

Wycena Nieruchomości
Katarzyna Janisz
ul. Asnyka 3
05-822 Milanówek
Tel. 501 376 523
janisz.kasia@gmail.com
<http://wycenanieruchomosci-24.pl/>

EGZEMPLARZ NR

Sygn. akt RA1R/GUp-s/212/2023

OPERAT SZACUNKOWY

(opis i oszacowanie nieruchomości)

nieruchomości gruntowej
niezabudowanej

działki nr ewid. 77, 586/11, 586/12, 587/3, 588/3, 588/6, 589/3, 590/3, 1354 i 1634/1
obręb 0003 Dursztyn
w miejscowości Dursztyn,
gm. Nowy Targ,
pow. nowotarski,
woj. małopolskie



Autor wyceny:

Katarzyna Janisz
Nr uprawnień 5056

Milanówek, marzec 2024 roku.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości:	Nieruchomość gruntowa niezabudowana – działki ewidencyjne nr: 77, 586/11, 586/12, 587/3, 588/3, 588/6, 589/3, 590/3, 1354 i 1634/1 o łącznej pow. 8 675 m ² , obręb 0003 Dursztyn w miejscowości Dursztyn, gmina Dursztyn, powiat nowotarski, województwo małopolskie. Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta KW nr NS1T/00085208/1 przez Sąd Rejonowy w Nowym Targu, V Wydział Ksiąg Wieczystych w Nowym Targu.
Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej 1/2 udziału w prawie własności ww. nieruchomości dla potrzeb przeprowadzenia postępowania upadłościowego Pana Czesława Bigosa prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Radomiu, V Wydział Gospodarczy, sygn. akt RA1R/GUp-s/212/2023.
Oszacowana wartość rynkowa 1/2 udziału w nieruchomości według stanu na dzień wyceny:	<p style="text-align: center;">164 990 zł</p> <p style="text-align: center;">/słownie: sto sześćdziesiąt cztery tysiące dziewięćset dziewięćdziesiąt złotych</p> <p style="text-align: center;">w tym: udział ½ dz. 77 – 8 250 zł udział ½ dz. 586/11 – 10 350 zł udział ½ dz. 586/12 – 190 zł udział ½ dz. 587/3 – 11 650 zł udział ½ dz. 588/3 – 9 250 zł udział ½ dz. 588/6 – 8 750 zł udział ½ dz. 589/3 – 1 400 zł udział ½ dz. 590/3 – 11 000 zł udział ½ dz. 1354 – 47 150 zł udział ½ dz. 1634/1 – 57 000 zł</p>
Oszacowana wartość 1/2 udziału w warunkach sprzedaży wymuszonej:	<p style="text-align: center;">131 992 zł</p> <p style="text-align: center;">/słownie: sto trzydzieści jeden tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt dwa złote/</p> <p style="text-align: center;">w tym: udział ½ dz. 77 – 6 600 zł udział ½ dz. 586/11 – 8 280 zł udział ½ dz. 586/12 – 152 zł udział ½ dz. 587/3 – 9 320 zł udział ½ dz. 588/3 – 7 400 zł udział ½ dz. 588/6 – 7 000 zł udział ½ dz. 589/3 – 1 120 zł udział ½ dz. 590/3 – 8 800 zł udział ½ dz. 1354 – 37 720 zł udział ½ dz. 1634/1 – 45 600 zł</p>
Data sporządzenia operatu szacunkowego	6 marca 2024 r.
Autor operatu:	Katarzyna Janisz

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1 PRZEDMIOT WYCENY	4
1.2 ZAKRES WYCENY	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY	4
3.1 ZLECENIODAWCA.....	4
3.2 PODSTAWY PRAWNE.....	4
3.3 ŹRÓDŁA DANYCH METODOLOGICZNYCH	5
3.4 ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	5
3.5 DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
4. WARUNKI I OGRANICZENIA	5
5. STOSOWANA METODOLOGIA	6
6. LOKALIZACJA I OPIS NIERUCHOMOŚCI	8
6.1 LOKALIZACJA	8
6.2 OPIS NIERUCHOMOŚCI	9
7.1 KSIĘGA WIECZYSTA.....	13
7.2 EWIDENCJA GRUNTÓW	14
7.3 REJESTR ZABYTKÓW	17
7.4 OCHRONA ŚRODOWISKA	17
8. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	17
9. OPIS RYNKU LOKALNEGO.....	17
10. PRZYJĘTE ZAŁOŻENIA I OBLICZANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI....	22
WARTOŚĆ RYNKOWA DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY	27
11. PODSUMOWANIE	29
12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	30

Załączniki

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1 Przedmiot wyceny

Nieruchomość gruntowa niezabudowana – działki ewidencyjne nr: 77, 586/11, 586/12, 587/3, 588/3, 588/6, 589/3, 590/3, 1354 i 1634/1 o łącznej pow. 8 675 m², obręb 0003 Dursztyn w miejscowości Dursztyn, gmina Dursztyn, powiat nowotarski, województwo małopolskie.

