

## OPERAT SZACUNKOWY

REPERTORIUM NR 105/2022

określenie wartości rynkowej udziału  $\frac{1}{2}$  części prawa własności nieruchomości gruntowej, objętej księgą wieczysta nr [REDAKTED] prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Myślenicach V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Dobczycach, położonej w miejscowości Raciechowice, gmina Raciechowice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się z niezabudowanej działki ewidencyjnej nr 369 o powierzchni 0,91 ha oraz zabudowanej budynkiem mieszkalnym działki ewidencyjnej nr 483/7

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

**zleceniodawca:** Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach Karolina Szynalik-Żywicka, sygn. akt Km 627/19

**autor opracowania:**

Myślenice, maj 2022 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 .....	3
I.5. Podstawy prawne i metodologiczne.....	4
I.6. Źródła informacji.....	4
I.7. Metodyka wyceny.....	4
<b>II. OPIS NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>6</b>
II.1. Lokalizacja .....	6
II.2. Stan prawny .....	8
II.3. Przeznaczenie nieruchomości .....	10
II.4. Działka gruntu .....	11
II.5. Budynek mieszkalny .....	12
<b>III. WYCENA NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>14</b>
III.1. Charakterystyka rynku .....	14
III.1.1. Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych .....	16
III.1.2. Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych - budowlanych .....	21
III.1.3. Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych – rolnych.....	26
III.2. Arkusze wyceny .....	31
III.2.1. Określenie wartości rynkowej działki ewidencyjnej nr 483/7 .....	31
III.2.2. Określenie wartości rynkowej działki ewidencyjnej nr 369.....	33
<b>IV. WYNIK KOŃCOWY .....</b>	<b>34</b>
<b>V. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....</b>	<b>35</b>
<b>VI. ZAŁĄCZNIKI .....</b>	<b>35</b>

## I. CZĘŚĆ OGÓLNA

### I.1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem niniejszej wyceny jest nieruchomość gruntowa, położona w miejscowości Raciechowice, gmina Raciechowice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, objęta księgą wieczystą [REDACTED] prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Myślenicach V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Dobczycach, składająca się z działek ewidencyjnych nr 369 o pow. 0,91 ha oraz nr 483/7 o pow. 0,0787 ha.

Działka ewidencyjna nr 483/7 jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oznaczonym numerem porządkowym *Raciechowice 37*.

Zakresem wyceny objęto udział 1/2 części prawa własności przedmiotowej nieruchomości w granicach ww. działek ewidencyjnych wraz ze wszystkimi częściami składowymi.

### I.2. Zleceniodawca

Podstawę formalną opracowania niniejszego operatu szacunkowego stanowi zlecenie wykonania oszacowania nieruchomości. Zleceniodawca: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach Karolina Szynalik-Żywicka, 32-400 Myślenice, ulica Piłsudskiego 14, postanowienie z dnia 21 lutego 2022 r.

### I.3. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej prawa własności 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:	13 maja 2022 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	13 maja 2022 r.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:	30 marca 2022 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	30 marca 2022 r.

## I.5. Podstawy prawne i metodologiczne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z dnia 21 października 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.);
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny i sporządzania operatu szacunkowego (tekst jednolity Dz. U. z dnia 26 marca 2021 r., poz. 555);
3. Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz. U. z dnia 8 października 2020 r. poz. 1740 z późn. zm.);
4. Ustawa z dnia 17.11.1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z dnia 4 października 2021 r. poz. 1805);
5. POWSZECHNE KRAJOWE ZASADY WYCENY (PKZW) – Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

## I.6. Źródła informacji

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

- Księga wieczysta prowadzona dla przedmiotowej nieruchomości,
- Ewidencja gruntów i budynków prowadzona przez Starostwo Powiatowe w Myślenicach,
- Studium Kierunków i Uwarunkowań Zagospodarowania Przestrzennego gminy Raciechowice,
- Mapa zasadnicza,
- Mapa ewidencyjna,
- Mapa do celów prawnych sporządzona przez mgr inż. Kazimierza Cyrek z dnia 27.01.2022 r.
- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 30.03.2022 r,
- 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 Rady Ministrów *w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego*, przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Procedura wyceny metodą korygowania ceny średniej przedstawia się następująco:

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

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

- określenie jednostkowej wartości rynkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_x = C_{sr} * \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

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

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

Wartość współczynnika średniego dla danej cechy jest proporcjonalna do ceny średniej - ustalana jest w dostępnym przedziale zakresu w sposób proporcjonalny do usytuowania ceny średniej próbki transakcji w przedziale pomiędzy ceną minimalną a maksymalną. Wartości współczynników zawarte pomiędzy wartością średnią a skrajnymi interpolowane są liniowo.

