



OPERAT SZACUNKOWY

REPERTORIUM NR 33/2024

określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr KR1Y/00087313/1, składającej się z działki ewidencyjnej nr 1947/9 o powierzchni 0,3615 ha, położonej w Trzemeśni, gmina Myślenice, powiat myślenicki

cel opracowania: określenie wartości rynkowej nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym

zleceniodawca: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach Ewelina Łącka - Grabczan sygn. akt Km 1217/22

autor opracowania:

Myślenice, marzec 2024 r.

SPIS TREŚCI

I. CZĘŚĆ OGÓLNA.....	3
I.1. Przedmiot wyceny	3
I.2. Zakres wyceny.....	3
I.3. Stan prawny.....	3
I.4. Zleceniodawca.....	6
I.5. Cel wyceny.....	6
I.5. Daty wyceny.....	7
I.6. Podstawa formalno – prawna	7
I.7. Źródła informacji.....	7
I.8. Metodyka wyceny	8
II. OPIS NIERUCHOMOŚCI.....	10
II.1. Lokalizacja.....	10
II.2. Przeznaczenie w planie miejscowym.....	11
II.3. Działka gruntu.....	12
III. WYCENA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	14
III.1. Ogólna charakterystyka rynku	14
III.2. Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod tereny rolne, zieleni nieurządzonej.....	16
III.3. Arkusz wyceny	21
III.4. Określenie wartości służebności gruntowych.....	22
IV. WYNIK KOŃCOWY	27
V. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	28
VI. ZAŁĄCZNIKI.....	28

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

I.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem niniejszej wyceny jest nieruchomość gruntowa, położona w Trzemeśni, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, objęta księgą wieczystą numer KR1Y/00087313/1 IV Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Myślenicach, składająca się z działki ewidencyjnej nr 1947/9 o powierzchni 0,3615 ha.

I.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej w granicach w/w działki oraz wartości ograniczonych praw rzeczowych (służebności gruntowych) związanych z przedmiotową nieruchomością.

I.3. Stan prawny

Sąd Rejonowy w Myślenicach, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą numer **KR1Y/00087313/1** dla nieruchomości gruntowej położonej w Trzemeśni, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się wyłącznie z działki ewidencyjnej nr 1947/9 o powierzchni 0,3615 ha.

Dział I - Sp.: uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej:

1. nieodpłatna - na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości oznaczonych jako pgr. 1376/10, 1375/1, 1375/2, 1375/3, 1375/4, 1372, 1373, 1374, 1352/2, 1370, 1371/1, 1371/2, 1371/3, 1371/4 (w wyniku zmian geodezyjnych powstała między innymi działka numer 1947/9) - służebność przejazdu i przechodu pasem o szerokości 3,5 (trzy i pół) metra południowym skrajem dz. 1947/5 (kw 74844), w sposób zaznaczony kolorem czerwonym linią przerywaną na mapie podziału z dnia 9 stycznia 2007 r., nr 3867/209/2006, K.8 przy kw 74844 - wpis przeniesiono z urzędu z księgi wieczystej KR1Y/00018100/1.
2. na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości położonych w miejscowości Trzemeśnia, gmina Myślenice, oznaczonych jako działka numer 1947/9 - nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przejazdu i przechodu istniejącym na gruncie szlakiem drożnym szerokości 3,5 (trzech i pół) metra po

nieruchomości położonej w miejscowości Trzemeśnia, gmina Myślenice, oznaczonej jako działka numer 1947/7.

3. na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości położonych w miejscowości Trzemeśnia, gmina Myślenice, oznaczonych jako działka numer 1947/9 - nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przejazdu i przechodu istniejącym na gruncie szlakiem drożnym szerokości 3,5 (trzech i pół) metra po nieruchomości położonej w miejscowości Trzemeśnia, gmina Myślenice, oznaczonej jako działka numer 1947/8.

Dział II: Właścicielem przedmiotowej nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej jest Paweł Lenart syn Stanisława i Krystyny na podstawie umowy darowizny, Rep A. 5948/2016 z dnia 18 listopada 2016 r.

Dział III zawiera wpisy o treści:

- *ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością* – na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości położonych w miejscowości Trzemeśnia, gmina Myślenice, oznaczonych jako działka numer 1947/10 oraz jako działka numer 1947/11 - nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przejazdu i przechodu istniejącym na gruncie szlakiem drożnym szerokości 3,5 (trzech i pół) metra po nieruchomości położonej w miejscowości Trzemeśnia, gmina Myślenice, oznaczonej jako działka numer 1947/9.
- *ostrzeżenie* - ostrzeżenie o toczącym się postępowaniu sądowym w sprawie o uznanie czynności prawnej za bezskuteczną.
- *prawo osobiste* - prawo do dochodzenia zaspokojenia wierzytelności wobec Grzegorza Lenarta.
- *inny wpis* - ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 1217/22 z wniosku wierzyciela przeciwko dłużnikowi Lenart Grzegorz.

Dział IV: wolny od wpisów.

Pełna treść księgi wieczystej stanowi załącznik do operatu szacunkowego.

Uwaga 1:

Służebności opisane w dziale I-Sp. księgi wieczystej przedmiotowej nieruchomości, nie zapewniają dostępu do drogi. Przebiegająca po działce 1947/5 – faktyczne jej wykonywanie nie jest możliwe ze względu na trwałe zagospodarowanie działki poprzez m.in. ogrodzenie, brama wjazdową. Kolejno służebność przebiega po działkach 1947/7 oraz 1947/8 - służebność te również nie są wykonywane.