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta KW nr NS1T/00085208/1 przez Sąd Rejonowy w Nowym Targu, V Wydział Ksiąg Wieczystych w Nowym Targu.

1.2 Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie:

- wartości rynkowej 1/2 udziału w ww. nieruchomości w dacie wyceny,
- wartości 1/2 udziału w ww. nieruchomości w warunkach wymuszonej sprzedaży.

2. Cel wyceny

Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej 1/2 udziału w prawie własności ww. nieruchomości dla potrzeb przeprowadzenia postępowania upadłościowego Pana Czesława Bigosa prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Radomiu, V Wydział Gospodarczy, sygn. akt RA1R/GUp-s/212/2023.

3. Podstawy formalne, prawne i merytoryczne wyceny

3.1 Zleceniodawca

Wycenę sporządzono na zlecenie Syndyka Tomasza Szadkowskiego, ul. Encyklopedyczna 2A, lok. 2, 01-990 Warszawa zgodnie ze zleceniem w sprawie sygn. akt RA1R/GUp-s/212/2023.

3.2 Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21.08.1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Załącznik do obwieszczenia Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 11 stycznia 2023 r. (Dz. U. poz. 344) z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity: Dz.U. 2003 Nr 60 poz. 535 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 6.07.1982 roku o Księgach Wieczystych i hipotece (Dz. U. nr 19/82 z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 8 września 2023 r. poz. 1832 z późniejszymi zmianami).

3.3 Źródła danych metodologicznych

- Standardy zawodowe Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych;
- Literatura fachowa z zakresu metodologii wycen.

3.4 Źródła danych merytorycznych

Wycenę przeprowadzono w oparciu o:

- wizję lokalną przeprowadzoną w dniu 18.01.2024 r.;
- Przegląd elektronicznej Księgi Wieczystej KW Nr NS1T/00085208/1 w dniu 7.02.2024 r.;
- Wypis z rejestru gruntów z 18.01.2024 r.;
- UCHWAŁA NR XV/125/2020 RADY GMINY NOWY TARG z dnia 20 maja 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Dursztyn – 1” i „Dursztyn – 2”;
- STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NOWY TARG - UJEDNOLICONY TEKST STUDIUM – Załącznik nr 1 do Uchwały Nr LIII/599/2024 Rady Gminy Nowy Targ z dnia 7 lutego 2024 r.;
- wgląd do transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jakie miały miejsce na terenie gminy Nowy Targ;
- wywiad terenowy przeprowadzony w okolicy;
- informacje uzyskane w agencjach pośrednictwa nieruchomości;
- literaturę fachową z zakresu szacowania nieruchomości;
- dane własne wynikające ze znajomości rynku nieruchomości.

3.5 Daty istotne dla operatu szacunkowego

Data sporządzenia wyceny	6.03.2024 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	18.01.2024 r.
Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	18.01.2024 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	18.01.2024 r.

4. Warunki i ograniczenia

Wszelkie informacje odnośnie: stanu prawnego nieruchomości i powierzchni uzyskano od Zamawiającego oraz w odpowiednich Urzędach.

W szczególności informacje, na których oparto wycenę, obejmują:

- lokalizację,
- stan prawny.

Przyjęto następujące założenia:

- Prawo własności gruntu nie podlega nadzwyczajnym lub ograniczonym warunkom, prawo to może być udowodnione, a jego stosowanie jest zgodne z prawem;

- Nie zostały przeprowadzone badania zanieczyszczenia środowiska i gruntu, a wycena nie uwzględnia żadnych kosztów związanych z tym tematem, jakie mogłyby być poniesione przez właściciela.

Niniejsza wycena nie uwzględnia żadnych umów finansowych lub obciążeń, którym nieruchomość może podlegać. W wycenie nie brano pod uwagę żadnych obciążeń podatkowych, które mogłyby pojawić się przy sprzedaży obecnie albo w przyszłości, a także wpłynąć na koszt sprzedaży.