## II. OPIS NIERUCHOMOŚCI

### II.1. Lokalizacja

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Raciechowice, stanowiącej siedzibę gminy wiejskiej, zlokalizowanej we wschodniej części powiatu myślenickiego, składającej się z 15 wsi liczących łącznie ok. 6 350 mieszkańców.

Rys.1. Gmina Raciechowice z lokalizacją poszczególnych wsi.



Przedmiotowa nieruchomość położona jest w odległości ok. 1,8 km w kierunku północno-wschodnim od centrum miejscowości, gdzie znajdują się m.in.: Urząd Gminy, kościół, szkoła, ośrodek zdrowia, apteka, urząd pocztowy, oddział banku oraz punkty handlowo-usługowe.

W sąsiedztwie nieruchomości zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i gospodarcza oraz tereny niezabudowane, częściowo użytkowane rolniczo, częściowo zadrzewione i zakrzewione.

Działka ewidencyjna nr 483/7 posiada bezpośredni dostęp do drogi gminnej o nawierzchni asfaltowej urządzonej po działce ewidencyjnej nr 451 (wg rejestru gruntów własność Gminy Raciechowice, brak informacji o prowadzonej księdze wieczystej). Działka ewidencyjna nr 369 nie posiada dostępu do drogi publicznej.

Rys.2. Ortofotomapa z lokalizacją przedmiotowej nieruchomości.



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

## II.2. Stan prawny

Sąd Rejonowy w Myślenicach, V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Dobczycach prowadzi księgę wieczystą numer [REDACTED] dla nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Raciechowice, gmina Raciechowice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się z działki ewidencyjnej nr 483/7 oraz parcel gruntowych pgr 203/1 o pow. 0,3183 ha, pgr 203/2 o pow. 0,4500 ha, pgr 204/1 o pow. 0,4795 ha. Łączny obszar całej nieruchomości wynosi: 1,3265 ha.

Dział I-Sp. – wolny od wpisów.

Właścicielami przedmiotowej nieruchomości ujawnionymi w dziale II księgi wieczystej są [REDACTED] w udziale ½ części oraz E [REDACTED] [REDACTED] w udziale ½ części, na podstawie [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

W dziale III widnieje wpis o treści:

- przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości kolejnego wierzyciela (Km 627/19, na rzecz Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą we Wrocławiu. Przedmiot wykonywania: Udział we współwłasności nieruchomości wynoszący ½, należący do [REDACTED].

Dział IV – wolny od wpisów i obciążeń.

### Oznaczenie nieruchomości wg rejestru gruntów:

Województwo: małopolskie	
Powiat: myślenicki	
Jednostka ewidencyjna: [120905_2] Raciechowice	
Obręb: Raciechowice [0012]	
Nr jednostki rejestrowej: G608	
<b>Udział/Forma władania</b>	<b>Dane osoby fizycznej/institucji</b>
– współwłasność w udziale ½ części: [REDACTED]	[REDACTED]
– współwłasność w udziale ½ części [REDACTED]	[REDACTED]



Oznaczenie działki		Pow. [ha]	Użytki i klasy gleboznawcze		Nr księgi wieczystej lub inne dokumenty
Numer działki identyfikator	Adres		Rodzaj	Pow. [ha]	
483/7 120905_2.0012.483/7	-	0,0787	Br-PsV	0,0787	[REDAKTOWANE]

Uwagi: inne dokumenty określające prawa: AWZ62/77, Decyzji:RGPiN.7430/a/66/08 z 29.12.2008 r.

