .....	5
<b>II. OPIS NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>7</b>
II.1. Stan prawny .....	7
II.2. Lokalizacja.....	9
II.3. Przeznaczenie w planie miejscowym.....	10
II.4. Działki gruntu.....	12
II.5. Budynek mieszkalny.....	14
<b>III. WYCENA NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>16</b>
III.1. Analiza rynku.....	16
III.2. Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych.....	17
III.3. Arkusz wyceny nieruchomości gruntowej zabudowanej – dz. nr 960/5 .....	23
<b>IV. WYNIK KOŃCOWY .....</b>	<b>24</b>
<b>V. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA .....</b>	<b>25</b>
<b>VI. ZAŁĄCZNIKI.....</b>	<b>25</b>

## **I. CZĘŚĆ OGÓLNA**

### **I.1. Przedmiot i zakres wyceny**

Przedmiotem niniejszej wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana, objęta księgą wieczystą nr KR1Y/00057588/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Myślenicach IV Wydział Ksiąg Wieczystych, położona w Krzyszkowicach, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składająca się z działki ewidencyjnej nr 960/5 o powierzchni 1 300 m<sup>2</sup>.

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

### **I.2. Zleceniodawca**

Podstawę formalną opracowania niniejszego operatu szacunkowego stanowi zlecenie wykonania oszacowania nieruchomości. Zleceniodawca: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach Karolina Szynalik - Żywicka, 32-400 Myślenice, ulica Piłsudskiego 14, postanowienie z dnia 9 czerwca 2023 r.

### **I.3. Cel wyceny**

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

#### I.4. Daty wyceny

Data sporządzenia wyceny:	17 października 2023 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	10 października 2023 r.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:	2 sierpnia 2023 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	2 sierpnia 2023 r.

#### I.5. Podstawy prawne i metodologiczne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z dnia 24 lutego 2023 r. poz. 344);
2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (tekst jednolity Dz. U. z dnia 8 września 2023 r., poz. 1832);
3. Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz. U. z dnia 8 października 2020 r. poz. 1740 z późn. zm.);
4. Ustawa z dnia 17.11.1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z dnia 4 października 2021 r. poz. 1805);
5. Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz. U. z 17.08.2016 r. poz. 1263).

#### I.6. Źródła informacji

1. Księga wieczysta prowadzona dla przedmiotowej nieruchomości.
2. Dane ewidencji gruntów i budynków, gmina Myślenice, obręb Krzyszkowice.
3. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Myślenice dla obrębu Krzyszkowice.
4. Mapa zasadnicza.
5. Oględziny nieruchomości.
6. Baza danych transakcji sprzedaży Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości w Krakowie.

## I.7. 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 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 ( $C_{\text{sr}}$ ) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości reprezentatywnych (próbki reprezentatywnej),
- określenie zakresu sumy współczynników korygujących jako:

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

- określenie jednostkowej wartości rynkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

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

gdzie:

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

$n$  – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości.

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

Sąd Rejonowy w Myślenicach, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą numer **KR1Y/00057588/0** dla nieruchomości gruntowej położonej w Krzyszkowicach, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się z działki nr 960/5 o powierzchni 0,1369 ha.

Dział I Sp.: wolny od wpisów.

Dział II:

Własność przedmiotowej nieruchomości w dziale II księgi wieczystej wpisana jest w udziale 1/1 Artur Pająk syn Bogdana i Teresy oraz w udziale 1/1 Anna Pająk córka Tadeusza i Heleny na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej na podstawie umowy sprzedaży, Rep A. 2937/2005 z dnia 22 listopada 2005r.

Dział III:

1. Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością - służebność gruntowa polegająca na przeprowadzeniu po dz. nr 960/5 do dz. nr 960/4 mediów, tj. Instalacji wodociągowej i elektrycznej (prądu) z przyłączy znajdujących się aktualnie na dz. nr 960/5.
2. Inny wpis - wszczęcie egzekucji z nieruchomości (Gmina Miejska Kraków).
3. Inny wpis - przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości (Getin Noble Bank Spółka Akcyjna, Ul. Rondo Ignacego Daszyńskiego 2c).

Wzmianki:

1. REP.C. / USKA / 12063 / 23 - 2023-10-12, 09:37:43
1. 1 DZ. KW. / KR1Y / 8544 / 23 / 1 - 2023-10-12, 12:48:47 - wpis wszczęcia egzekucji
2. REP.C. / USKA / 12061 / 23 - 2023-10-12, 09:34:09
2. 1 DZ. KW. / KR1Y / 8543 / 23 / 1 - 2023-10-12, 12:44:11 - wpis wszczęcia egzekucji
3. REP.C. / USKA / 12060 / 23 - 2023-10-12, 09:31:26
3. 1 DZ. KW. / KR1Y / 8542 / 23 / 1 - 2023-10-12, 12:31:37 - wpis wszczęcia egzekucji
4. REP.C. / USKA / 12059 / 23 - 2023-10-12, 09:29:38
4. 1 DZ. KW. / KR1Y / 8541 / 23 / 1 - 2023-10-12, 12:28:04 - wpis wszczęcia egzekucji
5. REP.C. / USKA / 12058 / 23 - 2023-10-12, 09:27:27
5. 1 DZ. KW. / KR1Y / 8540 / 23 / 1 - 2023-10-12, 12:23:52 - wpis wszczęcia egzekucji

Dział IV: zawiera 1 wpis dotyczący hipoteki umownej kaucyjnej oraz 16 wpisów dotyczących hipotek przymusowych.

Pełna treść księgi wieczystej stanowi załącznik do operatu szacunkowego.

