

Sygnatura akt KM 389/21

OPINIA SZACUNKOWA

SPORZĄDZONA DLA NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ KW NR NS1M/00011958/8,
STANOWIĄCEJ ZABUDOWANĄ BUDYNKIEM MIESZKALNYM, JEDNORODZINNYM,
DZIAŁKĘ EWIDENCYJNĄ NR 757/2, A TAKŻE STANOWIĄCEJ NIEZABUDOWANĄ
DZIAŁKĘ EWIDENCYJNĄ NR 758/1, OBIE POŁOŻONE W MIEJSCOWOŚCI RYTRO, GMINA
RYTRO, POWIAT NOWOSĄDECKI



WŁAŚCICIEL: MAŁGORZATA HELENA MAUREK C. HELENY I MICHAŁA

Krynica – Zdrój, dnia 26 październik 2022r.

opracowała:

Anna Jaskiewicz
biegły sądowy ds. wyceny nieruchomości
33-380 Krynica, ul. Piłsudskiego nr 19a
NIP: 944 151 21 86, REGON: 492 779 700

WYCIĄG Z OPRACOWANIA

przedmiot wyceny	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość stanowiąca działkę gruntową, zabudowana budynkiem mieszkalnym – jednorodzinny i zabudową gospodarską oraz działkę niezabudowaną
adres	Miejscowość: Rytro
jednostka ewidencyjna obręb	Rytro, obręb nr 0002
działka nr ewidencyjny powierzchnia	Działka nr ew. 757/2 - powierzchnia: 5200m ² Działka nr ew. 758/1- powierzchnia: 1100m ²
powierzchnia użytkowa budynku przyjęta do wyceny	139,07 m ²
księga wieczysta	KW nr NS1M/00011958/8
stan władania	Własność Małgorzata Helena Maurek c. Michała i Heleny
obciążenia	Dział III: ograniczone prawo rzeczowe – służebność dożywotniego, bezpłatnego mieszkania w budynku nr 209 w Rytrze w dotychczasowym zakresie na rzecz Heleny Dziedziny c. Stanisława i Marii oraz Michała Dziedziny s. Tadeusza i Marii - ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z tej nieruchomości na rzecz wierzyciela VPF III Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Gdańsk Dział IV: hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 21 432,00- nieopłacone składki na ubezpieczenie zdrowotne, społeczne, fundusz pracy FGSP, hipoteka przymusowa w kwocie 47521,29 zł hipoteka przymusowa w kwocie 49 378,00zł, hipoteka przymusowa w kwocie 89005,05zł
aktualna wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości	a./ dla działki 757/2: 424 000,00 zł Słownie: czterysta dwadzieścia cztery tysiące zł. W tym wartość prawa dożywocia: 169 600,00 zł Słownie: sto sześćdziesiąt dziewięć tysięcy sześćset zł b./ dla działki 758/1: 34 000,00 zł Słownie: trzydzieści cztery tysiące zł.
cel wyceny	Określenia wartości dokonano dla potrzeb Kancelarii Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Muszynie do sprawy o sygnaturze akt KM 389/21.
krótki opis nieruchomości	nieruchomość obj. KW NS1M / 00011958/8 stanowiąca działkę nr ew. 757/2 o powierzchni 5200m ² jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, działka o granicach regularnych, zbliżonych do wielokąta. Dostęp bezpośrednio z drogi o nawierzchni bitumicznej. Teren o nachyleniu w kierunku południowym. Przedmiotowa działka stanowi użytek: B, LIV, RIVb jest częściowo zagospodarowana oraz nieogrodzona. opis budynku posadowionego na przedmiotowej działce 757/2: Budynek mieszkalny, jednorodzinny, opisany pod nr 209 Rytro, jest budynkiem piętrowym z poddaszem nieużytkowym. Konstrukcja budynku tradycyjna, murowana, obiekt przekryty dachem dwuspadowym o konstrukcji płatwiowo –krokwiowej o przekryciu blachdachówką. Stolarka okienna zespolona PCV, drzwiowa typowa - płytowa. Dostęp do infrastruktury technicznej: kanalizacja do szamba wybieralnego, instalacja elektryczna oraz wodociągowa. Dodatkowo na przedmiotowej działce posadowiona jest obora, stodoła i drewnia pod jednym dachem o konstrukcji mieszanej murowano – drewnianej i o pokryciu dachu dachówką cementową, na działce posadowiony jest również budynek gospodarski- murowany. Działka 758/1 przylega do działki siedliskowej, granice działki wydłużone, cz. nieregularne, położona na zboczu o dość dużym kącie nachylenia. Dostęp z drogi gminnej o nawierzchni bitumicznej. Przedmiotowa działka stanowi użytek LIV
data określenia wartości	26.10.2022r.
data sporządzenia opracowania	26.10.2022r.
autor opracowania	Anna Jaśkiewicz

Anna Jaśkiewicz
 biegły sądowy ds. wyceny nieruchomości
 33-380 Krynica, ul. Piłsudskiego nr 19a
 NIP: 944 132 21 86, REGON: 492 779 700

I. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY:

- przedmiotem wyceny jest nieruchomości objęta KW nr NS1M/00011958/8 stanowiąca działkę ewidencyjną nr 757/2 o powierzchni 5200m², zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz zabudowaniami gospodarczymi, położoną w miejscowości Rytro pn. 209, oraz niezabudowaną działkę 758/1, o powierzchni 1100m², położoną również w miejscowości Rytro.
- zakres wyceny obejmuje określenie rynkowej wartości prawa własności nieruchomości opisanej powyżej, przysługującego: p. Małgorzacie Helenie Maurek c. Michała i Heleny

II. CEL WYCENY:

- celem wyceny jest określenie rynkowej wartości nieruchomości jak wyżej położonej w Rytrze, gm: Rytro, objętej KW nr NS1M/00011958/8 dla potrzeb Kancelarii Komornika przy Sądzie Rejonowym w Muszynie do sprawy o sygnaturze akt KM 389/21 .

III. OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPINII:

podstawa formalna

Niniejszy dokument został opracowany na podstawie polecenia Komornika Sądowego z dnia 26.09.2022r.

podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990, z 2021 r. z 2021 r. poz. 11, 234, 815, 1551, 1561, Dz. U. z 2021 r. poz. 1899.), zwaną dalej ustawą o gospodarce nieruchomościami,
- Dz.U.2021.0.555 t.j. - Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego,
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku **Kodeks Cywilny** (tekst jednolity opracowano na podstawie: t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1740, 2320, z 2021 r. poz. 1509.), zwaną dalej ustawą kodeks cywilny,

podstawy metodyczne wyceny

- „Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW)” wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych,
- „System, zasady i procedury wyceny nieruchomości”, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer,

Opis i mapa: działka nr 757/2, 758/1;

Sposób korzystania: gospodarstwo rolne

Obszar: 0,63ha

Spis praw związanych z własnością: wolny;

Dział II: właściciel: Maurek Małgorzata Helena c. Michała i Heleny na podstawie umowy darowizny rep A 1/99 z dnia 1999-01-05

Dział III: ograniczone prawo rzeczowe – służebność dożywotniego, bezpłatnego mieszkania w budynku nr 209 w Rytrze w dotychczasowym zakresie na rzecz Heleny Dziedziny c. Stanisława i Marii oraz Michała Dziedziny s. Tadeusza i Marii;

- ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z tej nieruchomości na rzecz wierzyciela na rzecz wierzyciela VPF III Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Gdańsk;

Dział IV: hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 21 432,00- nieopłacone składki na ubezpieczenie zdrowotne, społeczne, fundusz pracy FGŚP, hipoteka przymusowa w kwocie 47521,29 zł hipoteka przymusowa w kwocie 49 378,00zł, hipoteka przymusowa w kwocie 89005,05zł

Uwagi do działu III – zgodnie z aktem notarialnym rep A nr 1/99 z dnia 05.01.1999r. :

0002	758/1	G338	0,11	LIV	0,11	Maurek Małgorzata Helena c. Michała i Heleny	11958
------	-------	------	------	-----	------	---	-------



opis nieruchomości – stan techniczny i użytkowy:

Lokalizacja:

Rytró – wieś w Polsce, położona w województwie małopolskim, w powiecie nowosądeckim, w gminie Rytró.

Wieś królewska *Rytró*, położona była w drugiej połowie XVI wieku w powiecie sądeckim województwa krakowskiego, należała do tenuty barcickiej.

Położona jest w Beskidzie Sądeckim nad Popradem, u ujścia do niego Wielkiej Roztoki (Roztoczanki, Rytrzańki). Zabudowa wsi znajduje się wzdłuż przebiegającej nad Popradem drogi krajowej nr 87 i linii kolejowej 96 Tarnów – Leluchów, wciska się też w doliny Małej i Wielkiej Roztoki. Niektóre przysiółki rozrzucone są na zboczach wzgórz Połom i Mikołaska.

Graniczy od północy z Przysietnicą (krótki odcinek), Barcicami Górnymi i Wolą Krogulecką (gmina Stary Sącz). Od wschodu z Suchą Strugą, od południa z Oblazami Ryterskimi, a od zachodu z Młodowem (krótki odcinek) i z Roztoką Ryterską.

Jest siedzibą gminy Rytró. W latach 1975–1998 miejscowość należała do ówczesnego województwa nowosądeckiego.

Dawne nazwy: *castrum Ritter* 1312, *Rytró* 1446 (ta od niem. nazwy osobowej *Ritter*), *Villa Rither* (1564), *Rytró* (1575), Rytró (1886).

Swoje powstanie i nazwę wieś zawdzięcza zamkowi w Rytrze usytuowanemu na Górze Zamkowej (Zamczysko), nad Popradem (obecnie w granicach Suchoj Strugi). Według tradycji biorącej początek z zapisu w "Księdze uposażeń diecezji krakowskiej" Jana Długosza z około 1475 r., około 1244 r. osiedlić się tu mieli niemieccy rycerze. Z tym faktem wiązana jest etymologia nazwy Rytró, wywodzona od niemieckiego słowa *Ritter*, czyli "rycerz". Jan Długosz w tym samym dziele przytacza też rzekomy testament Piotra Wydźgi, opisujący skarby ukryte w górach w okolicach Rytra¹.

W okresie kilku ostatnich lat, pod nadzorem konserwatora zabytków, sukcesywnie odsłaniano i rekonstruowano ruiny zamku usytuowanego wysoko nad nurtem Popradu. W centrum wsi znajduje się Zajazd PTTK "Pod Roztoką" i "Willa Poprad" (w miejscu byłego "Zajazdu Ryterskiego").

W 2005 roku oddano do użytku narciarzy sztucznie oświetlony i naśnieżany Ośrodek Narciarsko-Rekreacyjny Ryterski Raj na Jastrzębskiej Górze. Jest to w ostatnich latach największa inwestycja, w której udział oprócz osób prywatnych ma także gmina.

Od 2006 organizowany jest w Rytrze międzynarodowy Maraton Wyszehradzki z Podolińca na Słowacji do Rytra. Trasa jest atestowana przez Polski Związek Lekkiej Atletyki.

