

sygnatura akt Km 219/22

OPINIA SZACUNKOWA

**SPORZĄDZONA DLA POTRZEB OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI  
105/6 POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI BEREST, W GMINIE KRYNICA – ZDRÓJ**

Działka ewidencyjna	105/6
Obręb ewidencyjny	[0001] Berest
Jednostka ewidencyjna	121007_5 Krynica-Zdrój - wieś
Gmina	Krynica-Zdrój
Powiat	nowosądecki
Województwo	małopolskie
Numer księgi wieczystej	NS1M/00032318/3



**Data wykonania oszacowania: 20 kwietnia 2023r.**

**Opracowała: Anna Jaśkiewicz**

Anna Jaśkiewicz  
biegły sądowy ds. rzeczy nieruchomości  
33-580 Krynica-Zdrój, Piłsudskiego nr 19a  
NIP: 944 132 2486, REGON: 492 779 700



WYCIĄG

<b>położenie nieruchomości:</b>				
Berest → działka ewidencyjna nr 105/6, obręb Berest [Nr 0001], Gmina Krynica-Zdrój, powiat nowosądecki, województwo małopolskie				
Przedmiotem opiniowania jest nieruchomość gruntowa położona w miejscowości Berest, Gmina Krynica-Zdrój, powiat nowosądecki, województwo małopolskie, stanowiąca działkę ewidencyjną:				
lp	Nr działki ewidencyjnej	Obręb ew.	Powierzchnia [ha]	księga wieczysta
1	105/6	0001	0,3001	NS1M/00032318/3
<b>Zakres i uwarunkowania wyceny:</b> Zakres wyceny obejmuje określenie możliwej do uzyskania wartości rynkowej nieruchomości jak wyżej według stanu techniczno-użytkowego i cen na dzień wyceny				
<b>Cel wyceny</b> Celem wyceny jest określenie wartości nieruchomości gruntowej j/wyżej dla potrzeb Kancelarii Komorniczej do sprawy o sygnaturze akt KM 219/22				
<b>Księga wieczysta: NS1M/00032318/3</b> <b>Dz. II: własność - Danuta Dadał c. Edwarda i Heleny</b> <b>Obciążenia:</b> <b>Dz. III: bezpłatna służebność przejazdu, przechodu i przegonu przez działkę nr 105/1 na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy działki 105/2 szlakiem szerokości czterech metrów wzdłuż wschodniej granicy działki; przeniesiono do współobciążenia z KW nr NS1M/00002543/0 w związku z przyłączeniem działki nr 105/6, która powstała z podziału działki nr 105/3, (powstałej z podziału działki nr 105/1)</b> ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości, sygn. akt km 219/22  Opisana działką III w/w księgi wieczystej służebność gruntowa nie dotyczy wycenianej działki				
<b>Przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym:</b> dla obszaru, na którym położona jest działka ewidencyjna 105/6 z obrębem Berest brak jest aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego				
<b>Metoda wyceny:</b> - do określenia wartości działki 105/6 zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej,				
<b>Określona wartość:</b> Wartość rynkowa części nieruchomości opisanej w KW NS1M/00032318/3, stanowiącej działkę 105/6 według stanu na dzień 20 kwietnia 2023r. i cen na dzień wyceny wynosi: <b>132 000, zł</b> <b>słownie: sto trzydzieści dwa tysiące</b>				
<b>Opracowała: Anna Jaśkiewicz</b>  <div style="text-align: right;"><i>Anna Jaśkiewicz</i> biegły sądowy ds. wyceny nieruchomości 33-380 Krynica, Al. Piłsudskiego nr 19a NIP: 944 132 2756, REGON: 492 279 700</div>				
<b>Data sporządzenia:</b>		20 kwietnia 2023r.		



## 1. Przedmiot i zakres wyceny

### 1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest część nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Berest, Gmina Krynica- Zdrój, powiat nowosądecki, województwo małopolskie, a stanowiąca działkę ewidencyjną:

lp	Nr działki ewidencyjnej	Obręb ew.	Powierzchnia [ha]	księga wieczysta
1	105/6	0001 Berest	0,3001	NS1M/00032318/3

Działka 105/6 jest niezabudowana i niezagospodarowana;

### 1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej jak wyżej według stanu techniczno- użytkowego i cen na dzień wyceny, prawo własności do przedmiotowej nieruchomości przysługuje na p. Danucie Dadał c. Edwarda i Heleny;

## 2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej j/wyżej dla potrzeb Kancelarii Komorniczej, do sprawy o sygnaturze akt Km 219/22.

## 3. Podstawa opracowania

### 3.1. Podstawa formalna

Podstawą opracowania jest zlecenie otrzymane od Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Nowym Sączu Macieja Szoskiego z dnia 15.03.2023r.

### 3.2. Podstawy prawne

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami -Warszawa, dnia 24 lutego 2023 r., poz. 344, z dnia 11 stycznia 2023 r.-jednolity tekst ustawy o gospodarce nieruchomościami,

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (z późn.zmianami),

Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku **Kodeks Cywilny** (Opracowano na podstawie: t.j.Dz. U. z 2022 r. poz. 1360).

### 3.3. Podstawy metodyczne wyceny i materiały pomocnicze

- „Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW)” wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych,
- „System, zasady i procedury wyceny nieruchomości”, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2005,
- „Gospodarka nieruchomościami”, Ryszard Cymerman, Joanna Cymerman, Grzegorz Jesiotr, Monika Jesiotr, Wyd. Politechnika Koszalińska, Koszalin 2009,



- „Wartość rynkowa nieruchomości”, Ewa Kucharska - Stasiak, Wyd. TWIGGER, Warszawa 2000;
- „Metody określania wartości rynkowej nieruchomości”, pod red. Sabiny Żróbek, Wyd. Educaterra, Olsztyn 2007,
- „Analiza rynku nieruchomości”, Henryk Gawron, Wyd. Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań 2011.
- „Szacowanie nieruchomości” pod redakcją Jerzego Dydenki, Wyd. Dom wydawniczy ABC 2006.

### 3.4. Źródła danych o nieruchomości

- Kopia mapy ewidencyjnej i zasadniczej,
- Dane z rejestru gruntów i budynków,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, obręb Berest.
- wizja lokalna przeprowadzona przez sporządzającą niniejszą wycenę w dniu 18 kwietnia 2023r.