#### Oznaczenie nieruchomości wg rejestru gruntów:

Województwo: małopolskie						
Powiat: myślenicki						
Jednostka ewidencyjna: Myślenice - G [Nr 120903_5]						
Obręb: Krzyszkowice [Nr 0008]						
Nr jednostki rejestrowej: G963						
Wspólność ustawowa 1/1 własność: Pająk Artur (Bogdan, Teresa), adres: ul. Bocheńska 8/64; 31-061 Kraków. Pająk Anna (Tadeusz, Helena), adres: ul. Bocheńska 8/64; 31-061 Kraków.						
Oznaczenie działki			Pow. [ha]	Użytki i klasy gleboznawcze		Nr księgi wieczystej lub inne dokumenty
Identyfikator	Numer działki	Rodzaj		Pow. [ha]		
960/5 120903_5.0008.960/5	960/5	0,13	B	0,13	KR1Y/00057588/0	

#### Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: 2

<b>Identyfikator:</b> 120903_5.0008.1068_BUD
<b>Działka:</b> 120903_5.0008.960/5
<b>Rodzaj wg KŚT:</b> Budynki mieszkalne;
<b>Liczna kondyg. nad/podz:</b> 2/0
<b>Pow. zabudowy z dokumentów (m<sup>2</sup>):</b> 99
<b>Adres budynku:</b> Krzyszkowice 471

<b>Identyfikator:</b> 120903_5.0008.1069_BUD
<b>Działka:</b> 120903_5.0008.960/5
<b>Rodzaj wg KŚT:</b> pozostałe budynki niemieszkalne
<b>Liczna kondyg. nad/podz:</b> 1/0
<b>Pow. zabudowy z dokumentów (m<sup>2</sup>):</b> 48
<b>Adres budynku:</b> -

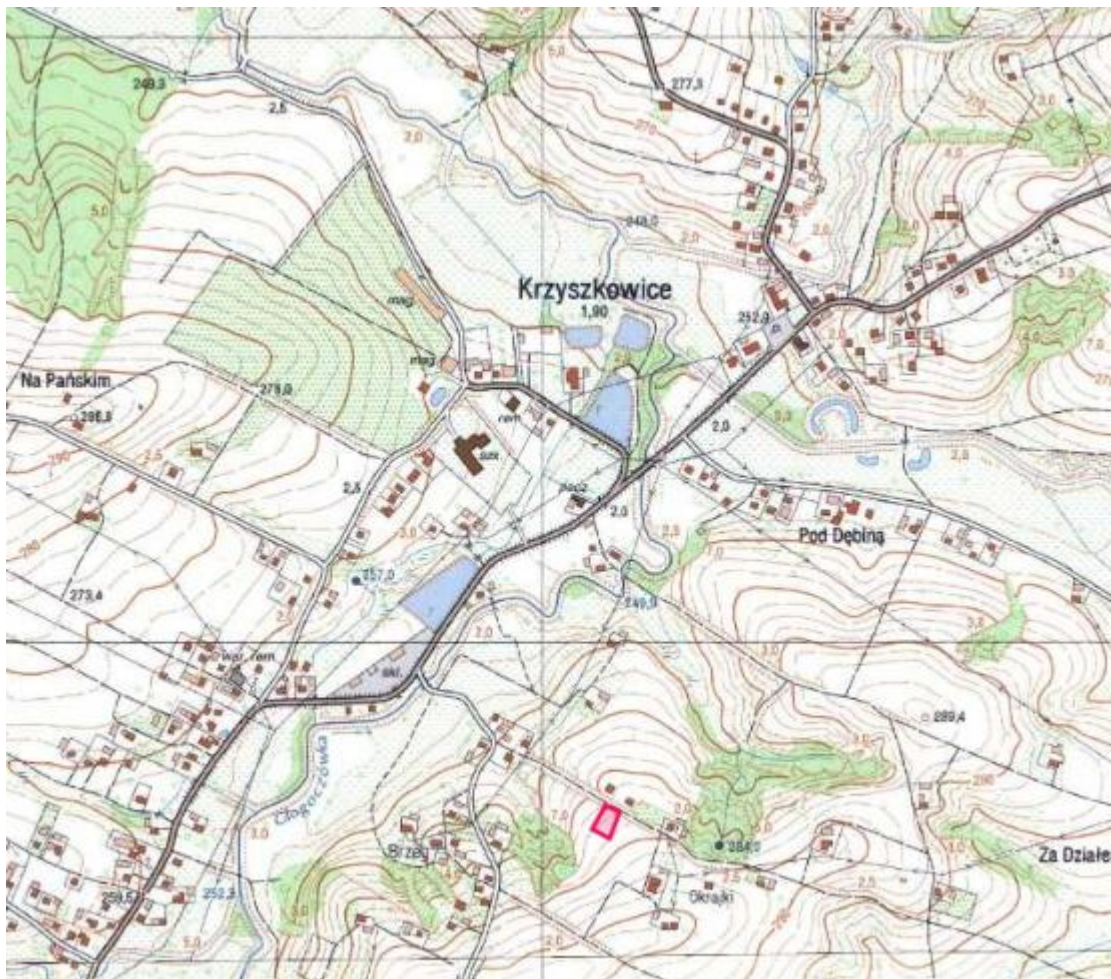


Stan własności ujawniony w księdze wieczystej jest zgodny z obowiązującą ewidencją gruntów, jednostka rejestrowa G963, obręb ewidencyjny Krzyszkowice [Nr 0008], w jednostka ewidencyjna Myślenice - G [Nr 120903\_5]. Różnica powierzchni działki wynika z jej zaakrąglenia w rejestrze gruntów do pełnych arów.

## II.2. Lokalizacja

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Krzyszkowice, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie. Składa się z działki nr 960/5 o powierzchni 0,13 ha.

