



**OPERAT SZACUNKOWY  
REPERTORIUM NR 83/2024**

**określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, składającej się z działki ewidencyjnej nr 99, objętej księgą wieczystą nr KR2Y/00017841/7, zlokalizowanej w Gdowie, gmina Gdów, powiat wielicki, województwo małopolskie.**

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

**zleceniodawca:** Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach Ewelina Łącka - Grabczan, sygn. akt Km 885/23

**autor opracowania:**

**Myślenice, lipiec 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 .....	3
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 .....	9
II.3. DZIAŁKI GRUNTU .....	11
II.4. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI .....	11
<b>III. WYCENA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI</b> .....	<b>14</b>
III.1. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA RYNKU .....	14
III.2. RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH PRZEZNACZONYCH POD TERENY ROLNE, ZIELENI NIEURZĄDZONEJ .....	15
III.5. ARKUSZ WYCENY .....	20
III.4. NIERUCHOMOŚCI LEŚNE .....	21
III.5. ARKUSZE WYCENY .....	27
<b>IV. WYNIK KOŃCOWY</b> .....	<b>28</b>
<b>V. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA</b> .....	<b>29</b>
<b>VI. ZAŁĄCZNIKI</b> .....	<b>29</b>

# I. CZĘŚĆ OGÓLNA

## I.1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem niniejszej wyceny jest działka ewidencyjna nr 99 o powierzchni 4 400 m<sup>2</sup>, objęta księgą wieczystą nr KR2Y/00017841/7, zlokalizowanej w miejscowości Gdów, gmina Gdów, powiat wielicki. województwo małopolskie.

## I.2. ZAKRES OPINII

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej w granicach ww. działki.

## 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 9 stycznia 2024 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:	23 lipca 2024 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	22 lipca 2024 r.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:	7 marca 2024 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	7 marca 2024 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**

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

1. Księga wieczysta prowadzona dla przedmiotowej nieruchomości.
2. Ewidencja gruntów i budynków prowadzona przez Starostwo Powiatowe w Wieliczce.
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
4. Oględziny nieruchomości.
5. 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 przedmiotowej nieruchomości określono przy zastosowaniu **podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej**.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Uwzględniając przepisy rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii *w sprawie wyceny nieruchomości*, przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Procedura wyceny metodą korygowania ceny średniej przedstawia się następująco:

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

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

- określenie jednostkowej wartości rynkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

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

gdzie:

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

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

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

Wartość drzewostanu leśnego starszego oszacowano metodą zysków wg wzoru:

$$W_D = \left[ \sum_{i=1}^n (W_{SPi} \cdot z_i) \right] \cdot C_{1m3dr} \cdot P \cdot U$$

gdzie:

$W_D$  – wartość drzewostanu

$W_{ki}$  – wskaźnik wartości 1 ha drzewostanu na pniu [ $m^3/ha$ ]

$z_i$  – stan zadrzewienia i-tego gatunku drzewa

$C_{1m3dr}$  – cena drewna tartaczego WBO

$P$  – powierzchnia ogólna nieruchomości

$U$  – wskaźnik redukujący cenę sprzedaży o koszty pozyskania i zrywki

Zgodnie z § 55.2. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny, *W przypadku braku możliwości wyceny nieruchomości jako całości określenia wartości nieruchomości rolnych i leśnych o wielu sposobach użytkowania i dużej różnorodności części składowych dokonuje się przez wydzielenie funkcjonalnych części nieruchomości celem ich odrębnej wyceny, z uwzględnieniem cech charakteryzujących te części.*

Mając na względzie powyższe oraz biorąc pod uwagę powierzchnię działki, jej przeznaczenie oraz niewielką liczbę transakcji nieruchomościami podobnymi do nieruchomości wycenianej (jako całości), dokonano funkcjonalnego podziału działki na dwa obszary. Pierwszy obszar przeznaczony jako rolny oraz drugi stanowiący las.

## II. OPIS NIERUCHOMOŚCI

### II.1. STAN PRAWNY

#### **Księga wieczysta nr KR2Y/00017841/7**

Sąd Rejonowy w Myślenicach, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr **KR2Y/00017841/7** dla nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Gdów, gmina Gdów, powiat wielicki, województwo małopolskie, składającej się z działki ewidencyjnej nr 99, o powierzchni 0,4400 ha.

Dział I-Sp.: wolny od wpisów.

#### Dział II:

Właścicielem przedmiotowej nieruchomości ujawnionym w dziale II księgi wieczystej jest: Robert Grzegorz Jaroś, syn Mariana i Barbary, (Pesel: 91031104377), na podstawie umowy darowizny oraz umowy ustanowienia nieodpłatnego prawa użytkowania, nr Rep A. 1038/2019, z dnia 3 kwietnia 2019 r.

Dział III: widnieje jeden wpis dotyczący przyłączenia się do egzekucji z nieruchomości kolejnego wierzyciela (Km 885/23).

Dział IV: widnieje jeden wpis dotyczący hipoteki przymusowej.

**Oznaczenie nieruchomości wg rejestru gruntów:**

Województwo: małopolskie
Powiat: wielicki
Jednostka ewidencyjna: Gdów [121902_2]
Obręb: Gdów [0005]
Nr jednostki rejestrowej: G2019
1/1 własność: Jaroś Robert Grzegorz (Marian, Barbara) Adres: Niżowa 31, 32 – 420 Niżowa

Nr działki	Adres	Pow. [ha]	Użytki i klasy gleboznawcze		Nr księgi wieczystej
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
99	Grzybowa	0,44	RIVa LsIV	0,18 0,26	KR2Y/00017841/7 AWZ1840/74
<b>Razem</b>		0,44			

Stan własności, oznaczenie oraz powierzchnia ujawnione w księdze wieczystej są zgodne z obowiązującą ewidencją gruntów, jednostka rejestrowa G2019, obręb ewidencyjny Gdów [Nr 0005], w jednostce ewidencyjnej Gdów [Nr 121902\_2].

*Pełna treść księgi wieczystej oraz wypis z rejestru gruntów stanowią załącznik do niniejszego opracowania.*



## II.2. LOKALIZACJA

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Gdów, gmina Gdów, powiat wielicki, województwo małopolskie. Nieruchomość zlokalizowana w zachodniej części miejscowości Gdów, w znacznej odległości od centrum.

