

Dot. Interpelacja p. Marcjanny Mynarskiej z dn. 28.08.2024

Odpowiedź pkt 1.

Sprzedaż nieruchomości gminnych została uregulowana w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, która określa m.in. zasady obrotu nieruchomościami należącymi do jednostek samorządu terytorialnego. Cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość, którą ustala rzeczoznawca majątkowy. Przedmiotowa wycena ma znaczenie pomocnicze, określające dolną granicę ceny nieruchomości. O cenie nieruchomości decyduje Burmistrz miasta, uwzględniając zapisy wyżej powołanej ustawy.

W załączeniu przekazuję kserokopię operatu szacunkowego dotyczącego określenia wartości prawa własności działek nr 2478/2 i 2482 położonych w Szczyrku przy ul. Wczasowej.

Sporządziła: inspektor Magdalena Sanetra

BURMISTRZ MIASTA
SZCZYRK
Antoni Byrda



Mgr inż. Jan Biegun - Rzecznawca Majątkowy
34 – 300 Żywiec ul. Sienkiewicza 120 tel. 0338614439

OPERAT SZACUNKOWY

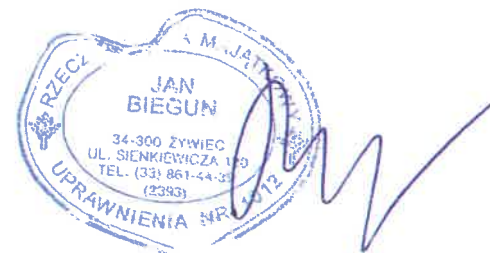
dotyczący określenia wartości prawa własności **działek nr 2478/2, 2482** położonych w **Szczyrku przy ulicy Wczasowej.**

Działki stanowią własność **Gminy Szczyrk.**

Operat opracowano na zlecenie Gminy Szczyrk w celu ustalenia ceny do sprzedaży.

Wartość działek - 380 470 zł.
Słownie : trzysta osiemdziesiąt tysięcy czterysta siedemdziesiąt

Opracował : mgr inż. Jan Biegun - rzeczoznawca majątkowy
uprawnienia nr 1012



Żywiec dn. 27.04.2024 r.

Operat zawiera

I. Część ogólną	str. 3
II. Dane formalno prawne	str. 3
III. Opis i określenie stanu nieruchomości	str. 3
IV. Zastosowany sposób wyceny	str. 4
V. Analiza i charakterystyka rynku	str. 5
VI. Określenie wartości działek	str. 6
VII. Uwagi i zastrzeżenia	str. 8
VIII. Wykaz załączników	str. 8

I. Część ogólna

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności gruntów położonych w Szczyrku przy ulicy Wczasowej. Grunty obejmują działki :

- 2478/2 o pow. 0,0717 ha
- 2480 o pow. 0,0794 ha
- Razem pow. 0,1511 ha

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie aktualnej wartości prawa własności działek potrzebnej do ustalenia ceny do sprzedaży w drodze przetargu.

3. Daty istotne dla operatu szacunkowego

- Data sporządzenia wyceny - 27.04.2024 r.
- Data określenia wartości nieruchomości - 27.04.2024 r.
- Data określenia stanu nieruchomości - 15.04.2024 r.

II. Dane formalno - prawne :

1. Podstawa formalna.

Umowa z Gminą Szczyrk

2. Podstawa prawna:

2.1. Ustawa z 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny (Dz.U Nr.16 z póź zmianami)

2.2. Ustawa z dnia 21.08.1997 r. „o gospodarce nieruchomościami”(tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 1899)

2.3. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5.09.2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. z 2023 r. poz. 1832)

3. Źródła informacji i materiały pomocnicze:

3.1. Plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczyrk

3.2. Dane ze sprzedaży gruntów z terenu miasta Szczyrk

3.3. Standardy Zawodowe Rzecznawców Majątkowych

III. Opis i określenie stanu nieruchomości podlegającego uwzględnieniu w wycenie.

1. Stan prawny nieruchomości

Wyceniane działki stanowią własność Gminy Szczyrk wpisane w KW. Nr BB1B/00132436/6.