Uwaga 2: Wyżej wymienione służebności. faktycznie nie są wykonywane - dojazd do nieruchomości władnącej odbywa się po drodze wewnętrznej będącej własnością innych osób fizycznych.

Oznaczenie nieruchomości wg rejestru gruntów:

Województwo: małopolskie					
Powiat: myślenicki					
Jednostka ewidencyjna: Myślenice - G [Nr 120903_5]					
Obręb: Trzemeśnia [Nr 0013]					
Nr jednostki rejestrowej: G1370					
Własność 1/1: Lenart Paweł (Stanisław, Krystyna) Adres: Trzemeśnia 404, 32 – 425 Trzemeśnia					
Oznaczenie działki		Pow. [ha]	Użytki i klasy gleboznawcze		Nr księgi wieczystej lub inne dokumenty
Identyfikator	Adres		Rodzaj	Pow. [ha]	
1947/9 120903_5.0013.1947/9	Trzemeśnia	0,3615	RIVb	0,2446	KR11/00087313/1
			PsIV	0,0033	
			Lzr-RIVb	0,0219	
			Lzr-PsIV	0,0917	

Stan własności ujawniony w księdze wieczystej jest zgodny z obowiązującą ewidencją gruntów, jednostka rejestrowa G1370, obręb ewidencyjny Trzemeśnia [Nr 0013], w jednostce ewidencyjnej Myślenice - G [Nr 120903_5].

I.4. 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 30 października 2023 r.

I.5. Cel wyceny

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 przedmiotu wyceny:	14 marca 2024 r.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:	4 grudnia 2023 r. 24 lutego 2024 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	4 grudnia 2023 r. 24 lutego 2024 r.

I.6. Podstawa formalno – prawna

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. Księga wieczysta prowadzona dla przedmiotowej nieruchomości.
2. Dane ewidencji gruntów, gmina Myślenice, obręb Trzemeśnia.
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

Zgodnie z art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Po uwzględnieniu celu i zakresu wyceny oraz dostępnych danych o cenach i cechach nieruchomości podobnych, wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym 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 określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

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 ($C_{\text{śr}}$) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości reprezentatywnych (próbki reprezentatywnej),
- określenie zakresu sumy współczynników korygujących jako:

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

- określenie jednostkowej wartości rynkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_x = C_{\text{śr}} * \sum_{i=1}^n U_i$$

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 służebności gruntowej określana jest w relacji do wartości rynkowej jednostki powierzchni gruntu nieruchomości obciążonej tą służebnością, z uwzględnieniem innych elementów mających wpływ na wartość wycenianego prawa. Określenie tej wartości następuje według poniższego wzoru:

$$W_s = C \times K \times P$$

w którym:

W_s - wartość prawa służebności gruntowej

C – wartość rynkowa jednostki powierzchni gruntu nieruchomości obciążonej

K – współczynnik uwzględniający inne elementy wpływające na wartość szacowanego prawa (np. czy z pasa służebności korzysta tylko właściciel nieruchomości władnącej, czy również właściciel nieruchomości obciążonej oraz inne osoby czy przedsiębiorstwa; jakie są uciążliwości związane z ustanowieniem służebności)

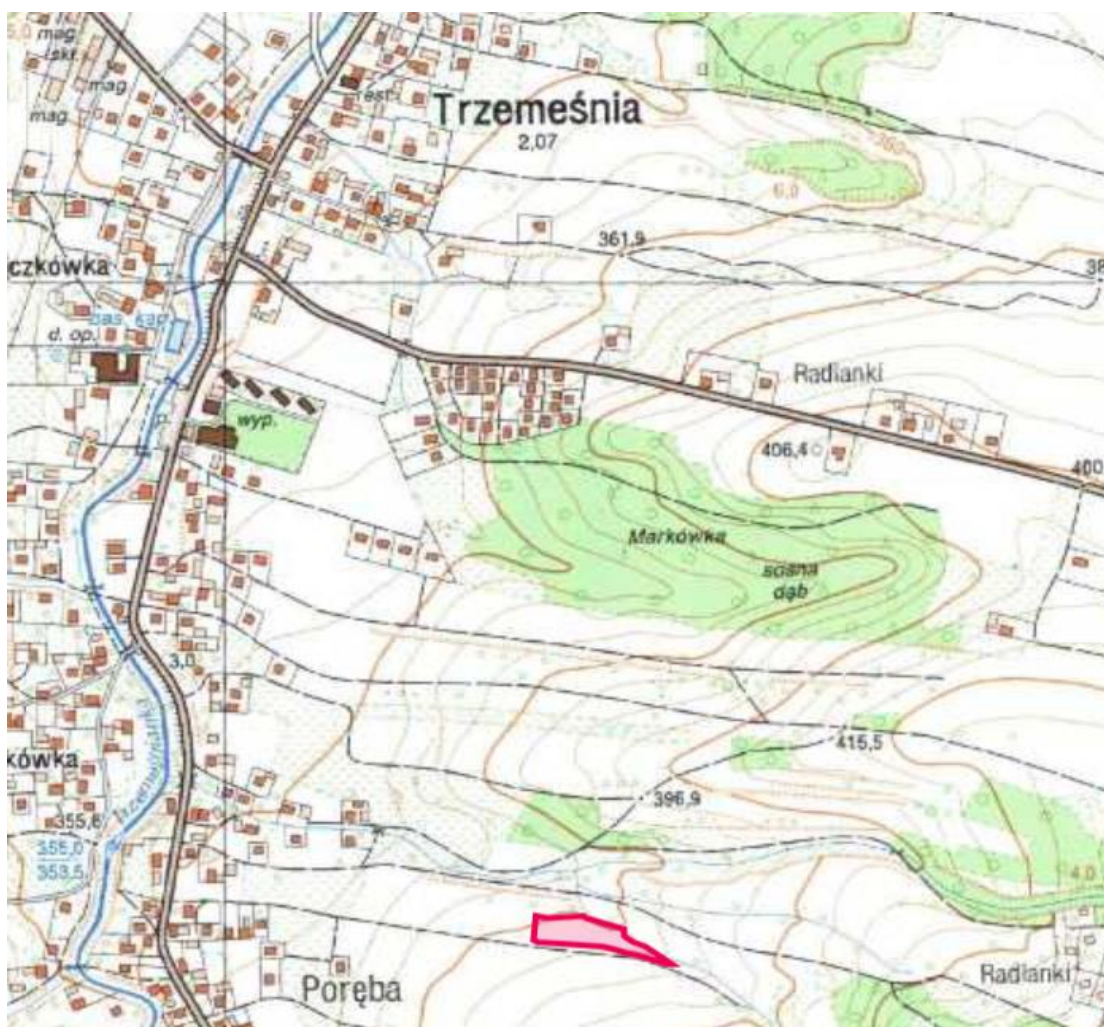
P – powierzchnia nieruchomości obciążonej zajęta pod służebność.