### Oznaczenie nieruchomości wg rejestru gruntów:

Województwo: małopolskie					
Powiat: myślenicki					
Jednostka ewidencyjna: [120905_2] Raciechowice					
Obręb: Raciechowice [0012]					
Nr jednostki rejestrowej: G198					
<i>Udział/Forma władania</i>			<i>Dane osoby fizycznej/institucji</i>		
- współwłasność w udziale ½ części: [REDAKTOWANE]					
- współwłasność w udziale ½ części [REDAKTOWANE],					
Oznaczenie działki		Pow. [ha]	Użytki i klasy gleboznawcze		Nr księgi wieczystej lub inne dokumenty
Numer działki identyfikator	Adres		Rodzaj	Pow. [ha]	
369 120905_2.0012.369	-	0,91	ŁIV ŁV LsIV	0,36 0,13 0,42	[REDAKTOWANE] Op. P.1209.2022.428

Uwagi: inne dokumenty określające prawa: AN4050/94

### UWAGI:

- Oznaczenie działki nr 369 ujawnione w ewidencji gruntów nie jest zgodne z księgą wieczystą. Zgodnie z mapą do celów prawnych sporządzoną przez mgr inż. Kazimierza Cyrka z dnia 27.01.2022 r. wykazem synchronizacyjnym działka ewidencyjna nr 369 odpowiada pgr 203/1, pgr 203/2, pgr 204/1.
- Istnieje istotna rozbieżność pomiędzy łączną powierzchnią nieruchomości ujawnioną w księdze wieczystej (1,3265 ha), a danymi ewidencji gruntów (0,9887 ha – suma powierzchni działek ewidencyjnych nr 369 i nr 483/7).

Zgodnie z wypisem z kartoteki budynków pozycja: 120905\_2.0012.G608 na działce ewidencyjnej nr 483/7 posadowione są dwa budynki:

- 1) budynek mieszkalny o numerze ewidencyjnym 754, adres: Raciechowice 37, konstrukcja ścian murowana, status: wybudowany, ilość kondygnacji nadziemnych: 2, brak informacji o kondygnacjach podziemnych, rok zakończenia budowy nieznan, powierzchnia zabudowy budynku: 146 m<sup>2</sup>,
- 2) budynek niemieszkalny o numerze ewidencyjnym 756, status: wybudowany, ilość kondygnacji nadziemnych: 1, brak informacji o kondygnacjach podziemnych, powierzchnia zabudowy: 2 m<sup>2</sup>.

*Protokół z badania księgi wieczystej oraz uproszczony wypis z rejestru gruntów stanowią załączniki do niniejszego operatu szacunkowego.*

### **II.3. Przeznaczenie nieruchomości**

Z dniem 1 stycznia 2004 r. utracił moc i nie obowiązuje *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Raciechowice*, uchwalony Uchwałą Rady Gminy Raciechowice Nr XXVII/100/93 z dnia 15 kwietnia 1993 r. Teren obejmujący przedmiotową nieruchomość nie podlega ustaleniom żadnego obowiązującego miejscowego planu.

Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raciechowice*, zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Raciechowice z dnia 16 grudnia 1999 r., Nr XII/69/99, przedmiotowa nieruchomość położona jest na obszarze oznaczonym symbolami:

#### Działka ewidencyjna nr 483/7:

UM16 - obszary usługowo mieszkaniowe, ze znaczącym udziałem zabudowy mieszkaniowej nie związanej z rolnictwem,

#### Działka ewidencyjna nr 369:

LŁ – obszary leśno-łąkowe

Rys.3. Fragment rysunku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.



## II.4. Działka gruntu

Rys.4. Ortofotomapa z widokiem na przedmiotowe działki nr 369 i nr 483/7.



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

Działka ewidencyjna nr 369 o powierzchni 0,91 ha. Wg rejestru gruntów działka użytkowana jako grunty łąk trwałych klasy IV (0,36 ha) i V (0,13 ha) oraz grunty leśne klasy IV (0,42 ha). Kształt działki nieregularny. Teren działki nachylony w kierunku północnym, w części północnej stroma skarpa. Część rolna odłogowana, część leśna stanowi las mieszany o przeciętnej wartości użytkowej drzewostanu (Jodła, Dąb, Klon, wiek 50 – 60 lat, zadrzewienie ok. 0,6).