2. Stan zagospodarowania

Działki położone są w strefie centralnej miejscowości Szczyrk, przy ulicy Wczasowej w terenie o spadku południowym.

Działki w całości tworzą jeden kompleks gruntów, i nie mają bezpośredniego dostępu do drogi ul. Wczasowej.

Odległość od ulicy Wczasowej kilka metrów, od ul. Beskidzkiej około 300 m.

Całość nie jest zabudowana ani ogrodzona.

Sąsiedztwo działek stanowią tereny budownictwa mieszkaniowego i usług.

Teren jest uzbrojony w sieć elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, gazową.

3. Przeznaczenie w planie miejscowym

Według obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, miasta Szczyrk Uchwalonym uchwałą nr XXXIX/226/2006 Rady Miejskiej w Szczyрку z dnia 5.04. 2006 r. i późniejszymi zmianami działki znajdują się w jednostce A4.13ZI – tereny zieleni nieurządzonej.

IV. Zastosowany sposób wyceny

W operacie ustalona zostanie rynkowa wartość prawa własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w miejscowości Szczyrk dla Przyszłego Sposobu Użytkowania (WRU).

Z uwagi na to, że większa część gruntów znajduje się w terenie zieleni, całość gruntów wyceniono jako teren zieleni.

Do wyceny zastosowano :

- podejście porównawcze
- metodę korygowania ceny średniej

Metoda korygowania ceny średniej polega na porównaniu cech stanowiących o wartości wycenianych gruntów. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej i polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie mogłyby być przedmiotem obrotu rynkowego.

Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu.

W myśl art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wartość rynkową nieruchomości stanowi jej przewidywana cena, możliwa do uzyskania na rynku, ustalona z uwzględnieniem cen transakcyjnych uzyskanych przy spełnieniu warunków, że strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy a także, że upłynął niezbędny czas do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Procedura wyceny:

- Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
- Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- Wybór do porównań kilkanaście nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, których ceny są wiarygodne,
- Określenie średniej ceny 1 m² z wybranych do porównań nieruchomości,
- Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi,
- Ostateczne określenie wartości nieruchomości.

V. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości

1. Charakterystyka analizowanego rynku

Gmina Szczyrk położona jest w powiecie bielskim w południowej części województwa śląskiego. Gmina Szczyrk graniczy z gminami : Buczkowice, Lipowa, Brenna i miastem Bielsko – Biąła. Przez Szczyrk przebiega droga Bielsko – Biąła – Wisła przez Kubalonkę.

Szczyrk, druga po Zakopanem stolica sportów zimowych w Polsce i atrakcyjny region turystyczny. Miasto otoczone jest ze wszystkich stron górami ma doskonałe warunki śniegowe. Istnieje tu mocno rozbudowana infrastruktura narciarska. Istnieje również dobrze rozbudowana sieć schronisk młodzieżowych, hoteli i ośrodków wypoczynkowych.

Rynek nieruchomości gruntowych w gminie Szczyrk jest średnio rozwinięty. Świadczy o tym stosunkowo niewielka liczba transakcji kupna sprzedaży nieruchomości gruntowych, jakie zostały zawarte w ciągu ostatnich dwóch lat. W roku 2021, 2022, 2023 zanotowano kilkadziesiąt transakcji nieruchomości gruntowych.

Obserwując ceny jednostkowe działek zauważyć można, że wpływ na cenę ma przede wszystkim jej położenie, otoczenie i walory środowiskowe oraz łatwość dojazdu do działki.

Ceny nieruchomości gruntowych położonych na terenie miejscowości Szczyrk systematycznie wzrastają. Średni wzrost za 2023 r. wynosił około 3 %.

Ceny terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową kształtują się w granicach od 50 do 600 zł/m². Większość działek na terenie gminy Szczyrk będących przedmiotem kupna sprzedaży, to działki częściowo uzbrojone i nie ogrodzone.

Ceny gruntów w terenach zieleni kształtują się w granicach od 50 do 300 zł/m².