### 3.5. Źródła dotyczące rynku nieruchomości

Własna baza danych o cenach nieruchomości gruntowych na rynku lokalnym zgromadzona na podstawie danych z:

- odpisów aktów notarialnych gromadzonych w Starostwach Powiatowych,
- informacji uzyskanych z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami,
- wywiadu terenowego,
- notowań wartości i cen ofertowych ogłaszanych w publikatorach.

## 4. Daty istotne dla czynności rzeczoznawcy majątkowego

Data sporządzenia operatu szacunkowego	20 kwietnia 2023r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	20 kwietnia 2023r.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny	18 kwietnia 2023r.
Data dokonania oględzin wycenianej nieruchomości	18 kwietnia 2023r.

## 5. Uwarunkowania wyceny w świetle przepisów prawnych

**ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego -na podstawie art. 159 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 oraz z 2021 r. poz. 11 i 234) zarządza się, co następuje:**

### Rozdział 1

#### Przepisy ogólne

§ 1. [Przedmiot regulacji]

Rozporządzenie określa:

- 1) rodzaje metod i technik wyceny nieruchomości oraz sposoby określania wartości nieruchomości przy zastosowaniu poszczególnych podejść, metod i technik wyceny;
- 2) sposoby określania wartości nieruchomości dla różnych celów, jako przedmiotu różnych praw oraz w zależności od rodzaju nieruchomości i jej przeznaczenia;
- 3) sposoby określania wartości nakładów i szkód na nieruchomości;
- 4)





sposób sporządzania, formę i treść operatu szacunkowego:

5)

uwarunkowania dla stosowania podejścia mieszanego przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości.

§ 2. [Ustawa o gospodarce nieruchomościami w treści rozporządzenia]

İlekroć w rozporządzeniu jest mowa o ustawie, rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

## **Rozdział 2**

**Określanie wartości nieruchomości przy zastosowaniu poszczególnych podejść, metod i technik wyceny**

§ 3. [Wartość nieruchomości jako wartość praw do nieruchomości; analiza rynku nieruchomości]

1.

Określanie wartości nieruchomości polega na określaniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości.

2.

Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji.

§ 4. [Ceny i cechy nieruchomości jako podstawa wyceny; definicje metod]

1.

Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

2.

W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

3.

Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

4.

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.

5.

Przy metodzie analizy statystycznej rynku przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ust. 2 ustawy. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych.

§ 5. [Podejście porównawcze – ograniczenia w wykorzystaniu niektórych informacji o cenach nieruchomości]

1.

Źródłem informacji o cenach transakcyjnych nie mogą być informacje o transakcjach, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości.

2.

Ceny uzyskane przy sprzedaży w drodze przetargu mogą być źródłem informacji o cenach transakcyjnych, jeżeli nie odbiegają o więcej niż 20 % od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne.

3.

Za szczególne warunki transakcji uważa się w szczególności sprzedaż dokonaną w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż z bonifikatą, sprzedaż z odroczoneym terminem zapłaty lub sprzedaż z odroczoneym terminem wydania nieruchomości nabywcy.....

6. OPIS, Art. 174. [Rzeczoznawstwo majątkowe i rzeczoznawca majątkowy]

1.

Rzeczoznawstwo majątkowe jest działalnością zawodową wykonywaną przez rzeczoznawców na zasadach określonych w niniejszej ustawie.

2.

Rzeczoznawcą majątkowym jest osoba fizyczna posiadająca uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, nadane w trybie przepisów rozdziału 4 niniejszego działu.

3.



Rzecznawca majątkowy dokonuje określania wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością.

3a.

Rzecznawca majątkowy może sporządzać opracowania i ekspertyzy, niestanowiące operatu szacunkowego, dotyczące:

- 1) rynku nieruchomości oraz doradziwa w zakresie tego rynku;
- 2) efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju;
- 3) skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych;
- 4) oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokali;
- 5) bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości;
- 6) **określania wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora;**
- 7) wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji w rozumieniu przepisów o rachunkowości;
- 8) wyceny nieruchomości jako środków trwałych jednostek w rozumieniu ustawy o rachunkowości.

3b.

Z dniem wpisu do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych osoba, o której mowa w ust. 2, nabywa prawo wykonywania zawodu oraz używania tytułu zawodowego "rzecznawca majątkowy". Tytuł zawodowy "rzecznawca majątkowy" podlega ochronie prawnej.

4.

Biegłych sądowych z zakresu szacowania nieruchomości powołuje się lub ustanawia spośród osób posiadających uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, nadane w trybie rozdziału 4 niniejszego działu.

5.

Rzecznawca majątkowy nie może odmówić pełnienia funkcji biegłego sądowego.

6.

Prowadzenie działalności w zakresie szacowania nieruchomości na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej jest możliwe, w przypadku, gdy czynności z zakresu szacowania nieruchomości będą wykonywane przez rzeczoznawców majątkowych.

## 6. Określenie stanu przedmiotu wyceny

### 6.1. Stan prawny nieruchomości na dzień 20 kwietnia 2023r.

Działka oznaczona numerem ewidencyjnym 105/6 o powierzchni 0,3001ha figuruje w rejestrze ewidencji gruntów pod pozycją rejestrową G404. Przedmiotowa działka stanowi własność Danuty Dadał c. Edwarda i Hélyny. Działka wymieniona powyżej objęta jest księgą wieczystą, KW Nr NS1M/00032318/3.

Księga Wieczysta – Repertorium Ksiąg Wieczystych nr *NS1M/00032318/3*

W powołanej księdze wieczystej widnieją zapisy:

**Dział I:** – Oznaczenie nieruchomości: **woj. Małopolskie, pow. nowosądecki**  
gmina: Krynica-Zdrój, Berest, działka 105/6, o sposobie korzystania Ł- łąki trwałe;  
obszar ujawniony w księdze wieczystej: 0,3000ha;



Spis praw związanych z własnością: bezpłatne, na czas nieokreślony prawo przejazdu i przechodu na działce nr 105/5, szlakiem szerokości 4 metry oznaczonym na mapie nr p.1210.2020.7503 z dnia 27.10.2020r. (k.121, KW nr NS1M/00002543/0) linią przerywaną koloru brązowego oraz odcinkiem A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-O-P-R-S na rzecz każdorazowych właścicieli działki nr 105/6;

**Dział II:** własność – **Danuta Dadał c.** Edwarda i Heleny;

**Dział III:** bezpłatna służebność przejazdu, przechodu i przegonu przez działkę nr 105/1 na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy działki 105/2 szlakiem szerokości czterech metrów wzdłuż wschodniej granicy działki;

przeniesiono do współobciążenia z KW nr NS1M/00002543/0 w związku z przyłączeniem działki nr 105/6, która powstała z podziału działki nr 105/3, (powstałej z podziału działki nr 105/1)

ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości, sygn. akt km 219/22

**Dział IV:** hipoteka: brak wpisu;

Uwaga: opisana działem III księgi wieczystej służebność nie dotyczy wycenianej działki

**Zgodnie z danymi z rejestru gruntów:**

Województwo małopolskie,

Powiat: Nowy Sącz,

Jednostka ewidencyjna: 121007\_5 Krynica-Zdrój- wieś

Obr. ewidencyjny: 0001 Berest

Jednostka rejestrowa G404

lp	nr działki ewidencyjnej	obręb ew.	powierzchnia [ha]	użytek gruntowy		księga wieczysta
				oznaczenie	Pow.w ha	
1	105/6	0001	0,3001	ŁV LzV	0,2858 0,0143	NS1M/00032318/3

Indentyfikator: 121007\_5.0001.105/6

Oznaczenie użytków i klas:

LzV- grunty zadrzewione i zakrzewione

ŁV – łąki trwałe





## 6.2 Przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym

Zgodnie z Ustawą o Gospodarce Nieruchomościami:

Art. 155. [Dane wykorzystywane przy szacowaniu wartości nieruchomości]

1.

Przy szacowaniu nieruchomości wykorzystuje się wszelkie, niezbędne i dostępne dane o nieruchomościach, zawarte w szczególności w:

1)

księgach wieczystych;

2)

katastrze nieruchomości;

3)

ewidencji sieci uzbrojenia terenu;

3a)

ewidencji numeracji porządkowej nieruchomości;

3b)

rejestrach zabytków;

4)

tabelach taksacyjnych i na mapach taksacyjnych tworzonych na podstawie art. 169;

5)

planach miejscowych, studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwoleniach na budowę;

6)

wykazach prowadzonych przez urzędy skarbowe;

6a)

dokumentach będących w posiadaniu agencji, którym Skarb Państwa powierzył, w drodze ustaw, wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz;

6b)

w aktach notarialnych znajdujących się w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowych, dotyczących zbywania spółdzielczych praw do lokali;

7)

umowach, orzeczeniach, decyzjach i innych dokumentach, będących podstawą wpisu do ksiąg wieczystych oraz do rejestrów wchodzących w skład operatu katastralnego;

8)

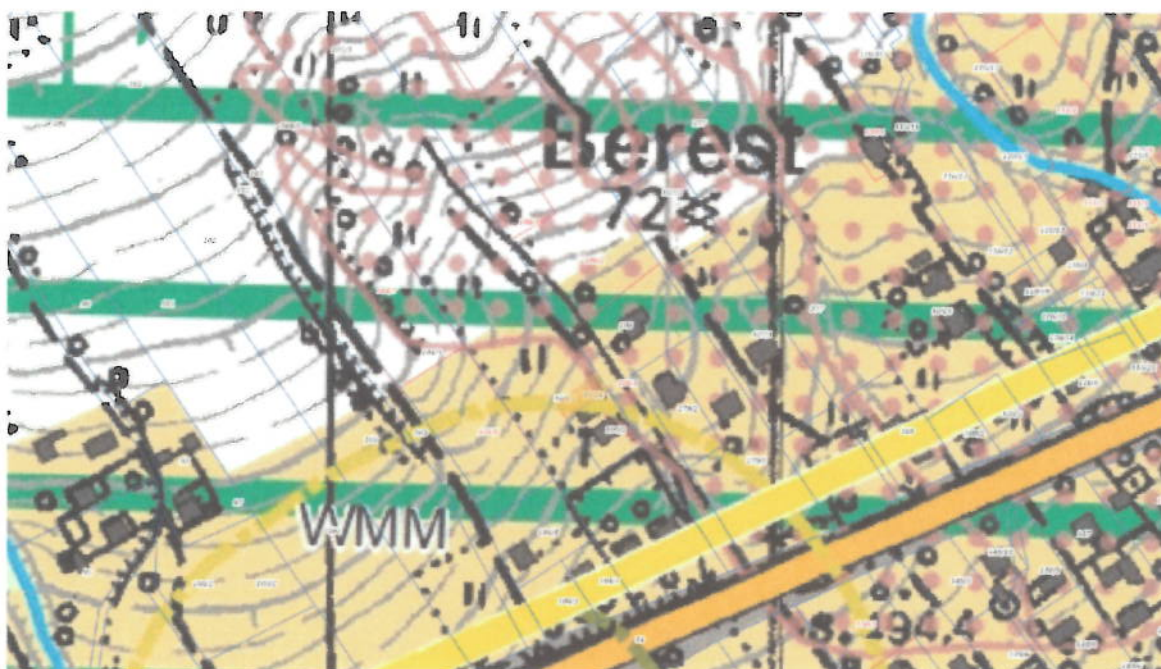
świadczenie charakterystyki energetycznej.





Dla przedmiotowego terenu brak jest obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie Uchwały nr XXXVIII.307.2021 Rady Miejskiej w Krynicy-Zdroju z dnia 12.07.2021r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krynica-Zdrój, stwierdzono, że działka 105/6 położna jest częściowo w terenach oznaczonych symbolem WMM -tereny wielofunkcyjne z dominacją zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, częściowo, od strony północno-zachodniej, w terenach rolnych o symbolu R.



### 6.3. Opis przedmiotu wyceny według stanu na dzień 18 kwietnia 2023r.

#### **6.3.1. Lokalizacja i stan otoczenia**

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Berest, obręb 0001, gm. Krynica – Zdrój: Brest: wieś w Polsce położona w województwie małopolskim, w powiecie nowosądeckim, w gminie Krynica-Zdrój. Wieś lokowana w 1575 roku. Wieś biskupstwa krakowskiego w powiecie sądeckim w województwie krakowskim w końcu XVI wieku. W latach 1975–1998 miejscowość administracyjnie należała do województwa nowosądeckiego.





Lokalizacja szczegółowa: nieruchomość położona w Bereście– dla działki 105/6 – lokalizacja w centralnej cz. miejscowości (Berest – Środek)

Dostęp do drogi publicznej– działka 105/6 posiada dostęp po ustanowionej służebności dostępowej po działce 105/5 – łączącej ją z drogą gminną, stanowiącą działkę ew.nr 103 i 112 (droga zanikająca w terenie – położona w obszarze o znacznych różnicowaniach i spadkach.

