



## OPERAT SZACUNKOWY

### REPERTORIUM NR 34/2024

określenie wartości udziału 1/2 części prawa własności nieruchomości gruntowych składających się z:

- działki ewidencyjnej nr 718/5 o powierzchni 0,1467 zabudowanej budynkiem mieszkalnym nr 219, objętą księgą wieczystą KR1Y/00071729/5,
- działki ewidencyjnej nr 718/3 o powierzchni 0,0870 ha niezabudowanej, objętej księgą wieczystą KR1Y/00087646/4,
- działki ewidencyjnej nr 718/2 o powierzchni 0,0903 ha niezabudowanej, objętej księgą wieczystą KR1Y/00087645/7,
- działki ewidencyjnej nr 715 o powierzchni 0,1732 ha niezabudowanej, objętej księgą wieczystą KR1Y/00094688/2,
- działki ewidencyjnej nr 724 o powierzchni 0,0620 ha niezabudowanej, objętej księgą wieczystą KR1Y/00094688/2,
- działki ewidencyjnej nr 726 o powierzchni 0,0498 ha niezabudowanej, objętej księgą wieczystą KR1Y/00094688/2,
- działki ewidencyjnej nr 727 o powierzchni 0,0535 ha niezabudowanej, objętej księgą wieczystą KR1Y/00094688/2,

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

**zleceniodawca:** Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach Ewelina Łacka - Grabczan  
sygn. akt Km 528/23

**autor opracowania:**

Myślenice, marzec 2024 r.

## SPIS TREŚCI

<b>I. CZĘŚĆ OGÓLNA.....</b>	<b>3</b>
I.1. PRZEDMIOT WYCENY .....	3
I.2. ZAKRES OPINII .....	3
I.3. ZLECENIODAWCA.....	3
I.4. CEL OPINII .....	3
I.5. DATY WYCENY .....	4
I.6. PODSTAWA PRAWNA OPINII.....	4
I.7. ŹRÓDŁA INFORMACJI.....	4
I.8. METODYKA WYCENY .....	5
<b>II. OPIS NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>7</b>
II.1. STAN PRAWNY .....	7
II.2. LOKALIZACJA .....	12
II.3. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI .....	14
II.4. DZIAŁKI GRUNTU .....	18
II.5. CZĘŚCI SKŁADOWE.....	20
<b>III. WYCENA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>22</b>
III.1. RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH BUDYNKAMI MIESZKALNYMI .....	23
III.2. ARKUSZ WYCENY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ .....	28
III.3. RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ.....	29
III.4. ARKUSZE WYCENY GRUNTÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ.....	34
<b>IV. WYNIK KOŃCOWY .....</b>	<b>39</b>
<b>V. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA .....</b>	<b>42</b>
<b>VI. ZAŁĄCZNIKI.....</b>	<b>42</b>

# I. CZĘŚĆ OGÓLNA

## I.1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem niniejszej wyceny jest:

- działka ewidencyjna nr 718/5 o powierzchni 0,1467 zabudowana budynkiem mieszkalnym nr 219, objęta księgą wieczystą KR1Y/00071729/5,
- działka ewidencyjna nr 718/3 o powierzchni 0,0870 ha niezabudowana, objęta księgą wieczystą KR1Y/00087646/4,
- działka ewidencyjna nr 718/2 o powierzchni 0,0903 ha niezabudowana, objęta księgą wieczystą KR1Y/00087645/7,
- działka ewidencyjna nr 715 o powierzchni 0,1732 ha niezabudowana, objęta księgą wieczystą KR1Y/00094688/2,
- działka ewidencyjna nr 724 o powierzchni 0,0620 ha niezabudowana, objęta księgą wieczystą KR1Y/00094688/2,
- działka ewidencyjna nr 726 o powierzchni 0,0498 ha niezabudowana, objęta księgą wieczystą KR1Y/00094688/2,
- działka ewidencyjna nr 727 o powierzchni 0,0535 ha niezabudowana, objęta księgą wieczystą KR1Y/00094688/2,

## I.2. ZAKRES OPINII

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału  $\frac{1}{2}$  części w prawie własności nieruchomości gruntowych w granicach w/w działek.

## I.3. ZLECENIODAWCA

Podstawę formalną opracowania niniejszego operatu szacunkowego stanowi zlecenie wykonania oszacowania nieruchomości. Zleceniodawca: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach Ewelina Łącka - Grabczan, 32-400 Myślenice, ulica Piłsudskiego 9, postanowienie z dnia 23 sierpnia 2023 r.

## I.4. CEL OPINII

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:	19 marca 2024 r.
Data, na którą określono wartość rynkową przedmiotu wyceny:	8 marca 2024 r.
Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	16 listopada 2023 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	16 listopada 2023 r.

## I.6. PODSTAWA PRAWNA OPINII

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. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) - Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

## I.7. ŹRÓDŁA INFORMACJI

1. Księgi wieczyste przedmiotowych nieruchomości,
2. Dane ewidencji gruntów i budynków – Starostwo Powiatowe w Myślenicach,
3. Mapa zasadnicza,
4. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego,
5. Oględziny nieruchomości,
6. Baza danych transakcji sprzedaży Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości w Krakowie.

## I.8. METODYKA WYCENY

Po uwzględnieniu celu i zakresu wyceny oraz dostępnych danych o cenach i cechach nieruchomości podobnych, wartość rynkową przedmiotowych 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 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:

$$W_X = C_{\dot{S}R} * \sum_{i=1}^n U_i$$

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

#### **Księga wieczysta nr KR1Y/00071729/5**

Sąd Rejonowy w Myślenicach, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr **KR1Y/00071729/5** dla nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Biertowice, gmina Sułkowice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się wyłącznie z działki ewidencyjnej nr 718/5 o powierzchni 0,1467 ha stanowiącej grunty rolne zabudowane.

Dział I-Sp.: wolny od wpisów.

#### Dział II:

Właścicielami przedmiotowej nieruchomości ujawnionymi w dziale II księgi wieczystej są:

- w udziale ½ części Dorota Świątkoń córka Andrzeja i Zofii, Pesel: 80092811023;
- w udziale ½ części Krzysztof Rusek syn Andrzeja i Alicji, Pesel: 89071215270

na podstawie umowy darowizny, 3337/2020, z dnia 12.10.2020 r., umowy majątkowej małżeńskiej, 6337/2016, z dnia 7.12.2016 r., umowy darowizny oraz umowy ustanowienia użytkowania, 4489/2020, z dnia 30.12.2020 r.

#### Dział III:

1. Ograniczone prawo rzeczowe - na udziale wynoszącym 1/2 część stanowiącym współwłasność Krzysztofa Rusek - nieodpłatnego i dożywotniego użytkowania osobistego, polegającego na prawie korzystania z budynku mieszkalnego numer 219 oraz przydomowego ogródka, położnego w Biertowicach w dotychczasowym zakresie.

Widnieją wzmianki:

1. REP.C. / KOMO / 39367 / 24 - 2024-03-06, 11:58:00  
DZ. KW. / KR1Y / 2091 / 24 / 1 - 2024-03-07, 12:23:33 - wpis wszczęcia egzekucji,
2. REP.C. / KOMO / 39363 / 24 - 2024-03-06, 11:56:25  
DZ. KW. / KR1Y / 2090 / 24 / 1 - 2024-03-07, 11:53:26 - wpis wszczęcia egzekucji,
3. REP.C. / KOMO / 39361 / 24 - 2024-03-06, 11:55:04  
DZ. KW. / KR1Y / 2089 / 24 / 1 - 2024-03-07, 11:50:18 - wpis wszczęcia egzekucji,
4. REP.C. / KOMO / 11965 / 24 - 2024-01-22, 13:28:30  
DZ. KW. / KR1Y / 572 / 24 / 1 - 2024-01-22, 13:56:01 - wpis wszczęcia egzekucji,
5. REP.C. / KOMO / 90882 / 23 - 2023-06-12, 13:33:05

DZ. KW. / KR1Y / 4819 / 23 / 1 - 2023-06-13, 07:31:27 - wpis wszczęcia egzekucji,

Dział IV: Hipoteka przymusowa – 84105,00 (słownie: osiemdziesiąt cztery tysiące sto pięć)zł - zabezpieczenie roszczenia pieniężnego Łukasza Kieliszковского względem pozwanego Krzysztofa Ruska, postanowienie o zapłacie w przedmiocie wniosku o zabezpieczenia sygn. akt IV GNC 1009/22/S z dnia 10 maja 2022 roku. Wierzyciel hipoteczny: Łukasz Kieliszkowski, Pesel: 83060807798.

**Księga wieczysta nr KR1Y/00087645/7**

Sąd Rejonowy w Myślenicach, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr **KR1Y/00087645/7** dla nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Biertowice, gmina Sułkowice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się wyłącznie z działki ewidencyjnej nr 718/2 o powierzchni 0,0903 ha stanowiącej grunty orne.

Dział I-Sp.: wolny od wpisów.

Dział II:

Właścicielami przedmiotowej nieruchomości ujawnionymi w dziale II księgi wieczystej są:

- w udziale ½ części Dorota Światłoń córka Andrzeja i Zofii, Pesel: 80092811023;
- w udziale ½ części Krzysztof Rusek syn Andrzeja i Alicji, Pesel: 89071215270

na podstawie umowy darowizny, 3337/2020, z dnia 12.10.2020 r., umowy majątkowej małżeńskiej, 6337/2016, z dnia 7.12.2016 r., umowy darowizny oraz umowy ustanowienia użytkownika, 4489/2020, z dnia 30.12.2020 r.