Rys. 1. Ortofotomapa przedstawiająca przedmiotową nieruchomość



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

### II.3. Przeznaczenie w planie miejscowym

W obowiązującym Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Krzyszkowice, zatwierdzonym uchwałą Nr 323/XXVII/2013 Rady Miejskiej w Myślenicach z dnia 18 września 2013r., ogłoszony w Dz.Urz.Woj. Małopolskiego 2013. poz. 5939, przedmiotowa nieruchomość położona jest na obszarze oznaczonym symbolami:

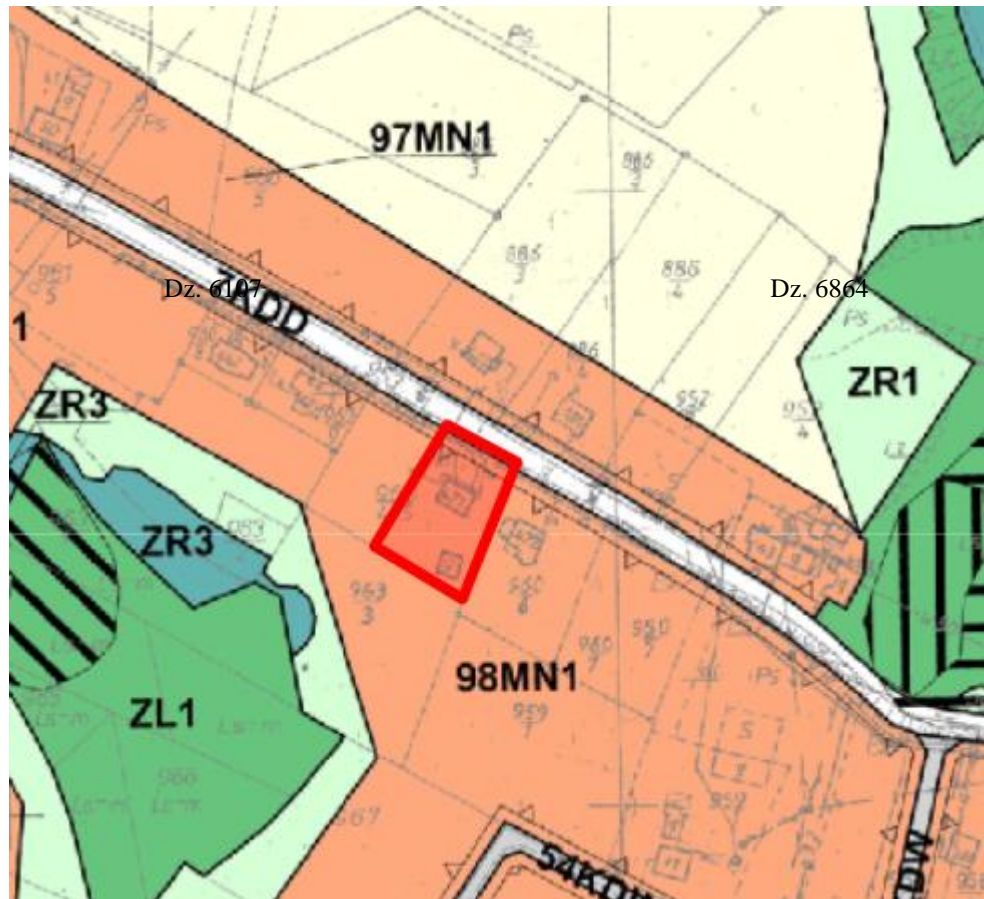
**98MN1** - tereny zabudowy jednorodzinnej - teren ochrony pośredniej dla ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Skawinki zlokalizowanego w miejscowości Skawina.

**7KDD** - tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe.

W oparciu o ww. uchwałę oraz § 9. 1. Wyznacza się tereny zabudowy jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami od **1 MN1 do 135 MN1**, z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę jednorodziną. 2. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenach zabudowy jednorodzinnej ustala się możliwość lokalizacji: 1) zabudowy zagrodowej z możliwością prowadzenia produkcji hodowlanej nieprzekraczającej wielkości 1,5 DJP na 1 ha użytków rolnych; 2) usług o charakterze komercyjnym i o charakterze publicznym; 3) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej; 4) dróg, dojazdów i zatok postojowych oraz wydzielonych parkingów, przejść i ciągów pieszych; 5) zieleni urządzonej wraz z obiektami małej architektury. 3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń przeznaczenia uzupełniającego, wymienionego w ust. 2 jest: 1) dostosowanie go do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego; 2) utrzymanie zasady braku uciążliwości prowadzonej działalności usługowej i rolniczej dla mieszkańców; 3) aby budynki inwentarskie (typu: chlewnie, stajnie, kurniki), w których prowadzona jest działalność produkcja oparta na hodowli zwierząt oraz kompostowniki i gnojowniki określone w ust 2 pkt. 1 winne być zlokalizowane w odległości minimum 8 metrów od granicy działki sąsiada; 4) zachowanie proporcji, aby powierzchnia zabudowy przeznaczenia uzupełniającego określonego w ust. 2 pkt. 2 nie stanowiła więcej niż 30% wielkości określonej wskaźnikiem powierzchni zabudowy dla terenu zabudowy jednorodzinnej.

§ 25. 1. Wyznacza się tereny komunikacji z podstawowym przeznaczeniem pod drogi oraz obiekty i urządzenia obsługi komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1) tereny dróg publicznych: a) 1KDGP/S – droga główne ruchu przyspieszonego; b) KDZ - drogi zbiorcze, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami od 1KDZ do 3KDZ, c) KDL - drogi lokalne, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami od 1KDL do 4KDL; d) **KDD - drogi dojazdowe**; oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami od 1KDD do 13KDD