Sąsiedztwo i otoczenie: tereny o podobnym sposobie użytkowania – użytkowane rolniczo i zabudowa siedliskowa oraz mieszkaniowa jednorodzinna.

Dostępność komunikacją publiczną - słaba; najbliższy przystanek miejskiej komunikacji autobusowej w odległości około 1100mb – licząc po służebności dostępowej (przy drodze krajowej nr 981 -**droga wojewódzka nr 981 (DW981)** – droga wojewódzka o długości 49,1 km łącząca Zborowice z Krynica-Zdrój).

Warunki przyrodniczo-fizjograficzne – typowe dla obszaru wiejskiego, położonego w bezpośrednim sąsiedztwie uzdrowiska Krynica Zdrój; tereny o zmiennym nachyleniu – głównie w kierunku wschodnim, z pięknymi widokami na okoliczne góry, liczne szlaki turystyczne w pobliżu, tereny o wysokich walorach wypoczynkowo - turystycznych.





źródło - internet

### 6.3.2. Stan przedmiotu wyceny:

Wyceniana działka położona jest w odległości około 12 km od miasta Krynica- Zdrój i o około 15 km od miasta Grybów, jest położona na zboczu o nachyleniu w kierunku wschodnim.

### 6.3.3. Stan zagospodarowania

1	położenie	część centralna wsi Berest, nad istniejącą zabudową mieszkaniową (budynek nr 17B)
2	oznaczenie klas i użytków	łąki trwałe (ŁV) oraz grunty zadrzewione i zakrzaczone (LzV)
3	kształt	kształt regularny, zbliżony w formie do prostokąta
4	konfiguracja terenu	teren częściowo zróżnicowany, nachylenie w kierunku wschodnim i teren częściowo płaski
5	ulepszenia	brak ulepszeń
6	ograniczenia	brak
7	otoczenie i sąsiedztwo	działki sąsiadują z terenami rolnymi i pojedynczą zabudową mieszkaniową i zagrodową, ciek wodny okresowy w granicy wschodniej
8	zagospodarowanie terenu	teren niezagospodarowany
9	stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej	działka nieuzbrojona – najbliższe sieci gazowa i kanalizacyjna i elektroenergetyczna na działce 105/2
10	dostęp komunikacyjny	przez działkę 105/5 ( ustanowiona służebność dostępową) do dróg gminnych biegnących częściowo w terenach leśnych – dz.103 i 112
11	ocena lokalizacyjna	dobra



12	forma władania	własność
----	----------------	----------



## 7. Wskazanie rodzaju określanej wartości

W niniejszym opracowaniu zgodnie z § 36. 2. Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego - określono wartość rynkową dla działki 105/6.

Przeprowadzona analiza transakcji dla działki 105/6 wykazała transakcje działkami podobnymi do wycenianej, stąd uzasadnione jest zastosowanie podejścia rynkowego.

## 8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości

Uzyskano następujące dane wyjściowe pozwalające na przeprowadzenie wyceny:

- Informacje z dokumentów dostarczonych przez Zleceniodawcę, dotyczące stanu prawnego nieruchomości,
- Dane z wizji lokalnej i materiałów przekazanych przez Zlecającego dotyczące lokalizacji, sąsiedztwa, stanu techniczno - użytkowego i zagospodarowania gruntu,
- Informacje o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych,
- Inne czynniki cenotwórcze tj. funkcja w planie zagospodarowania przestrzennego, stan przepisów prawnych, informacje o aktualnym popycie na tego typu nieruchomości.

**Wyceniana nieruchomość** położona jest na terenie wsi Berest, Gmina Krynica- Zdrój, w powiecie nowosądeckim, w województwie małopolskim.

**Powiat nowosądecki** zajmuje obszar 1550 km<sup>2</sup> i liczy około 215 tys. mieszkańców. Jego siedzibą jest miasto Nowy Sącz. Większość terenu powiatu zajmują tereny górskie i wyżynne. Główne skupienie osadnicze regionu stanowi Kotlina Sądecka. Ważną rolę gospodarczą w regionie odgrywa rolnictwo. Podmioty gospodarcze reprezentują najczęściej handel, usługi, budownictwo. Kluczową dziedzinę gospodarki powiatu stanowi turystyka. W skład powiatu wchodzi 16 gmin; jedna miejska - Grybów, cztery miejsko wiejskie – Krynica Zdrój, Stary Sącz, Piwniczna, Muszyna, oraz 11 wiejskich – Chelmiec, Podegrodzie, Gródek nad Dunajcem, Łososina Dolna, Kamionka Wielka, Korzenna, Łabowa, Rytro, Nawojowa, Grybów, Łącko. Stopa bezrobocia, wg danych publikowanych przez PUP w Nowym Sączu, dla powiatu nowosądeckiego na koniec grudnia 2019 roku wynosiła 7,8%, w porównaniu ze stopą bezrobocia w skali kraju 5,2%.

*Krynica-Zdrój (1973–1976 gmina Tylicz; 1976–2001 gmina Krynica) – gmina miejsko-wiejska w województwie małopolskim, w powiecie nowosądeckim. Siedzibą gminy jest miasto Krynica-Zdrój.*

*Sąsiaduje z gminami Grybów, Łabowa, Muszyna, gminą Uście Gorlickie oraz ze Słowacją.*

*W 1363 roku król Kazimierz Wielki w miejscu osady Ornawa założył miejscowość Miastko. Nadając prawa miejskie, ufundował tutaj kościół, szkołę parafialną oraz mury obronne. Miastko*





(przemianowane w 1612 na Tylicz) było aż do XIX wieku najważniejszym ośrodkiem regionu. W 1391 roku król Władysław Jagiello Miastko i okoliczne ziemie nadaje biskupom krakowskim i włącza do klucza muszyńskiego, który istnieje do I rozbioru Polski. Po roku 1856 nastąpił gwałtowny rozwój Krynicy dzięki tutejszym źródłom i działalności prof. Józefa Dietla. W roku 1889 Krynica uzyskała prawa miejskie. Tylicz stracił je w roku 1935. 1 sierpnia 1934 roku w powiecie nowosądeckim w woj. krakowskim utworzono wiejską gminę zbiorową Krynica-Wieś z obszaru dotychczasowej jednostkowej gminy wiejskiej Krynica-Wieś. Po wojnie gmina zachowała przynależność administracyjną. Gmina Krynica została zniesiona 1 stycznia 1950 roku, a jej obszar włączony do miasta Krynica. Współczesna wiejska gmina Krynica (nie obejmująca Krynicy) powstała 15 stycznia 1976 w związku z przemianowaniem gminy Tylicz na Krynica i przeniesieniem siedziby jednostki do Krynicy.