Dział III: widnieje wzmianka:

1. REP.C. / KOMO / 90878 / 23 - 2023-06-12, 13:30:15

DZ. KW. / KR1Y / 4818 / 23 / 1 - 2023-06-13, 07:29:35 - wpis wszczęcia egzekucji.

Dział IV: widnieją wzmianki:

1. REP.C. / NOTA / 1100966 / 22 - 2022-12-14, 18:22:08.

1.1 DZ. KW. / KR1Y / 11877 / 22 / 3 - 2023-12-19, 12:21:11 – apelacja.

1. 2 DZ. KW. / KR1Y / 11877 / 22 / 1 - 2022-12-15, 07:36:35 - wpis hipoteki umownej łącznej.



**Księga wieczysta nr KR1Y/00087646/4**

Sąd Rejonowy w Myślenicach, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr **KR1Y/00087646/4** dla nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Biertowice, gmina Sułkowice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się wyłącznie z działki ewidencyjnej nr 718/3 o powierzchni 0,0870 ha stanowiącej inne tereny zabudowane.

Dział I-Sp.: wolny od wpisów.

Dział II:

Właścicielami przedmiotowej nieruchomości ujawnionymi w dziale II księgi wieczystej są:

- w udziale ½ części Dorota Świątłoń córka Andrzeja i Zofii, Pesel: 80092811023;
- w udziale ½ części Krzysztof Rusek syn Andrzeja i Alicji, Pesel: 89071215270

na podstawie umowy darowizny, 3337/2020, z dnia 12.10.2020 r., umowy majątkowej małżeńskiej, 6337/2016, z dnia 7.12.2016 r., umowy darowizny oraz umowy ustanowienia użytkownika, 4489/2020, z dnia 30.12.2020 r.

Dział III: widnieje wzmianka:

1. REP.C. / KOMO / 90867 / 23 - 2023-06-12, 13:24:05

DZ. KW. / KR1Y / 4816 / 23 / 1 - 2023-06-13, 07:20:59 - wpis wszczęcia egzekucji.

Dział IV: widnieją wzmianki:

1. REP.C. / NOTA / 1100966 / 22 - 2022-12-14, 18:22:08.

2 DZ. KW. / KR1Y / 11877 / 22 / 1 - 2022-12-15, 07:37:03 - wpis hipoteki umownej łącznej.

**Księga wieczysta nr KR1Y/00094688/2**

Sąd Rejonowy w Myślenicach, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr **KR1Y/00094688/2** dla nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Biertowice, gmina Sułkowice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się wyłącznie z działek ewidencyjnych nr 724 o powierzchni 0,0620 ha stanowiącej grunty orne, 727 o powierzchni 0,0535 ha stanowiącej grunty orne, 715 o powierzchni 0,1732 ha stanowiącej grunty orne, 726 o powierzchni 0,0498 ha stanowiącej grunty orne,

Dział I-Sp.: wolny od wpisów.

Dział II:

Właścicielami przedmiotowej nieruchomości ujawnionymi w dziale II księgi wieczystej są:

- w udziale ½ części Dorota Światłoń córka Andrzeja i Zofii, Pesel: 80092811023;
  - w udziale ½ części Krzysztof Rusek syn Andrzeja i Alicji, Pesel: 89071215270
- na podstawie umowy darowizny, 3337/2020, z dnia 12.10.2020 r., umowy darowizny oraz umowy ustanowienia użytkownika, 4489/2020, z dnia 30.12.2020 r.

Dział III: widnieje wzmianka:

1. REP.C. / KOMO / 90871 / 23 - 2023-06-12, 13:27:17

DZ. KW. / KR1Y / 4817 / 23 / 1 - 2023-06-13, 07:23:26 - wpis wszczęcia egzekucji.

Dział IV: widnieją wzmianki:

1. REP.C. / NOTA / 1100966 / 22 - 2022-12-14, 18:22:08.

2 DZ. KW. / KR1Y / 11877 / 22 / 1 - 2022-12-15, 07:37:15 - wpis hipoteki umownej łącznej.

**Oznaczenie nieruchomości wg rejestru gruntów:**

Województwo: małopolskie
Powiat: myślenicki
Jednostka ewidencyjna: Sułkowice - G [120907_5]
Obręb: Biertowice [0001]
Nr jednostki rejestrowej: G633
Współwłasność: - w udziale ½ części Dorota Świątłoń córka Andrzeja i Zofii, adres: ul. 11 – Listopada 101, 32-440 Sułkowice; - w udziale ½ części Krzysztof Rusek syn Andrzeja i Alicji, adres: Biertowice 219, 32-440 Biertowice

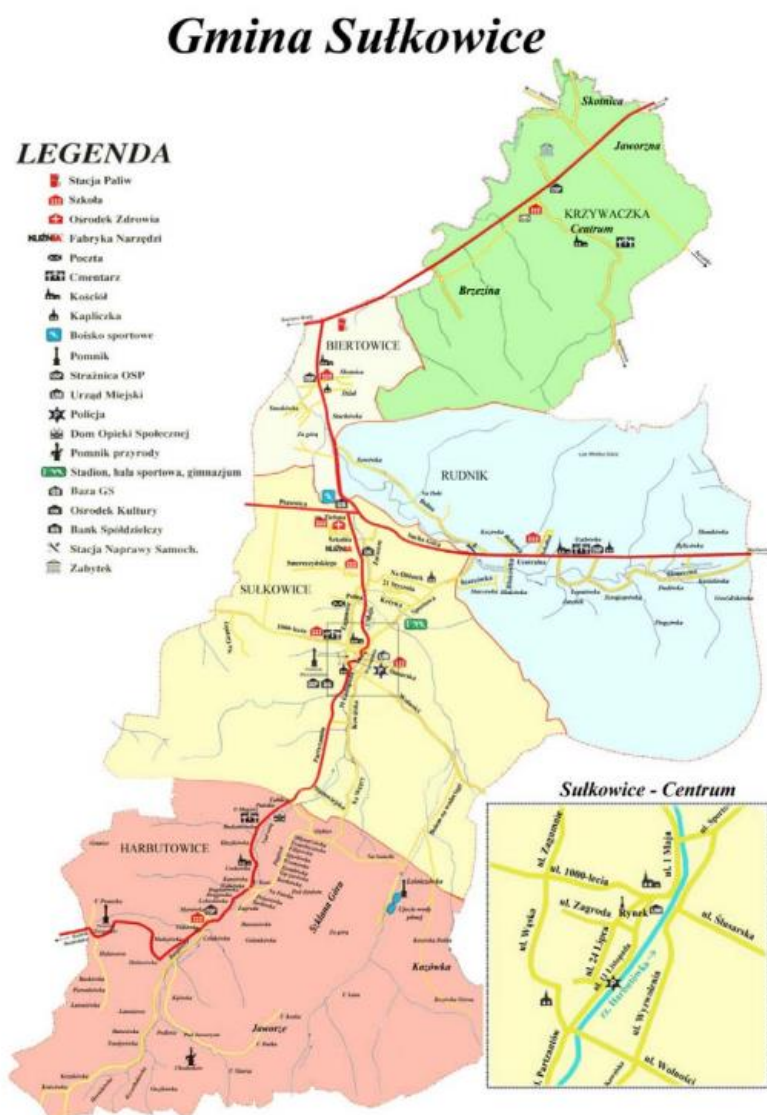
Nr działki	Adres	Pow. [ha]	Użytki i klasy gleboznawcze		Nr księgi wieczystej
			Rodzaj	Pow. [ha]	
715	Biertowice	0,1732	RIIIa RIVa PsIV	0,0189 0,1147 0,0396	KR1Y/00094688/2
718/2	Biertowice	0,0903	RIIIa RIVa	0,0237 0,0666	KR1Y/00087645/7
718/3	Biertowice	0,0870	RIIIa Bi	0,0760 0,0110	KR1Y/00087646/4
718/5	Biertowice 219	0,1467	Br-RIIIa Bi	0,1386 0,0081	KR1Y/00071729/5
724	Biertowice	0,0620	RIVa	0,0620	KR1Y/00094688/2
726	Biertowice	0,0498	RIIIa	0,0498	KR1Y/00094688/2
727	Biertowice	0,0535	RIIIa RIVa	0,0507 0,0028	KR1Y/00094688/2
<b>Razem</b>		0,6625			

Wydruk treści księgi wieczystej oraz wypis z rejestru gruntów stanowi załącznik do niniejszego opracowania.