Rys.2. Fragment rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



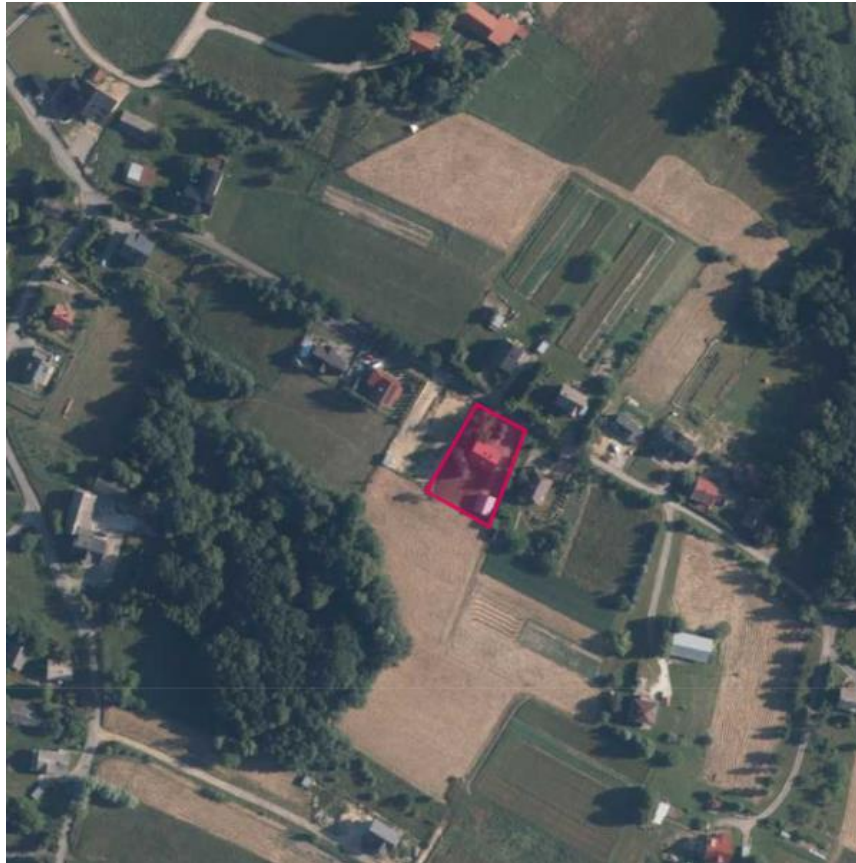
<https://sip.gison.pl/myślenice>

## II.4. Działki gruntu

Zabudowana działka nr 960/5 położona jest w miejscowości Krzyszkowice, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie. Nieruchomość zlokalizowana w niewielkiej odległości od drogi krajowej S7 (Zakopianka), około 7 km od centrum Myślenic. Teren w granicach działki o lekkim nachyleniu, ogrodzony (ogrodzenie z płyt prefabrykowanych), z bramą dwuskrzydłową oraz furtką. Na działce znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny oraz garaż wolnostojący dwustanowiskowy. Działka zagospodarowana, podjazd, opaska oraz taras na gruncie wyłożone kostką, teren biologicznie czynny porośnięty roślinnością trawiastą z pojedynczymi drzewami i krzewami. Działka posiada uzbrojenie w sieć: wodociągową z ujęcia lokalnego, gazową, elektroenergetyczną, kanalizację sanitarną. Dojazd do nieruchomości drogą urządzoną w granicach działki ewidencyjnej 953 stanowiącą własność Skarbu Państwa, pozostającą w gospodarowaniu Urzędu Miasta i Gminy Myślenice – działka o nieuregulowanym stanie prawnym – brak księgi wieczystej. Otoczenie bezpośrednie nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, grunty niezabudowane częściowo użytkowane rolniczo oraz grunty zadrzewione i zakrzewione.



Rys. 3. Ortofotomapa przedstawiająca działkę stanowiącą przedmiot wyceny nr 960/5.



źródło: [https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/lmgp\\_2.html?gmap=gp0](https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/lmgp_2.html?gmap=gp0)

## II.5. Budynek mieszkalny

Budynek mieszkalny jednorodzinny, oznaczony numerem porządkowym 471, budowany w oparciu o pozwolenie na budowę nr ANB.IV.7351/G/B/112/98 z dnia 12 listopada 1998 r. budynku mieszkalnego jednorodzinnego i garażu z infrastrukturą techniczną. Budynek wolnostojący, piętrowy z użytkowym poddaszem. Oddany do użytkowania 12 lutego 2001 r. na podstawie zgłoszenia znak: AB.VIII.7353/G/5/2001.

- Na parterze zlokalizowano sień, hall, pomieszczenie gospodarcze, łazienkę, pokój, schowek, salon, kuchnię, jadalnię.

- Na poddaszu znajduje się przedpokój, łazienka, WC, cztery pokoje, garderoba.

### Dane ogólne

Powierzchnia zabudowy z dokumentów: 117,00 m<sup>2</sup>

Powierzchnia całkowita: 192,0 m<sup>2</sup> łącznie z garażem.

Powierzchnia użytkowa (wg projektu): 123,6 m<sup>2</sup>

### Opis konstrukcji budynku

*Fundamenty* – ławy i mury fundamentowe z betonu

*Ściany* – murowane (brak szczegółowych danych o użytych materiałach), ocieplony styropianem, wykończony tynkiem cienkowarstwowym.

*Stropy* - płyty żelbetowe,

*Schody na piętro* – betonowe, wykończone drewnem,

*Dach* – konstrukcja drewniana, pokrycie dachu blachodachówką,

### Elementy wykończenia budynku

*Tynki wewnętrzne* – na ścianach murowanych cementowo - wapienne, na skosach poddasza płyty GK.

*Okładziny i malowanie* – ściany malowane, w łazienkach oraz pomieszczeniach gospodarczych płytki ceramiczne, w łazience oraz częściowo w pokoju na poddaszu na suficie płytki lustrzane, klatka schodowa wykończona boazerią.

*Posadzki i podłogi* – w pokojach panele podłogowe w pozostałej części w płytki ceramiczne.

*Stolarka okienna* – PCV.

*Stolarka drzwiowa* – wewnętrzna: drzwi płycinowe pełne oraz częściowo przeszklone, drzwi wejściowe drewniane.

*Parapety* – wewnętrzne PCV, zewnętrzne metalowe.

Balustrada zewnętrzna: metalowa wykończona drewnianymi klepkami.

*Obróbki dekarskie* – z blachy, rynny i rury spustowe systemowe z PCV.