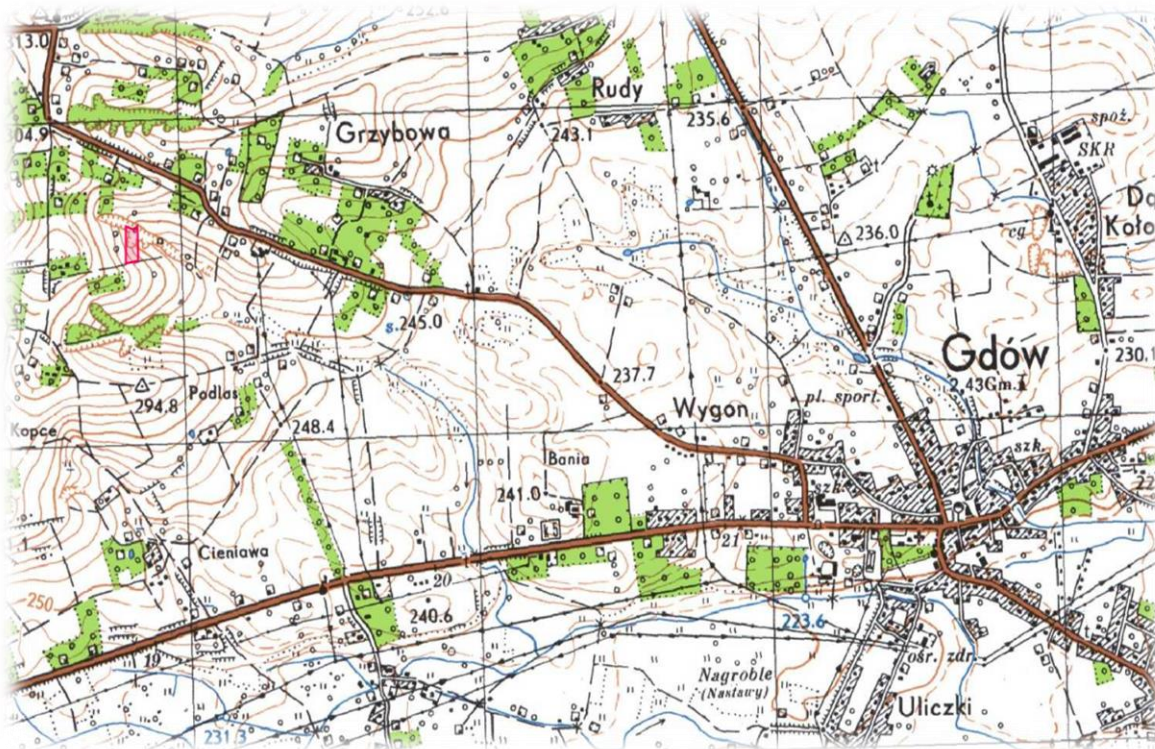
Nieruchomość zlokalizowana bezpośrednio przy drodze gruntowej, urządzonej w granicach działki ewidencyjnej nr 109, pozostającej w gospodarowaniu Gminy Gdów.

*Rysunek. Lokalizacja Gminy Gdów na tle powiatu wielickiego.*



<https://www.wieliczacity.pl/dzialy/wieliczka/gminy-powiatu-wielickiego/gmina-gdow>

Rysunek. Mapa topograficzna z lokalizacją przedmiotowej nieruchomości



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

### II.3. DZIAŁKI GRUNTU

#### **Działka 99:**

Powierzchnia działki wynosi 0,44 ha, działka posiada kształt lekko nieregularny, o średnim nachyleniu, dodatkowo w części stanowiącej las znaczna deniwelacja terenu. Wg. ewidencji gruntów w granicach działki znajdują się grunty orne klasy IVa (0,18 ha) oraz lasy klasy IV (0,26 ha). Działka posiada dostęp do drogi, po działce ewidencyjnej nr 109, będącej w gospodarowaniu Gminy Gdów (brak księgi wieczystej). Teren biologicznie czynny częściowo porośnięty roślinnością trawiastą a częściowo stanowiący las. Wzdłuż południowej granicy działki droga dojazdowa gruntowa. Bezpośrednie otoczenie stanowią, nieruchomości gruntowe niezabudowane, częściowo użytkowane rolniczo oraz grunty zadrzewione i zakrzewione.

Na części działki stanowiącej las, występuje drzewostan w II/III klasie wieku i stanowi go w ok. 40 % brzoza, w ok. 20 % osika, w ok. 20 % olcha, w ok. 10 % czereśnia oraz w ok. 10 % dąb. Zadrzewienie na poziomie 0,5. Wartość drzewostanu szacuje się na poziomie ok. 100 zł/a.

### II.4. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z *Uchwałą nr XL/300/2021 Rady Gminy Gdów z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Gdów w jego granicach administracyjnych - OBSZAR B w zakresie niektórych ustaleń tekstowych planu*, przedmiotowa nieruchomość położona jest w terenie oznaczonym symbolami:

#### Działka nr 99:

**ZL** – tereny lasów

**R** – tereny rolnicze

Działka znajduje się również w terenach o spadkach większych niż 12 % (wg. Ekofizjografia) oraz znajduje się na obszarze występowania surowców mineralnych.

Wyznacza się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL - tereny lasów (ZL1, ZL2):**

1) przeznaczenie podstawowe dla terenów ZL1 i ZL2:

- a) lasy,
- b) tereny przeznaczone do zalesienia,

2) przeznaczenie dopuszczalne dla terenu ZL1:

- a) obiekty obsługi gospodarki leśnej,

- b) ścieżki, szlaki turystyczne, drogi rowerowe,
- c) obiekty małej architektury służące turystyce,
- 3) przeznaczenie dopuszczalne dla terenu ZL2:

- a) pola namiotowe,
- b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- c) obiekty małej architektury,
- d) terenowe urządzenia sportowe.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) prowadzenie gospodarki leśnej realizowanej na podstawach ekologicznych, zgodnie z planami urządzania lasu,
- 2) zakaz lokalizacji nowej zabudowy:
  - a) w terenach ZL1, z wyjątkiem obiektów wymienionych w ust. 1 pkt 2,
  - b) w terenach ZL2, z wyjątkiem obiektów wymienionych w ust. 1 pkt 3,
- 3) warunkiem lokalizacji obiektów wymienionych w ust. 1 pkt 2 i 3 jest zgodność z zasadami gospodarki leśnej ustanowionymi w planie urządzania lasu.