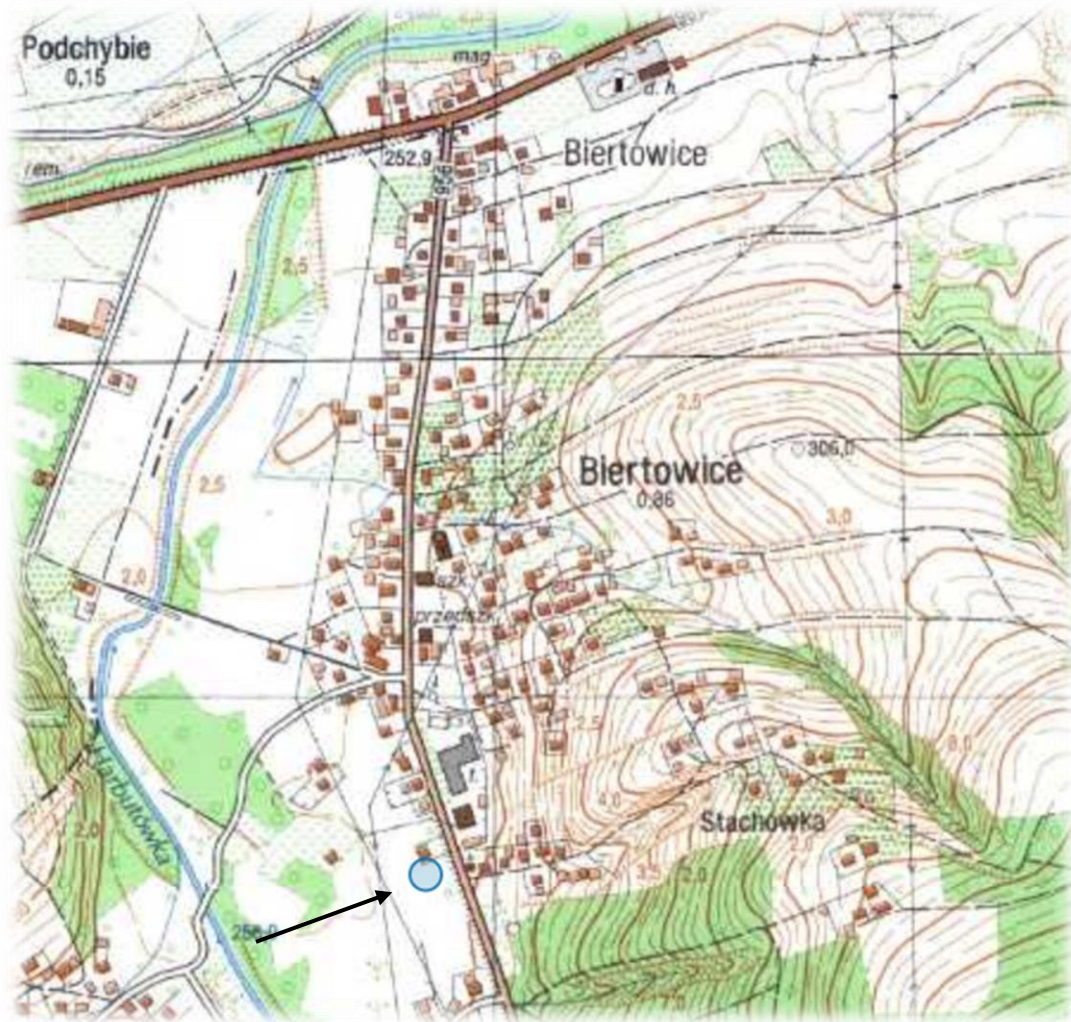
## II.2. LOKALIZACJA

Przedmiotowe nieruchomości położone są w miejscowości Biertowice, gmina Sułkowice powiat myślenicki, województwo małopolskie. Nieruchomości zlokalizowane w niewielkiej odległości od centrum Biertowic, gdzie znajduje się kościół, szkoła oraz punkty handlowo – usługowe, o ok. 4 km od centrum Sułkowic, o ok. 12 km od centrum Myślenic i ok. 30 km od Krakowa. Sąsiedztwo bezpośrednie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny niezabudowane częściowo użytkowane rolniczo oraz grunty zadrzewione i zakrzewione.

Rys.1. Gmina Sułkowice



Rys. 2. Mapa topograficzna z lokalizacją przedmiotowych działek ewidencyjnych.



źródło: <http://mapy.geoportal.gov.pl/imap/>

### II.3. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z aktualnie obowiązującym *Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w Gminie Sułkowice dla obszaru wsi Biertowice – w jej granicach administracyjnych z wyłączeniem terenu określonego w Uchwale Rady Miejskiej w Sułkowicach nr XVII/85/12 z dnia 26 stycznia 2012r. (Uchwała nr XXIV/136/12)*

*Uchwała: MPZP Nr: XXIV/136/12+rysunek XXXII/205/13* działki położone są w terenach oznaczonych symbolami:

#### Działka ewidencyjna nr 718/5

**24MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

- nieprzekraczalna linia zabudowy

#### Działka ewidencyjna nr 718/3

**24MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

#### Działka ewidencyjna nr 718/2

**24MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

#### Działka ewidencyjna nr 715

**24MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

**18ZL** – tereny lasów;

#### Działka ewidencyjna nr 724

**24MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

#### Działka ewidencyjna nr 726

**24MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

#### Działka ewidencyjna nr 727

**24MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone na Rysunku planu symbolami **1-25 MU** z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej z usługami o charakterze komercyjnym realizowanej jako:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca oraz bliźniacza,
- 2) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca oraz bliźniacza z częścią usługową mieszczącą się w budynku mieszkalnym;

2. Dla powyższych terenów dopuszcza się:

- 1) realizację wolnostojącej zabudowy usługowej o charakterze komercyjnym z zastrzeżeniem warunków określonych w ust. 3 pkt 1;
- 2) lokalizację wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych z ograniczeniem do 50,0m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy przypadającej na jeden samodzielny budynek mieszkalny lub mieszkalno usługowy;
- 3) realizację zieleni urządzonej, trawników, skwerów, placów zabaw;
- 4) lokalizację obiektów małej architektury;
- 5) realizację dróg wewnętrznych, parkingów;
- 6) realizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
- 7) lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunalnej.

3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia dopuszczalnego jest dostosowanie ich do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego; z zachowaniem proporcji tak, aby:

- 1) suma powierzchni zabudowy obiektów przeznaczenia dopuszczalnego, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 nie stanowiła więcej niż 40% sumy powierzchni zabudowy obiektów przeznaczenia podstawowego.
- 2) suma powierzchni zabudowy przeznaczenia dopuszczalnego określonego ust. 2 pkt 2, oraz pkt 5 nie stanowiła więcej niż 25% powierzchni terenu inwestycji.

4. Ustala się zasadę braku uciążliwości prowadzonego programu usługowego dla mieszkalnictwa.

5. W granicach terenów MU ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy mieszkaniowej:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 35%; przy czym:
  - a) powierzchnia zabudowy w ramach terenów poszczególnych inwestycji (działek) nie może być większa niż 300 m<sup>2</sup>;
  - b) w przypadku realizacji obiektów na istniejących działkach o powierzchni mniejszej niż 700m<sup>2</sup>,  
powierzchnia zabudowy w ramach terenów poszczególnych inwestycji (działek) nie może przekroczyć 120 m<sup>2</sup>, przy zachowaniu wskaźnika określonego w pkt. 2.
- 2) zachowanie minimum 40% powierzchni terenu inwestycji jako teren biologicznie czynny;
- 3) wysokość budynków:
  - a) dla budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych oraz usługowych w terenach oznaczonych na Rysunku planu symbolem MU – maksymalnie 12 m;
  - b) dla budynków garażowych, gospodarczych, garażowo – gospodarczych – maksymalnie jedna kondygnacja,

wysokość budynków maksymalnie 6,0 m; w przypadku realizacji zadania w formie tarasu wysokość maksymalną należy dostosować do poziomu posadzki nad pierwszą kondygnacją nadziemną;

c) wysokość podpiwniczenia budynków max. do 1,0 m ponad poziom terenu przylegającego do ściany budynku, w miejscu gdzie rzędna terenu jest najwyższa;

4) geometria dachów:

a) dla budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych oraz usługowych ustala się dachy dwuspadowe (w tym naczółkowe i półszczytowe) o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 35° do 45°;

b) dla budynków gospodarczych i garaży ustala się dachy dwuspadowe (w tym naczółkowe i półszczytowe) o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 35° do 45°; dopuszcza się także realizację dachów płaskich w formie tarasów związanych funkcjonalnie z budynkiem mieszkalnym;

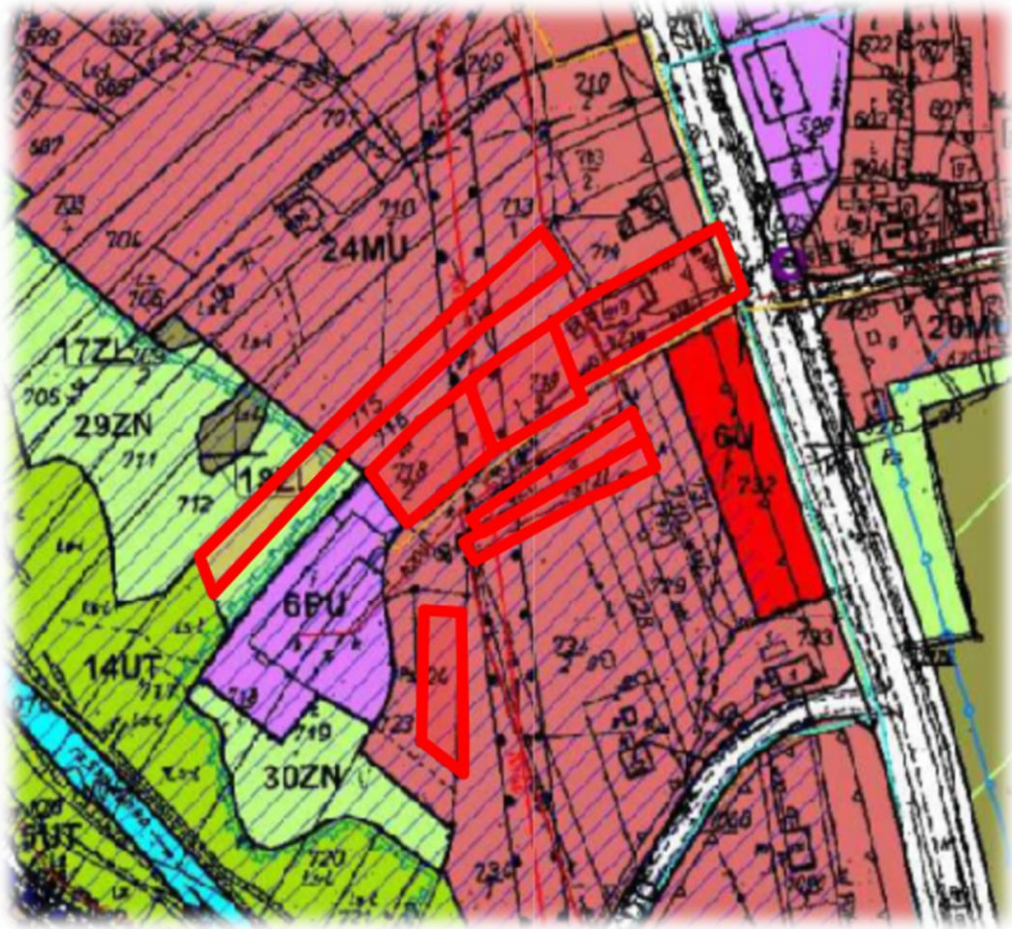
c) dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie obecnej geometrii dachów, w przypadku rozbudowy istniejących obiektów dopuszcza się dostosowanie geometrii projektowanego dachu do geometrii istniejącego dachu;

d) możliwość stosowania przedłużenia części lub całości jednej z połaci,

e) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi.