*Instalacje wewnętrzne* – elektryczna, wodociągowa - woda z ujęcia prywatnego, kanalizacja sanitarna, gazowa.

*Ogrzewanie centralne* - kocioł gazowy, Ariston, grzejniki stalowe.

#### Stopień zużycia technicznego

Elementy budynku nie wykazują większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania szczególnie mechanicznego. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji.

#### Opis konstrukcji garażu

Garaż murowany z betonu komórkowego, od zewnątrz wykończony tynkiem. Posiada dwie bramy garażowe, dwuskrzydłowe. Dach o konstrukcji drewnianej, dwuspadowy kryty blachą, posadzki betonowe.

*Opinia nie stanowi ekspertyzy.*

*Dokumentacja fotograficzna oraz rzuty budynku stanowią załączniki do niniejszego operatu szacunkowego.*

### III. WYCENA 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 regionu to zabudowa mało zwarta i spontanicznie rozrzucona, nieraz aż po szczyty wzgórz. W dolinach wzdłuż ciągów ulicówka przechodząca w centrach w zwartą zabudowę.

Gmina Myślenice położona jest w południowej części województwa małopolskiego, 30 km od Krakowa na obszarze 153,5 km kw., a same Myślenice zajmują 30,1 km kw. Miasto położone jest na wysokości 315 m. n.p.m. nad rzeką Rabą, otoczone wzniesieniami Dalinu, Chełmu i Uklejny. Administracyjnie w skład gminy wchodzi 17 sołectw. Ludność Miasta i Gminy Myślenice liczy ponad 43 tys. mieszkańców, w tym miasto około 18 tys. Przez gminę Myślenice przebiega droga E 77 popularnie zwana "zakopianką", o znaczeniu międzynarodowym. Prowadzi z Krakowa do przejść granicznych w Chyżnem i Łysej Polanie.





### III.2. Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych

Dla potrzeb niniejszej wyceny, ze względu na cel wyceny, określono i zbadano:

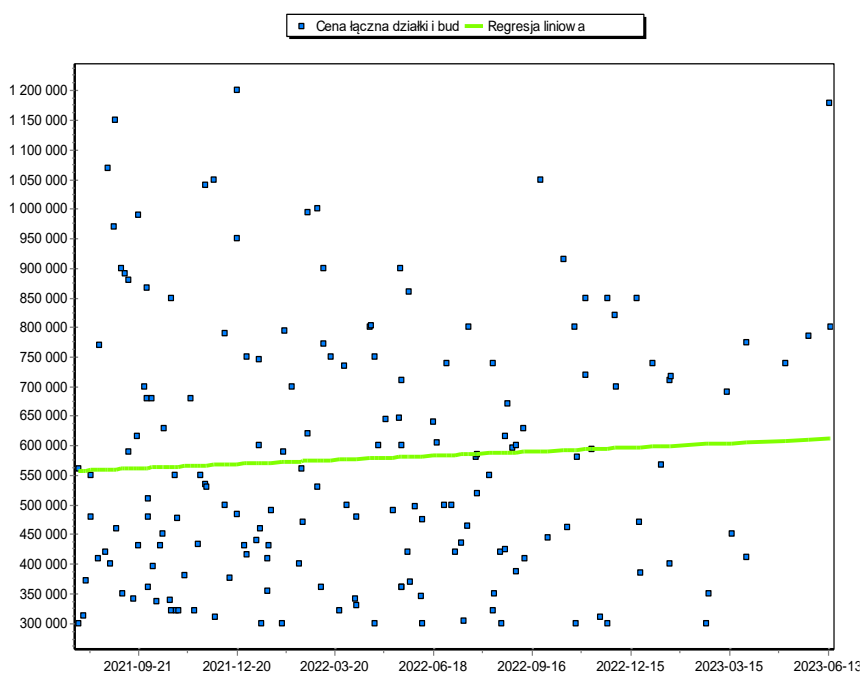
- Rodzaj rynku: rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych,
- Obszar badania: powiat myślenicki, gminy Myślenice, Sułkowice, Siepraw, Dobczyce,
- Okres badania cen: od października 2021 r. do dnia niniejszej wyceny,

W bazie danych dla ww. segmentu rynku mamy zarejestrowanych 322 transakcje. W celu wyszukania transakcji nieruchomościami podobnymi, zastosowano określone kryteria wyboru zakładając, że nieruchomości podobne, które znajdą się w zebranej próbie, muszą spełniać te kryteria: nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, budynkami w stanie wykończonym, wybudowane po roku 90 - tym. Powierzchnia działki do 3 000 m<sup>2</sup>.

W związku z zastosowaniem ww. założeń, zawężono obszar analizy w ww. okresie do 43 transakcji nieruchomościami podobnymi spełniającymi ww. kryteria. W ramach analizy statystycznej, ustalono podstawowe miary skupienia i rozproszenia i odrzucono transakcje o cenach jednostkowych odstających tj. poniżej 10 percentyla i powyżej 90 percentyla oraz transakcje skrajne, znacząco różniące się od pozostałych nieruchomości podobnych, próbę ograniczono do 22 transakcji, z których cenę minimalną 585 349 zł, określa nieruchomość położona w Kornatce o powierzchni działki 999 m<sup>2</sup>. Cenę maksymalną, wynoszącą 1 199 074 zł definiuje nieruchomość zlokalizowana w Zawadzie, o powierzchni działki 1 191 m<sup>2</sup>. Średnia cena to 871 234 zł.

## Analiza trendu czasowego

Analizę trendu czasowego wykonano przy pomocy regresji liniowej. Oparta jest ona na założeniu, że różnica cen spowodowana jest tylko upływem czasu. Analizę trendu czasowego wykonano dla okresu od lipca 2021 r. do dnia niniejszej wyceny. Obszar analizy obejmował rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, znajdujących się na terenie powiatu myślenickiego. Ze zbioru wyeliminowano transakcje odstające.