- źródło Internet

informacje ogólne:

Działki będące przedmiotem niniejszego opracowania położone są w pośredniej części wsi, na zboczu o wysokim kącie nachylenia. Granice działek cz. regularne. Dostęp bezpośredni z drogi gminnej o nawierzchni bitumicznej. Dostęp do infrastruktury technicznej – tylko E i W. Kanalizacja do szamba wybieralnego.



dane techniczno ekonomiczne:

- działka nr ew. 757/2 o powierzchni 5200m², zabudowana budynkiem wolnostojącym, mieszkalnym, jednorodzinny, piętrowym, niepodpiwniczonym, z poddaszem nieużytkowym, wykonanym w technologii tradycyjnej, murowanej.
 - powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego: 93,78m²
 - powierzchnia użytkowa: 139,07m²
 - kubatura: 673,00m³
- w tym:

- powierzchnia parteru: 70,90m²
- powierzchnia piętra: 68,17m²

szczegółowy opis budynku mieszkalnego,

- fundamenty: betonowe,
- ściany zewnętrzne kondygnacji nadziemnych: pustak lesszowy oraz pustak max,
- ściany wewnętrzne: cegła dziurawka,
- trzony kominowe z cegły na zaprawie wapienno-cementowej,
- stropy: wylewane,
- schody wewnętrzne: żelbetowe,
- więźba dachowa: dach dwuspadkowy o konstrukcji drewnianej, krokwiowo-płatwiowa, o pokryciu blachodachówką,
- obróbki blacharskie – blacha powlekana,
- elewacja ocieplona płytami styropianowymi i otynkowana oraz pomalowana,
- stolarka okienna: zespolona PCV,
- stolarka drzwiowa- typowa – płytowa,
- okładziny ścian: typowe tynki, malowanie klejowe, w sanitariatach płytki ceramiczne;
- posadzki - wylewki betonowe, terrakotowe, panelowe,
- instalacje: elektryczna, wodno-kanalizacyjna (w tym kanalizacja do szamba wybieralnego) wraz z osprzętem, raz piecem CO na paliwo stałe.

Dla potrzeb wyceny stan techniczny budynku określono według jednolitej skali ocen:

Zużycie techniczne w %	stan obiektu
<u>0 – 10</u>	<u>bardzo dobry</u>
11 – 25	dobry
26 – 50	średni
51 – 60	zadawalający
61 – 70	pogorszony

Budynek wzniesiony z początkiem lat dwutysięcznych, ostatnio ocieplony i odnowiony.

Na działce 757/2 dodatkowo zlokalizowany jest budynek gospodarczy murowany z pustaka lesszowego o powierzchni użytkowej 18,60m²

oraz stodoła, obora i drewnitnia pod jednym dachem, o konstrukcji mieszanej murowano – drewnianej i o przekryciu dachem dwuspadowym, krokwiowo – płatwiowym, pokrytym dachówką cementową. (obora murowana, pozostała część drewniana – ryglowa oszalowana pojedynczymi deskami na styk. Powierzchnia użytkowa obory:

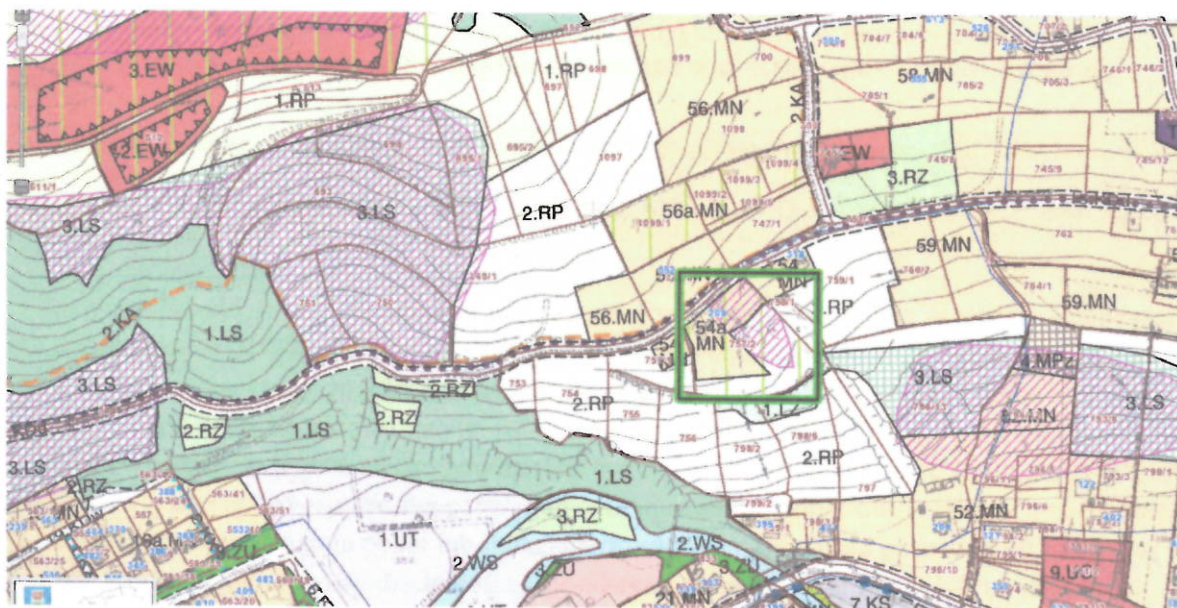
17,83m², stodoły 42,80m² i drewnitni 10,50m² + 12,44m².

Uwaga: W niniejszej sprawie dwukrotnie dokonano oględzin przedmiotowej nieruchomości, jednakże biegły nie został wpuszczony do części parteru budynku mieszkalnego (dane powierzchniowe zostały przyjęte na podstawie opinii z roku 2010, a zgodnie z oświadczeniem Małgorzaty Maurek, stan przedmiotowego budynku nie uległ zmianie).

Działka 758/1 jest niezabudowana, zachodnią granicą przylega do działki siedliskowej nr 757/2, posiada granice nieregularne, położona jest na zboczu o nachyleniu w kierunku południowym. Dostęp do przedmiotowej działki bezpośrednio z drogi o nawierzchni bitumicznej, dostępność do urządzeń infrastruktury technicznej – słaba. Powierzchnia działki: 1100m²

przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:

zgodnie z informacją uzyskaną w Urzędzie Gminy Rytró, działka ewidencyjna oznaczona numerem 757/2 i 758/1 położona w Rytrze, leży w terenach o symbolu **54.MN** tj. w terenach budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, a działka 757/2 położona jest również w terenie 54a.MN, częściowo w terenie oznaczonym symbolem **15KDd** – tj. w terenie komunikacji, a także częściowo w terenie **2.RP** – tj. w terenach rolnych. Ponadto działka 757/2 i 758/1 położona jest częściowo w terenach osuwiskowych, w Południowomałopolskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, w otulinie Popradzkiego Parku Krajobrazowego. przyjęto na podstawie Uchwały nr XX/141/04 Rady Gminy Rytró z dnia 28 października 2004r., w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „GMINA RYTRO” –9 z późn.zmianami- publ. –Dz. Urz. Woj. Małop. Z dnia 13 marca 2017r. poz. 1825, z późn. zmianami.