Rys.3. Fragment miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



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

## II.4. DZIAŁKI GRUNTU

Rys.4. Ortofotomapa z widokiem na przedmiotowe działki



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

### Działka ewidencyjna nr 718/5

Działka o powierzchni 1 467 m<sup>2</sup>, zabudowana domem mieszkalnym jednorodzinym (opisanym szczegółowo w dalszej części opracowania), posiada kształt regularny, teren w granicach działki płaski, zagospodarowany, zieleni urządzonej, place, dojazdy oraz parkingi urządzone. Działka posiada dobry dostęp do sieci urządzeń infrastruktury technicznej oraz handlowo – usługowej czy społecznej. Dojazd do działki drogą urządzoną w granicach działki 718/6, będąca własnością innych osób fizycznych (prawdopodobnie powiązanych z właścicielami przedmiotowej nieruchomości).

#### Działka ewidencyjna nr 718/3

Działka o powierzchni 870 m<sup>2</sup>, niezabudowana, posiada kształt regularny, korzystny do zagospodarowania teren w granicach działki płaski, teren biologicznie czynny porośnięty roślinnością trawiastą, zagospodarowany jako część rekreacyjno - wypoczynkowa. Działka posiada dobry dostęp do sieci urządzeń infrastruktury technicznej oraz handlowo – usługowej czy społecznej. Dojazd do działki drogą urządzoną w granicach działek 718/6 oraz 725 będących własnością innych osób fizycznych (prawdopodobnie powiązanych z właścicielami przedmiotowej nieruchomości). Przez działkę przebiega linia telekomunikacyjna oraz linia energetyczna średniego napięcia.

#### Działka ewidencyjna nr 718/2

Działka o powierzchni 903 m<sup>2</sup>, niezabudowana, posiada kształt regularny, korzystny do zagospodarowania teren w granicach działki płaski, teren biologicznie czynny porośnięty roślinnością trawiastą. Działka posiada dobry dostęp do sieci urządzeń infrastruktury technicznej oraz handlowo – usługowej czy społecznej. Dojazd do działki drogą urządzoną w granicach działek 718/6 oraz 725 będących własnością innych osób fizycznych (prawdopodobnie powiązanych z właścicielami przedmiotowej nieruchomości).

Przez działkę przebiega linia energetyczna średniego napięcia, na działce w północnej części znajduje się transformator.

#### Działka ewidencyjna nr 715

Działka o powierzchni 1 732 m<sup>2</sup>, niezabudowana, posiada kształt wąski i wydłużony, regularny, teren w granicach działki płaski, teren biologicznie czynny porośnięty roślinnością trawiastą. Działka posiada słaby dostęp do sieci urządzeń infrastruktury technicznej oraz handlowo – usługowej czy społecznej. Działka nie ma prawnie zapewnionego dostępu do drogi publicznej. Przez działkę przebiega linia energetyczna średniego napięcia oraz linia telekomunikacyjna.

#### Działka ewidencyjna nr 724

Działka o powierzchni 620 m<sup>2</sup>, niezabudowana, posiada kształt lekko nieregularny, teren w granicach działki płaski, teren biologicznie czynny porośnięty roślinnością trawiastą, częściowo zadrzewiony i zakrzewiony. Działka posiada słaby dostęp do sieci urządzeń infrastruktury technicznej oraz handlowo – usługowej czy społecznej. Dojazd do działki drogą urządzoną w granicach działek 718/6 oraz 725 będących własnością innych osób fizycznych (prawdopodobnie powiązanych z właścicielami przedmiotowej nieruchomości).

#### Działka ewidencyjna nr 726

Działka o powierzchni 498 m<sup>2</sup>, niezabudowana, posiada kształt regularny, teren w granicach działki płaski, teren biologicznie czynny porośnięty roślinnością trawiastą. Działka posiada średni dostęp do sieci urządzeń infrastruktury technicznej oraz handlowo – usługowej czy społecznej. Dojazd do działki drogą urządzoną w granicach działek 718/6 oraz 725 będących własnością innych osób fizycznych (prawdopodobnie powiązanych z właścicielami przedmiotowej nieruchomości).

Przez działkę przebiega linia energetyczna średniego napięcia oraz linia telekomunikacyjna.

#### Działka ewidencyjna nr 727

Działka o powierzchni 535 m<sup>2</sup>, niezabudowana, posiada kształt regularny, teren w granicach działki płaski, teren biologicznie czynny porośnięty roślinnością trawiastą, częściowo zadrzewiony i zakrzewiony. Działka posiada średni dostęp do sieci urządzeń infrastruktury technicznej oraz handlowo – usługowej czy społecznej. Dojazd do działki drogą urządzoną w granicach działek 718/6 oraz 725 będących własnością innych osób fizycznych (prawdopodobnie powiązanych z właścicielami przedmiotowej nieruchomości).

Przez działkę przebiega linia energetyczna średniego napięcia oraz linia telekomunikacyjna.

## **II.5. CZĘŚCI SKŁADOWE**

### **BUDYNEK MIESZKALNY**

Częścią składową przedmiotowej nieruchomości jest budynek mieszkalny jednorodzinny oznaczony nr 219, dokumentacja projektowa budynku udostępniona tylko częściowo, brak dokumentów poświadczających oddanie budynku do użytkowania, wg oświadczenia właściciela, budynek został wybudowany ok. roku 2000, co potwierdza analiza archiwalnych zdjęć lotniczych.

#### Dane techniczne budynku:

Powierzchnia użytkowa: **180,50 m<sup>2</sup>** (powierzchnię określono na podstawie projektu, bez uwzględniania dobudowanego garażu, strychu oraz klatki schodowej).

#### Opis konstrukcji budynku

*Fundamenty* – ławy i mury fundamentowe z betonu,

*Ściany zewnętrzne* – pustaki żużlobetonowe,

*Ściany wewnętrzne* – pustaki cegła ceramiczna,

*Strop nad parterem* - płyty żelbetowe,

*Dach* – konstrukcja drewniana, pokrycie dachu dachówką ceramiczną;

### Elementy wykończenia budynku

*Tynk wewnętrzny* – cementowo – wapienny,

*Tynk zewnętrzny* – tynk akrylowy na styropianie

*Okładziny i malowanie* – farby emulsyjne,

*Posadzki i podłogi* – terakota, parkiety, wykładzina dywanowa,

*Stolarka okienna* – drewniana z szybami niskoemisyjnymi;

*Stolarka drzwiowa* – drewniana;

*Instalacje wewnętrzne* – elektryczna, wodociągowa woda z ujęcia lokalnego, kanalizacja z odprowadzeniem do szamba,

*Ogrzewanie* – CO oraz wkład kominkowy z rozprowadzeniem,

### Stopień zużycia technicznego

Stan techniczny budynku nie wykazuje większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania szczególnie mechaniczne. Konieczny jest remont bieżący polegający na naprawach uzupełniających, konserwacji i impregnacji.

Do budynku dobudowany garaż jedno stanowiskowy, murowany, z dachem płaskim, brama garażowa segmentowa.

*Uwaga: Oględzin nieruchomości dokonano w warunkach ograniczonej dostępności, tj. nie udostępniono budynku wewnątrz, dokonano oględzin działek oraz budynku zewnątrz. Dokumentacja fotograficzna wewnątrz domu (wykonana w dniu 7 marca 2022 r. przez Agencję Nieruchomości) i część dokumentacji projektowej udostępniona przez współwłaściciela.*

### III. WYCENA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

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.