1 stycznia 1992 miasto i gminę Krynica połączono we wspólną miejsko-wiejską gminę Krynica.

W latach 1976–1998 gmina położona była w województwie nowosądeckim. Od 1 stycznia 1999 w województwie małopolskim, w powiecie nowosądeckim. 1 stycznia 2002 nazwę gminy (i miasta) przemianowano z Krynica na Krynica-Zdrój.

*Atrakcje turystyczne:*

- przejazd kolejką gondolową na Jaworzynę Krynicką (1114 m.n.p.m.). Kolejka ma przepustowość do 1600 osób/godz.
- trasy narciarskie na Jaworzynie i Słotwinach. Znajduje się tu kilka sztucznie naśnieżanych i oświetlonych wyciągów narciarskich.
- gęsta sieć szlaków turystycznych. Przy szlaku czerwonym na Jaworzynę Krynicką stoi pomnik przyrody nieożywionej "Diabelski Kamień". Skala ta jest wąska u podstawy i szersza w górnej części. Przez obszary na stokach Szalonego i Góry Parkowej prowadzą ścieżki przyrodnicze. Trzecia jest przygotowywana na wschodnim zboczu Jaworzyny Krynickiej.
- na stokach Runku, Żydówki, Huzarów, Doliny Muszynki i Szczawicznego Potoku można uprawiać kolarstwo górskie.
- stadniny koni w Tyliczu.

## 8.1. Analiza rynku nieruchomości stanowiących działki o dobrym potencjale inwestycyjnym

- **Okres badania rynku:** kilkanaście miesięcy do daty wyceny

- **Obszar badanego rynku** – powiat nowosądecki ze szczególnym uwzględnieniem gminy Krynica-Zdrój i gmin sąsiednich o podobnych walorach społeczno - ekonomicznych.

- **Rodzaj rynku** – rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych o dobrym potencjale inwestycyjnym (brak planu)

- **Źródła informacji o rynku**

Informacje na temat transakcji kupna sprzedaży nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu jak wyżej, uzyskano z danych zawartych w aktach notarialnych znajdujących się w zasobach Starostwa Powiatowego w Nowym Sączu.

### • **Jednostka porównawcza**

W ramach niniejszej wyceny, analizy i inne badania przeprowadzone zostały przy uwzględnieniu jednostki porównawczej, którą jest cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu.

### • **Analiza danych badanego rynku lokalnego - działki nie objęte planem, o dobrym potencjale inwestycyjnym (brak planu)**

Rynek nieruchomości o przeznaczeniu podobnym do wycenianej na obszarze zarówno gminy Krynica-Zdrój z każdym rokiem ulega zmniejszeniu. Dzieje się tak ze względu uwarunkowania górskie i konfigurację planów miejscowych związana z ochroną terenów o wysokich walorach przyrodniczo - widokowych.

W badanym okresie na wybranym terenie zanotowano kilkanaście transakcji nieruchomościami podobnymi o wycenianej w których stronami transakcji były głównie osoby fizyczne.

Najwięcej transakcji zanotowano w miejscowości Tylicz, a następnie w Mochnacze Niżnej i Wyżnej.

Najwyższe ceny nieruchomości podobnych zanotowano dla gruntów położonych w sąsiedztwie lub bliskiej odległości centrum o dobrze rozwiniętej infrastrukturze społeczno – gospodarczej, gdzie ceny gruntów



niezabudowanych są najwyższe, w terenach dobrze zainwestowanych, modnych pod zabudowę mieszkaniową i usługową, w obrębie większych osiedli mieszkaniowych, co świadczy o ważności atrybutu lokalizacji dla ceny nieruchomości.

Najniższe ceny nieruchomości podobnych zanotowano na terenie wsi, w których transakcje sprzedaży dotyczyły gruntów znacznie oddalonych od głównego centrum społeczno - gospodarczego i znaczących szlaków komunikacyjnych, w terenie słabo zainwestowanym, w otoczeniu nieruchomości rolnych, leśnych, w znacznej odległości od osiedli mieszkaniowych i głównych dróg publicznych, z ograniczeniami w zabudowie z powodu linii infrastruktury technicznej, w terenach zagrożonych powodziami, osuwiskami.

W dalszej części analizy rynku badano zależność ceny transakcyjnej od atrybutów nieruchomości mających największy wpływ na wartość nieruchomości.

#### Trend czasowy

Ceny nieruchomości podobnych w badanym okresie utrzymywały się na zbliżonym poziomie cenowym, dlatego nie aktualizowano cen z uwagi na upływ czasu.

Wszystkie uwarunkowania opisane powyżej wpływają na rynek nieruchomości w badanym obszarze. Rynek nieruchomości na przedmiotowym obszarze nie odnotował spadków ani wzrostów. Po szczegółowym zbadaniu trendów na rynku nieruchomości poziomu inflacji, kursów walut, koniunktury gospodarczej, uwarunkowań lokalnych, relacji i zmian popytu i podaży zrezygnowano z poprawki czasowej. Z poprawki czasowej zrezygnowano również dlatego, że do dalszych analiz i wyliczeń przyjęto okres krótszy niż 24 miesiące, starając się analizować tylko jak najbliższe daty wyceny transakcje (ostatnie kilkanaście miesięcy).

Analiza łączna powyższych obserwacji pozwala na wyspecyfikowanie nieruchomości spełniających kryteria ich podobieństwa, co w konsekwencji umożliwi oszacowanie wartości przedmiotu opinii.