II. OPIS NIERUCHOMOŚCI

II.1. Lokalizacja

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Trzemeśni, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie. Nieruchomość położona w odległości ok. 700 m od centrum miejscowości, gdzie zlokalizowana jest szkoła, przedszkole, kościół, obiekty usługowo-handlowe oraz w odległości około 8 km od Myślenic i ok. 35 km od Krakowa.

Rys. Mapa z lokalizacją przedmiotowej nieruchomości.



źródło: https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/lmgp_2.html?gpmap=gp0

II.2. Przeznaczenie w planie miejscowym

Rys. Fragment miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



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

Zgodnie z *Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Trzemeśnia w gminie Myślenice w jej granicach administracyjnych*, zatwierdzonym Uchwałą Nr 409/XLV/2014 Rady Miejskiej w Myślenicach z dnia 23 kwietnia 2014 r. (ogłoszony w Dz.Urz.Woj. Małopolskiego poz. 2862 z 22.05.2014 r.), przedmiotowa nieruchomość położona jest na obszarze oznaczonym symbolami:

R - tereny rolnicze

ZR - tereny zieleni nieurządzonej

- granica ochrony pośredniej II rzędu strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej ze Zbiornika Dobczyckiego.

II.3. Działka gruntu

Przedmiotowa nieruchomość składa się z działki ewidencyjnej nr **1947/9** o powierzchni 0,3615 ha. Działka posiada kształt nieregularny, ale korzystny do zagospodarowania, teren w granicach działki płaski, na działce pojedyncze drzewa i krzewy. Działka o dużych walorach widokowych. Sąsiedztwo bezpośrednio stanowią otwarte tereny zielone, grunty zadrzewione i zakrzewione oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Nieruchomość posiada średni dostęp do sieci urządzeń infrastruktury technicznej oraz średni dostęp do sieci infrastruktury handlowo – usługowej. Przez działkę przebiega sieć wodociągowa. Obecnie dojazd do przedmiotowej nieruchomości wykonywany jest z drogi urządzonej w granicach działki 380, kolejno przejazd po terenach prywatnych w granicach działek ewidencyjnych (381, 386, 385/1, 389, 390, 395/1, dalej po działce nr 437 która wg. ewidencji gruntów przeznaczona jest pod drogę).

Nawierzchnia: na odcinku ok. 185 m droga o nawierzchni asfaltowej, kolejno na odcinku ok. 96 m droga o nawierzchni utwardzonej w śladzie kół, dalej droga gruntowa.

Rys. Przedmiotowa nieruchomość.



źródło: https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/lmgp_2.html?gpmap=gp0

III. WYCENA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

III.1. Ogólna charakterystyka rynku

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.

Gmina Myślenice położona jest w południowej części województwa małopolskiego, 30 km od Krakowa na obszarze 153,5 km kw., a same Myślenice zajmują 30,1 km kw. Miasto położone jest na wysokości 315 m. n.p.m. nad rzeką Rabą, otoczone wzniesieniami Dalinu, Chełmu i Uklejny. Administracyjnie w skład gminy wchodzi 17 sołectw. Ludność Miasta i Gminy Myślenice liczy ponad 43 tys. mieszkańców, w tym miasto około 18 tys. Przez gminę Myślenice przebiega droga E 77 popularnie zwana "zakopianką", o znaczeniu międzynarodowym. Prowadzi z Krakowa do przejść granicznych w Chyżnem i Łysej Polanie.



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.