Wyznacza się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem

**R – tereny rolne:**

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) grunty orne,
- b) trwałe użytki zielone,
- c) sady, ogrody,

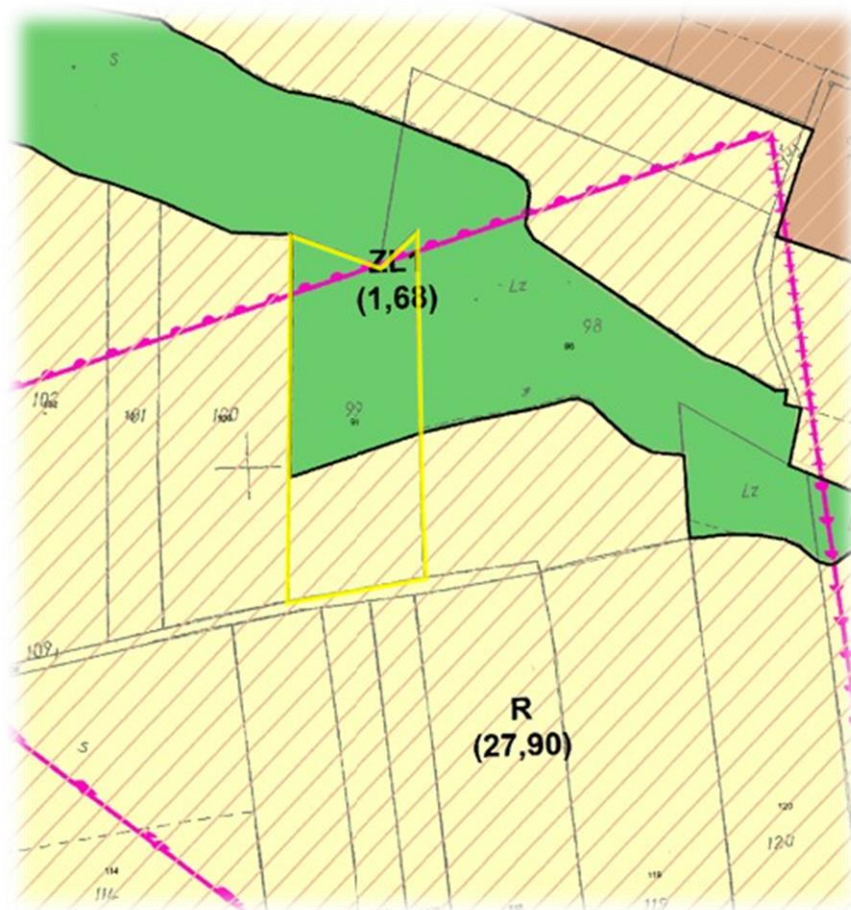
2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) drogi do pól, ścieżki piesze i rowerowe oraz szlaki turystyczne po istniejących drogach polnych,
- b) sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) utrzymuje się dotychczasowy sposób rolniczego wykorzystania gruntów rolnych w rozumieniu przepisów dotyczących ich ochrony,
- 2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy pod warunkiem dostosowania formy architektonicznej do wymogów określonych w §26 ust. 2,
- 3) zakaz lokalizacji nowej zabudowy, w tym zabudowy zagrodowej (siedliskowej),
- 4) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (Q1%) obowiązują zasady określone w §15 ust.6.

Rysunek. Fragmenty miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



źródło: <https://www.gdow.e-mpzp.pl/>

## III. WYCENA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

### III.1. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA RYNKU

Gmina Gdów<sup>1</sup> znajduje się około 30 km od Krakowa, na przecinających się szlakach komunikacyjnych Myślenice - Bochnia i Kraków - Wieliczka - Limanowa. Część Gminy, położona na północ od rzeki Raby, charakteryzująca się równinnym, płaskim położeniem, należy do Pogórza Bocheńskiego. Natomiast pozostała część Gminy, o charakterystycznej wyżynno - pagórkowatej rzeźbie terenu należy do Pogórza Wielickiego.

Administracyjnie Gmina sąsiaduje: od zachodu z Gminą Dobczyce, od wschodu z Gminą Bochnia, od południa z Gminą Łapanów a od północy z Gminami Kłaj i Biskupice. Powierzchnia gminy wynosi 108 km<sup>2</sup>.



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.

---

<sup>1</sup> [www.gdow.pl](http://www.gdow.pl)

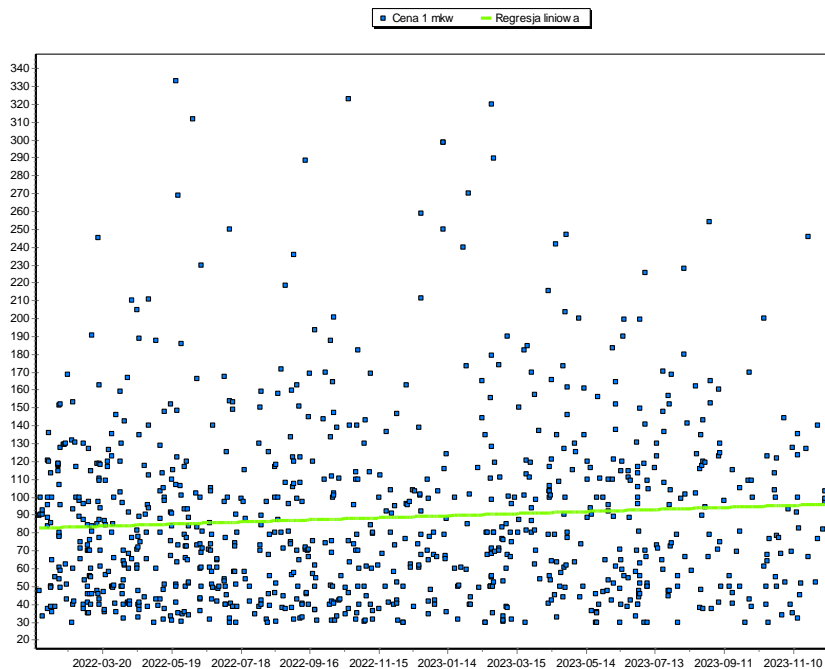
### III.2. RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH PRZEZNACZONYCH POD TERENY ROLNE, ZIELENI NIEURZĄDZONEJ

Dla potrzeb wyceny przedmiotowej nieruchomości - działki ewidencyjnej nr 99 w obszarze przeznaczonym pod tereny rolne, zgodnie z § 3.5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny określono i zbadano:

- **Rodzaj rynku:** rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych pod tereny rolne, o powierzchni działki od 800 m<sup>2</sup> do 10.000 m<sup>2</sup>,
- **Obszar badania:** gmina Gdów,
- **Okres badania cen:** od lipca 2022 r. do dnia niniejszej wyceny (zgodnie z dyspozycją określoną w ww. Rozporządzeniu § 5.1).

W związku z zastosowaniem ww. kryteriów wyselekcjonowano kilkadziesiąt transakcji. Po wstępnej analizie statystycznej (badanie podstawowych miar skupienia i rozproszenia) odrzucono transakcje odstające, a następnie dokonano szczegółowej oceny pozostałych odrzucając te, które nie spełniają w sposób wystarczający kryterium podobieństwa. W wyniku tych czynności wyselekcjonowano piętnaście transakcji podobnych będące podstawą wyceny przedmiotowej nieruchomości. Cenę minimalną 8,59 zł/m<sup>2</sup>, określa nieruchomość położona w miejscowości Pierzchów o powierzchni działki 1 900 m<sup>2</sup>. Cenę maksymalną, wynoszącą 33,44 zł/m<sup>2</sup> definiuje nieruchomość zlokalizowana w miejscowości Niżowa, o powierzchni działki 3 071 m<sup>2</sup>. Średnia cena to 16,27 zł/m<sup>2</sup>.