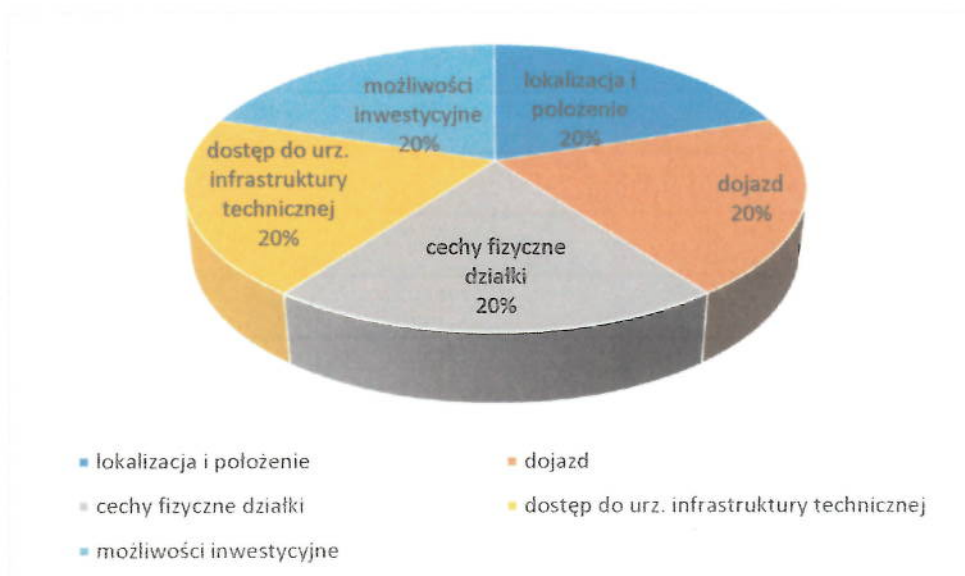
Wszystkie transakcje oceniono pod względem warunków zawarcia transakcji i przedmiotu sprzedaży. W trakcie analizy rynku odrzucono transakcje o charakterze nierynkowym i transakcje niewiarygodne, skrajnie odbiegające od średniej ceny rynkowej uzyskiwanej na analizowanym rynku lokalnym.

**ocena rynku w aspekcie przyjętych cech rynkowych** na potrzeby wyceny przyjęto, w ramach ustalonych cech rynkowych, następującą skalę ocen

cecha rynkowa	ocena	opis
lokalizacja, moda na daną okolicę	bardzo dobra	lokalizacja w miejscowości o dobrze rozwiniętym rynku, moda na daną okolicę
	dobra	jw. lecz z pewnymi ograniczeniami
	słaba	nieatrakcyjna okolica pod względem możliwości wykorzystania zgodnie z przeznaczeniem
dojazd do nieruchomości	bardzo dobra	bezpośredni dojazd od drogi publicznej
	dobra	jw. lecz z pewnymi utrudnieniami (np. dojazd po ustalonej służebności gruntowej, droga boczna – itp)
	słaba	brak dojazdu bezpośredniego lub znacznie utrudniony, zanikający w terenie
cechy fizyczne działki: wielkość, kształt, nachylenie terenu	słaba	działka o nieregularnych granicach, powierzchnia uniemożliwiająca funkcjonalne wykorzystanie działki, teren o dużym spadku, pofalowany
	dobra	granice częściowo nieregularne, powierzchnia częściowo funkcjonalna, teren o lekkim nachyleniu, itp.
	bardzo dobra	granice regularne powierzchnia gwarantująca maksymalnie funkcjonalne wykorzystanie działki, teren płaski
możliwość inwestycyjna	bardzo dobra	duże możliwości, brak ograniczeń planistycznych, sąsiedzkich i innych
	dobra	z pewnymi ograniczeniami (służebności) brak ograniczeń planistycznych, brak ograniczeń sąsiedzkich lub niewielkie
	słaba	duże ograniczenia planistyczne, służebności
dostęp do uz. infrastruktury technicznej	bardzo dobra	pełne uzbrojenie
	dobra	niepełne lecz duże możliwości
	słaba	słaba dostępność

Poniższy wykres przedstawia rozkład cech (atrybutów wpływających na wartość):





### Podsumowanie

Cechy rynkowe stanowią kryteria w oparciu, o które porównuje się nieruchomości wyceniane z nieruchomościami przyjętymi do porównania. Podstawę wyboru cech rynkowych stanowi analiza rynku. Rynek nieruchomości nie jest rynkiem doskonałym i znalezienie obiektów różniących się tylko jedną cechą jest praktycznie niemożliwe, stąd proces wyceny wymaga przyjęcia rozwiązań upraszczających. Dodatkową pomocą w wyselekcjonowaniu cech rynkowych jest analiza preferencji nabywców nieruchomości. Te dwie metody umożliwiają określenie cech oraz ich wpływu na chęć nabycia określonej nieruchomości.

Szczegółowa analiza danych transakcyjnych wybranych nieruchomości pozwoliła na określenie najważniejszych cech nieruchomości mających największy wpływ na jej cenę.

Ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych niezabudowanych, podobnych do nieruchomości wycenianej, na analizowanym rynku, kształtowały się w przedziale od 18,00 zł/m<sup>2</sup> do 83,05zł/m<sup>2</sup>, w zależności od lokalizacji, sąsiedztwa i otoczenia, możliwości inwestycyjnych, wyposażenia w urządzenia infrastruktury. Średnia cena gruntów niezabudowanych w przyjętym przedziale wynosi 49,23zł/m<sup>2</sup>.

Dane ujęto w tabeli Nr.1, uwzględniając w tabeli i dalszych obliczeniach jednostkę jako (zł/m<sup>2</sup>) powierzchni gruntu.

**Tabela nr 1. Zestawienie transakcji nieruchomości podobnych przyjętych do obliczeń:**

lp	lokalizacja	sygnatura transakcji	data transakcji	numer ewidencyjny	skrócony opis	powierzchnia	cena transakcyjna	cena jednostkowa	uwagi, księga wieczysta
1	Berest	6408/2022 - umowa przeniesienia własności	07.06.2022		brak planu - dostęp do drogi publicznej	0,7830	250 000	31,93	umowa warunkowa z dnia 13.04.2022 nr rep. 4374/2022
2	Mochnaczka Niżna	1516/2022 umowa przeniesienia własności	04.03.2022		brak planu	0,3000	195 000	65,00	umowa sprzedaży warunkowej z dnia 14.01.2022 nr rep. 267/2022
3	Mochnaczka Wyzna	241/2022	04.02.2022		brak	0,7000	383 800	54,83	
4	Homrzyska	695/2022	14.04.2022		dostęp do drogi publicznej - 19MN_2 ; 16R ; 9ZL ; 1KDZ - objęta uproszczonym planem lasu	0,3100	155 000	50,00	umowa warunkowa z dnia 15.02.2022 nr rep. 340/2022
5	Polany	2587/2022 - umowa przeniesienia własności	12.10.2022		brak planu - dostęp do drogi gminnej	0,3600	120 000	33,33	umowa warunkowa z dnia 01.09.2022 nr rep. 2198/2022