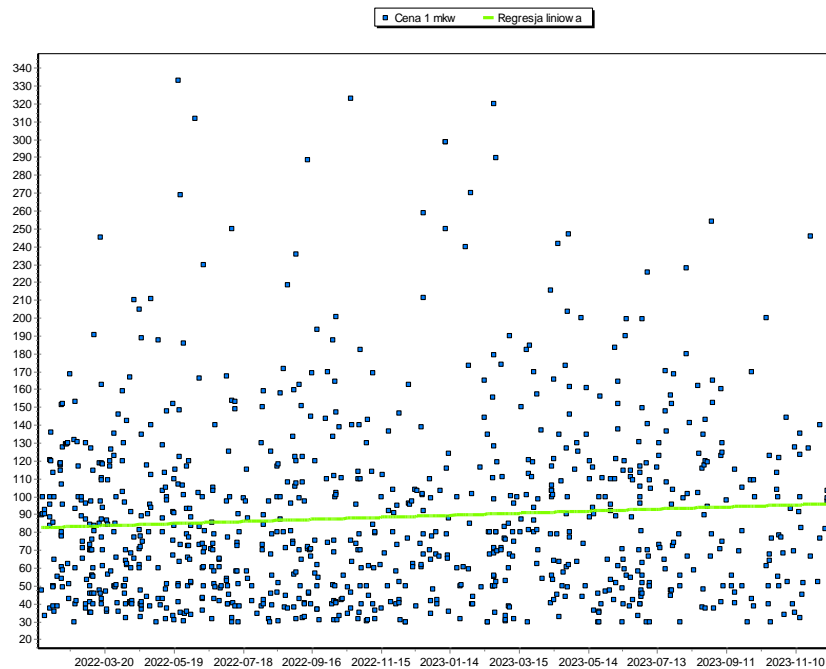
III.2. Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod tereny rolne, zieleni nieurządzonej

Dla potrzeb wyceny przedmiotowej nieruchomości - działki ewidencyjnej nr 1947/9 zgodnie z § 3.5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny określono i zbadano:

- **Rodzaj rynku:** rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych na cele rolne, zieleni nieurządzonej,
- **Obszar badania:** gminy: Myślenice, Dobczyce, Wiśniowa,
- **Okres badania cen:** lutego 2022 r. do dnia niniejszej wyceny (zgodnie z dyspozycją określoną w ww. Rozporządzeniu § 5.1)

W bazie danych dla ww. segmentu rynku mamy zarejestrowanych kilkadziesiąt transakcji. W ramach analizy statystycznej, ustalono podstawowe miary skupienia i rozproszenia i odrzucono transakcje skrajne, znacząco różniące się od pozostałych nieruchomości podobnych, próbę ograniczono do 16 transakcji, z których cenę minimalną 11,07 zł/m², określa nieruchomość położona w Trzemeśni o powierzchni działki 1 399 m². Cenę maksymalną wynoszącą 68,27 zł/m² definiuje nieruchomość zlokalizowana w miejscowości Droginia, o powierzchni działki 1 019 m². Średnia cena to 27,64 zł/m².

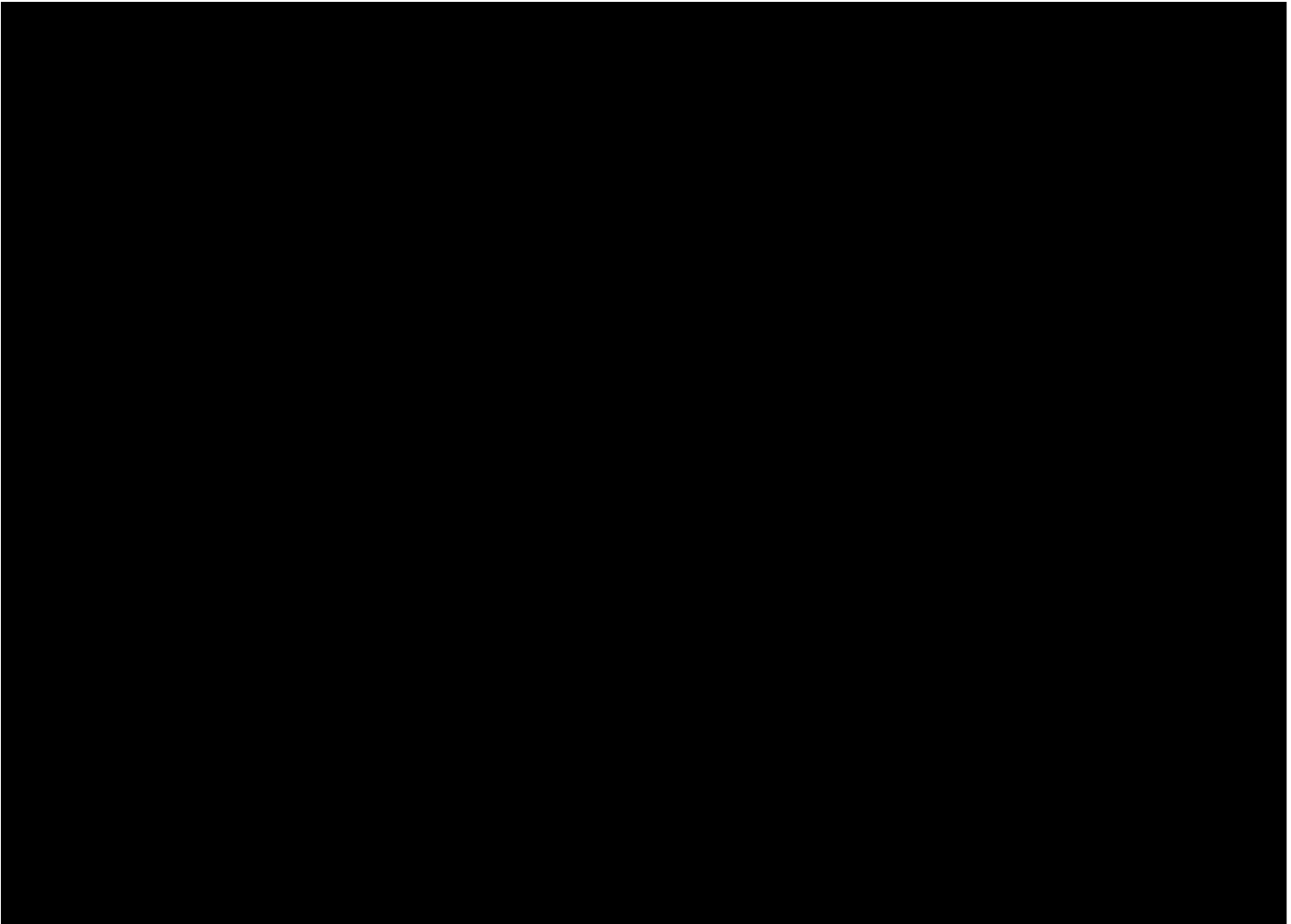
Analiza trendu czasowego



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 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 **8,00%/rok**.