Opisany stan własnościowy i formalno-prawny przyjęto w dobrej wierze na podstawie informacji udostępnionych przez Zleceniodawcę niniejszego opracowania.

Ponadto niniejsza wycena została wykonana przy uwzględnieniu aktualnie kształtujących się cen na tego typu nieruchomości, z uwzględnieniem położenia, stopnia wyposażenia w urządzenia komunalne i techniczne oraz stanu zagospodarowania gruntu a także przeznaczenia zgodnego z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego i Studium.

Niniejszy operat szacunkowy podaje wartość rynkową nieruchomości według poziomu cen z dnia 18 stycznia 2024 roku. Późniejsze zmiany prawne lub rynkowe nie zostały uwzględnione.

Jakiegolwiek odejście od powyższych założeń może mieć poważny wpływ na przedmiotową wycenę.

5. Stosowana metodologia

Wycenę wykonano zgodnie z zasadami stosowanymi w gospodarkach rynkowych, zgodnie z Ustawą o Gospodarce Nieruchomościami oraz zgodnie ze standardami zawodowymi zatwierdzonymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Polskie standardy określają wartość rynkową nieruchomości jako szacunkową kwotę, 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.

Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Podstawowym (KSWP) – Wartość rynkowa – przy wycenie nieruchomości należy uwzględnić wszystkie jej atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty. Przy wycenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien wykluczyć elementy niezwiązane trwale z nieruchomością, takie jak np.: wyposażenie lub inne ruchomości, poza cenowe zachęty do zakupu lub inne. Wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla potencjał nieruchomości, który byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny. Może zatem uwzględniać inne możliwe wykorzystanie nieruchomości, także takie, które stanie się możliwe po wprowadzeniu odpowiednich zmian, np. nowych decyzji planistycznych i budowlanych, rozwoju odpowiedniej infrastruktury, rozwoju rynku lub innych. Stąd w wartości rynkowej może być uwzględniony dodatkowy jej element, ale tylko taki, za jaki kupujący jest skłonny zapłacić w nadziei, że nieruchomość uzyska możliwość lepszego sposobu użytkowania lub nastąpią możliwości jej rozwoju, które zaowocują zwykłą jej wartością nad tą osiągalną przy obecnie obowiązujących ograniczeniach. Przyszła możliwość wykorzystania nieruchomości w sposób, który w dniu wyceny nie jest jeszcze dopuszczalny,

musi być jednak na tyle prawdopodobna, aby realnym było założenie, że racjonalnie działający uczestnicy rynku taką możliwość w dniu wyceny dostrzegają i są gotowi uwzględnić jej istnienie w cenie sprzedaży.

Biorąc pod uwagę przeznaczenie nieruchomości (działki gruntowe niezabudowane), wyceny dokonano w podejściu porównawczym, przy zastosowaniu metody korygowanej ceny średniej rynkowej.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wybór metody korygowanej ceny średniej rynkowej uzasadnia rodzaj nieruchomości oraz odpowiednia liczba dostępnych transakcji porównawczych. Istota zastosowanej metody polega na założeniu, że najwięcej transakcji zostało zawartych po cenach zbliżonych do wartości średniej, a wartość rynkowa wycenianej nieruchomości znajduje się pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną z próbki reprezentatywnej.

Wartość rynkową (W_R) 1 m² powierzchni gruntu obliczono na podstawie wzoru:

$$W_R = C_{\text{śr}} \times \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

$C_{\text{śr}}$ - oznacza cenę średnią z próby

u_i - oznacza wartości współczynników odzwierciedlające ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych.

Wartość rynkowa dla wymuszonej sprzedaży – WRW.

Bazując na definicji, że wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,

- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy,

można stwierdzić jednoznacznie, że w przypadku, gdy zostanie ograniczone choć jedno z założeń (innymi słowy - nie zostaną spełnione wszystkie warunki wolego rynku, bądź wystąpią z istotnymi ograniczeniami np. presja czasu) - uzyskaną wartość nieruchomości nie możemy utożsamiać z wartością rynkową.

W takim przypadku dokonuje się oszacowania wartości dla wymuszonej sprzedaży – WRW – która oznacza wartość przy uwzględnieniu założenia, że istnieją ograniczenia np. czasowe lub inne dla sfinalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub rozsądne okresy marketingu lub wynegocjowania sprzedaży.