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.1. RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH BUDYNKAMI MIESZKALNYMI

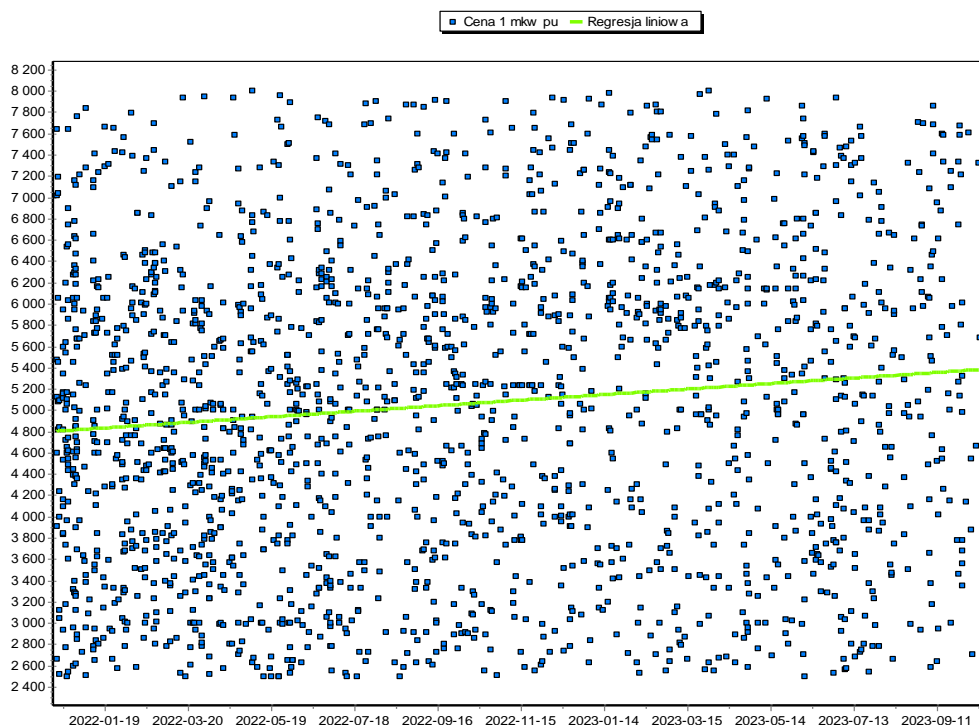
Dla potrzeb wyceny przedmiotowej działki ewidencyjnej nr 718/5 zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, zgodnie z § 3.5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny, określono i zbadano:

- **Rodzaj rynku:** rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinny, transakcje zawarte na rynku wtórnym (sprzedaż pomiędzy osobami fizycznymi), w stanie wykończonym, wybudowanymi w latach: od 90-tych do 2019 roku, o powierzchni działki od 500 m<sup>2</sup> - 3.000 m<sup>2</sup>, budynki w dobrym stanie technicznym (odrzucono budynki w złym stanie technicznym),
- **Obszar badania:** powiat myślenicki;
- **Okres badania cen:** od marca 2022 r. do dnia niniejszej wyceny (zgodnie z dyspozycją określoną w ww. Rozporządzeniu § 5.1).

W związku z zastosowaniem ww. kryteriów wyselekcjonowano pięćdziesiąt dwie transakcje. 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 17 transakcji podobnych będących podstawą wyceny przedmiotowej nieruchomości. Cenę minimalną 757 716 zł, określa nieruchomość położona w miejscowości Bogdanówka, o powierzchni działki 1 000 m<sup>2</sup>. Cenę maksymalną, wynoszącą 1 149 477 zł definiuje nieruchomość zlokalizowana w Trzebuni, o powierzchni działki 1 200 m<sup>2</sup>. Średnia cena to 885 204 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.



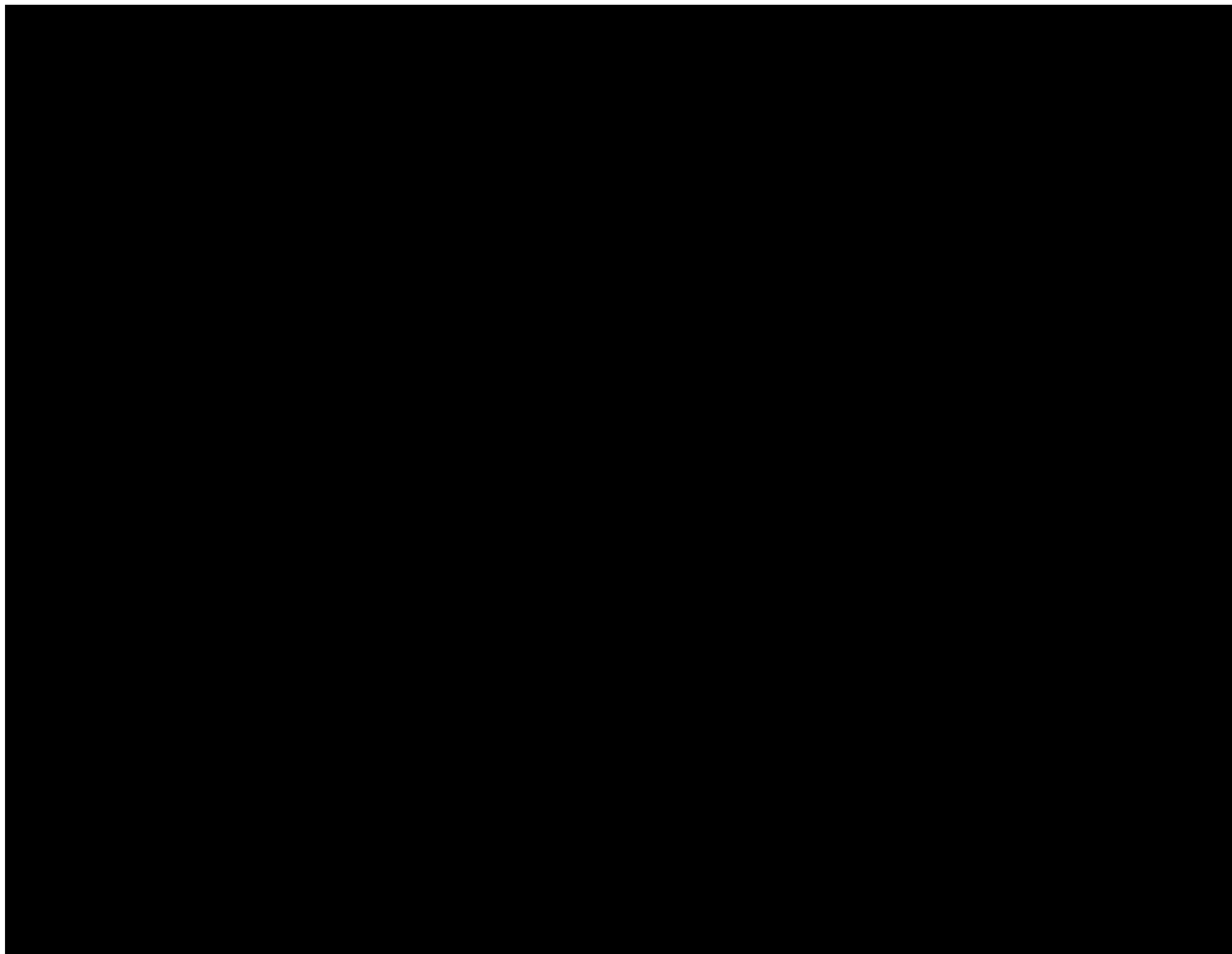
Trend zmian [%/rok] : 6,43  
Nachylenie prostej reg. : 0,8689

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 **6,5 %/rok**.