## Analiza trendu czasowego

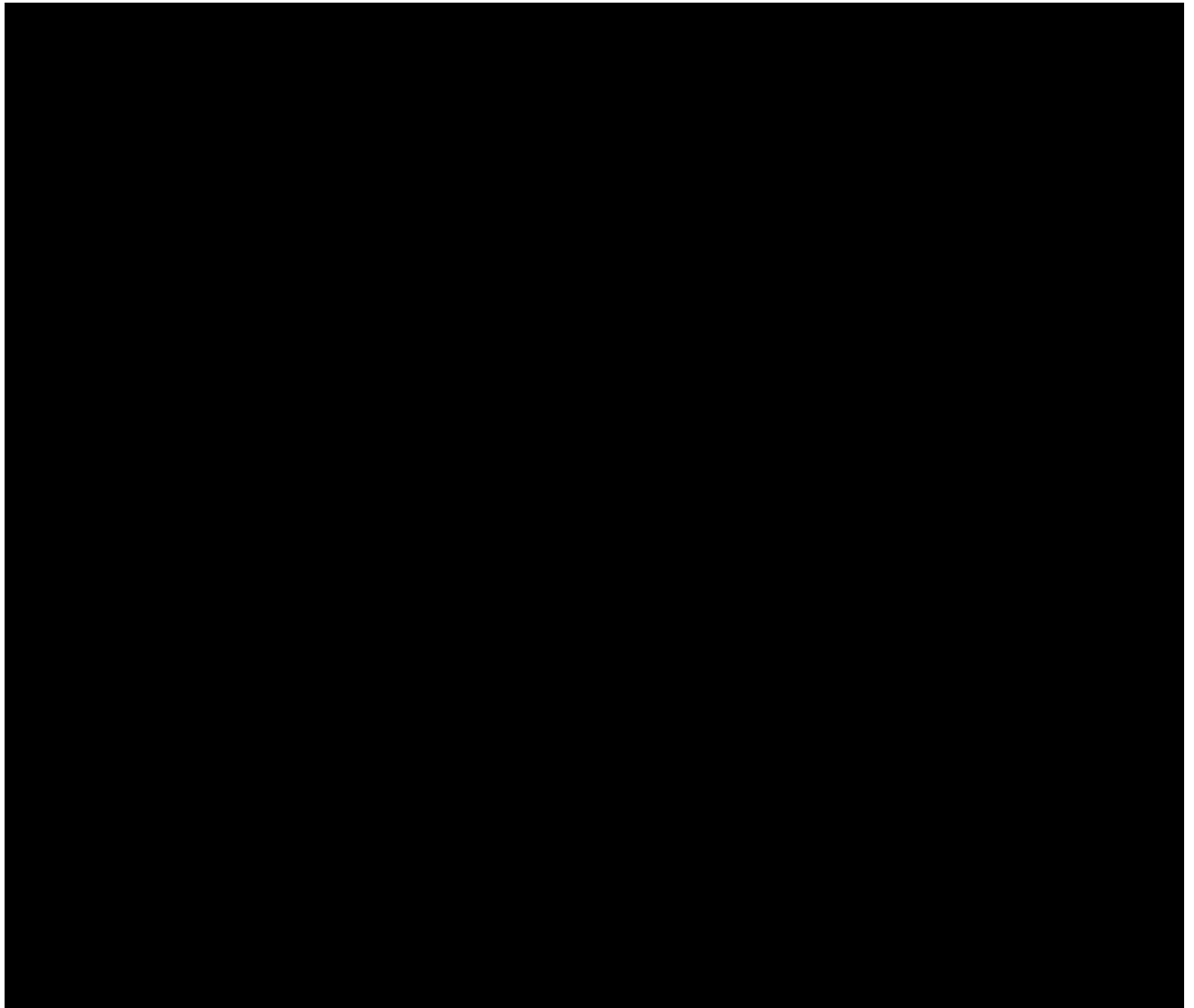


Trend zmian [%/rok] : 8,29  
Nachylenie prostej reg. : 0,0194  
Wsp.determinacji : 0,01  
Liczba transakcji : 907

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. Obszar analizy obejmował rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych pod tereny rolne. 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 **8,00%/rok**.



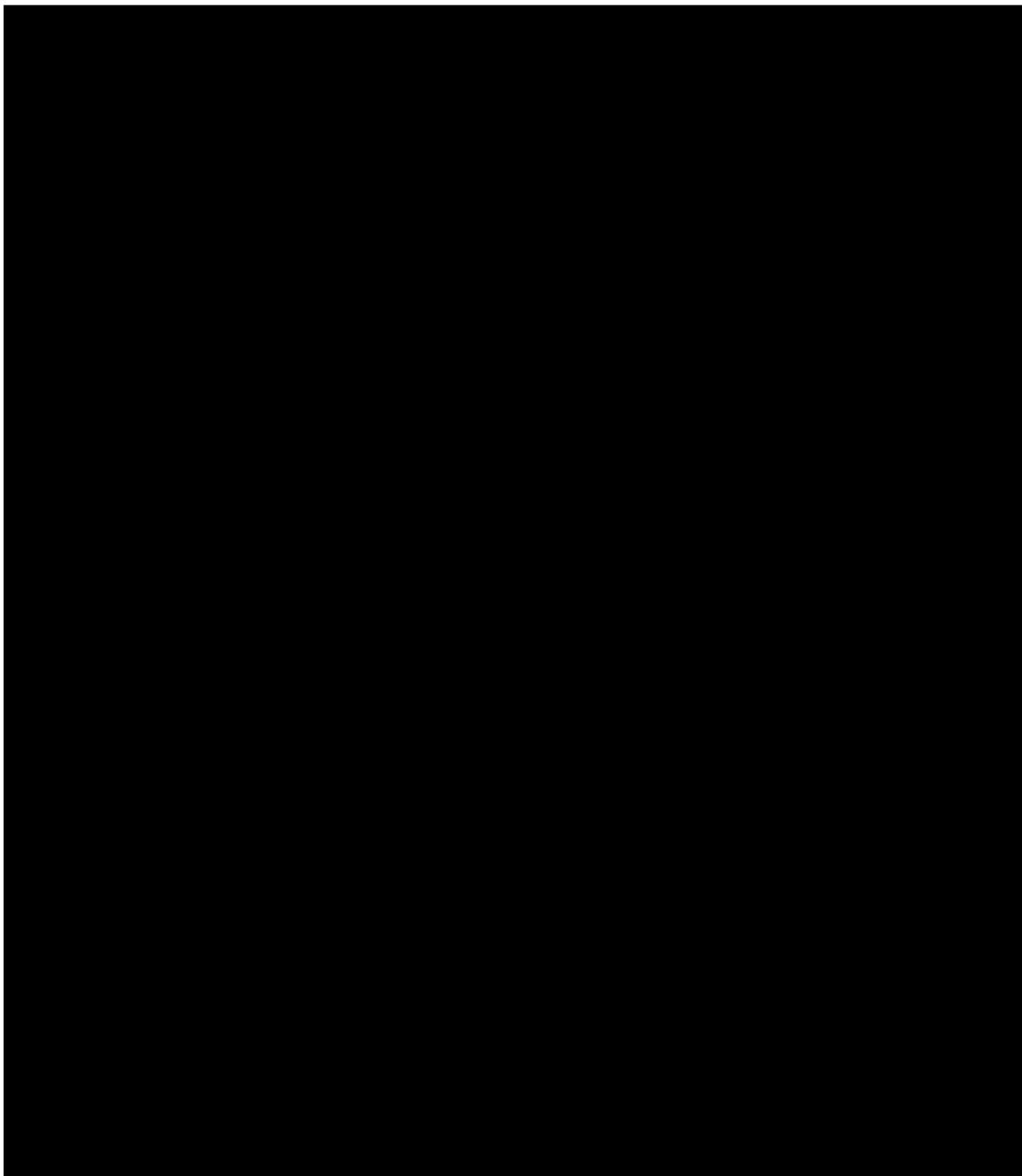
Zestawienie transakcji nieruchomościami podobnymi do nieruchomości wycenianej przedstawiono w poniższej Tabeli.