Wartość tą wyznaczono na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

$$WRW = W_r * (W_a + W_c)$$

Gdzie:

Wr - wartość rynkowa,
Wa - współczynnik ogólnej atrakcyjności,
Wc - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

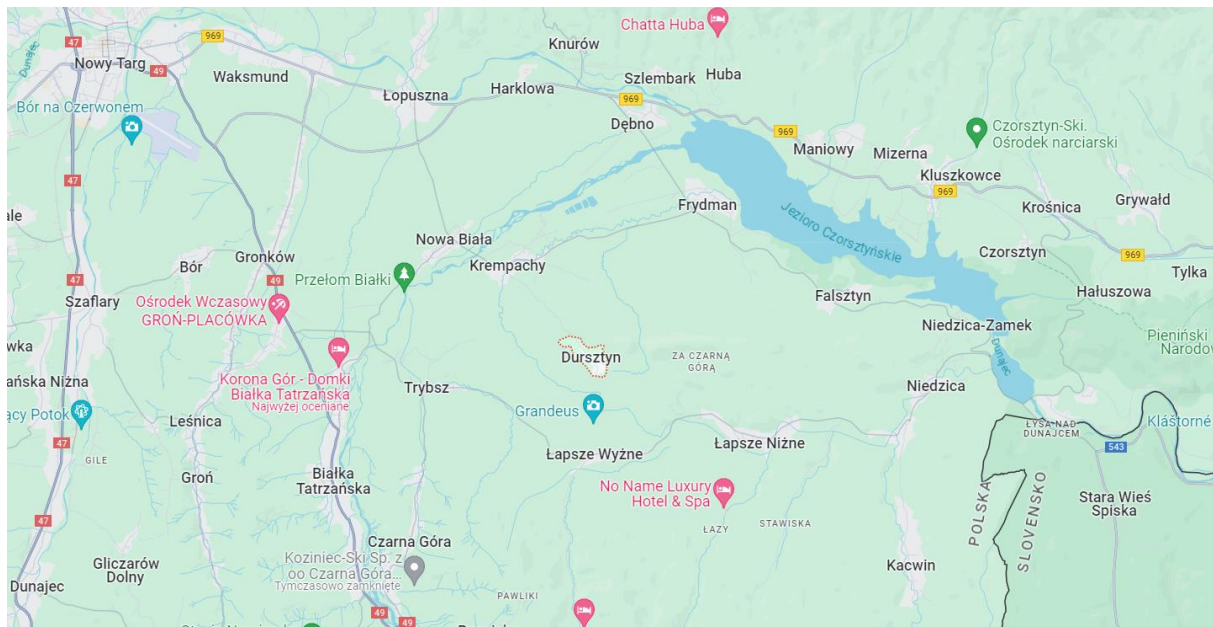
Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku.

Przy wyborze podejścia i metody kierowano się zasadami określonymi w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.