Działka ewidencyjna nr 483/7 o powierzchni 0,0787 ha. Wg rejestru gruntów działka w całości użytkowana jako grunty rolne zabudowane. Kształt działki zbliżony do czworoboku o wymiarach od ok. 21,5 m do ok. 28,5 m szerokości oraz ok. 33 m długości. Na terenie działki lekkie deniwelacje terenu. W południowej części działki posadowiony jest budynek mieszkalny szczegółowo opisany w dalszej części operatu szacunkowego. Działka zaniedbana, nieuprzątnięta, nieogrodzona, porośnięta pojedynczymi drzewami, krzewami oraz roślinnością trawiastą. Place i dojazdy w granicach działki nieurządzone. Przed wejściem do budynku oraz przy budzie teren utwardzony nawierzchnią betonową. Wzdłuż zachodniej granicy działki szpaler tuj ozdobnych odgradzający szlak drożny od przedmiotowej działki.

Przez północną część działki przebiega napowietrzna linia sieci elektroenergetycznej. Przez północną oraz zachodnią część działki przebiega sieć wodociągowa. Przy wschodniej ścianie budynku szambo (brak dostępu do sieci kanalizacji sanitarnej gminnej).

## **II.5. Budynek mieszkalny**

Budynek mieszkalny jednorodzinny oznaczony numerem porządkowym *Raciechowice 37* został wybudowany w latach 50-60-tych XX wieku. Budynek parterowy z nieużytkowym strychem, podpiwniczony w ok. 1/2 części. Powierzchnia zabudowy budynku wynosi 146 m<sup>2</sup> (zgodnie z kartoteką budynków oraz z pomiarem graficznym na mapie serwisu [geoportal.gov.pl](http://geoportal.gov.pl)). Budynek został wybudowany w tradycyjnej technologii murowej z pustaka żużlowego oraz pustaka betonowego, strop nad piwnicą betonowy, nad parterem drewniany, dach o konstrukcji drewnianej, pokrycie dachu z blachy płaskiej. Rynny i rury spustowe z blachy. Komin murowany z cegły. Część zachodniej elewacji budynku ocieplona styropianem bez wykończenia/zabezpieczenia klejem na siatce. Stolarka okienna częściowo drewniana, częściowo PCV. Budynek fizycznie podzielony jest na dwie części, do których wydzielone są osobne wejścia. Jedno wejście znajduje się od strony zachodniej budynku (po schodkach), drugie wejście od strony wschodniej budynku.

W trakcie oględzin biegły został wpuszczony wyłącznie do jednej z wydzielonych części budynku, druga część budynku nie została udostępniona do oględzin. W części budynku w której sporządzono dokumentację fotograficzną znajdują się dwa pokoje, kuchnia (przechodnia), korytarz oraz wiatrołap.

Stan techniczny oraz standard wykończenia budynku słaby. Budynek w stanie do generalnego remontu (na granicy opłacalności ekonomicznej). W części udostępnionej do oględzin ściany miejscowo zawilgocone, widoczna pleśń na suficie, w pokojach i kuchni podłogi wykończone panelami, w łazience terakota w korytarzu wykładzina PCV. Według oświadczenia współwłaściciela część niedostępna znajduje się w znacznie gorszym stanie technicznym, od wielu lat jest nieużytkowana.

W budynku znajdują się dwa liczniki na wodę oraz dwie osobne instalacje elektryczne z licznikami (w dniu oględzin jeden licznik ściągnięty).

### III. WYCENA NIERUCHOMOŚCI

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

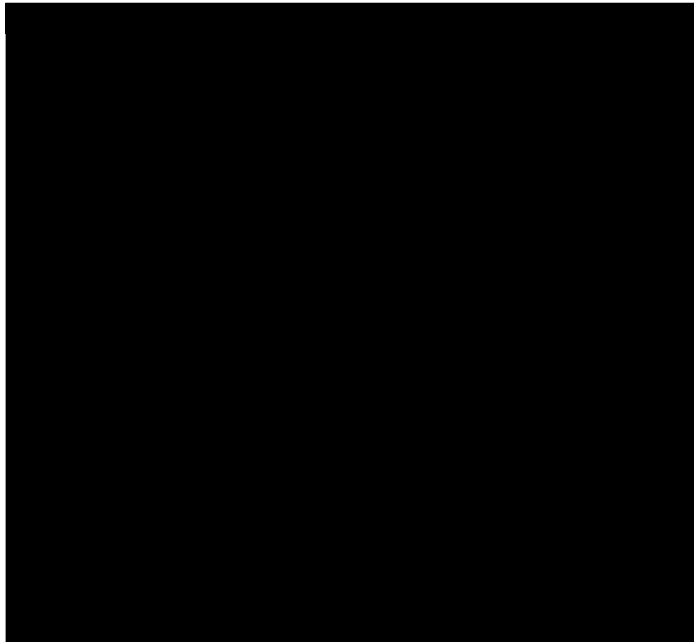
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