6	Mochnaczkowa Wyzna	5172/2022 - umowa przeniesienia własności	05.10.2022		brak planu	0,3577	277 000	77,44	umowa warunkowa z dnia 02.09.2022 nr rep. 4603/2022
7	Tylicz	2172/2022 - umowa przeniesienia własności	30.08.2022		brak planu - przy drodze gminnej	0,3004	180 000	59,92	umowa warunkowa z dnia 18 lipca 2022 nr rep. 1529/2022
8	Tylicz	6506/2022 - umowa przeniesienia własności	07.06.2022		brak planu - dostęp do drogi publicznej	0,7045	200 000	28,39	umowa warunkowa z dnia 25.04.2022, nr rep. 4806/2022
9	Muszynka	1709/2022 - umowa przeniesienia własności	03.08.2022		brak planu, dostęp do drogi publicznej	0,7331	131 958,00	18,00	umowa warunkowa z dnia 28.06.2022, nr rep. 1290/2022
10	Tylicz	1865/2022 - umowa przeniesienia własności	14.06.2022		brak planu -dostęp do drogi publicznej	0,3389	281 450,0	83,05	umowa warunkowa z dnia 5.05.2022 nr rep. 1481/2022
11	Kotów	3278/2022 - umowa przeniesienia własności	27.06.2022		dostęp do drogi publicznej, Ws/z; MRJ ; MN	0,1767	70 000,00	39,62	umowa warunkowa z dnia 04.04.2022 nr rep. 1919/2022

Σ 541,51  
c. sr. 49,23

zakres: 0,366-1,687

Analizując rynek nieruchomości nie zaobserwowano zmiany cen w stosunku rocznym (zbyt duże zróżnicowanie cen uniemożliwia wiarygodne wyliczenie poprawki czasowej) i w związku z tym nie dokonano aktualizacji transakcji. Po szczegółowym zbadaniu trendów na rynku nieruchomości poziomu inflacji, kursów walut, koniunktury gospodarczej, uwarunkowań lokalnych, relacji i zmian popytu i podaży zrezygnowano z poprawki czasowej. Z poprawki czasowej zrezygnowano również dlatego, że do dalszych analiz i wyliczeń przyjęto okres ostatnich kilkunastu miesięcy, starając się analizować tylko jak najbliższe daty wyceny transakcji.

Analiza łączna powyższych obserwacji pozwala na wyspecyfikowanie nieruchomości spełniających kryteria ich podobieństwa, co w konsekwencji umożliwi oszacowanie wartości przedmiotu oszacowania.

Wszystkie transakcje oceniono pod względem warunków zawarcia transakcji i przedmiotu sprzedaży. W trakcie analizy rynku odrzucono transakcje o charakterze nierynkowym i transakcje niewiarygodne, skrajnie odbiegające od średniej ceny rynkowej uzyskiwanej na analizowanym rynku lokalnym.

## 9. Rodzaj określanej wartości nieruchomości, zastosowane podejście, metoda i technika wyceny

*wartość gruntu przedmiotowej działki określono przy zastosowaniu procedury opisanej poniżej:*

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. Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu rynkowego. Ustala się ją przy zastosowaniu podejścia dochodowego lub podejścia porównawczego.

Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonano zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, uwzględniając w szczególności: cel wyceny, rodzaj i położenie





nieruchomości, funkcję, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania, dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Założono, iż zbycie nieruchomości następuje w dniu wyceny. Ustalona wartość nieruchomości odzwierciedla stan rynku lokalnego na dzień wyceny i odpowiada najbardziej prawdopodobnej cenie, jaką można by uzyskać za szacowaną nieruchomość przy zawarciu umowy sprzedaży. Przyjęto, iż w okresie ekspozycji nieruchomości na rynku oraz w okresie negocjowania umowy, ceny nie uległyby zmianie.

Mając na uwadze powyższe, **wartość rynkową gruntu jako przedmiotu prawa własności wg jej stanu na dzień 18 kwietnia 2023r. i poziomu cen z dnia wyceny-** określono w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.

Podejście porównawcze (Art.153.1.ustawy o g.n.) 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.

#### **Rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego**

§ 4.1 Przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

§ 4.2. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, **metodę korygowania ceny średniej** albo metodę analizy statystycznej rynku.

#### **Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej**

9.1. Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.

9.2. Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej.

9.2.1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.

9.2.2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.

9.2.3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.

9.2.4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.

9.2.5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.

9.2.6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

9.2.7. Obliczenie ceny średniej (C<sub>sr</sub>) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C<sub>min</sub>) i ceny maksymalnej (C<sub>max</sub>).

9.2.8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C<sub>min</sub>) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C<sub>max</sub>), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

9.2.9. Obliczenie dolnej granicy [C<sub>min</sub>/C<sub>sr</sub>] i górnej granicy [C<sub>max</sub>/C<sub>sr</sub>] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.

9.2.10. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej, nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C<sub>min</sub> , C<sub>max</sub>]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.

9.2.11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n U_i$$

gdzie: C<sub>sr</sub> – średnia cena w przyjętym zbiorze,

U<sub>i</sub> – współczynniki korygujące,

n – liczba cech rynkowych.

9.2.12. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).




## 10. Określenie wartości przedmiotu wyceny i przedstawienie obliczeń

### 10.1. Określenie wartości rynkowej gruntu według stanu i cen na dzień 20 kwietnia 2023r.

WARTOŚCI RYNKOWE

Przedział cen = 65,05 zł /m<sup>2</sup>

C min = 18,00zł /m<sup>2</sup>  C max =83,05 zł/m<sup>2</sup>

Granice współczynników korygujących wynoszą:

Cmin/Cśr = 0,366

Cmax/Cśr = 1,687

Suma współczynników korygujących mieści się w przedziale [0,366 – 1,687]

- charakterystyka nieruchomości o cenie maksymalnej oraz o cenie minimalnej:

nazwa cechy	nieruchomość o cenie minimalnej	nieruchomość o cenie maksymalnej
lokalizacja i położenie	słaba	bardzo dobra
dojazd	słaba	bardzo dobra
cechy fizyczne działki	słaba	bardzo dobra
dostęp do urz. infrastruktury technicznej	słaba	bardzo dobra
możliwości inwestycyjne	słabe	bardzo dobra

- Wagi cech rynkowych, określone na podstawie analizy rynku lokalnego oraz badań preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości przedstawia poniższa tabela:

lp	cecha	Waga
1.	lokalizacja i położenie	20%
2.	dojazd	20%
3.	cechy fizyczne działki	20%
4.	dostęp do urz. infrastruktury technicznej	20%
5.	możliwości inwestycyjne	20%
razem		Σ100%