VI. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Uzyskano następujące dane wyjściowe pozwalające na przeprowadzenie wyceny:

- Informacje z dokumentów dotyczące stanu prawnego nieruchomości,
- Dane z wizji lokalnej dotyczące lokalizacji, sąsiedztwa, stanu techniczno - użytkowego gruntu,
- Informacje o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych na terenie powiatu nowosądeckiego (ze szczególnym uwzględnieniem gminy Ryto)
- Inne czynniki cenotwórcze tj. funkcja w planie zagospodarowania przestrzennego, stan przepisów prawnych, informacje o aktualnym popycie na tego typu nieruchomości.

Informacje ogólne

Wyceniana nieruchomość położone jest w miejscowości Ryto, gmina Ryto, powiat nowosądecki.

Powiat nowosądecki – powiat w Polsce (województwo małopolskie), utworzony w 1999 r. w ramach reformy administracyjnej. Jego siedzibą jest miasto Nowy Sącz. Większość powierzchni powiatu zajmują tereny górskie i wyżynne (pogórza), a także doliny rzeczne Dunajca z jego głównymi dopływami: Popradem i Kamienicą. Rzeki te rozdzielają główne pasma górskie Sądeckizny: Beskid Sądecki, Beskid Niski i Beskid Wyspowy, otaczające Kotlinę Sądecką, która stanowi główne skupienie osadnicze regionu.

Lasy i tereny leśne zajmują 44% obszaru powiatu, w tym najwięcej w gminach górskich: Ryto (72,8%), Łabowa (70,8%), Piwniczna (63,6%), Muszyna (61,2%), Krynica (57%), Kamionka Wielka (46,2%), Łącko (42,8%), Nawojowa (41,6%). Długość potoków i rzek sięga na ziemi sądeckiej 1900 km. Największą rzeką jest Dunajec a dalej: Poprad, Kamienica Nawojowska. Na terenie powiatu brak jest jezior naturalnych, ale na skutek działalności człowieka powstało sztuczne – jezioro Rożnowskie (nazwę swą wzięło od Pogórza Rożnowskiego), o długości dochodzącej do 20 km. *Znaczną część powiatu obejmuje Popradzki Park Krajobrazowy. Ważną rolę gospodarczą w regionie odgrywa rolnictwo; użytki rolne zajmują 47,1%, w tym 20,6% łąki i pastwiska, sady – 1,6%. Podmioty gospodarcze reprezentują najczęściej handel, usługi, produkcję i budownictwo; wiele firm zajmuje się prowadzeniem hoteli i restauracji. Kluczową dziedzinę gospodarki regionu stanowi turystyka. Sądeckizna spełnia prawie wszystkie wymagania turystów – można tu znaleźć góry, jezioro, ostępy leśne i pełne zabytków miasta, łemkowskie drewniane cerkiewki i monumentalne kościoły, a także*

- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).
- Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie dolnej granicy [C_{min}/C_{sr}] i górnej granicy [C_{max}/C_{sr}] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
- Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min}, C_{max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

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

gdzie: C_{sr} – średnia cena w przyjętym zbiorze,

U_i – współczynniki korygujące,

n - liczba cech rynkowych.

-Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Wartość nieruchomości została określona na podstawie cen transakcyjnych.

VIII. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ

I. WYCENA ZABUDOWANEJ DZIAŁKI 757/2 (OB.0002 RYTRO)

Zbiór transakcji przyjętych do wyceny:

lp	lokalizacja	Lokalizacja szczegółowa	sygn. transakcji	data transakcji	nr ew.	opis	pow.dz	p.u.	c.fr.	c.jedn.
1	Korzenna	nr	2225/2021	07.06.2021		budynek mieszkalny o pow. 135,5mkw, budynek gospodarczy o pow. 53,40mkw obydwie przeznaczone do remontu razem z dz. sprzedaż dz. o pow. 0,02ha niezabudowanej stanowiącej drogę objętej KW 90561/0	2800	135,50	245 000	1 808,12
2	Łącko	Czarny Potok	842/2022	08.04.2022		Murow. Bud. Mieszk., niezamiesz., parterowy, kryty blachodach., inst. C.o., studnia, szambo ok 160 m ² pu., 2017r. ,bezp.	4100	160,00	486 000	3037,50

						Dost.do dp -powiatowej nr 1580 Zalesie-Olszana.				
3	Lukowica	Jastrzębie	2518/2022			dom parterowy podpiwniczony, oddany do użytkowania w 2016 roku - stary dom oraz budynek gospodarczy o pow 56 m2	4800	97,00	190000	1958,76
				25.03.2022						
4	Lukowica	Jadamwola	5359/2022	10.06.2022	, w tym udz. 1/2w =4 34m2	dom wykończony w wysokim standardzie z 2017-2022	2769	169,19	612000	3617,24
5	Labowa	Labowa	3838/2021	21.09.2021		budynek mieszkalny murowany, parterowy, z poddaszem użytkowym, z wbudowanym garażem, 4 letni ,częściowo wymagający wykończenia ,w zakresie: instalacji elektrycznej , schodów, łazienki, elewacji , zagospodarowania terenu oraz częściowego wykonania podłóg	1800	229,55	795 000	3 463,30
6	Chelmiec	Piątkowa	3888/22	01.06.2022		Dz. 0,12ha, budynek mieszkalny, murowany, parterowy z poddaszem użytkowym, składający się w poziomie parteru z: salonu, kuchni, korytarza, w poziomie poddasza z: 3 pokoi, łazienki, korytarza, dz. 0,08ha, niezabudowana	2000	120,00	620 000,00	5 166,67

- na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen, przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych, na podstawie badań – obserwacji preferencji potencjalnych nabywców, tabela poniżej przedstawia wagi cech wpływające na wartość nieruchomości:

Lp	Cecha	Charakterystyka i Stopnie Cech	Ocena punktowa	Procentowy wpływ wagi na cechę
1.	Lokalizacja nieruchomości, możliwości inwestycyjne danego terenu	Dla atrybutu o najwyższych parametrach: lokalizacja nieruchomości na terenach wiejskich, ale o potencjale turystycznym, brak poczucia zagrożenia, moda na daną okolicę, dodatkowo możliwości turystyczno – wypoczynkowe, agroturystyka itp.. Przyjęto stopnie bardzo dobry, dobry, przeciętny	bardzo dobra-3 dobra -2 przeciętny - 1	25%
2.	Powierzchnia - kształt i konfiguracja działki oraz jej cechy fizyczne,	Dla atrybutu o najwyższych parametrach: działka dobrze skorelowana z obiektem na niej wzniesionym, teren płaski, niezróżnicowany, granice regularne, brak ograniczeń terenowych, działki o powierzchniach umożliwiających jak najlepsze pod względem ekonomicznym zagospodarowanie, teren urządzony i	bardzo dobra-3 dobra -2	25%

		ogrodzony, granice regularne, o dobrym potencjale rolniczym lub generujące możliwości alternatywne. Przyjęto stopnie: bardzo dobry, dobry, przeciętny	przeciętny - 1	
3.	jakość zabudowy mieszkaniowo-gospodarczej/funkcjonalność	Dla atrybutu o najwyższych parametrach: budynek o niedużej powierzchni użytkowej, parterowy, o niewielkich ciągach komunikacyjnych, niewielkiej kubaturze, pomieszczenia mieszkalne i pomocnicze o powierzchniach świadczących o ekonomicznym założeniu projektowym. Zabudowania gospodarskie o dobrych parametrach, zlokalizowane tak na działce aby nie było utrudnień w wykorzystaniu. Przyjęto stopnie bardzo dobry, dobry, przeciętny	bardzo dobra-3 dobra -2 przeciętny - 1	20%
4.	Stan techniczny budynku	Dla atrybutu o najwyższych parametrach: obiekty o stopniu zużycia mieszczącym się w przedziale 9 -25%, obiekty w stanie technicznym średnim mieszczącym się w przedziale stopnia zużycia od 26-50 %, stan techniczny obiektów zadawalający – 51-60% stopnia zużycia. Przyjęto stopnie bardzo dobry, dobry, przeciętny	bardzo dobra-3 dobra -2 przeciętny - 1	20%
5	standard	Określa poziom nakładów lub ich brak na wykończenie wnętrz, określa jakość materiałów wykończeniowych, ich stylistykę. Przyjęto stopnie : bardzo dobry, dobry, przeciętny	bardzo dobra-3 dobra -2 przeciętny - 1	10%

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, badania ofert, informacji od agencji obrotu nieruchomościami ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny prawa własności nieruchomości niezabudowanymi podobnymi do wycenianej. Wyodrębniono następujące atrybuty mające zasadniczy wpływ na cenę:

Wagi cech rynkowych odniesiono do założenia, że wartość rynkowa nieruchomości W_x znajdzie się pomiędzy C_{min} a C_{max} . W zbiorze transakcji dotyczących podobnych nieruchomości określono:

- cena maksymalna $C_{max} = 5166,67 \text{ zł/m}^2$
- cena minimalna $C_{min} = 1808,12 \text{ zł/m}^2$
- rozstęp cenowy $\Delta C = C_{max} - C_{min} = 5166,67 - 1808,12 = 3358,55 \text{ zł/m}^2$

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji oraz na podstawie obserwacji preferencji potencjalnych nabywców, analizy ofert biur nieruchomości ustalono następujące wagi cech (Tabela 3).

Tabela 3. Wagi cech rynkowych i ich zakres kwotowy.

Lp.	CECHA RYNKOWA	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]
1	Lokalizacja nieruchomości, możliwości inwestycyjne danego terenu	25	839,6375
2	Powierzchnia - kształt i konfiguracja działki oraz jej cechy fizyczne,	25	839,6375
3	jakość zabudowy mieszkaniowo- gospodarczej/funkcjonalność	20	671,71
4	Stan techniczny budynku	20	671,71
5	standard	10	335,855
Ogółem:		100,00%	3 358,55zł/m²

Do porównania przyjęto trzy transakcje kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych z przyjętego rynku, najbardziej podobne do przedmiotu wyceny pod względem analizowanych cech, mających wpływ na wartość. (Tabela 4).

Tabela 6. Obliczenie wartości jednostkowej nieruchomości

Nazwa cechy	Waga [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości porównawcze i ich ocena					
				Piątkowa	Poprawka kwotowa [zł/m ²]	Czarny Potok	Poprawka kwotowa [zł/m ²]	Łabowa	Poprawka kwotowa [zł/m ²]
Cena jednostkowa [zł/m ²]	x	x	x	5166,67	x	3037,50	x	3463,30	x
Lokalizacja nieruchomości, możliwości inwestycyjne danego terenu	25%	839,6375	1	3	-839,6375	1	0,00	1	0,000
Powierzchnia - kształt i konfiguracja działki oraz jej cechy fizyczne,	25%	839,6375	1	3	-839,6375	1	0,00	3	-839,6375
Jakość zabudowy mieszkaniowo-gospodarczej/funkcjonalność	20	671,71	2	3	-335,855	2	0,000	1	+335,855
Stan techniczny budynku	20	671,71	3	3	0,00	3	0,00	3	0,00
standard	10	335,855	2	3	-167,9275	2	0,00	1	+167,9275
RAZEM	100,00%		x	x	- 2 183,0575		0,000		-335,855
Wartość jednostkowa po poprawkach [zł/m ²]	x	x			2 983,6125		3037,50		3 127,445
Wartość jednostkowa wycenianej nieruchomości W _x [zł/m ²]	3 049,52zł/m²								

Wartość rynkowa prawa własności gruntu przedmiotowej nieruchomości według stanu i cen na dzień wyceny wynosi:

$$W_R = 139,07m^2 \times 3049,52zł/m^2 = 424\ 096,7464zł$$

Przyjęto: 424 000,zł

Słownie: czterysta dwadzieścia cztery tysiące zł.