Transakcje nieruchomości przyjętych do bazy danych miały miejsce w ciągu ostatnich dwóch lat. W okresie tym zawierane były głównie transakcje na działki przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe i częściowo usługi. Były to przeważnie działki małe i średnie o powierzchniach od 500 do 4000 m².

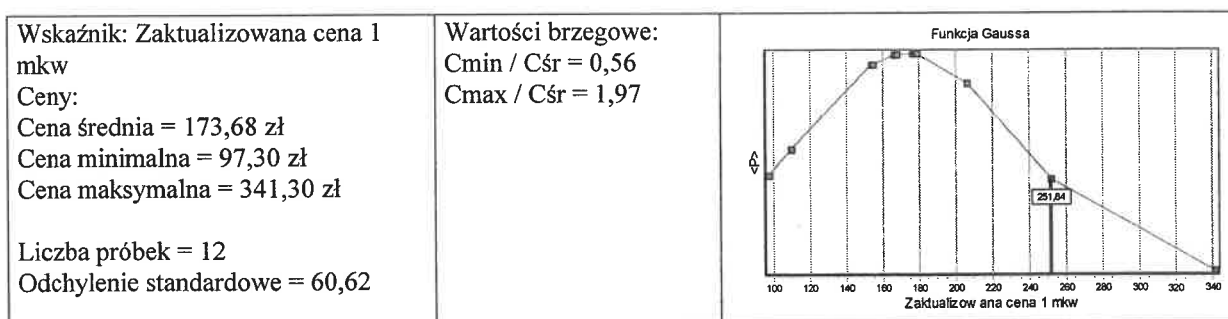
Dla potrzeb wyceny określono:

- rynek nieruchomości gruntowych budowlanych przeznaczonych pod zieleni.
- obszar: teren gminy Szczyrk i gminy sąsiednie.
- okres badania rynku: rok 2021, 2022, 2023.

2. Ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych na lokalnym rynku z prawem własności zawarte w roku 2022, 2023 przyjęte do określenia ceny średniej.

Data transakcji	Pow.	Cena działek	Cena 1 mkw	Przeznaczenie	Obręb
09.02.2024	875	135000	154,29	zieleni	Bystra Krakowska
20.12.2023	1479	263000	177,82	zieleni	Buczkowice
14.12.2023	441	78000	176,87	zieleni	Szczyrk
30.11.2023	1495	230000	153,85	zieleni	Meszna
17.10.2023	137	15000	109,49	zieleni	Szczyrk
13.09.2023	872	180000	206,42	zieleni	Buczkowice
24.05.2023	1625	250000	153,85	zieleni	Meszna
21.02.2023	370	36000	97,3	zieleni	Szczyrk
19.12.2022	1907	320000	167,8	zieleni	Rybarzowice
23.11.2022	1502	250000	166,44	zieleni	Wilkowice
09.09.2022	1453	259717	178,75	zieleni	Jaworze
05.08.2022	2930	1000000	341,3	zieleni	Jaworze

Z przedstawionych transakcji kreślono :



VI. Określenie wartości działek.

1. Dobór cech rynkowych mających wpływ na wartość gruntów.

Cechy /trybuty/ rynkowe nieruchomości są to cechy nieruchomości, które w

decydującym stopniu wpływają na ceny i w konsekwencji na wartość nieruchomości.

Mają one charakter lokalny i odnoszą się do konkretnego rodzaju nieruchomości. Po analizie, do wyceny przyjęto następujące cechy porównawcze mające wpływ na wartość gruntów budowlanych.



Wartość poszczególnych wag przyjęto na podstawie analizy wpływu poszczególnych atrybutów na wartość cech. Jakość cech i ich wagę określono na podstawie obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości.