Z analizy rynku lokalnego, obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości wynika, iż na lokalnym rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych - rolnych, ceny transakcyjne są uzależnione od atrybutów, których wagi i skale zawiera poniższa Tabela.

Cechy rynkowe	Analiza wagi cechy rynkowej	Waga cechy (%)	Wartość cechy
<u>Lokalizacja, warunki dojazdu</u> – położenie, otoczenie, dojazd	<p><b>bardzo dobra:</b> przeciętna odległość od zabudowy, bardzo dobra dostępność do infrastruktury, korzystne i atrakcyjne sąsiedztwo, dojazd drogą gruntową o nawierzchni ulepszonej;</p> <p><b>bardzo słaba:</b> bardzo duża odległość od zabudowy, słaba dostępność do infrastruktury, w bliskim sąsiedztwie uciążliwe obiekty budowlane, brak dostępu do drogi;</p>	25 %	5 - bardzo dobra 4 - dobra 3 - średnia 2 - słaba 1 - bardzo słaba
<u>Powierzchnia i konfiguracja</u> – powierzchnia, kształt działki i topografia terenu	<p><b>bardzo dobra:</b> przeciętna powierzchnia działki, kształt regularny prostokątny, teren płaski lub o nieznacznych deniwelacjach;</p> <p><b>bardzo słaba:</b> bardzo duża powierzchnia działki, kształt niekorzystny, działka wąska lub nieforemna, teren mocno nachylony o znacznych deniwelacjach;</p>	20 %	5 - bardzo dobra 4 - dobra 3 - średnia 2 - słaba 1 - bardzo słaba
<u>Bonitacja gruntu i struktura użytków</u> – jakość produkcyjna gleby	<p><b>bardzo dobre:</b> wysoka <u>żyźność gleby</u>, poprawne stosunki wodne w glebie, wysoki stopień <u>kultury gleby</u> i niska trudność uprawy; jeden użytek w granicach działki ew. poprawna struktura użytków, korzystne sąsiedztwo użytków;</p> <p><b>bardzo słabe:</b> niska <u>żyźność gleby</u>, złe stosunki wodne w glebie, niski stopień <u>kultury gleby</u> i wysoka trudność uprawy; więcej niż dwa użytki w granicach działki, niekorzystna struktura użytków, słabe sąsiedztwo użytków</p>	20 %	5 - bardzo dobre 4 - dobre 3 - średnie 2 - słabe 1 - bardzo słabe
<u>Poziom kultury rolnej i warunki uprawy</u>	<p><b>bardzo dobre:</b> wysoki poziom kultury rolnej lub drzewostan posiadający wartość użytkową, możliwość alternatywnego, np. rekreacyjnego wykorzystania,</p> <p><b>bardzo słabe:</b> niski poziom kultury rolnej, działka odłogowana, porośnięta samosiejkami drzew i krzewów o znikomej wartości użytkowej,</p>	20 %	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> brak ograniczeń w użytkowaniu, brak zagrożeń środowiskowych, wysoka ocena innych cech nie uwzględnionych wyżej;</p> <p><b>bardzo słabe:</b> istotne ograniczenia w użytkowaniu np. przechodzące przez działkę sieci techniczne, rowy melioracyjne, wysokie zagrożenia środowiskowe, niska ocena innych cech nie uwzględnionych wyżej</p>	15 %	5 - bardzo dobre 4 - dobre 3 - średnie 2 - słabe 1 - bardzo słabe
<b>SUMA</b>		<b>100%</b>	

Poniżej przedstawiono charakterystykę nieruchomości, które osiągnęły skrajne ceny.



### III.5. ARKUSZ WYCENY

Na podstawie zebranych informacji, w oparciu o transakcje podobne, dokonano określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości położonej w miejscowości Gdów, gmina Gdów, powiat wielicki, województwo małopolskie, składającej się z działki ewidencyjnej nr 99, objętej księgą wieczystą nr KR2Y/00017841/7 niezabudowanej, określając wartość obszaru przeznaczonego pod tereny o przeznaczeniu rolnym o powierzchni 1 800 m<sup>2</sup>, zastosowano metodę korygowania ceny średniej mieszczącą się w podejściu porównawczym. Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1m<sup>2</sup> powierzchni gruntu. Obliczenia zamieszczono w poniższej tabeli.

Ustalenie zakresu cen na podstawie bazy:				Ustalenie zakresu współczynników korygujących:			
cena minimalna		8,59		u min		0,5281	
cena maksymalna		33,44		u max		2,0557	
cena średnia		16,27					
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, warunki dojazdu	0,25	0,1320	0,5139	1	5	3	0,2500
Powierzchnia i konfiguracja	0,20	0,1056	0,4111	1	5	4	0,3056
Bonitacja gruntu i struktura użytków	0,20	0,1056	0,4111	1	5	4	0,3056
Poziom kultury rolnej i warunki uprawy	0,20	0,1056	0,4111	1	5	4	0,3056
Inne	0,15	0,0792	0,3083	1	5	5	0,3083
<b>1,00</b>		<b>0,5281</b>	<b>2,0557</b>			<b>1,4751</b>	
<p>Szacowana wartość nieruchomości gruntowej:</p> $W_J = 16,27 * 1,4751 = 24,00$ $W_N = 1\ 800 * 24,00 \approx \mathbf{43\ 000}$							

### III.4. NIERUCHOMOŚCI LEŚNE

Lasy Nadleśnictwa Myślenice są lasami wielofunkcyjnymi. Pełnią one szereg funkcji produkcyjnych (gospodarczych), ekologicznych (ochronnych) i społecznych. Najważniejszą funkcją gospodarczą pozostaje nadal produkcja drewna, chociaż pewne znaczenie ma również pozyskanie innych płodów lasu jak: grzyby, owoce leśne, zioła czy gospodarka łowiecka. Z funkcji pozaprodukcyjnych największe znaczenie mają funkcje środowiskotwórcze (wodochronne, glebochronne i klimatyczne) oraz społeczne (rekreacyjne i krajobrazowe). Na podstawie tych funkcji wyróżniono szereg kategorii ochronności.