OKREŚLENIE WARTOŚCI OGRANICZONEGO PRAWA RZECZOWEGO

OPISANEGO W DZIALE III KW 11958: „ograniczone prawo rzeczowe – służebność

dożywotniego, bezpłatnego mieszkania w budynku nr 209 w Rytrze w **dotychczasowym zakresie** na rzecz Heleny Dziedziny c. Stanisława i Marii oraz Michała Dziedziny s. Tadeusza i Marii – zgodnie z treścią umowy darowizny (rep A nr 1/99 z dnia 05.01.1999r.) darczyńcy podarowali Małgorzacie Maurek nieruchomość opisaną w KW 11958, zabudowaną budynkiem mieszkalnym wraz z zabudową gospodarską i na tej nieruchomości zostało ustanowione prawo dożywocia na rzecz Heleny Dziedziny c. Stanisława i Marii oraz jej męża Michała Dziedziny s. Tomasza i Anny polegające na bezpłatnym, dożywotnim mieszkaniu w budynku nr 209 w dotychczasowym zakresie;

Dane do wyceny prawa osobistego opisanego w dziale III powołanej KW:

- wartość nieruchomości określona powyżej:

424 000,zł;

- Art. 13. Ustawy o podatku od spadków i darowizn (przyjęto jak poniżej ze względu na brak możliwości ustalenia rynkowych stawek czynszowych za nieruchomości podobne)

„1. Wartość świadczeń powtarzających się przyjmuje się do podstawy opodatkowania w wysokości rocznego świadczenia pomnożonego:

- 1). w razie ustanowienia świadczeń na czas określony co do liczby lat lub ich części –
przez liczbę lat lub ich części
- 2). w pozostałych przypadkach, w tym w razie ustanowienia świadczeń na czas nieokreślony – przez 10 lat.

2. Przepisy ust.1 stosuje się odpowiednio do obliczenia wartości prawa użytkowania i służebności

3. Roczna wartość użytkowania i służebności ustala się w wysokości 4% wartości rzeczy oddanej w użytkowanie lub obciążonej służebnością.”

Stąd wartość prawa dożywocia:

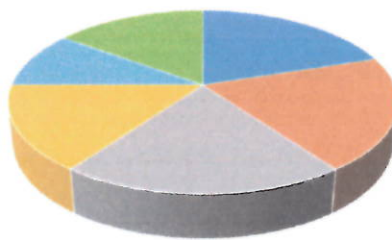
169 600zł

Słownie: sto sześćdziesiąt dziewięć tysięcy sześćset zł

II. WYCENA NIEZABUDOWANEJ DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ NR 758/1 Z OBR. 0002 RYTRO

Analizą objęto akty notarialne opisujące transakcje kupna sprzedaży w okresie ostatnich dwóch lat dla działek pod zabudowę, stwierdzając kilkanaście transakcji kupna – sprzedaży dotyczących gruntów pod zabudowę.

Na ceny działek o przeznaczeniu pod zabudowę (odnotowana w badanym sektorze rynku cena średnia 55,33zł/m²) największy wpływ miały następujące cechy:



- lokalizacja (atrakcyjność)
- Lokalizacja szczegółowa
- Dojazd
- cechy fizyczne działki
- Uzbrojenie
- przeznaczenie wynikające z zapisu mpzp i inne (w tym służebności)

Lp	Rodzaj cechy rynkowej	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących		Wartość atrybutu dla przedmiotu wyceny	Wartość współczynnika korygującego dla przedmiotu wyceny
1	lokalizacja (atrakcyjność)	20%	0,0624	0,345	słaba	0,0624
2	lokalizacja szczegółowa	20%	0,0624	0,345	słaba	0,0624
3	dojazd	20%	0,0624	0,345	dobra	0,2037
4	cechy fizyczne działki	15%	0,0468	0,25875	słaba	0,0468
5	uzbrojenie	10%	0,0312	0,1725	słaba	0,0312
6	ograniczenia wynikające z zapisu mpzp oraz inne (w tym służebności)	15%	0,0468	0,25875	dobra	0,152775
Razem:		100%	0,312	1,725		0,559275

Obliczenie wartości 1m² powierzchni użytkowej nieruchomości dla przedmiotu wyceny dokonano według następującego wzoru:

$$W_{1m^2} = C_{\text{sr}} \times \sum U_i = 30,94 \text{ zł/m}^2$$

Gdzie:

W_{1m^2} - wartość 1m² powierzchni działki

C_{sr} - średnia cena transakcyjna

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

n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości – 6

Wartość rynkowa dla działki części działki 758/1 o powierzchni 1100m² obliczona według wzoru:

$$W_n = W_{1m^2} \times p = 34\,034, \text{ zł}$$

W_{1m^2} - wartość 1m²
 P - powierzchnia w m²

Przyjęto wartość gruntu działki 758/1 o powierzchni 1100m² = 34 000, zł

Słownie: trzydzieści cztery tysiące zł.

IX. WYNIK KOŃCOWY

Wartość rynkowa nieruchomości opisanej w KW NS1M/00011958/8, określona na dzień 26 października 2022r. wynosi:

a./ dla działki 757/2: 424 000, zł

Słownie: czterysta dwadzieścia cztery tysiące zł.

W tym wartość prawa dożywocia: 169 600 zł

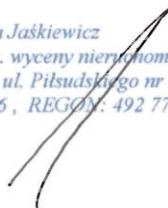
Słownie: sto sześćdziesiąt dziewięć tysięcy sześćset zł

b./ dla działki 758/1: 34 000, zł

Słownie: trzydzieści cztery tysiące zł.

Przy określeniu wartości uwzględniono te cechy przedmiotu wyceny, które wpływają na wartość użytkową i na wartość rynkową, niniejsza wycena przeprowadzona wg stanu obiektu, cen oraz metod obowiązujących w dniu oszacowania wartości tzn. 26 października 2022r.