Skala ocen opisowych dla poszczególnych cech rynkowych :

- dojazd (3 możliwości) dobry, przeciętny, zły
- kształt (2 możliwości) regularny, nieregularny
- otoczenie (4 możliwości) b. korzystne, korzystne, śr. korzystne, niekorzystne,
- położenie (4 możliwości) b. dobre, dobre, średnie, złe,
- ukształtowanie terenu (3 możliwości) dobre, przeciętne, złe
- uzbrojenie (4 możliwości) pełne, podstawowe, częściowe, brak,
- wielkość działki (3 możliwości) duża, średnia, mała,

2. Określenie cech nieruchomości i wartości współczynników korygujących

L. p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres wsp. korygujących	Wartość cechy (Nier. wyceniana)	Wartości wsp.
1	Uzbrojenie	20	0,1120 - 0,3930	podstawowe	0,2994
2	Położenie	20	0,1120 - 0,3930	bardzo dobre	0,393
3	dojazd	20	0,1120 - 0,3930	zły	0,112
4	Otoczenie	15	0,0840 - 0,2948	korzystne	0,2245
5	Kształt	15	0,0840 - 0,2948	regularny	0,2948
6	Wielkość działki	10	0,0560 - 0,1965	średnia	0,1263
K - współczynnik korekcyjny (0.90 - 1.10) : 1	Razem	100	0,56 - 1,97		1,45

3. Określenie wartości 1 m² działek

$Wg [1 \text{ m}^2] = \text{cena średnia} \times \text{wsp. korygujący}$

$Wg [1 \text{ m}^2] = 173,68 \times 1,45 = 251,84 \text{ zł.}$

Wartość 1 m² działek przyjęto w wysokości 251,80 zł.

4. Określenie wartości prawa własności działek.

Wartość rynkowa prawa własności działek o pow. 1511 m² wynosi :

$$1511 \text{ m}^2 \times 251,80 \text{ zł.} = \mathbf{380\ 469,80 \text{ zł.}}$$

Zaokrąglono na 380 470,00 zł.

5. Wniosek końcowy

- Wartość działek nr 2478/2, 2480 o pow. 0,1511 ha położonych w Szczyrku przy ulicy Wczasowej wynosi 380 470 zł.

Słownie zł. : trzysta osiemdziesiąt tysięcy czterysta siedemdziesiąt.

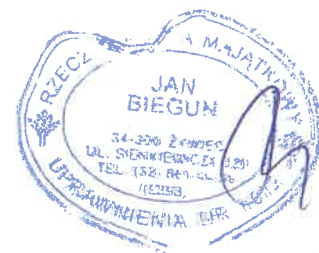
Powyższa wartość może stanowić podstawę do ustalenia ceny do sprzedaży lub wymiany. Określona wartość rynkowa wycenianej nieruchomości mieści się w przedziale cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne w obrocie rynkowym. Z tego też względu otrzymany wynik można uznać za bliski cenie nieruchomości możliwej do osiągnięcia w obrocie rynkowym.

VII. Uwagi i zastrzeżenia

1. Operat sporządzono zgodnie z przepisami prawa i Standardami Zawodowymi.
2. Operat może być wykorzystany tylko do celu określonego w punkcie I.2.
3. Jeżeli wykorzystanie danych zawartych w niniejszym operacie nastąpi z istotnym opóźnieniem, operat należy uaktualnić.
4. Operat sporządzono w 3 - ch egzemplarzach, z których 2 otrzymuje zamawiający a jeden egzemplarz pozostaje u wykonawcy.
5. Określona wartość nie zawiera podatku VAT.

VIII. Załączniki.

1. Informacja z rejestru gruntów
2. Odbitka z mapy ewidencyjnej
3. Odbitka z mapy systemu EWID
4. Informacja z planu zagosp. przestrzennego



Województwo: **śląskie**
Powiat: **bielski**
Jednostka ewidencyjna: **240201_1, Szczyrk**
Obręb ewidencyjny: **0001, Szczyrk**

INFORMACJA Z OPERATU EWIDENCYJNEGO W ZAKRESIE GRUNTÓW

sporządzono dnia: 12-04-2024 13:25:56

Nr jednostki rejestrowej: **G1024**

Osoby: **1**

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	GMINA SZCZYRK REGON: 000525286 NIP: 9371653267 siedziba: ul. Beskidzka 4, 43-370 Szczyrk