Urozmaicony krajobraz i wysokie walory przyrodnicze cechują obszar Nadleśnictwa. Północna część obszaru Nadleśnictwa położona jest w zasięgu Bielańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego. Część południowa w zasięgu Południowo małopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Najcenniejsze przyrodniczo obszary objęte zostały różnymi formami ochrony.

Na terenie Nadleśnictwa dominuje las górski, który zajmuje prawie 50% udziału powierzchniowego. Średni wiek lasów na naszym terenie to 73 lata, a przeciętna zasobność drzewostanów przekracza 319 m sześć./ha.

Zróżnicowana rzeźba terenu oraz zróżnicowanie wysokościowe nad poziomem morza obszaru Nadleśnictwa, ma swoje odzwierciedlenie w sporym zróżnicowaniu zdiagnozowanych typów siedliskowych lasu. W Nadleśnictwie stwierdzono występowanie 16 typów siedliskowych lasu, należących do siedlisk nizinnych, wyżynnych i górskich w wariantach świeżym i wilgotnym. Siedliska górskie stanowią 64,29 %, siedliska wyżynne 35,66 % ogólnej powierzchni leśnej. Siedliska nizinne tylko 0,05 %. Spośród siedlisk podstawowe znaczenie dla Nadleśnictwa mają siedliska lasowe górskie i wyżynne. Siedliska lasowe górskie zajmują łącznie – 61,76 % powierzchni leśnej, w tym LG – 49,98 %. Siedliska lasowe wyżynne zajmują łącznie 35,29 % powierzchni leśnej, w tym Lwyż – 23,03%. Bory - wysokogórski, mieszany górski i górski - zajmują łącznie 2,90 % powierzchni. Sporadycznie występują siedliska łąkowe: górskie i wyżynne, olsy. Wraz z pozostałymi stanowią element różnorodności przyrodniczej obszaru Nadleśnictwa.

W Nadleśnictwie dominują dwie grupy drzewostanów: drzewostany z panującą jodłą i bukiem. Ich udział procentowy jest wysoki i wynosi odpowiednio dla drzewostanów jodłowych 37,76 %, drzewostanów bukowych 25,85 %. Drzewostany z panującymi sosną i świerkiem zajmują odpowiednio 12,95 % i 8,91 % powierzchni leśnej, z panującym dębem 6,75 %, z modrzewiem 3,51 %. Udział pozostałych gatunków panujących wynosi 1,56 %<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Strona internetowa Nadleśnictwa Myślenice-<http://www.myslenice.krakow.lasy.gov.pl> – dostęp 03.08.2023 r

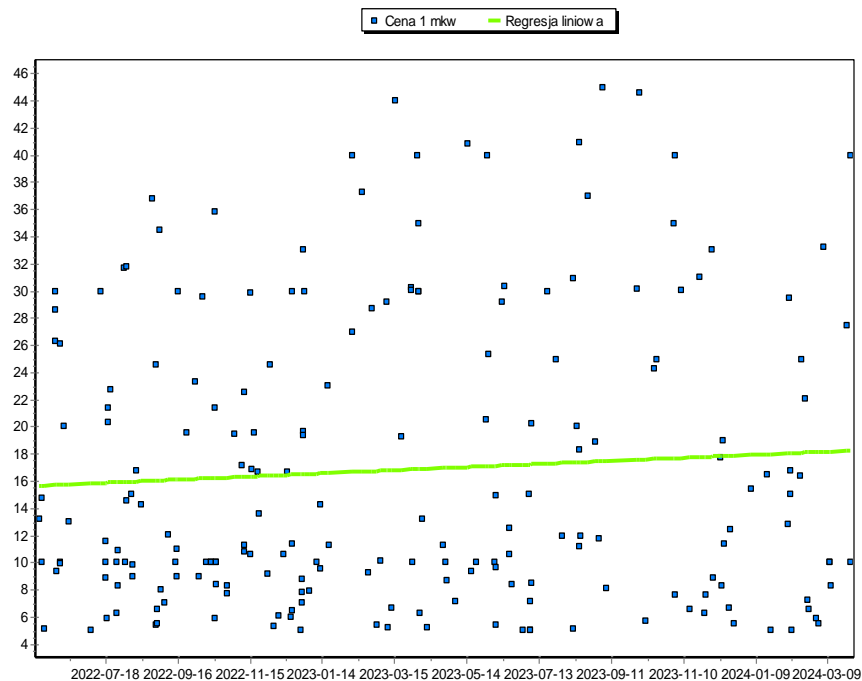
Dla potrzeb wyceny przedmiotowej nieruchomości - działki ewidencyjnej nr 99 w obszarze przeznaczonym pod teren lasu, zgodnie z § 3.5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny określono i zbadano:

- **Rodzaj rynku:** rynek nieruchomości gruntowych z drzewostanem leśnym (lasów);
- **Obszar badania:** obszar gminy: Wieliczka, Gdów, Raciechowice, Dobczyce, Myślenice, Siepraw;
- **Okres badania cen:** od lipca 2022 r. do dnia niniejszej wyceny (zgodnie z dyspozycją określoną w ww. Rozporządzeniu § 5.1).

W wyniku zastosowania powyższych kryteriów wyszukiwania w bazie transakcji mrn.pl uzyskano kilkadziesiąt transakcji podobnych. Po dalszej szczegółowej analizie, z zebranego zbioru nieruchomości podobnych odrzucono transakcje niepodobne i/lub odstające, w efekcie zbudowano zbiór transakcji podobnych stanowiący podstawę wyceny składający się z dwudziestu trzech transakcji, z których skorygowaną cenę minimalną 3,86 zł/m<sup>2</sup> określa nieruchomość położona w Stojowicach, skorygowaną cenę maksymalną wynoszącą 15,60 zł/m<sup>2</sup> definiuje nieruchomość położona w Sieprawiu. Średnia skorygowana cena to 8,60 zł/m<sup>2</sup>.