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

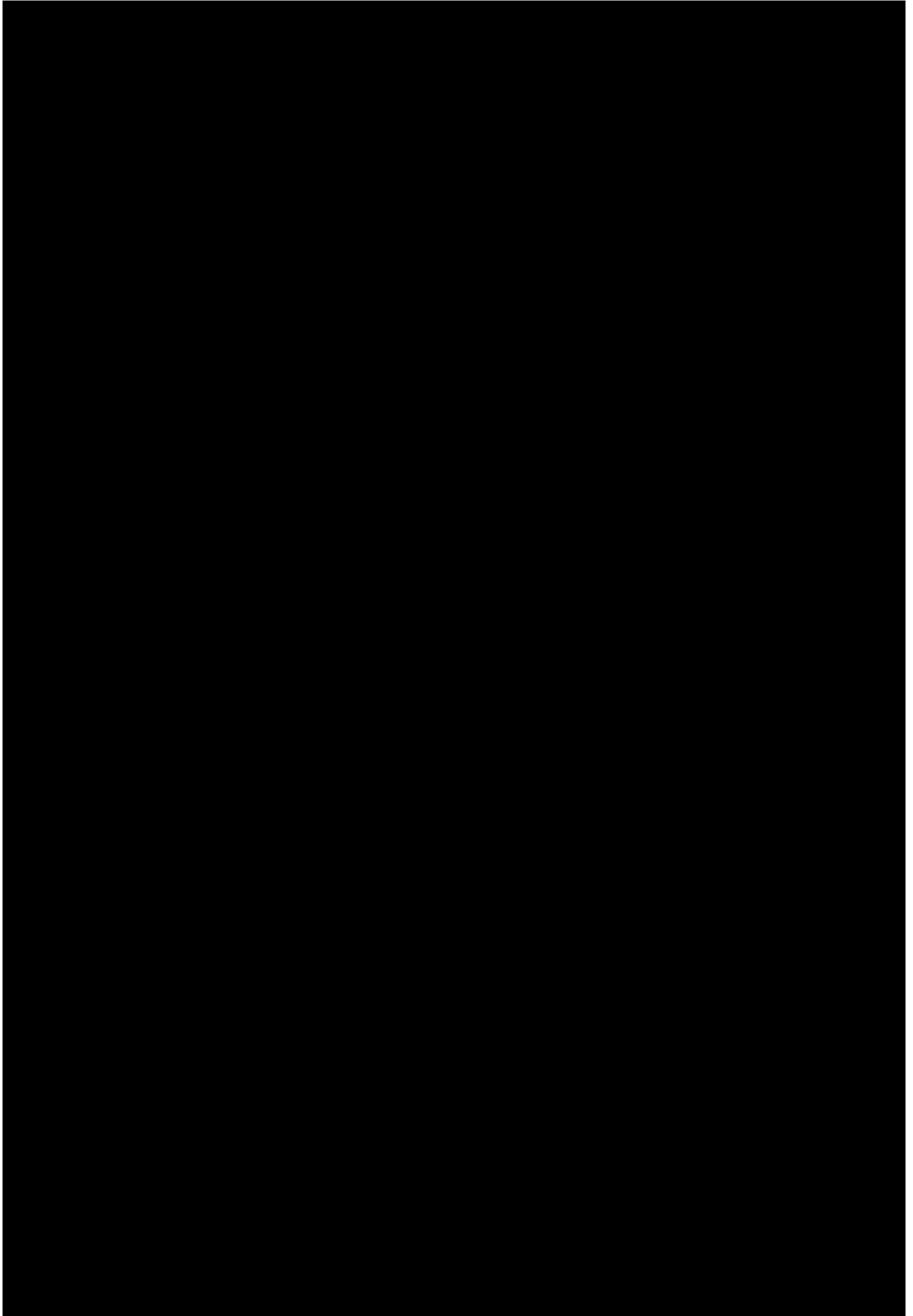
Tabela nr 1



Z analizy rynku lokalnego wynika, iż na lokalnym rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, ceny transakcyjne są uzależnione od atrybutów, których wagi i skale zawiera 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>	30%	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> 170 m<sup>2</sup> - 210 m<sup>2</sup></p> <p><b>średnia:</b> 140 m<sup>2</sup> - 170 m<sup>2</sup></p> <p><b>mała:</b> 120 m<sup>2</sup> - 140 m<sup>2</sup></p> <p><b>bardzo mała:</b> poniżej 120 m<sup>2</sup></p>	20%	5 - bardzo duża 4 - duża 3 - średnia 2 - mała 1 - bardzo mała
<u>Stan techniczno-użytkowy</u>	<p><b>bardzo dobry:</b> pełne uzbrojenie, ogrzewanie centralne, budynek w bardzo dobrym stanie technicznym, standard wykonania i wykończenia budynku bardzo dobry,</p> <p><b>bardzo słaby:</b> niepełne uzbrojenie, słaby stan techniczny budynku, słaby standard wykonania i wykończenia budynku,</p>	20%	5 - bardzo dobry 4 - dobry 3 - średni 2 - słaby 1 - bardzo słaby
<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>	20%	5 - bardzo dobra 4 - dobra 3 - średnia 2 - słaba 1 - bardzo słaba
<u>Inne</u> – w tym ograniczenia w możliwości zagospodarowania nieruchomości	<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>	10%	5 - bardzo dobre 4 - dobre 3 - średnie 2 - słabe 1 - bardzo słabe
<b>SUMA</b>		<b>100%</b>	

Poniżej przedstawiono charakterystykę nieruchomości, które osiągnęły skrajne ceny.



### III.2. ARKUSZ WYCENY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ

Na podstawie zebranych informacji, w oparciu o transakcje podobne, dokonano określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oznaczonym numerem porządkowym 219, położonym w granicach działki nr 718/5 o powierzchni 1 467 m<sup>2</sup> w miejscowości Biertowice, gmina Sułkowice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, metodą korygowania ceny średniej, mieszczącą się w podejściu porównawczym. Z uwagi na często wątpliwą wiarygodność informacji o powierzchniach budynków porównawczych jako jednostkę porównawczą – wartość bazową (dla nieruchomości wycenianej i podobnych) – przyjęto całą nieruchomość (zgodnie z pkt 3.9 Noty Interpretacyjnej nr 1 - NI1 - *Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości*). Wartość współczynnika średniego dla danej cechy jest proporcjonalna do ceny średniej - ustalana jest w dostępnym przedziale zakresu w sposób proporcjonalny do usytuowania ceny średniej próbki transakcji w przedziale pomiędzy ceną minimalną a maksymalną. Wartości współczynników zawarte pomiędzy wartością średnią a skrajnymi interpolowane są liniowo. Obliczenia zamieszczono w poniższej tabeli.

Ustalenie zakresu cen na podstawie bazy:				Ustalenie zakresu współczynników korygujących:			
<b>cena minimalna</b>		757 716		<b>u min</b>		0,8560	
<b>cena maksymalna</b>		1 149 477		<b>u max</b>		1,2985	
<b>cena średnia</b>		885 204					
Atrybuty	Wagi	Zakres zmienności współczynnika korygującego		Zakres zmienności skal atrybutów		Atrybut nieruch. wycenianej	Wartość współczynnika korygującego
	<i>k</i>	<i>umin*k</i>	<i>umax*k</i>	<i>min.</i>	<i>max.</i>	<i>W</i>	<i>ui</i>
Lokalizacja, otoczenie, dojazd	0,30	0,2568	0,3896	1	5	3	0,3000
Powierzchnia budynku	0,20	0,1712	0,2597	1	5	4	0,2299
Stan techniczno - użytkowy	0,20	0,1712	0,2597	1	5	2	0,1856
Powierzchnia i stan działki	0,20	0,1712	0,2597	1	5	4	0,2299
Inne	0,10	0,0856	0,1299	1	5	4	0,1149
<b>1,00</b>		<b>0,8560</b>	<b>1,2985</b>			<b>1,0603</b>	
Szacowana wartość nieruchomości gruntowej:							
$W_N = 885\ 204 * 1,0603 \approx 939\ 000$							

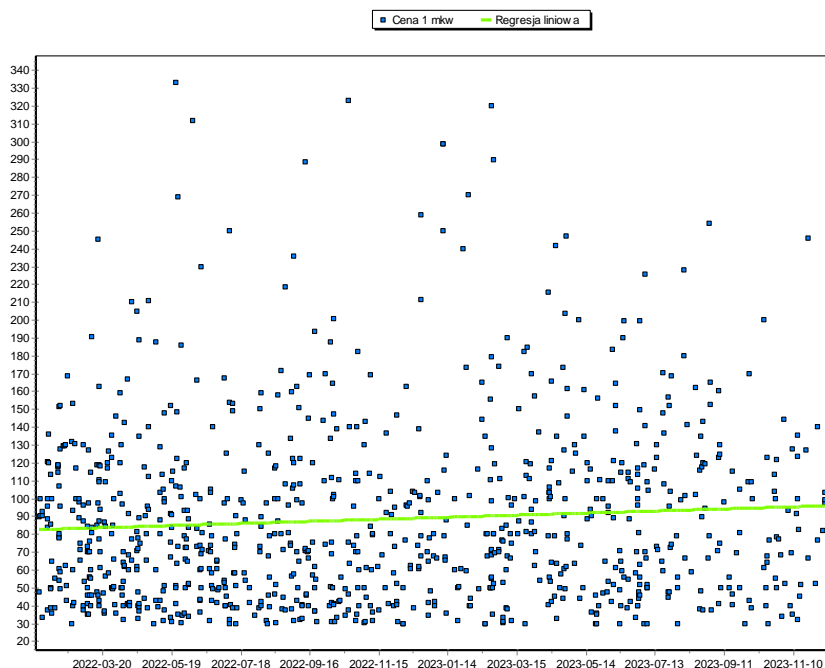
### III.3. RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ

Dla potrzeb wyceny gruntu w granicach niezabudowanych działek ewidencyjnych nr 718/2, 718/3, 724, 726, 727, 715, 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 oraz mieszkaniowo – usługową, nieruchomości gruntowe niezabudowane, zawarte na rynku wtórnym (sprzedaż pomiędzy osobami fizycznymi), o powierzchni działki od 500 m<sup>2</sup> do 3.000 m<sup>2</sup>,
- **Obszar badania:** gmina Sułkowice,
- **Okres badania cen:** od stycznia 2023 r. do dnia niniejszej wyceny (zgodnie z dyspozycją określoną w ww. Rozporządzeniu § 5.1).

W związku z zastosowaniem ww. kryteriów wyselekcjonowano pięćdziesiąt trzy transakcje. 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 dwadzieścia cztery transakcje podobne będące podstawą wyceny przedmiotowej nieruchomości. Cenę minimalną 85,50 zł/m<sup>2</sup>, określa nieruchomość położona w Sułkowicach o powierzchni działki 1 202 m<sup>2</sup>. Cenę maksymalną, wynoszącą 208,66 zł/m<sup>2</sup> definiuje nieruchomość zlokalizowana w Krzywaczce, o powierzchni działki 808 m<sup>2</sup>. Średnia cena to 137,06 zł/m<sup>2</sup>.