- Zakres współczynników korygujących dla poszczególnych cech przedstawia poniższa tabela:

lp	Rodzaj cechy rynkowej	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących	
			Dolna granica	Górna granica
1	lokalizacja i położenie	20%	0,0732	0,3374
2	dojazd	20%	0,0732	0,3374
3	cechy fizyczne działki	20%	0,0732	0,3374
4	dostęp do urz. infrastruktury technicznej	20%	0,0732	0,3374
5	możliwości inwestycyjne	20%	0,0732	0,3374
razem:		100%	0,366	1,687



- Określenie sumy współczynników korygujących cenę średnią dla nieruchomości niezabudowanej stanowiącej działkę ewidencyjną objętą wyceną nr 105/6:

lp	Rodzaj cechy rynkowej	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących		Wartość przyjęta dla przedmiotu wyceny	Wartość współczynnika korygującego dla przedmiotu wyceny
1	lokalizacja i położenie	20%	0,0732	0,3374	dobra	0,2053
2	dojazd	20%	0,0732	0,3374	słaba	0,0732
3	cechy fizyczne działki	20%	0,0732	0,3374	bardzo dobra	0,3374
4	dostęp do urz. infrastruktury technicznej	20%	0,0732	0,3374	słaba	0,0732
5	możliwości inwestycyjne	20%	0,0732	0,3374	dobra	0,2053
Razem		100%	0,366	1,687		0,3943

- Obliczenie wartości 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nieruchomości dla przedmiotu wyceny dokonano według następującego wzoru:

$$W1m^2 = C\bar{s}r \times \sum U_i = 44,03zł/m^2$$

Gdzie:

W1m<sup>2</sup> - wartość 1m<sup>2</sup> powierzchni działki

C $\bar{s}$ r- średnia cena transakcyjna

U<sub>i</sub> – wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości

n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości – 5

- Wartość rynkowa obliczona według wzoru:

$$W_n = W1m^2 \times p =$$

W1m<sup>2</sup> - wartość 1m<sup>2</sup>

P- powierzchnia w m<sup>2</sup>

- Przyjęto wartość gruntu niezabudowanej działki według stanu i cen na dzień 20 kwietnia 2023r.:

lp	Nr działki ewidencyjnej	Powierzchnia [ha]	księga wieczysta	Określona wartość w zł
1	105/6	0,3001	NS1M/00032318/3	132 000
x.	x	x	razem	132 000



## 11. wynik wyceny wraz z uzasadnieniem

Wartość rynkowa części nieruchomości opisanej w KW NS1M/00032318/3, stanowiącej działkę 105/6 według stanu na dzień 20 kwietnia 2023r. i cen na dzień wyceny wynosi: **132 000, zł**  
**słownie: sto trzydzieści dwa tysiące**

Oszacowana w niniejszym opracowaniu wartość nieruchomości została określona na podstawie informacji rynkowych. Zastosowana metoda rynkowa do wyceny gruntu nieruchomości odpowiada wymaganiom w zakresie określenia wartości przedmiotowej nieruchomości.

Przy określaniu wartości uwzględniono te cechy nieruchomości, które mają istotny wpływ na wartość rynkową nieruchomości.

## 13. KLAUZULE I OGRANICZENIA:

- 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 oraz umów dzierżawy czy najmu (z wyjątkiem prawa korzystania ze studni).
- 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 zakłada się, iż biegłemu zgłoszono wszystkie znane okoliczności mający wpływ na oszacowanie wartości oraz, że od dnia wizji lokalnej do dnia wyceny nie nastąpiły zmiany w stanie technicznym nieruchomości.
- Niniejsze opracowanie sporządzono przy założeniu, że przedmiotowa nieruchomość ma zapewniony prawny i fizyczny dostęp do drogi publicznej.
- Niniejsze opracowanie nie jest ekspertyzą techniczną, budowlaną ani prawną.
- Warunków wodnych i geologicznych nie badano i nie uwzględniono w opracowaniu.
- Wycenę sporządzono przy założeniu, że nieruchomość wolna jest od jakichkolwiek skażeń chemicznych czy biologicznych lub innych zanieczyszczeń mogących stanowić naruszenie obowiązującego prawa, w tym polskich norm i przepisów techniczno-budowlanych, albo mogących stanowić zagrożenie dla zdrowia, życia i bezpieczeństwa ludzi oraz dla środowiska naturalnego, ponadto nie występuje obowiązek rekultywacji nieruchomości.
- Szacunkowa wartość przedmiotowej nieruchomości nie uwzględnia czynników tzw. siły wyższej (m.in. powódzie, pożary o dużych rozmiarach, trzęsienia ziemi, epidemie i pandemie, działania zbrojne, zamieszki oraz inne) na rynek nieruchomości, w/w wartość rynkowa powstała wyniku analizy normalnej sytuacji na rynku przed wystąpieniem zjawisk związanych z siłą wyższą. W/w zjawiska mogą mieć wpływ na wartość wycenianej nieruchomości w przyszłości. W takiej sytuacji opracowanie wymaga aktualizacji.
- Szacunkową wartość przedmiotowej nieruchomości sporządzono na kwiecień 2023 r., z uwzględnieniem: cen rynkowych nieruchomości podobnych na miejscowym rynku oraz siły nabywczej pieniądza na datę wyceny. Zmiany w tym zakresie wymagają aktualizacji lub ponownej wyceny.
- Od dnia przekazania opracowania Autor nie ponosi odpowiedzialności za udostępnienie osobom trzecim niniejszego opracowania i przetwarzanie danych poufnych oraz danych osobowych wynikających bezpośrednio jak też wynikających pośrednio z tego opracowania.
- Oszacowana wartość opiera się na danych rynkowych.





Dokumentacja fotograficzna:





Województwo: małopolskie  
 Powiat: nowosądecki  
 Jednostka ewidencyjna: 121007\_5, Krynica-Zdrój - wieś  
 Obręb ewidencyjny: 0001, Berest

Starosta Nowosądecki

(nazwa organu wydającego dokument)

## UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 17-04-2023 12:52:07

Nr jednostki rejestrowej: **G404**

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	Dadał Danuta (Edward, Helena) adres: Berest 17, 33-380 Berest

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
105/6 121007_5.0001.105/6		0.3001	ŁV LzV	0.2858 0.0143	NS1M/00032318/3
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.3001	ha		
Słownie: trzy tysiące jeden metrów kwadratowych.					

Oznaczenia użytków i klas
ŁzV - Grunty zadrzewione i zakrzewione
ŁV - Łąki trwałe

Sporządził(a): Tomasz Kogut

Z up. STAROSTY

mgr inż. Tomasz Kogut  
 MŁODSZY REFERENT

17-04-2023

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ  
 lub osoby upoważnionej przez organ; data i podpis)