## Analiza trendu czasowego

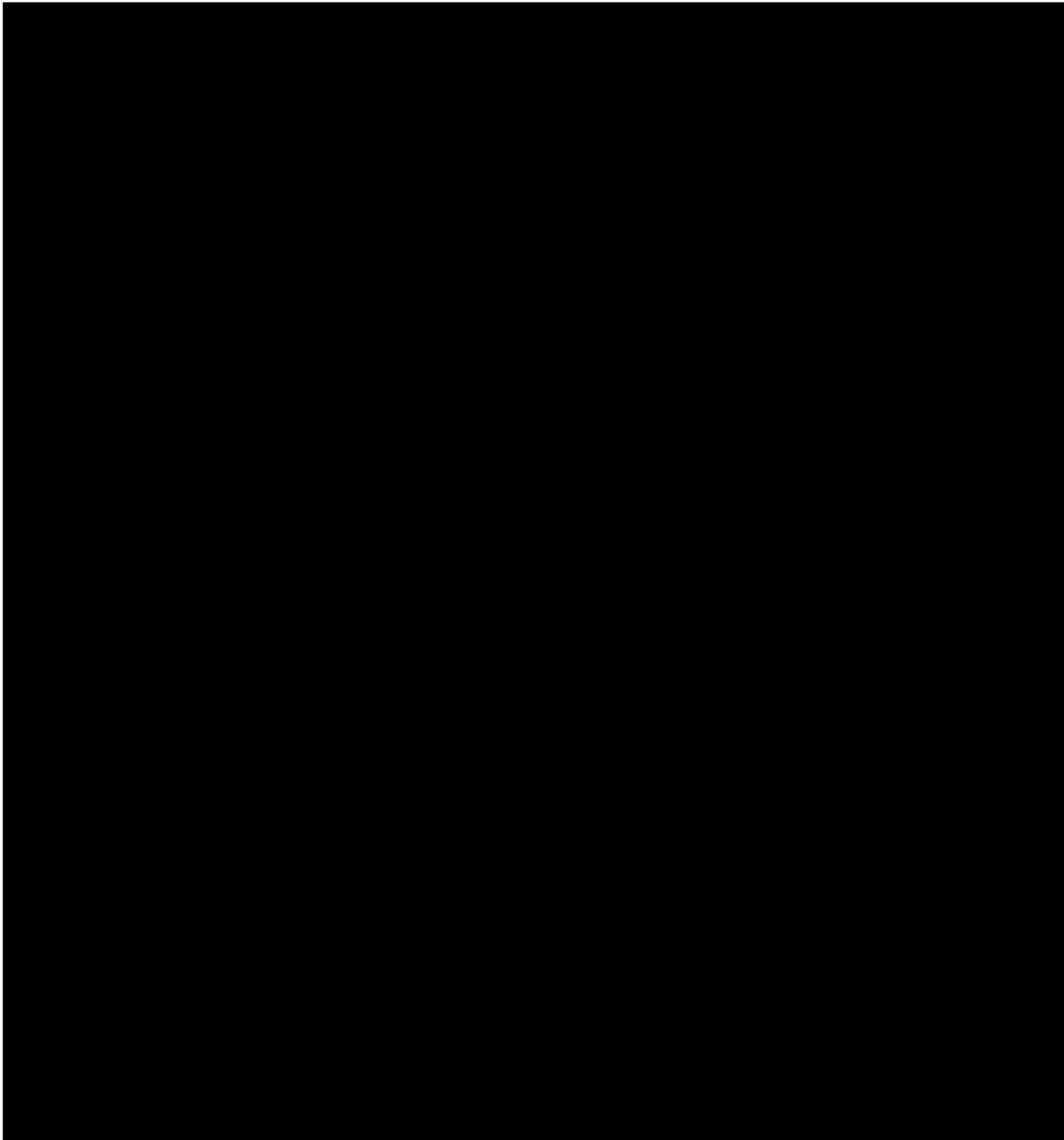
Analizę trendu czasowego wykonano przy pomocy regresji liniowej. Oparta jest ona na założeniu, że różnica cen spowodowana jest tylko upływem czasu. Analizę trendu czasowego wykonano dla okresu od kwietnia 2022 r. Obszar analizy obejmował rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych pod tereny leśne. Uwzględniono transakcje zawarte pomiędzy osobami fizycznymi. Ze zbioru wyeliminowano transakcje odstające.



Trend zmian [%/rok] : 8,63  
Nachylenie prostej reg. : 0,0038  
Wsp.determinacji : 0,01  
Liczba transakcji : 205

W oparciu o analizę zarejestrowanych na rynku transakcji stwierdzono, iż w analizowanym okresie nastąpił wzrost cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod tereny leśne. W odniesieniu do jednego roku jest to wartość 8,63 % przyjmując transakcje bez grupowania. Uznano, iż przesunięcie transakcji w czasie ma wpływ na zmienność cen nieruchomości w bazie. Z uwagi na powyższe, ceny transakcyjne nieruchomości do porównania zostały skorygowane z tytułu upływu czasu o **8,0 %/rok**.