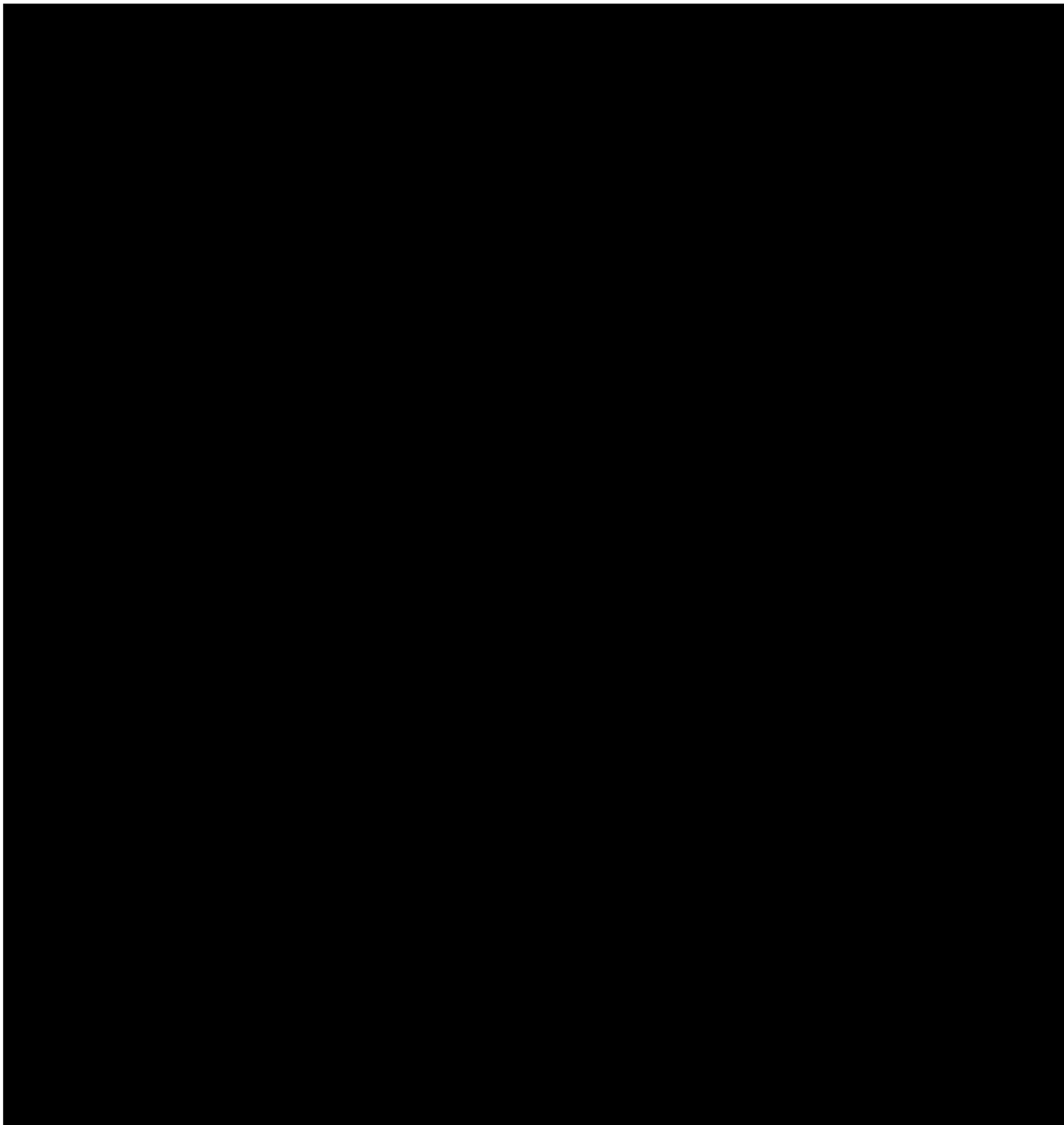
## Analiza trendu czasowego



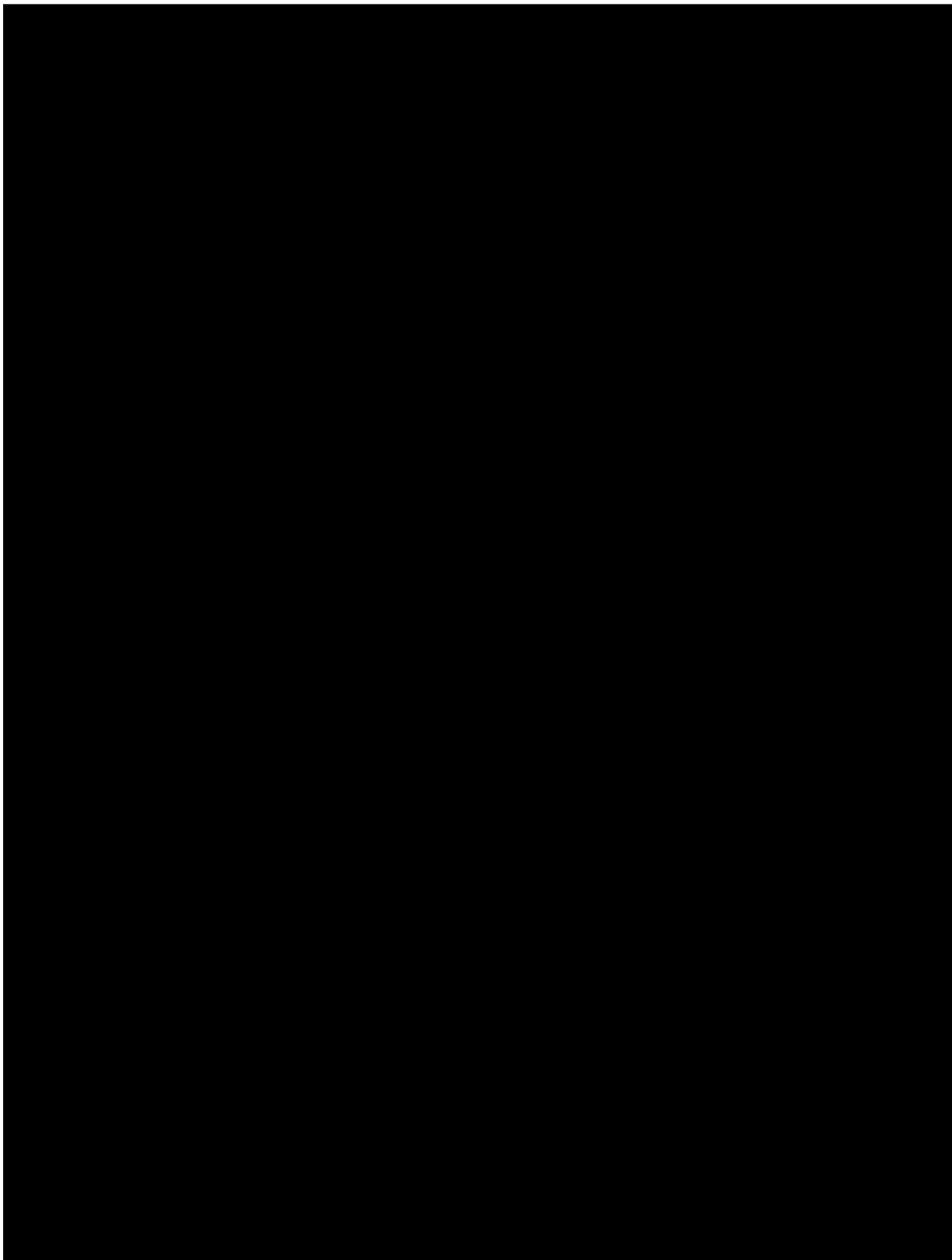
Trend zmian [%/rok] : 8,29  
Nachylenie prostej reg. : 0,0194  
Wsp.determinacji : 0,01  
Liczba transakcji : 907

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
<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 i konfiguracja</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>	20%	5 - bardzo dobra 4 - dobra 3 - średnia 2 - słaba 1 - bardzo słaba
<u>Przeznaczenie</u> – funkcja w planie miejscowym	<p><b>bardzo dobra:</b> działka w całości budowlana, przeznaczona w planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bez ograniczeń w zabudowie;</p> <p><b>bardzo słaba:</b> działka tylko w części budowlana, istotne ograniczenia planistyczne np. linia zabudowy;</p>	15%	5 - bardzo dobra 4 - dobra 3 - średnia 2 - słaba 1 - bardzo słaba
<u>Dostępność komunikacyjna</u>	<p><b>bardzo dobra:</b> dojazd drogą publiczną o nawierzchni twardej ulepszonej wysokiej kategorii; bliskość środków komunikacji zbiorowej;</p> <p><b>bardzo słaba:</b> dojazd drogą wewnętrzną na długim odcinku nieurządzoną bądź brak dostępu do drogi publicznej; duża odległość od środków komunikacji zbiorowej,</p>	15%	5 - bardzo dobra 4 - dobra 3 - średnia 2 - słaba 1 - bardzo słaba
<u>Uzbrojenie</u> – dostęp do mediów	<p><b>bardzo dobre:</b> wszystkie media na działce lub w bezpośrednim sąsiedztwie z możliwością przyłączenia;</p> <p><b>bardzo słabe:</b> brak większości mediów lub brak możliwości przyłączenia;</p>	15 %	5 - bardzo dobre 4 - dobre 3 - średnie 2 - słabe 1 - bardzo słabe
<u>Inne</u> – w tym ograniczenia w możliwości zagospodarowania nieruchomości	<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>	10 %	5 - bardzo dobre 4 - dobre 3 - średnie 2 - słabe 1 - bardzo słabe
<b>SUMA</b>		<b>100%</b>	

### III.4. ARKUSZE WYCENY GRUNTÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ

Na podstawie zebranych informacji, w oparciu o transakcje podobne, dokonano określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości położonej w miejscowości Biertowice, gmina Sułkowice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się z działek ewidencyjnych nr 718/2 objętej księgą wieczystą KR1Y/00087645/7, 718/3 objętej księgą wieczystą KR1Y/00087646/4, 724 objętej księgą wieczystą KR1Y/00094688/2, 727 objętej księgą wieczystą KR1Y/00094688/2 oraz 715 objętej księgą wieczystą KR1Y/00094688/2, niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę, wartość określono metodą korygowania ceny średniej mieszczącą się w podejściu porównawczym. Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1m<sup>2</sup> powierzchni gruntu. Obliczenia zamieszczono w poniższych tabelach.