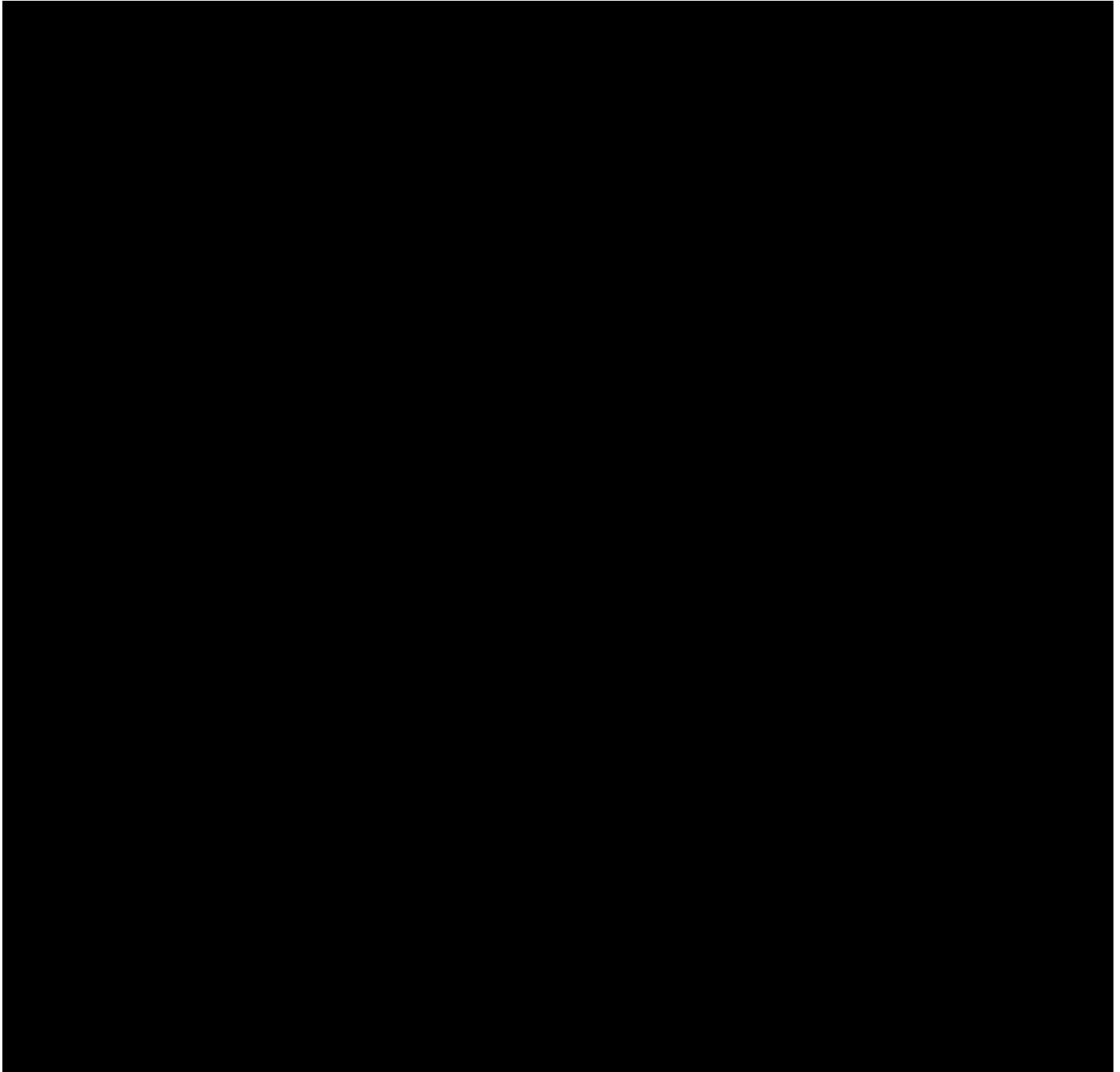
Trend zmian [%/rok] : 5,00  
Nachylenie prostej reg. : 78,0096  
Wsp. determinacji : 0,00  
Liczba transakcji : 171

W oparciu o analizę zarejestrowanych na rynku transakcji stwierdzono, iż w analizowanym okresie nastąpił wzrost cen nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami jednorodziennymi. W odniesieniu do jednego roku jest to 5,00 % przyjmując transakcje bez grupowania. Uznano, iż przesunięcie transakcji w czasie ma wpływ na zmienność cen w bazie. W oparciu o powyższe, biorąc pod uwagę analizy przeprowadzone na ww. rynku oraz opracowania własne, realnym i bezpiecznym będzie przyjęcie trendu zmiany na poziomie **5,00 %/rok**.