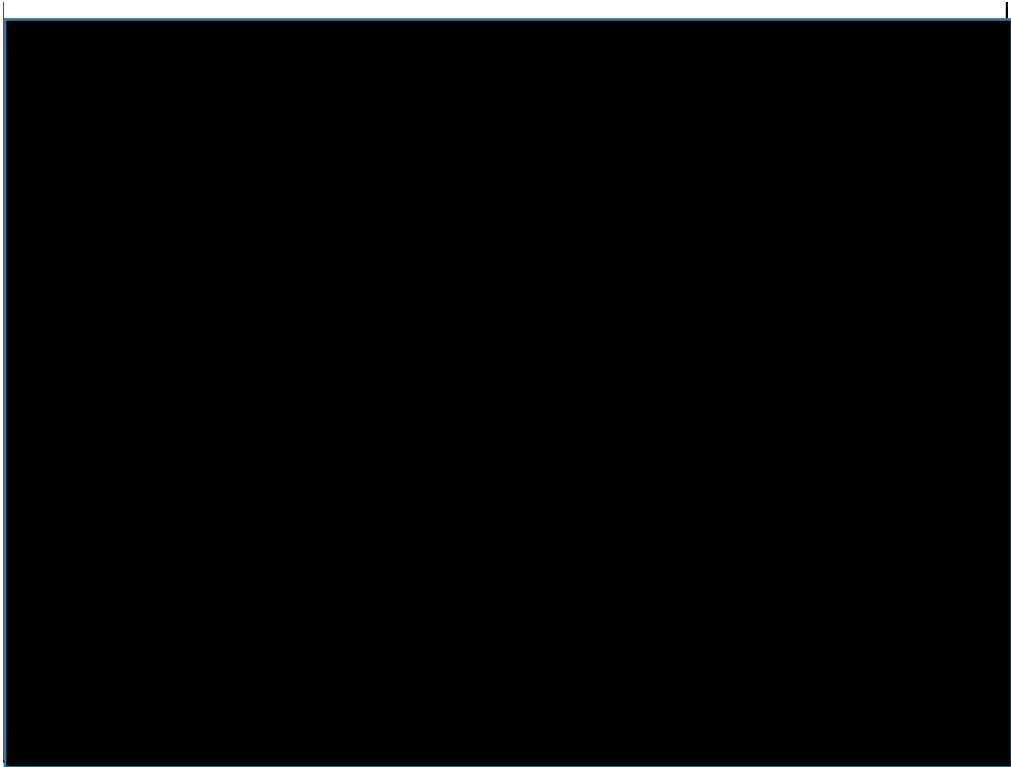
---

<sup>1</sup> www.gdow.pl



[REDACTED]

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



[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

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

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

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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

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

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

[REDACTED]

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



[REDACTED]

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



[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

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

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

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

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









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

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

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

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	-	E
[REDACTED]	[REDACTED]	-	E
[REDACTED]	[REDACTED]	-	E
[REDACTED]	[REDACTED]	-	E
[REDACTED]	[REDACTED]	-	E
[REDACTED]	[REDACTED]	-	E
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



## III.2. Arkusze wyceny

### III.2.1. Określenie wartości rynkowej działki ewidencyjnej nr 483/7

Na podstawie zebranych informacji, dokonano określenia wartości rynkowej działki ewidencyjnej nr 483/7 o pow. 0,0787 ha położonej w Raciechowicach, gmina Raciechowice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oznaczonym numerem porządkowym *Raciechowice 37*. Wartość określono przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej, mieszczącej się w podejściu porównawczym. Z uwagi na częsty brak lub niską wiarygodność informacji o powierzchniach użytkowych 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 nr 7.