#### Działka 718/3

Ustalenie zakresu cen na podstawie bazy:				Ustalenie zakresu współczynników korygujących:			
<b>cena minimalna</b>		85,50		<b>u min</b>		0,6238	
<b>cena maksymalna</b>		208,66		<b>u max</b>		1,5224	
<b>cena średnia</b>		137,06					
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, położenie, otoczenie	0,25	0,1560	0,3806	1	5	4	0,3153
Dostępność komunikacyjna	0,15	0,0936	0,2284	1	5	3	0,1500
Przeznaczenie	0,15	0,0936	0,2284	1	5	5	0,2284
Powierzchnia i konfiguracja	0,20	0,1248	0,3045	1	5	5	0,3045
Uzbrojenie	0,15	0,0936	0,2284	1	5	4	0,1892
Inne	0,10	0,0624	0,1522	1	5	1	0,0624
<b>1,00</b>		<b>0,6238</b>	<b>1,5224</b>			<b>1,2498</b>	
Szacowana wartość nieruchomości gruntowej:							
$V_j = 137,06 * 1,2498 = 171,30$							
$W_{dz. Nr 718/3} = 870 * 171,30 \approx \mathbf{149\ 000}$							

**Działka 718/2**

Ustalenie zakresu cen na podstawie bazy:				Ustalenie zakresu współczynników korygujących:			
<b>cena minimalna</b>		85,50		<b>u min</b>		0,6238	
<b>cena maksymalna</b>		208,66		<b>u max</b>		1,5224	
<b>cena średnia</b>		137,06					
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, położenie, otoczenie	0,25	0,1560	0,3806	1	5	3	0,2500
Dostępność komunikacyjna	0,15	0,0936	0,2284	1	5	3	0,1500
Przeznaczenie	0,15	0,0936	0,2284	1	5	5	0,2284
Powierzchnia i konfiguracja	0,20	0,1248	0,3045	1	5	5	0,3045
Uzbrojenie	0,15	0,0936	0,2284	1	5	4	0,1892
Inne	0,10	0,0624	0,1522	1	5	1	0,0624
<b>1,00</b>		<b>0,6238</b>	<b>1,5224</b>			<b>1,1845</b>	
<p>Szacowana wartość nieruchomości gruntowej:</p> $V_j = 137,06 * 1,1845 = 162,35$ $W_{dz. Nr 718/2} = 903 * 162,35 \approx \mathbf{147\ 000}$							

### Działka 715

Ustalenie zakresu cen na podstawie bazy:				Ustalenie zakresu współczynników korygujących:			
<b>cena minimalna</b>		85,50		<b>u min</b>		0,6238	
<b>cena maksymalna</b>		208,66		<b>u max</b>		1,5224	
<b>cena średnia</b>		137,06					
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, położenie, otoczenie	0,25	0,1560	0,3806	1	5	2	0,2030
Dostępność komunikacyjna	0,15	0,0936	0,2284	1	5	1	0,0936
Przeznaczenie	0,15	0,0936	0,2284	1	5	-2	0,0089
Powierzchnia i konfiguracja	0,20	0,1248	0,3045	1	5	1	0,1248
Uzbrojenie	0,15	0,0936	0,2284	1	5	2	0,1218
Inne	0,10	0,0624	0,1522	1	5	1	0,0624
<b>1,00</b>		<b>0,6238</b>	<b>1,5224</b>				<b>0,6145</b>
Szacowana wartość nieruchomości gruntowej: $V_j = 137,06 * 0,6145 = 84,22$ $W_{dz. Nr 715} = 1\ 732 * 84,22 \approx \mathbf{146\ 000}$							

*Uwaga:* Wartość atrybutu „Przeznaczenie” w powyższej tabeli ekstrapolowano poza zakres zmienności z uwagi na fakt, że wartość tej cechy dla przedmiotowej działki wykracza poza wartości zarejestrowane dla nieruchomości podobnych (możliwość taką dopuszczają Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, które w Nocie Interpretacyjnej nr 1 /NI-1 Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości/ w punkcie 6.4 mówią, że: w przypadku, gdy szacowana nieruchomość ma oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu poprawek w metodzie porównywania parami oraz przy wyznaczaniu współczynników korygujących w metodzie korygowania ceny średniej).

**Działka 726 oraz 727**

Ustalenie zakresu cen na podstawie bazy:				Ustalenie zakresu współczynników korygujących:			
<b>cena minimalna</b>		85,50		<b>u min</b>		0,6238	
<b>cena maksymalna</b>		208,66		<b>u max</b>		1,5224	
<b>cena średnia</b>		137,06					
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, położenie, otoczenie	0,25	0,1560	0,3806	1	5	4	0,3153
Dostępność komunikacyjna	0,15	0,0936	0,2284	1	5	3	0,1500
Przeznaczenie	0,15	0,0936	0,2284	1	5	5	0,2284
Powierzchnia i konfiguracja	0,20	0,1248	0,3045	1	5	2	0,1624
Uzbrojenie	0,15	0,0936	0,2284	1	5	3	0,1500
Inne	0,10	0,0624	0,1522	1	5	1	0,0624
		<b>1,00</b>	<b>0,6238</b>	<b>1,5224</b>			<b>1,0685</b>
<p>Szacowana wartość nieruchomości gruntowej:</p> $V_j = 137,06 * 1,0685 = 146,45$ $W_{dz. Nr 726} = 498 * 146,45 \approx \mathbf{73\ 000}$ $W_{dz. Nr 727} = 535 * 146,45 \approx \mathbf{78\ 000}$							

### **Działka 724**

Ustalenie zakresu cen na podstawie bazy:				Ustalenie zakresu współczynników korygujących:			
<b>cena minimalna</b>		85,50		<b>u min</b>		0,6238	
<b>cena maksymalna</b>		208,66		<b>u max</b>		1,5224	
<b>cena średnia</b>		137,06					
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, położenie, otoczenie	0,25	0,1560	0,3806	1	5	2	0,2030
Dostępność komunikacyjna	0,15	0,0936	0,2284	1	5	2	0,1218
Przeznaczenie	0,15	0,0936	0,2284	1	5	5	0,2284
Powierzchnia i konfiguracja	0,20	0,1248	0,3045	1	5	2	0,1624
Uzbrojenie	0,15	0,0936	0,2284	1	5	2	0,1218
Inne	0,10	0,0624	0,1522	1	5	2	0,0812
<b>1,00</b>		<b>0,6238</b>	<b>1,5224</b>				<b>0,9186</b>
<p>Szacowana wartość nieruchomości gruntowej:</p> $V_j = 137,06 * 0,9186 = 125,90$ $W_{dz. Nr 724} = 620 * 125,90 \approx \mathbf{78\ 000}$							

## IV. WYNIK KOŃCOWY

1. Wartość rynkowa udziału wynoszącego  $\frac{1}{2}$  części w prawie własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Biertowice, gmina Sułkowice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, objętej księgą wieczystą nr KR1Y/00071729/5 składającej się z działki ewidencyjnej nr 718/5 o powierzchni 1 467 m<sup>2</sup>, wynosi w zaokrągleniu do pełnych tysięcy:

**469 500 zł**

**słownie złotych: czterysta sześćdziesiąt dziewięć tysięcy pięćset**

2. Wartość rynkowa udziału wynoszącego  $\frac{1}{2}$  części w prawie własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w miejscowości Biertowice, gmina Sułkowice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, objętej księgą wieczystą nr KR1Y/00087646/4 składającej się z działki ewidencyjnej nr 718/3 o powierzchni 870 m<sup>2</sup>, wynosi w zaokrągleniu do pełnych tysięcy:

**74 500 zł**

**słownie złotych: siedemdziesiąt cztery tysiące pięćset**

3. Wartość rynkowa udziału wynoszącego  $\frac{1}{2}$  części w prawie własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w miejscowości Biertowice, gmina Sułkowice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, objętej księgą wieczystą nr KR1Y/00087645/7 składającej się z działki ewidencyjnej nr 718/2 o powierzchni 903 m<sup>2</sup>, wynosi w zaokrągleniu do pełnych tysięcy:

**73 500 zł**

**słownie złotych: siedemdziesiąt trzy tysiące pięćset**

4. Wartość rynkowa udziału wynoszącego  $\frac{1}{2}$  części w prawie własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w miejscowości Biertowice, gmina Sułkowice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, objętej księgą wieczystą nr KR1Y/00094688/2 składającej się z działki ewidencyjnej nr 715 o powierzchni 1 732 m<sup>2</sup>, wynosi w zaokrągleniu do pełnych tysięcy:

**73 000 zł**

**słownie złotych: siedemdziesiąt trzy tysiące**

5. Wartość rynkowa udziału wynoszącego  $\frac{1}{2}$  części w prawie własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w miejscowości Biertowice, gmina Sułkowice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, objętej księgą wieczystą nr KR1Y/00094688/2 składającej się z działki ewidencyjnej nr 726 o powierzchni 498 m<sup>2</sup>, wynosi w zaokrągleniu do pełnych tysięcy:

**36 500 zł**

**słownie złotych: trzydzieści sześć tysięcy pięćset**

6. Wartość rynkowa udziału wynoszącego  $\frac{1}{2}$  części w prawie własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w miejscowości Biertowice, gmina Sułkowice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, objętej księgą wieczystą nr KR1Y/00094688/2 składającej się z działki ewidencyjnej nr 727 o powierzchni 535 m<sup>2</sup> wynosi w zaokrągleniu do pełnych tysięcy:

**39 000 zł**

**słownie złotych: trzydzieści dziewięć tysięcy**



7. Wartość rynkowa udziału wynoszącego  $\frac{1}{2}$  części w prawie własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w miejscowości Biertowice, gmina Sułkowice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, objętej księgą wieczystą nr KR1Y/00094688/2 składającej się z działki ewidencyjnej nr 724 o powierzchni 620 m<sup>2</sup> wynosi w zaokrągleniu do pełnych tysięcy:

**39 000 zł**

**słownie złotych: trzydzieści dziewięć tysięcy**

Oszacowane wartości nieruchomości odpowiadają cenom rynkowym kształtującym się w wolnym obrocie na rynku lokalnym, nie odbiegają od cen transakcyjnych nieruchomości o zbliżonych cechach rynkowych i mieszczą się w przedziale cen rynkowych odnotowanych w toku badania rynku lokalnego.

Myślenice, 19 marca 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. Operat ten nie może być publikowana w całości ani w częściach, jak również nie może być udostępniana 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. Opinia niniejsza wykonana została zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

## VI. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Postanowienie o powołaniu biegłego.
3. Wydruk treści ksiąg wieczystych.
4. Wypis z rejestru gruntów dla przedmiotowych działek.
5. Mapa zasadnicza.
6. Kopia polisy ubezpieczeniowej