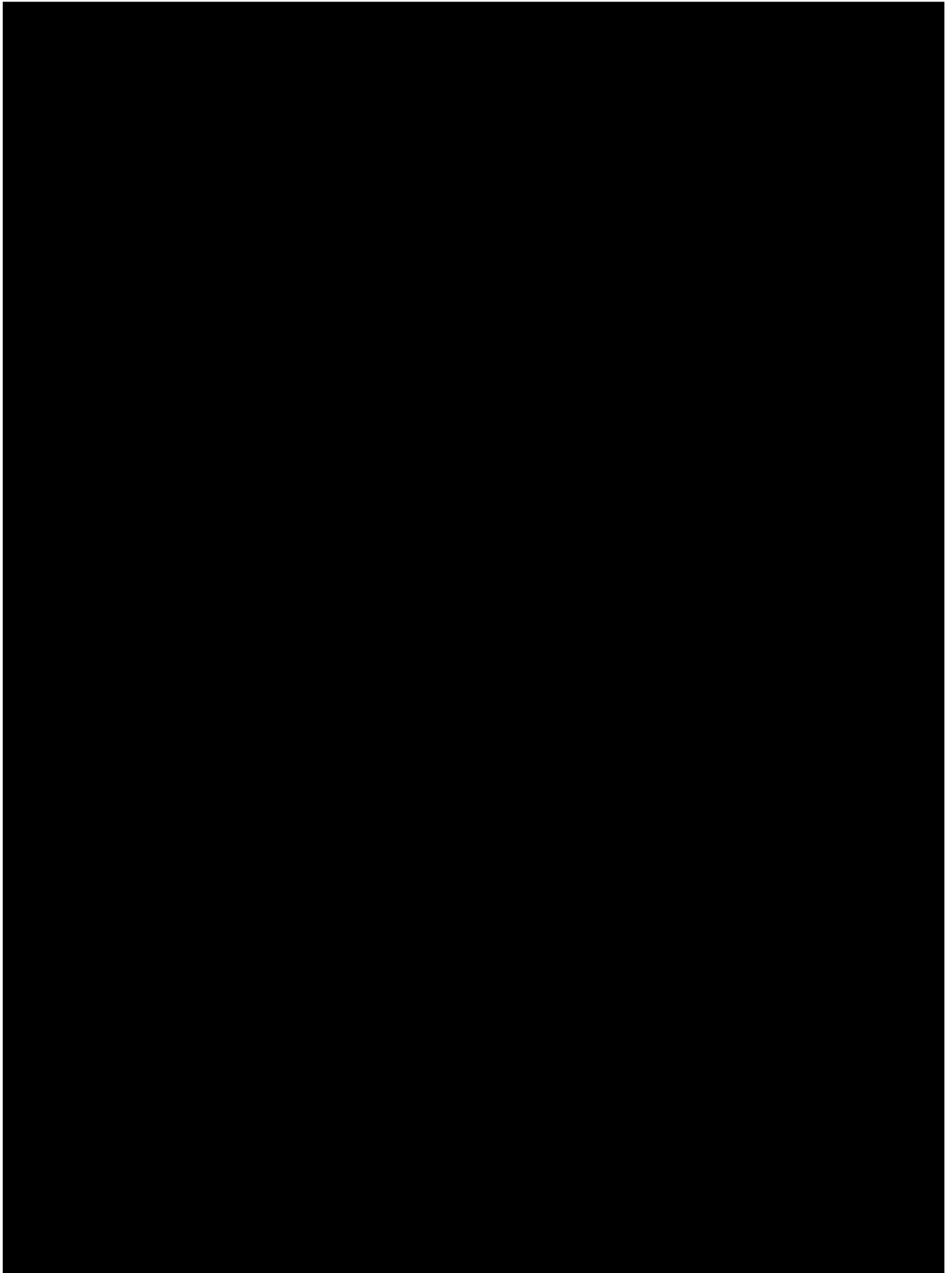
Zgodnie z art. 4 pkt 16 *Ustawy o gospodarce nieruchomościami*, wybrane do wyceny nieruchomości podobne to nieruchomości, które są porównywalne z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie (powiat myślenicki, gminy: Wiśniowa, Lubień, Pcim, Tokarnia); stan prawny (prawo własności, bez istotnych obciążeń i wad prawnych mogących mieć znaczny wpływ na cenę), przeznaczenie (nieruchomości gruntowe zabudowane – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna), sposób korzystania (budynki mieszkalne jednorodzinne) oraz inne cechy wpływające na jej wartość (funkcja i architektura, uzbrojenie, inne cechy). Pojęcie nieruchomości „porównywalne” nie oznacza, że nieruchomości te mają identyczne cechy jak nieruchomość będąca przedmiotem wyceny (np. taką samą powierzchnię lub identyczne przeznaczenie), lecz że różnice pomiędzy tymi nieruchomościami są możliwe do skorygowania w procesie szacowania, poprzez zastosowanie odpowiednich współczynników korygujących i poprawek.

Zestawienie transakcji nieruchomościami podobnymi do nieruchomości wycenianej przedstawiono na kolejnej stronie w Tabeli nr 1.

Tabela nr 1



Poniżej przedstawiono charakterystykę nieruchomości, które osiągnęły skrajne ceny.



Wybór cech rynkowych oraz ich wpływ na ceny na rynku lokalnym, określone na podstawie analizy rynku oraz obserwacji zachowań inwestorów, podaje poniższa Tabela nr 2.