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

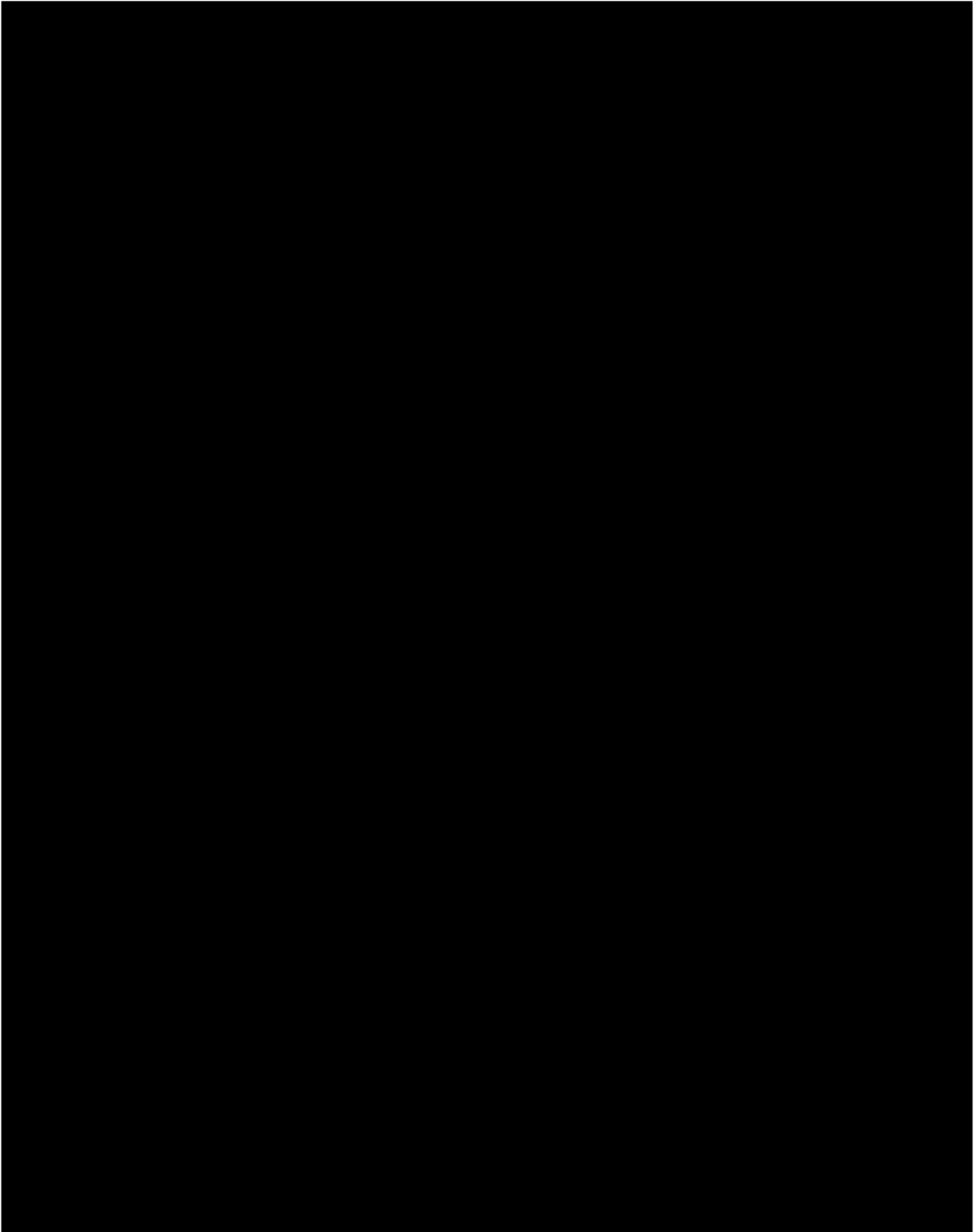


Z analizy rynku lokalnego, obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości wynika, iż na lokalnym rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych - rolnych, ceny transakcyjne są uzależnione od atrybutów, których wagi i skale zawiera poniższa Tabela.