Anna Jaśkiewicz
biegły sądowy ds. wyceny nieruchomości
33-380 Krynica, ul. Piłsudskiego nr 19a
NIP: 944 132 21 86, REGON: 492 779 700



X. KLAUZULE I USTALENIA KOŃCOWE

- Opracowanie nie może być wykorzystane do żadnego innego celu aniżeli określony w opracowaniu.
- Powyższe opracowano przy założeniu, że przedmiotowa nieruchomość jest wolna od jakichkolwiek obciążeń, praw lub roszczeń na rzecz osób trzecich, oraz obciążeń wynikających z orzeczeń sądów lub organów administracji.
- Niniejsze opracowanie zostało sporządzone zgodnie z przepisami prawa oraz z uwzględnieniem standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych.
- Rzeczoznawca nie przyjmuje odpowiedzialności za czynniki ekonomiczne lub fizyczne, które mogłyby wpływać na niniejsze opracowanie, powstające po dacie sporządzenia opracowania oraz ukryte lub niewidoczne w dniu wizji lokalnej i badania stanu prawnego.
- Opinia opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz informacjach i dokumentach ujawnionych w KW oraz na dokumentacji geodezyjnej zakłada się, iż rzeczoznawcy zgłoszono wszystkie znane okoliczności mający wpływ na oszacowanie wartości.
- Dane powierzchniowe przyjęto wg danych pomiarowych z wizji lokalnej.

PROTOKÓŁ Z BADANIA TREŚCI KSIĘGI WIECZYSTEJ

- stan prawny przedmiotowej nieruchomości ustalono na podstawie badania KW nr NS1M/00011958/8 złożonej w Wydziale Ksiąg Wieczystych przy Sądzie Rejonowym w Muszynie z dnia 26.10.2022r

Dział I: oznaczenie nieruchomości-

Położenie: miejscowość Rytro, gmina Rytro, pow. Nowy Sącz

Opis i mapa: działka nr 757/2, 758/1;

Sposób korzystania: gospodarstwo rolne

Obszar: 0,63ha

Spis praw związanych z własnością: wolny;

Dział II: właściciel: Maurek Małgorzata Helena c. Michała i Heleny na podstawie umowy darowizny rep A 1/99 z dnia 1999-01-05

Dział III: ograniczone prawo rzeczowe – służebność dożywotniego, bezpłatnego mieszkania w budynku nr 209 w Rytrze w dotychczasowym zakresie na rzecz Heleny Dziedziny c. Stanisława i Marii oraz Michała Dziedziny s. Tadeusza i Marii;

- ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z tej nieruchomości na rzecz wierzyciela na rzecz wierzyciela VPF III Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Gdańsk;

Dział IV: hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 21 432,00- nieopłacone składki na ubezpieczenie zdrowotne, społeczne, fundusz pracy FGŚP, hipoteka przymusowa w kwocie 47521,29 zł hipoteka przymusowa w kwocie 49 378,00zł, hipoteka przymusowa w kwocie 89005,05zł

Uwagi do działu III – zgodnie z aktem notarialnym rep A nr 1/99 z dnia 05.01.1999r. :

Krynica-Zdrój, dnia 26 października 2022r.

0002
Rytro

758/1

G338

0,11

ŁIV

0,11

Maurek
Małgorzata Helena
c. Michała i
Heleny

11958



Dokumentacja fotograficzna:

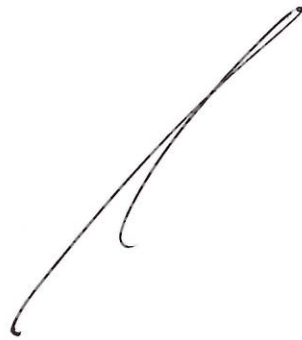












ZAŚWIADCZENIE

Działając w myśl art. 217 § 1 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000), Wójt Gminy Rytro, na wniosek z dnia 24.10.2022 r. złożony przez Annę Jaśkiewicz, ul. Piłsudskiego 19a, 33-380 Krynica Zdrój,

z a ś w i a d c z a,

że na podstawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Rytro Nr XX/141/04 z dnia 28 października 2004 r. (t. j. publikacja Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego z dnia 13 marca 2017 r., poz. 1825, z późn. zm.),

Działka oznaczona ewidencyjnie numerem 757/2 położona w obrębie Rytro, gmina Rytro znajduje się w terenach o następującym oznaczeniu:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (symbol 54.MN)
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (symbol 54a.MN)
- tereny rolne (symbol 2.RP)
- tereny dróg gminnych klasy dojazdowej (symbol 15.KDd)

Ponadto w granicach wskazanej działki znajduje/ją się:

- tereny osuwiskowe i potencjalnie osuwiskowe
- Południowomałopolski Obszar Chronioneg Krajobrazu
- otulina Popradzkiego Parku Krajobrazowego.

Działka oznaczona ewidencyjnie numerem 758/1 położona w obrębie Rytro, gmina Rytro znajduje się w terenach o następującym oznaczeniu:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (symbol 54.MN)
- tereny rolne (symbol 2.RP)
- tereny dróg gminnych klasy dojazdowej (symbol 15.KDd)

Ponadto w granicach wskazanej działki znajduje/ją się:

- tereny osuwiskowe i potencjalnie osuwiskowe
- Południowomałopolski Obszar Chronioneg Krajobrazu
- otulina Popradzkiego Parku Krajobrazowego.

Wójt Gminy Rytro informuje, że Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rytro sporządzony został w 2004 roku, a co za tym idzie, nie uwzględnia osuwisk ujętych w Systemie Osłony Przeciwosuwiskowej (SOP) opublikowanym w 2013 r. przez Państwowy Instytut Geologiczny - Państwowy Instytut Badawczy.



WÓJT GMINY RYTRO
Jan Kotarba

Otrzymuje:
1. Wnioskodawca,
2. a/a.