Tabela nr 7

Ustalenie zakresu cen na podstawie bazy:				Ustalenie zakresu współczynników korygujących:			
<b>cena minimalna</b>		107 682		<b>u min</b>		0,4375	
<b>cena maksymalna</b>		330 866		<b>u max</b>		1,3443	
<b>cena średnia</b>		246 129					
Atrybuty	Wagi	Zakres zmienności współczynnika korygującego		Zakres zmienności skal atrybutów		Atrybut nieruch. wycenianej	Wartość współczynnika korygującego
	<i>k</i>	<i>umin*k</i>	<i>umax*k</i>	<i>min.</i>	<i>max.</i>	<i>W</i>	<i>ui</i>
Lokalizacja	0,25	0,1094	0,3361	1	5	2	0,1797
Powierzchnia budynku	0,15	0,0656	0,2016	1	5	3	0,1500
Stan techniczny - standard	0,15	0,0656	0,2016	1	5	1	0,0656
Architektura - funkcjonalność	0,15	0,0656	0,2016	1	5	1	0,0656
Powierzchnia i stan działki	0,15	0,0656	0,2016	1	5	2	0,1078
Inne	0,15	0,0656	0,2016	1	5	3	0,1500
		<b>1,00</b>	<b>0,4375</b>	<b>1,3443</b>			<b>0,7187</b>

Szacowana wartość nieruchomości gruntowej:

$$W_N = 246\,129 * 0,7187 \cong \mathbf{177\,000}$$

Określenie wartości gruntu

W celu wyodrębnienia własności gruntu oraz wartości części składowych gruntu, na podstawie zebranych informacji, dokonano określenia wartości rynkowej gruntu w granicach działki ewidencyjnej nr 483/7 o pow. 0,0787 ha położonej w Raciechowicach, metodą korygowania ceny średniej, mieszczącą się w podejściu porównawczym. Jednostką odniesienia jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu. Obliczenia zamieszczono w poniższej tabeli nr 8.

Tabela nr 8

Ustalenie zakresu cen na podstawie bazy:			Ustalenie zakresu współczynników korygujących:				
cena minimalna		42,34	u min		0,6373		
cena maksymalna		134,42	u max		2,0233		
cena średnia		66,44					
Atrybuty	Wagi	Zakres zmienności współczynnika korygującego		Zakres zmienności skal atrybutów		Atrybut nieruch. wycenianej	Wartość współczynnika korygującego
	<i>k</i>	<i>umin*k</i>	<i>umax*k</i>	<i>min.</i>	<i>max.</i>	<i>W</i>	<i>ui</i>
Lokalizacja	0,25	0,1593	0,5058	1	5	4	0,3779
Powierzchnia i konfiguracja	0,20	0,1275	0,4047	1	5	4	0,3023
Dostępność komunikacyjna	0,20	0,1275	0,4047	1	5	4	0,3023
Uzbrojenie	0,20	0,1275	0,4047	1	5	3	0,2000
Inne	0,15	0,0956	0,3035	1	5	3	0,1500
		<b>1,00</b>	<b>0,6373</b>	<b>2,0233</b>			<b>1,3325</b>

Szacowana wartość nieruchomości gruntowej:

$$W_j = 66,44 * 1,3325 = 88,53$$

$$W_G = 787 * 88,53 \approx 70\ 000$$

Stąd wartość części składowych działki ewidencyjnej nr 483/7 wynosi:

$$177\ 000\ \text{zł} - 70\ 000\ \text{zł} = 107\ 000\ \text{zł}$$

**Wartość udziału 1/2 części działki ewidencyjnej nr 483/7 (grunt) wynosi 35 000 zł.**

**Wartość udziału 1/2 części części składowych działki ewidencyjnej nr 483/7 wynosi 53 500 zł.**



### III.2.2. Określenie wartości rynkowej działki ewidencyjnej nr 369

Na podstawie zebranych informacji, dokonano określenia wartości rynkowej niezabudowanej działki ewidencyjnej nr 369 o pow. 0,91 ha położonej w Raciechowicach, gmina Raciechowice, powiat myślenicki, województwo małopolskiej. Wartość określono przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej, mieszczącej się w podejściu porównawczym. Jako jednostkę porównawczą – wartość bazową (dla nieruchomości wycenianej i podobnych) – przyjęto 1m<sup>2</sup> powierzchni gruntu. Obliczenia zamieszczono w poniższej tabeli nr 9.