Tabela

Cechy rynkowe	Analiza wagi cechy rynkowej	Waga cechy (%)	Wartość cechy
<u>Lokalizacja, położenie, otoczenie</u>	bardzo dobra: bardzo dobra dostępność do infrastruktury społecznej, bardzo korzystne i atrakcyjne sąsiedztwo bardzo słaba: słaba dostępność do infrastruktury społecznej, w bliskim sąsiedztwie uciążliwe obiekty budowlane	30 %	5 - bardzo dobra 4 - dobra 3 - średnia 2 - słaba 1 - bardzo słaba
<u>Dostępność komunikacyjna</u>	bardzo dobra: dojazd drogą publiczną o nawierzchni asfaltowej, urządzony zjazd na działkę bardzo słaba: brak dostępu do drogi	20 %	5 - bardzo dobra 4 - dobra 3 - średnia 2 - słaba 1 - bardzo słaba
<u>Powierzchnia i konfiguracja – powierzchnia, kształt działki i topografia terenu</u>	bardzo dobra: niewielka powierzchnia działki, kształt regularny prostokątny, teren płaski lub o nieznacznych deniwelacjach; bardzo słaba: bardzo duża powierzchnia działki, kształt niekorzystny, działka wąska lub nieforemna, teren mocno nachylony o znacznych deniwelacjach;	20 %	5 - bardzo dobra 4 - dobra 3 - średnia 2 - słaba 1 - bardzo słaba
<u>Walory rekreacyjne</u>	bardzo duża przydatność: 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; nieprzydatne: nieruchomość nieprzydatna rekreacyjnie i wypoczynkowo, gęsto zadrzewiona i zakrzaczona;	20 %	5 -bardzo duża przydatność 4 – duża przydatność 3 – średnia przydatność 2 – mała przydatność 1 – nieprzydatne
<u>Inne – w tym ograniczenia w możliwości zagospodarowania nieruchomości</u>	bardzo dobre: brak ograniczeń w zabudowie, brak zagrożeń środowiskowych, wysoka ocena innych cech nie uwzględnionych wyżej bardzo słabe: istotne ograniczenia w zabudowie np. przechodzące przez działkę sieci techniczne, wysokie zagrożenia środowiskowe, niska ocena innych cech nie uwzględnionych wyżej	10 %	5 - bardzo dobre 4 - dobre 3 - średnie 2 - słabe 1 - bardzo słabe
SUMA		100%	

Poniżej przedstawiono charakterystykę nieruchomości, które osiągnęły skrajne ceny.



III.3. Arkusz wyceny

Na podstawie zebranych informacji, w oparciu o transakcje podobne, dokonano określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości położonej w miejscowości Trzemeśnia, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się z działki ewidencyjnej nr 1947/9, objętej księgą wieczystą nr KR1Y/00087313/1 niezabudowanej, wartość określono metodą korygowania ceny średniej mieszczącą się w podejściu porównawczym. Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1m² powierzchni gruntu. Obliczenia zamieszczono w poniższej tabeli.

Ustalenie zakresu cen na podstawie bazy:				Ustalenie zakresu współczynników korygujących:			
cena minimalna		11,14		u min		0,4002	
cena maksymalna		68,73		u max		2,4691	
cena średnia		27,84					
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	0,30	0,1201	0,7407	1	5	4	0,5204
Dostępność komunikacyjna	0,20	0,0800	0,4938	1	5	2	0,1400
Powierzchnia i konfiguracja	0,20	0,0800	0,4938	1	5	2	0,1400
Walory rekreacyjne	0,20	0,0800	0,4938	1	5	5	0,4938
Inne	0,10	0,0400	0,2469	1	5	3	0,1000
		1,00	0,4002	2,4691			1,3942
Szacowana wartość nieruchomości gruntowej: $V_j = 27,84 * 1,3942 = 38,81$ $W_G = 3\ 615 * 38,81 \approx \mathbf{140\ 000}$							

III.4. Określenie wartości służebności gruntowych

Biorąc pod uwagę przeznaczenie gruntów, przez które przebiegają opisane w stanie prawnym służebności (MN oraz R), dokonano analizy oraz określenia jednostkowej wartości gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (wyniki analizy przedstawiono poniżej) oraz gruntów przeznaczonych pod tereny rolne i zieleni nieurządzonej (pkt.III.2.) niniejszego operatu.

Dla potrzeb wyceny gruntu w granicach służebności, przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zgodnie z § 3.5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny, określono i zbadano:

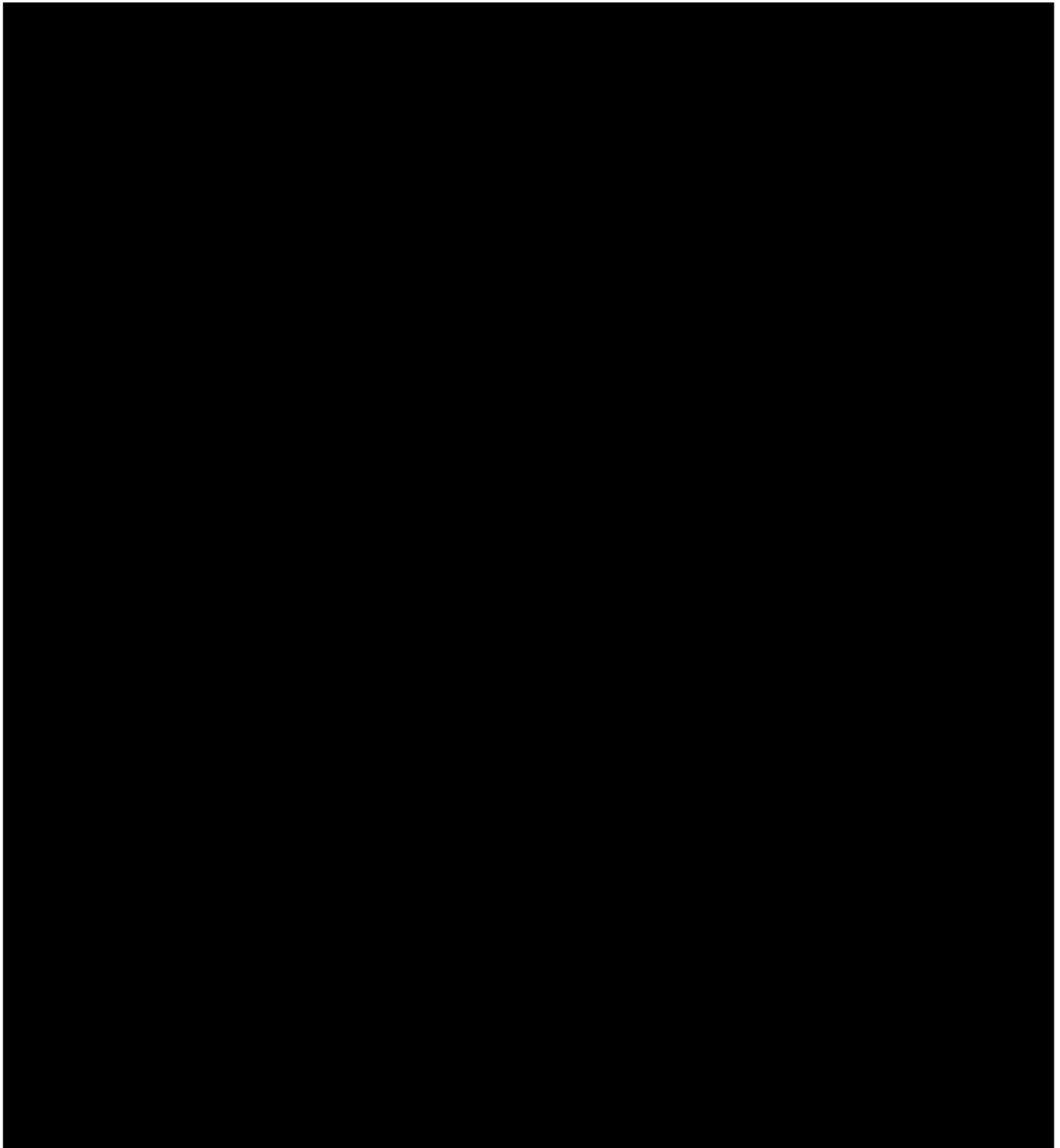
- **Rodzaj rynku:** rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- **Obszar badania:** gmina Myślenice,
- **Okres badania cen:** od marca 2022 r. do dnia niniejszej wyceny.

W związku z zastosowaniem ww. kryteriów otrzymano kilkadziesiąt transakcji. 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 26 transakcji podobnych będących podstawą wyceny przedmiotowej nieruchomości. Gdzie cenę minimalną 86,44 zł, określa nieruchomość położona w Trzemeśni, o powierzchni działki 1 233 zł/m². Cenę maksymalną, wynoszącą 188,67 zł/m² definiuje nieruchomość zlokalizowana w Zasani, o powierzchni działki 804 m². Średnia cena to 125,90 zł m².

Analiza trendu czasowego

W oparciu o analizę zarejestrowanych na rynku transakcji stwierdzono, iż w analizowanym okresie nastąpił wzrost cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę. 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 **8%/rok**.

Zestawienie transakcji nieruchomościami podobnymi przedstawiono w poniższej tabeli.



Arkusz wyceny

Na podstawie zebranych informacji, w oparciu o transakcje podobne, dokonano określenia jednostkowej wartości rynkowej gruntu w granicach służebności przeznaczonego pod zabudowę.

Ustalenie zakresu cen na podstawie bazy:			Ustalenie zakresu współczynników korygujących:					
cena minimalna	86,44							
cena maksymalna	188,67		u min	0,6866				
cena średnia	125,90		u max	1,4985				
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	0,30	0,2060	0,4496	1	5	4	0,3748	
Dostępność komunikacyjna	0,15	0,1030	0,2248	1	5	2	0,1265	
Powierzchnia i konfiguracja	0,20	0,1373	0,2997	1	5	3	0,2000	
Uzbrojenie	0,20	0,1373	0,2997	1	5	4	0,2499	
Inne	0,15	0,1030	0,2248	1	5	3	0,1500	
		1,00	0,6866	1,4985				1,1012
Szacowana wartość nieruchomości gruntowej:								
$V_j = 125,90 * 1,1012 = 138,64$								

Wartość służebności gruntowej wyliczono według wzoru opisanego w pkt. 1.8:

$$W_s = P \times C \times K$$

w którym:

Ws - wartość prawa służebności gruntowej

C – wartość rynkowa jednostki powierzchni gruntu nieruchomości obciążonej

K – współczynnik uwzględniający inne elementy wpływające na wartość szacowanego prawa (np. czy z pasa służebności korzysta tylko właściciel nieruchomości władnącej, czy również właściciel nieruchomości obciążonej oraz inne osoby czy przedsiębiorstwa; jakie są uciążliwości związane z ustanowieniem służebności)

P – powierzchnia nieruchomości obciążonej zajęta pod służebność.

- Wartość służebności gruntowej przebiegającej przez działkę nr 1947/5 (W_{S1}) określono przyjmując powierzchnię służebności na podstawie treści ograniczonego prawa rzeczowego w księdze wieczystej oraz pomiaru graficznego z mapy. Cenę stanowi cena jednostkowa gruntu obliczona w pkt. III.4.: **138,64 zł**. Współczynnik K przyjęto na poziomie 0,15 z uwagi na fakt, że z nieruchomości objętej przebiegiem służebności mogliby korzystać: właściciel nieruchomości władnącej, właściciel nieruchomości obciążonej oraz inni uprawnieni z tytułu służebności ustanowionych już na nieruchomości obciążonej.