Działki ewidencyjne: **2**

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
2478/2 240201_1.0001.2478/2		0.0717	RIVb PsV	0.0594 0.0123	BB1B/00132436/6 NW XV.7531.8.2019
2482 240201_1.0001.2482		0.0794	RIVb PsV	0.0749 0.0045	BB1B/00132436/6 NW XV.7531.8.2019

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.1511	ha
Słownie:	jeden tysiąc pięćset jedenaście metrów kwadratowych	

Oznaczenia użytków i klas
PsV - Pastwiska trwałe
RIVb - Grunty orne

Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: **50**

Identyfikator	240201_1.0001.241_BUD	Kondygnacje nadziemne: 2
Działka	240201_1.0001.3078/4, 240201_1.0001.3204	Kondygnacje podziemne: 0
Adres	Szczyrk, ul. Stroma 37	Powierzchnia zabudowy [m²]: 137
Rodzaj wg KŚT	budynki mieszkalne	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m²]: -
		Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m²]: -

Uwagi: Ważność od: 2012-09-26

UWAGA: Budynek należy również do jednostki rejestrowej nr: 240201_1.0001.G3311

Identyfikator	240201_1.0001.285_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1
Działka	240201_1.0001.3549/4	Kondygnacje podziemne: 0
Adres	-	Powierzchnia zabudowy [m²]: 26
Rodzaj wg KŚT	pozostałe budynki niemieszkalne	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m²]: -
		Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m²]: -