Tabela nr 9

Ustalenie zakresu cen na podstawie bazy:				Ustalenie zakresu współczynników korygujących:			
<b>cena minimalna</b>		3,08		<b>u min</b>		0,4250	
<b>cena maksymalna</b>		14,24		<b>u max</b>		1,9648	
<b>cena średnia</b>		7,25					
Atrybuty	Wagi	Zakres zmienności współczynnika korygującego		Zakres zmienności skal atrybutów		Atrybut nieruch. wycenianej	Wartość współczynnika korygującego
		<i>umin*k</i>	<i>umax*k</i>	<i>min.</i>	<i>max.</i>		
Lokalizacja, dojazd	0,25	0,1063	0,4912	1	5	1	0,1063
Powierzchnia i konfiguracja	0,20	0,0850	0,3930	1	5	2	0,1425
Bonitacja gruntu, struktura użytków	0,20	0,0850	0,3930	1	5	3	0,2000
Stan zagospodarowania, poziom kultury rolnej	0,20	0,0850	0,3930	1	5	3	0,2000
Walory rekreacyjne	0,15	0,0638	0,2947	1	5	2	0,1069
<b>1,00</b>		<b>0,4250</b>	<b>1,9648</b>				<b>0,7557</b>

Szacowana wartość jednostkowa gruntu:

$$W_j = 7,25 * 0,7557 = 5,48$$

$$W_G = 9\ 100 * 5,48 = 49\ 868 \approx \mathbf{49\ 900}$$

**Wartość udziału ½ części działki ewidencyjnej nr 369 o pow. 0,91 ha wynosi 24 950 zł.**

## IV. WYNIK KOŃCOWY

Wartość rynkowa udziału  $\frac{1}{2}$  części prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej, położonej w miejscowości Raciechowice, gmina Raciechowice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, objętej księgą wieczystą numer [REDACTED] prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Myślenicach V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Dobczycach, składającej się z niezabudowanej działki ewidencyjnej nr 369 o pow. 0,91 ha oraz działki ewidencyjnej nr 483/7 o pow. 0,0787 ha zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oznaczonym numerem porządkowym Raciechowice 37, wynosi w zaokrągleniu do pełnych tysięcy:

**113 450 zł**

**słownie złotych: sto trzynaście tysięcy czterysta pięćdziesiąt**

– udział $\frac{1}{2}$ części działki nr 483/7 (grunt):	35 000 zł
– udział $\frac{1}{2}$ części część składowych działki nr 483/7:	53 500 zł
– udział $\frac{1}{2}$ części działki nr 369:	24 950 zł

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, 13 maja 2022 r.

## V. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Niniejszą opinię opracowano dla celu określonego w punkcie I.3. i za wykorzystanie jej dla innych celów autor nie bierze odpowiedzialności. Dokonywanie jakichkolwiek zmian w niniejszej opinii jest nieuprawnione.
2. Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte nieruchomości będącej przedmiotem opracowania oraz za utajone fakty prawne mające wpływ na wartość nieruchomości.
3. Operat ten nie może być publikowany w całości ani w częściach, jak również nie może być udostępniany osobom trzecim, nie posiadającym interesu prawnego, bez uzgodnienia z autorem operatu.
4. Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
5. Operat niniejszy wykonany został zgodnie z przepisami prawa i Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
6. Dane osobowe zawarte w niniejszym operacie szacunkowym są przetwarzane na podstawie postanowienia Komornika Sądowego, w celu jego wypełnienia oraz wynikają z prawnie usprawiedliwionych celów realizowanych przez sporządzającego wycenę biegłego sądowego.
7. Działka ewidencyjna nr 369 podlega ograniczeniom w obrocie – prawo pierwokupu przez Lasy Państwowe reprezentujące Skarb Państwa w trybie *art. 37a ust. 1 pkt. 1) ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jednolity Dz. U. z dnia 13 lipca 2021 r. poz. 1275)*.

## VI. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Postanowienie Komornika o powołaniu biegłego.
3. Protokół z badania księgi wieczystej.
4. Uproszczony wypis z rejestru gruntów.
5. Wypis z kartoteki budynków.
6. Mapa zasadnicza.
7. Mapa ewidencyjna.
8. Mapa do celów prawnych.