Pobrano opłatę skarbową w wysokości 17,00 zł.

nak spraw
Nr jedno
Osoby: 1
U
Forma
w
działki ew
N
1210
1210
- Tereny m
IV - Łąki tr
RIVb - Grun
Budynki
Iden
Rodzaj
Uwagi: -
Iden
Rodzaj
Uwagi: -
Iden
Rodzaj
Uwagi: -

Województwo: małopolskie
 Powiat: nowosądecki
 Jednostka ewidencyjna: 121015_2, Rytko
 Obręb ewidencyjny: 0002, Rytko

Starosta Nowosądecki

(nazwa organu wydającego dokument)

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 10-10-2022 10:53:00

nr jednostki rejestrowej: G338

liczba: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	Maurek Małgorzata Helena (Michał, Helena) adres: Rytko 209, 33-343 Rytko

Działki ewidencyjne: 2

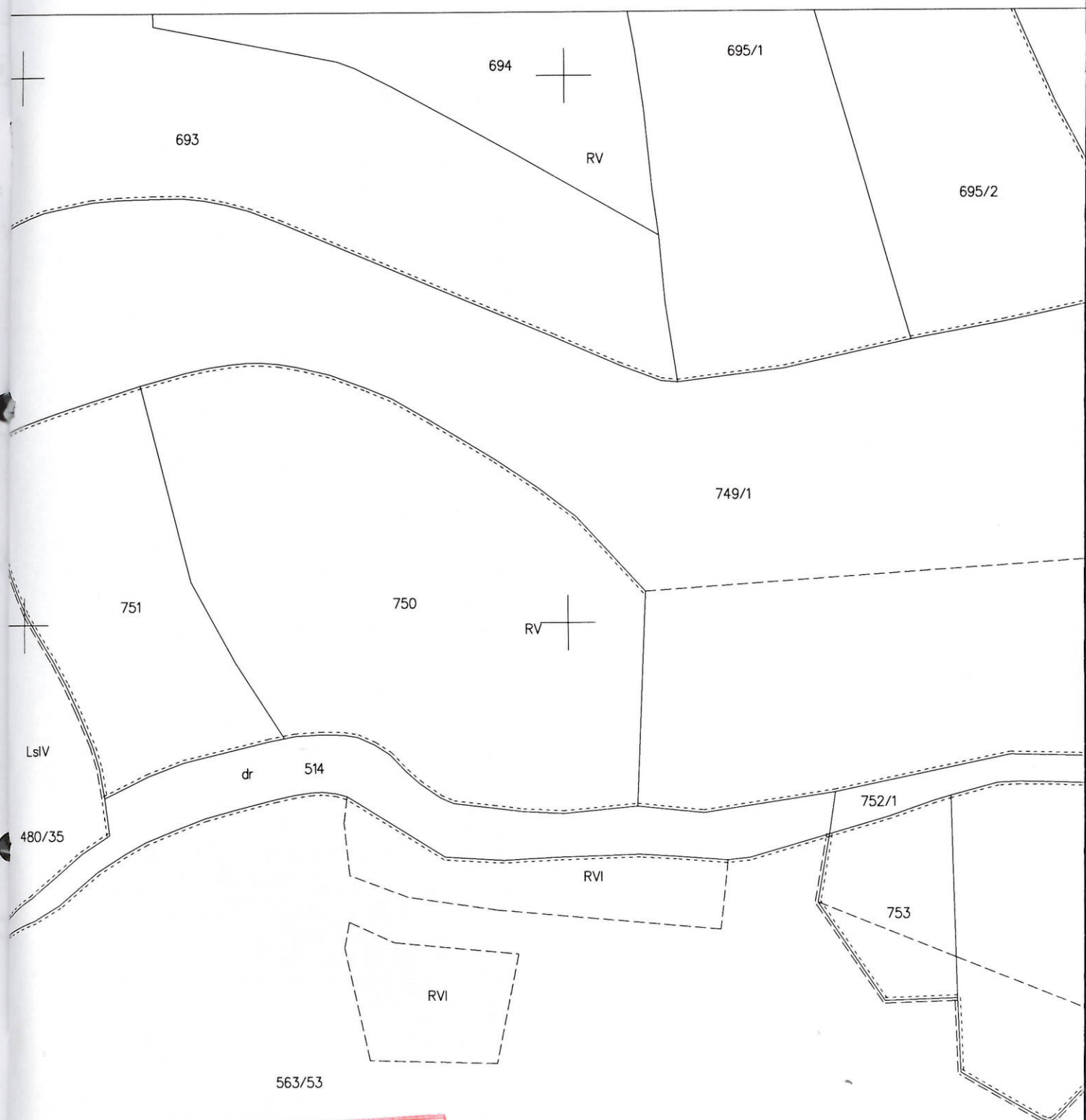
Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
757/2 121015_2.0002.757/2		0.52	RIVb	0.32	KW 11958
			ŁIV	0.06	
			B	0.14	
758/1 121015_2.0002.758/1		0.11	ŁIV	0.11	KW 11958
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.63	ha		
Słownie: szesćdziesiąt trzy ary					

Oznaczenia użytków i klas

- I - Tereny mieszkaniowe
- IV - Łąki trwałe
- IVb - Grunty orne

Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: 4

Identyfikator	121015_2.0002.1044_BUD	Kondygnacje nadziemne: 2 Kondygnacje podziemne: 0
Działka	121015_2.0002.757/2	Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m ²]: 90
Adres	Rytko 209	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
Rodzaj wg KŚT	budynki mieszkalne	Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Uwagi: -		
Identyfikator	121015_2.0002.1045_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 0
Działka	121015_2.0002.757/2	Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m ²]: 26
Adres	-	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
Rodzaj wg KŚT	pozostałe budynki niemieszkalne	Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Uwagi: -		
Identyfikator	121015_2.0002.1046_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 0
Działka	121015_2.0002.757/2	Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m ²]: 12
Adres	-	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
Rodzaj wg KŚT	pozostałe budynki niemieszkalne	Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Uwagi: -		



Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA NOWOSĄDECKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	
Nazwa materiału zasobu	MAPA EWIDENCYJNA
Data wykonania kopii materiału zasobu	Ps 2022-10-10
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	mgr inż. STAROSZY

EWIDENCYJNA
1:1000