6. Lokalizacja i opis nieruchomości

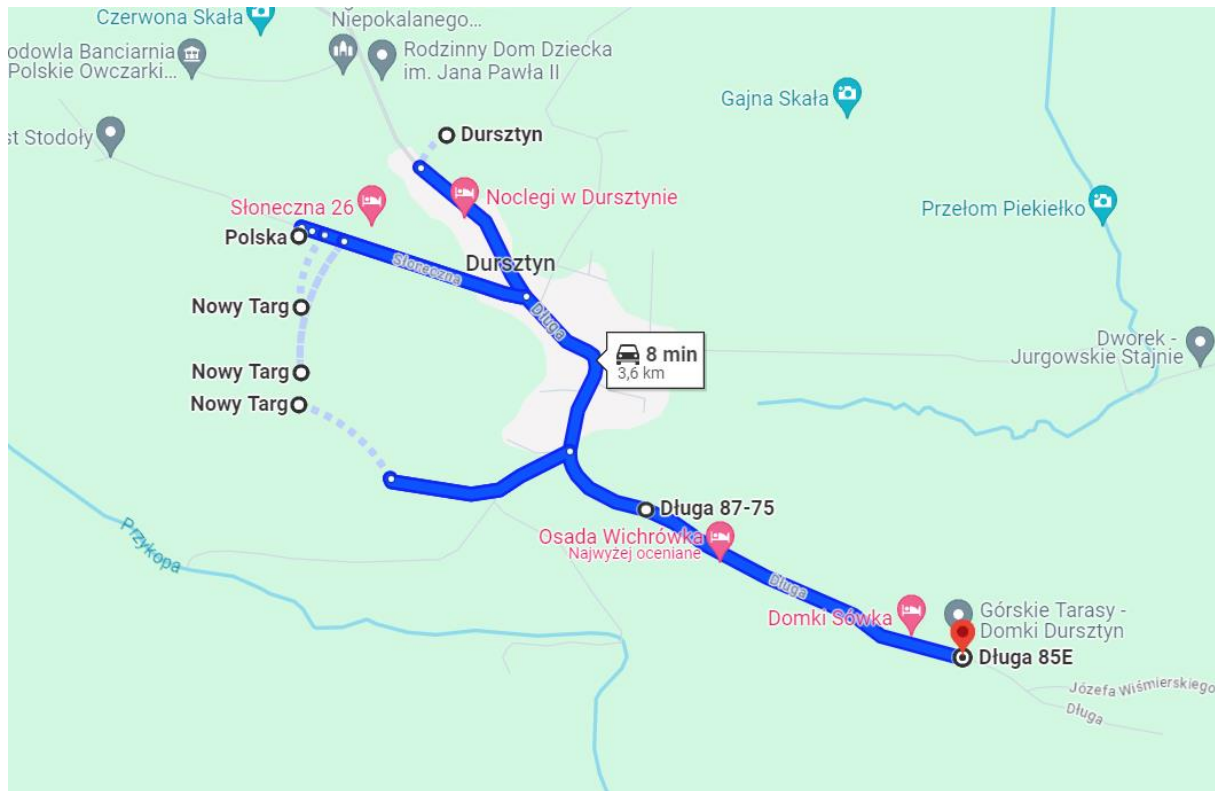
6.1 Lokalizacja

Przedmiotowe działki znajduje się w miejscowości Dursztyn leżącej około 17 km w kierunku południowo wschodnim od Nowego Targu.



<http://maps.google.pl/>

Przedmiotowe działki znajdują się w różnych lokalizacjach Dursztyna: trzy położone są przy różnych odcinkach ul. Długiej, siedem rozciąga się wzdłuż zachodniej granicy miejscowości od okolic ul. Polnej do ul. Słonecznej. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, rekreacyjno - wypoczynkowa oraz tereny leśne i rolne.



<http://maps.google.pl/>

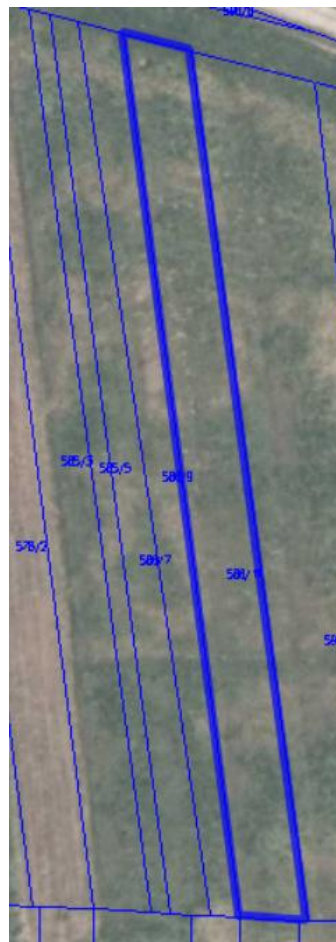
W Dursztynie znajduje szkoła podstawowa, sklep, kościół, klasztor i bistro oraz przystanki komunikacji autobusowej. Starostwo Powiatowe i siedziba Gminy w Nowym Targu oddalone są o około 17 km. W odległości około 13 km znajdują się znana miejscowość wypoczynkowa Białka Tatrzańska, w odległości około 9 km Jezioro Czorsztyńskie a w odległości około 20 km znajdują się przejścia graniczne ze Słowacją.

Lokalizację nieruchomości uznano za dobrą i średnią (w zależności od działki).