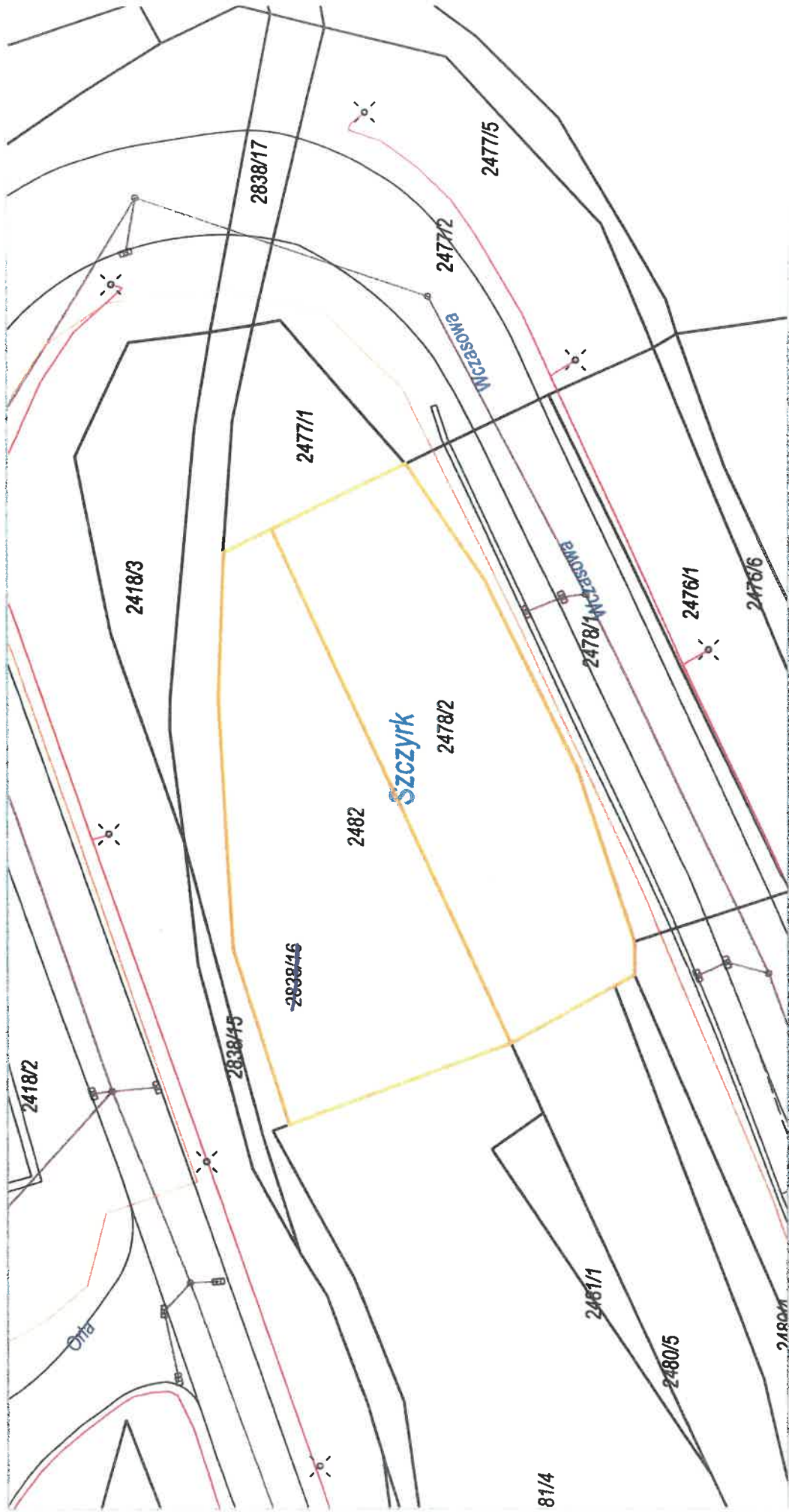
Uwagi: DODATKOWE INFORMACJE: 118-2

Identyfikator	240201_1.0001.394_BUD	Kondygnacje nadziemne: 2
Działka	240201_1.0001.3976/1, 240201_1.0001.4895/1	Kondygnacje podziemne: 1
Adres	Szczyrk, ul. Myśliwska 63	Powierzchnia zabudowy [m²]: 302
Rodzaj wg KŚT	budynki mieszkalne	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m²]: -
		Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m²]: -

Uwagi: DODATKOWE INFORMACJE: 171-14

UWAGA: Budynek należy również do jednostki rejestrowej nr: 240201_1.0001.G4014

Wydruk z systemu IntraEWID



Szczyrk, Szczyrk

INFORMACJA O PRZEZNACZENIU DZIAŁEK W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA

Informuję, że działki nr **2482 i 2478/2** położone w *Szczyrku przy ul. Wczasowej* w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Szczyrk uchwalonym uchwałą nr: **XXXIX/226/2006** Rady Miejskiej w Szczyrku z dnia 5 kwietnia 2006r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego Nr 66, poz.1772) oraz uchwałami zmieniającymi nr VII/20/2011 z dnia 29 marca 2011r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego Nr 118, poz. 2255), nr LVIII/389/2018 z dnia 13 listopada 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2018 r. poz. 7394) i nr XXIV/165/2020 z dnia 30 listopada 2020r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2020r. poz. 8951), nr XXXIV/246/2021 z dnia 6 września 2021r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2021r. poz. 5861), zlokalizowane są w terenach oznaczonych symbolem: **A4.13 ZI**

§35 ZI - tereny zieleni – zieleń nieurządzona: podstawowe przeznaczenie – zieleń nieurządzona w tym zalesienia poza granicą rolno - leśną.

Dopuszczone przeznaczenia w granicach terenu: ---

Symbole ustaleń strefowych powodujących dodatkowe uwarunkowania dla terenu lub jego części, zdefiniowane w § od 91 do 98, a także szczegółowe indywidualne ustalenia planu odnoszące się do konkretnych terenów lub działek: PKB.

PKB- strefa ochrony otuliny Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego

Działka **2478/2** w w/w planie zagospodarowania posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej oznaczonej symbolem: **10/KDI**, natomiast dz. **2482** nie posiada dostępu do drogi publicznej.

10/KDI- droga publiczna dojazdowa, ulica Wczasowa , droga gminna- odcinek istniejący do modernizacji od punktu 10 do skrzyżowania z ul. Beskidzką (§80)

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustaleniami planu teren w/w działek **nie jest objęty stawką opłaty od wzrostu wartości nieruchomości** w związku z dokonaną zmianą przeznaczenia terenu. Ponadto od 1.07.2011r. **minął 5 letni okres wejścia w życie planu i przedmiotowa opłata już nie obowiązuje.**