Wartość służebności gruntowej przebiegającej przez działkę nr 1947/5 pasem o szerokości 3,5 m, biegnącym południowym skrajem działki, na rzecz m.in. każdego właściciela działki nr 1947/9, wynosi w zaokrągleniu:

$$W_{S1} = 168 \text{ m}^2 \times 138,64 \text{ zł} \times 0,15 = \mathbf{3500,00 \text{ zł}}$$

- Wartość służebności gruntowej przebiegającej przez działkę nr 1947/7 (W_{S2}) określono przyjmując powierzchnię służebności na podstawie treści ograniczonego prawa rzeczowego w księdze wieczystej oraz pomiaru graficznego z mapy. Cenę stanowi cena jednostkowa gruntu obliczona w pkt. III.2.: **38,81 zł**. Współczynnik K przyjęto na poziomie 0,2 z uwagi na fakt, że z nieruchomości objętej przebiegiem służebności mogliby korzystać: właściciel nieruchomości władnącej, właściciel nieruchomości obciążonej oraz inni uprawnieni z tytułu służebności ustanowionych już na nieruchomości obciążonej.

Wartość służebności gruntowej przebiegającej przez działkę nr 1947/7 pasem o szerokości 3,5 m, na rzecz m.in. każdego właściciela działki nr 1947/9, wynosi w zaokrągleniu:

$$W_{S2} = 423,5 \text{ m}^2 \times 38,81 \text{ zł} \times 0,2 = \mathbf{3300,00 \text{ zł}}$$

- Wartość służebności gruntowej przebiegającej przez działkę nr 1947/8 (W_{S3}) określono przyjmując powierzchnię służebności na podstawie treści ograniczonego prawa rzeczowego w księdze wieczystej oraz pomiaru graficznego z mapy. Cenę stanowi cena jednostkowa gruntu obliczona w pkt. III.2.: **38,81 zł**. Współczynnik K przyjęto na poziomie 0,25 z uwagi na fakt, że z nieruchomości objętej przebiegiem służebności mogliby korzystać: właściciel nieruchomości władnącej, właściciel nieruchomości obciążonej oraz inni uprawnieni z tytułu służebności ustanowionych już na nieruchomości obciążonej.

Wartość służebności gruntowej przebiegającej przez działkę nr 1947/8 pasem o szerokości 3,5 m, na rzecz m.in. każdego właściciela działki nr 1947/9, wynosi w zaokrągleniu:

$$W_{S2} = 399 \text{ m}^2 \times 38,81 \text{ zł} \times 0,25 = \mathbf{3900,00 \text{ zł}}$$

- Wartość służebności gruntowej przebiegającej przez działkę nr 1947/9 (W_{S4}) określono przyjmując powierzchnię służebności na podstawie treści ograniczonego prawa rzeczowego w księdze wieczystej oraz pomiaru graficznego z mapy. Cenę stanowi cena jednostkowa gruntu obliczona w pkt. III.2.: **38,81 zł**. Współczynnik K przyjęto na poziomie 0,6 z uwagi na fakt, obciążenia przedmiotowej nieruchomości oraz, że z nieruchomości objętej przebiegiem służebności mogliby korzystać: właściciele nieruchomości władnącej oraz właściciel nieruchomości obciążonej.

Wartość służebności gruntowej przebiegającej przez działkę nr 1947/9 pasem o szerokości 3,5 m, na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 1947/10 oraz 1947/11 wynosi w zaokrągleniu:

$$W_{S2} = 535,5 \text{ m}^2 \times 38,81 \text{ zł} \times 0,6 = \mathbf{12500,00 \text{ zł}}$$

IV. WYNIK KOŃCOWY

1. Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości gruntowej, położonej w miejscowości Trzemeśnia, w gminie Myślenice, objętej księgą wieczystą numer KR1Y/00087313/1, składającej się z działki ewidencyjnej nr 1947/9, niezabudowanej wynosi w zaokrągleniu:

140 000 zł

Słownie złotych: sto czterdzieści tysięcy

w tym:

- Wartość prawa własności (bez uwzględniania wartości ograniczonych praw rzeczowych związanych z nieruchomością) w zaokrągleniu: 141.800 zł
- wartość ograniczonego prawa rzeczowego nieodpłatnej służebności gruntowej przejazdu, przejścia i przegonu na rzecz działki nr 1947/9 po działce 1947/5, wynosi w zaokrągleniu: **3.500 zł** (słownie złotych: trzy tysiące pięćset złotych).
- wartość ograniczonego prawa rzeczowego nieodpłatnej służebności gruntowej przejazdu, przejścia i przegonu na rzecz działki nr 1947/9 po działce 1947/7, wynosi w zaokrągleniu: **3.300 zł** (słownie złotych: trzy tysiące trzysta złotych).
- wartość ograniczonego prawa rzeczowego nieodpłatnej służebności gruntowej przejazdu, przejścia i przegonu na rzecz działki nr 1947/9 po działce 1947/8, wynosi w zaokrągleniu: **3.900 zł** (słownie złotych: trzy tysiące dziewięćset złotych).
- wartość ograniczonego prawa rzeczowego nieodpłatnej służebności gruntowej przejazdu, przejścia i przegonu na rzecz działki nr 1947/10, 1947/11 po działce 1947/9, wynosi w zaokrągleniu: - **12.500 zł** (słownie złotych: minus dwanaście tysięcy pięćset).

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 publikowany w całości ani w częściach, jak również nie może być udostępniany osobom trzecim, nie posiadającym interesu prawnego, bez uzgodnienia z autorem operatu.
4. Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
5. Operat niniejszy wykonany został zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.

VI. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Postanowienie o powołaniu biegłego.
3. Wydruk treści księgi wieczystej.
4. Uproszczony wypis z rejestru gruntów.
5. Kopia mapy ewidencyjnej.
6. Kopia polisy ubezpieczeniowej.