Cechy rynkowe	Zakres wartości cechy rynkowej	Waga cechy (%)	Wartość cechy
<u>Lokalizacja</u> – położenie, otoczenie, dojazd	<p><b>bardzo dobra:</b> bardzo dobra dostępność do infrastruktury społecznej i usługowo-handlowej; wysokie walory krajobrazowe; korzystne i atrakcyjne sąsiedztwo; dojazd drogą o nawierzchni twardej ulepszonej;</p> <p><b>bardzo słaba:</b> słaba dostępność do infrastruktury społecznej i usługowo-handlowej; w bliskim sąsiedztwie uciążliwe lub mocno nieatrakcyjne obiekty budowlane; dojazd drogą o nawierzchni twardej nieulepszonej lub brak urządzonego dojazdu;</p>	25 %	5 - bardzo dobra 4 - dobra 3 - średnia 2 - słaba 1 - bardzo słaba
<u>Powierzchnia budynku</u>	<p><b>bardzo duża:</b> powyżej 210 m<sup>2</sup></p> <p><b>duża:</b> 180 m<sup>2</sup> - 210 m<sup>2</sup></p> <p><b>średnia:</b> 150 m<sup>2</sup> - 180 m<sup>2</sup></p> <p><b>mała:</b> 120 m<sup>2</sup> - 150 m<sup>2</sup></p> <p><b>bardzo mała:</b> poniżej 120 m<sup>2</sup></p>	15%	1 - bardzo duża 2 - duża 3 - średnia 4 - mała 5 - bardzo mała
<u>Stan techniczny, standard wykończenia i wyposażenia</u>	<p><b>bardzo dobry:</b> pełne uzbrojenie, ogrzewanie centralne, budynek remontowany, budynek w zadowalającym stanie technicznym, standard wykonania i wykończenia budynku zadowalający,</p> <p><b>bardzo słaby:</b> niepełne uzbrojenie, zły stan techniczny budynku, bardzo słaby standard wykonania i wykończenia budynku, budynek wymaga kapitalnego remontu,</p>	15%	5 - bardzo dobry 4 - dobry 3 - średni 2 - słaby 1 - bardzo słaby
<u>Architektura, funkcjonalność</u>	<p><b>bardzo dobra:</b> atrakcyjna architektura, bardzo dobry układ pomieszczeń, brak pomieszczeń przejściowych i powierzchni o obniżonej funkcjonalności np. niskich piwnic;</p> <p><b>bardzo słaba:</b> nieatrakcyjna architektura, słaby rozkład funkcjonalny pomieszczeń, pomieszczenia przejściowe, znaczny udział powierzchni o obniżonej funkcjonalności: piwnic, pom. gospodarczych, strychów</p>	15%	5 - bardzo dobra 4 - dobra 3 - średnia 2 - słaba 1 - bardzo słaba
<u>Powierzchnia i stan działki</u>	<p><b>bardzo dobra:</b> działka o dużej powierzchni, kształtna, na terenie płaskim lub o nieznacznych deniwelacjach;</p> <p><b>bardzo słaba:</b> działka o niewielkiej powierzchni, o niekorzystnym kształcie lub znacznych deniwelacjach;</p>	15%	5 - bardzo dobra 4 - dobra 3 - średnia 2 - słaba 1 - bardzo słaba
<u>Inne – w tym ograniczenia w możliwości zagospodarowania nieruchomości</u>	<p><b>bardzo dobre:</b> małe ograniczenia w zabudowie, nieistotne zagrożenia środowiskowe, wysoka ocena innych cech nieuwzględnionych wyżej</p> <p><b>bardzo słabe:</b> duże ograniczenia w zabudowie np. przechodzące przez działkę sieci techniczne; wysokie zagrożenia środowiskowe; niska ocena innych cech nie uwzględnionych wyżej</p>	15 %	5 - bardzo dobre 4 - dobre 3 - średnie 2 - słabe 1 - bardzo słabe
<b>SUMA</b>		<b>100%</b>	

### III.3. Arkusz wyceny nieruchomości gruntowej zabudowanej – dz. nr 960/5

Na podstawie zebranych informacji, w oparciu o transakcje podobne, dokonano określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości położonej w Krzyszkowicach, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się z działki ewidencyjnej nr 960/5 o powierzchni 1 300 m<sup>2</sup>, metodą korygowania ceny średniej mieszczącą się w podejściu porównawczym. Jako jednostkę porównawczą przyjęto całą nieruchomość.

Tabela nr 3

Ustalenie zakresu cen na podstawie bazy:				Ustalenie zakresu współczynników korygujących:			
<b>cena minimalna</b>		585 349		<b>u min</b>		0,6719	
<b>cena maksymalna</b>		1 199 074		<b>u max</b>		1,3763	
<b>cena średnia</b>		871 234					
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	0,25	0,1680	0,3441	1	5	4	0,2970
Powierzchnia budynku	0,15	0,1008	0,2064	1	5	2	0,1254
Stan techniczny - standard	0,15	0,1008	0,2064	1	5	2	0,1254
Architektura - funkcjonalność	0,15	0,1008	0,2064	1	5	3	0,1500
Powierzchnia i stan działki	0,15	0,1008	0,2064	1	5	3	0,1500
Inne	0,15	0,1008	0,2064	1	5	4	0,1782
<b>1,00</b>		<b>0,6719</b>	<b>1,3763</b>			<b>1,0260</b>	
Szacowana wartość nieruchomości gruntowej:							
$W_N = 871\,234 * 1,0260 = 894\,000$							

## IV. WYNIK KOŃCOWY

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości gruntowej, objętej księgą wieczystą numer KR1Y/00057588/0 Sądu Rejonowego w Myślenicach, położonej w Krzyszkowicach, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się z działki ewidencyjnej nr 960/5 o powierzchni 1 300 m<sup>2</sup> wynosi w zaokrągleniu do pełnych tysięcy:

**894 000 zł**

**słownie złotych: osiemset dziewięćdziesiąt cztery tysiące**

Oszacowana wartość nieruchomości odpowiada cenom rynkowym kształtującym się w wolnym obrocie na rynku lokalnym, nie odbiega od cen transakcyjnych nieruchomości o zbliżonych cechach rynkowych i mieści się w przedziale cen rynkowych odnotowanych w toku badania rynku lokalnego.

Myślenice, 17 października 2023 r.



## V. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Niniejszą opinię opracowano dla celu określonego w punkcie I.3. i za wykorzystanie jej dla innych celów autor nie bierze odpowiedzialności. Dokonywanie jakichkolwiek zmian w niniejszej opinii jest nieuprawnione.
2. Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte nieruchomości będącej przedmiotem opracowania oraz za utajone fakty prawne mające wpływ na wartość nieruchomości.
3. Operat ten nie może być publikowany w całości ani w częściach, jak również nie może być udostępniany osobom trzecim, nie posiadającym interesu prawnego, bez uzgodnienia z autorem operatu.
4. Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
5. Operat niniejszy wykonany został zgodnie ze Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych oraz obowiązującymi na datę wyceny przepisami prawa.
6. Dane osobowe zawarte w niniejszej opinii są przetwarzane na podstawie zawartej umowy, w celu jej wypełnienia oraz wynikają z prawnie usprawiedliwionych celów realizowanych przez sporządzającego wycenę rzeczoznawcę majątkowego.

## VI. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Postanowienie o powołaniu biegłego.
3. Wydruk treści księgi wieczystej.
4. Uproszczony wypis z rejestru gruntów.
5. Potwierdzenie udzielenia pozwolenia na użytkowanie.
6. Rzut parteru i poddasza.
7. Mapy ewidencyjne.
8. Mapa zasadnicza.
9. Polisa ubezpieczeniowa.