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

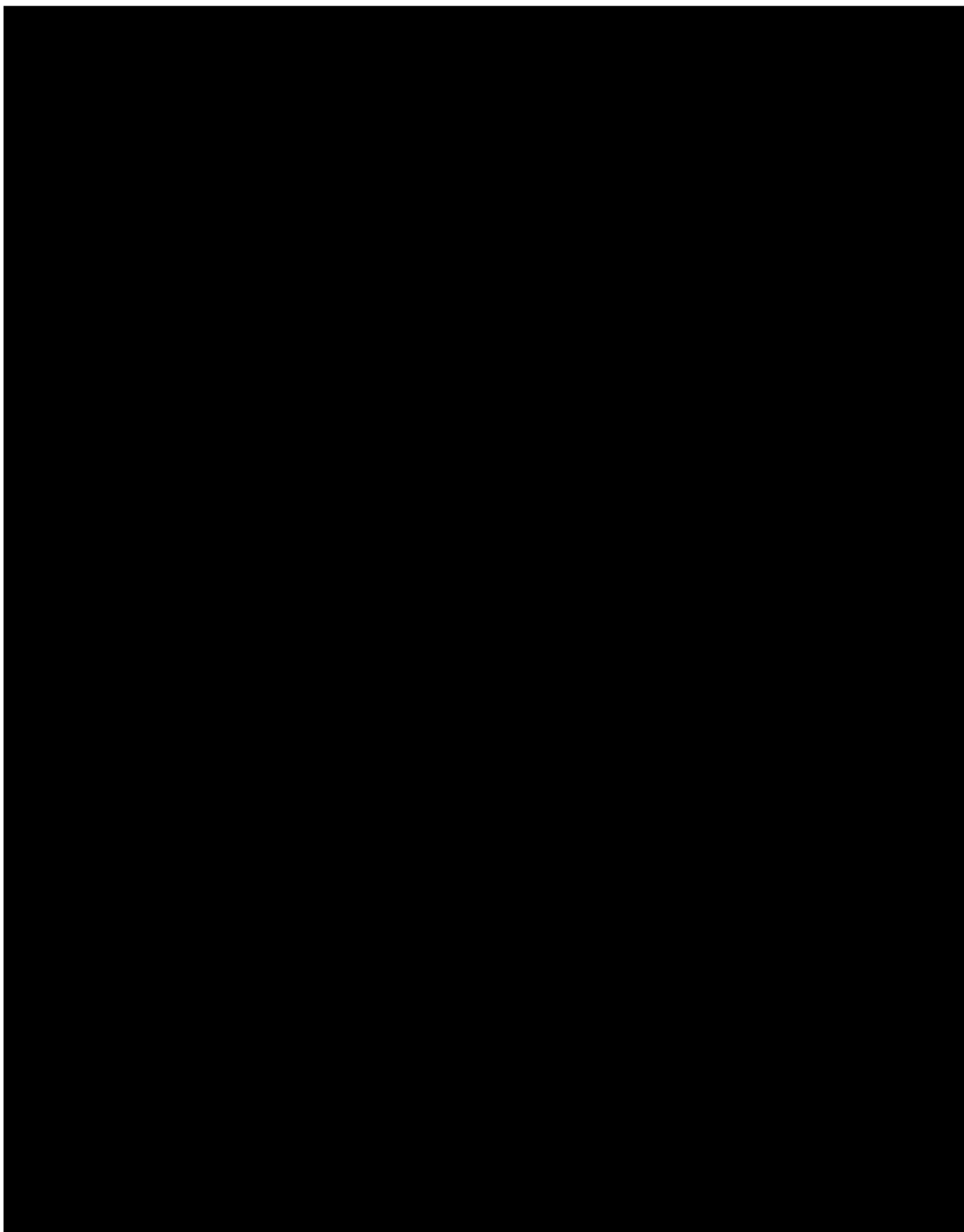




Z analizy rynku lokalnego, obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości wynika, iż na lokalnym rynku nieruchomości leśnych, ceny transakcyjne są uzależnione od atrybutów, których wagi i skale zawiera poniższa tabela.

Cechy rynkowe	Analiza wagi cechy rynkowej	Waga cechy (%)	Wartość cechy
<u>Wartość sprzedażna drzewostanu</u>	<p><b>bardzo wysoka:</b> gatunki o wysokiej cenie (np. dąb, buk), w wieku rębnym lub blisko wieku rębności, zadrzewienie ponad 0,8, wartość drzewostanu z uwzględnieniem kosztów pozyskania i zrywki ponad 400 zł/a;</p> <p><b>bardzo niska:</b> gatunki o niskiej cenie (np. lipa, osika), w niższych klasach wieku, zadrzewienie poniżej 0,4, wartość drzewostanu z uwzględnieniem kosztów pozyskania i zrywki poniżej 100 zł/a;</p>	50 %	5 - bardzo wysoka 4 - wysoka 3 - średnia 2 - niska 1 - bardzo niska
<u>Lokalizacja – dojazd, warunki zrywki i wywozu drewna</u>	<p><b>bardzo dobra:</b> w niewielkiej odległości od dróg publicznych i miejsc składowania drewna, teren łatwo dostępny, dobrze rozwinięta sieć dróg leśnych, dobry stan dróg leśnych;</p> <p><b>bardzo słaba:</b> w znacznej odległości od dróg publicznych i miejsc składowania drewna, teren trudno dostępny, słabo rozwinięta sieć dróg leśnych, zły stan dróg leśnych;</p>	20 %	5 - bardzo dobra 4 - dobra 3 - średnia 2 - słaba 1 - bardzo słaba
<u>Powierzchnia i konfiguracja – powierzchnia i topografia terenu, warunki pozyskania drewna</u>	<p><b>bardzo dobra:</b> teren płaski lub o niewielkich deniwelacjach, niewielka powierzchnia działki, korzystna konfiguracja terenu;</p> <p><b>bardzo słaba:</b> teren górzisty o bardzo dużych deniwelacjach, strome i bardzo strome stoki, głębokie potoki, duża powierzchnia;</p>	20 %	5 - bardzo dobra 4 - dobra 3 - średnia 2 - słaba 1 - bardzo słaba
<u>Walory rekreacyjne</u>	<p><b>bardzo duża przydatność:</b> duża atrakcyjność i wysokie walory dla realizacji turystyki leśnej, tereny atrakcyjne widokowo i estetycznie lub przydatne rekreacyjnie ze względu na wiek lasu i siedlisko, położone w bliskiej odległości od zabudowy mieszkaniowej lub letniskowej;</p> <p><b>nieprzydatne:</b> nieruchomość nieprzydatna rekreacyjnie i wypoczynkowo, gęsto zadrzewiona i zakrzaczona;</p>	10 %	5 - bardzo duża przydatność 4 – duża przydatność 3 – średnia przydatność 2 – mała przydatność 1 – nieprzydatne
<b>SUMA</b>		<b>100%</b>	

Poniżej przedstawiono charakterystykę nieruchomości, które osiągnęły skrajne ceny.



### III.5. ARKUSZE WYCENY

Na podstawie zebranych informacji, w oparciu o transakcje podobne, dokonano określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości położonej w miejscowości Gdów, gmina Gdów, powiat wielicki, województwo małopolskie, składającej się z działki ewidencyjnej nr 99, objętej księgą wieczystą nr KR2Y/00017841/7 niezabudowanej, określając wartość obszaru przeznaczanego pod tereny stanowiące las o powierzchni 2 600 m<sup>2</sup>, zastosowano metodę korygowania ceny średniej mieszczącą się w podejściu porównawczym. Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1m<sup>2</sup> powierzchni gruntu. Obliczenia zamieszczono w poniższej tabeli.

Ustalenie zakresu cen na podstawie bazy:				Ustalenie zakresu współczynników korygujących:			
<b>cena minimalna</b>		3,86		<b>u min</b>		0,4489	
<b>cena maksymalna</b>		15,60		<b>u max</b>		1,8141	
<b>cena średnia</b>		8,60					
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>
Wartość drewna	0,50	0,2244	0,9071	1	5	1,5	0,2933
Lokalizacja	0,20	0,0898	0,3628	1	5	3	0,2000
Powierzchnia i konfiguracja	0,20	0,0898	0,3628	1	5	2	0,1449
Walory rekreacyjne	0,10	0,0449	0,1814	1	5	2	0,0724
		<b>1,00</b>	<b>0,4489</b>	<b>1,8141</b>			<b>0,7106</b>
<p><u>Szacowana wartość nieruchomości gruntowej:</u></p> $W_j = 8,60 * 0,7106 = 6,11$ $W_N = 2\,600 * 6,11 = \mathbf{16\,000}$							

## IV. WYNIK KOŃCOWY

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej, którą tworzy działka ewidencyjne nr 99 o powierzchni 4 400 m<sup>2</sup>, położona w miejscowości Gdów, gmina Gdów, powiat wielicki, województwo małopolskie, wynosi w zaokrągleniu do pełnych tysięcy:

**59 000 zł**

**słownie: pięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych**

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, 23 lipca 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 księgi wieczystej.
4. Uproszczony wypis z rejestru gruntów dla przedmiotowej działki.
5. Kopia polisy ubezpieczeniowej