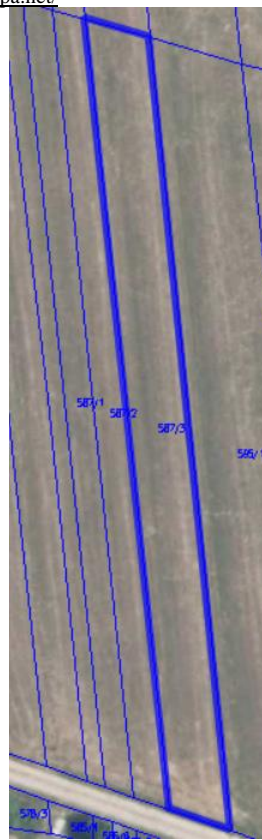
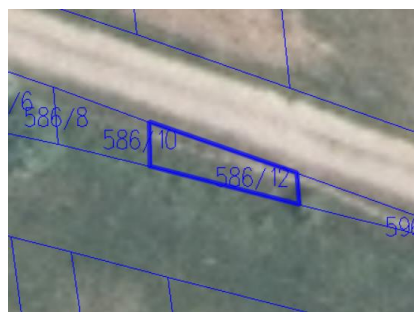
6.2 Opis nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość to działki:

- nr ewid. 77 o pow. 570 m² - niezabudowana, nieogrodzona, kształt zbliżony do mocno wydłużonego prostokąta, położona przy ul. Długiej,
- nr ewid. 586/11 o pow. 768 m² - niezabudowana, nieogrodzona, kształt zbliżony do mocno wydłużonego prostokąta,
- nr ewid. 586/12 o pow. 14 m² - niezabudowana, nieogrodzona, kształt zbliżony do mocno wydłużonego trapezu,
- nr ewid. 586/11 o pow. 864 m² - niezabudowana, nieogrodzona, kształt zbliżony do mocno wydłużonego prostokąta,



<https://nowotarski.e-mapa.net/>



<https://nowotarski.e-mapa.net/>

- nr ewid. 588/3 o pow. 926 m² - niezabudowana, nieogrodzona, kształt zbliżony do mocno wydłużonego prostokąta,
- nr ewid. 588/6 o pow. 548 m² - niezabudowana, nieogrodzona, kształt zbliżony do mocno wydłużonego prostokąta,
- nr ewid. 589/3 o pow. 87 m² - niezabudowana, nieogrodzona, kształt zbliżony do trójkąta, wcina się w działkę 588/3 łagodząc jej kształt,



<https://nowotarski.e-mapa.net/>

- nr ewid. 590/3 o pow. 467 m² - niezabudowana, nieogrodzona, kształt zbliżony do mocno wydłużonego prostokąta, przy ul. Słonecznej,
- nr ewid. 1354 o pow. 2 006 m² - niezabudowana, nieogrodzona, kształt zbliżony do mocno wydłużonego prostokąta, przy ul. Długiej,
- nr ewid. 1634/1 o pow. 2 425 m² - niezabudowana, nieogrodzona, kształt zbliżony do prostokąta, przy ul. Długiej.



Media

Dostęp do mediów oceniono jako mniej korzystny (dz. 77, 590/3, 1354, 1634/1). W zasięgu prądu i wodociągu.

Dostęp do mediów pozostałych działek oceniono jako niekorzystny. Wszystkie media znacznie oddalone.

7. Stan prawny nieruchomości

Stan prawny ustalono na podstawie przeglądu elektronicznych ksiąg wieczystych nr NS1T/00085208/1 oraz wypisu z rejestru gruntów z dn. 18.01.2024 r.

7.1 Księga wieczysta

Na podstawie przeglądu Księgi Wieczystej nr **NS1T/00085208/1** w dniu 7.02.2024 r. prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Nowym Targu, V Wydział Ksiąg Wieczystych następujące wpisy:

- Dział I:** *położenie:*
nieruchomość gruntowa, województwo małopolskie, powiat nowotarski, gmina Nowy Targ, miejscowość Dursztyn, działka ewid. nr 77, sposób korzystania – rola, łąka, działka ewid. nr 1354, sposób korzystania – rola, łąka, działka ewid. nr 1634/1, sposób korzystania – rola, łąka, działka ewid. nr 590/3, sposób korzystania – rola, łąka, działka ewid. nr 588/6, sposób korzystania – rola, łąka, działka ewid. nr 589/3, sposób korzystania – rola, łąka, działka ewid. nr 588/3, sposób korzystania – rola, łąka, działka ewid. nr 587/3, sposób korzystania – rola, łąka, działka ewid. nr 586/11, sposób korzystania – R – grunty orne, działka ewid. nr 586/12, sposób korzystania – Ł – łąki trwałe, obszar 8675,00 m².
- Dział I-SP:** *SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ:*
Brak wpisów
- Dział II:** *własność:*
wielkość udziału 1/1,
wspólność ustawowa majątkowa małżeńska
Czesław Bigos
Stanisława Bigos
- Dział III:** *prawa, roszczenia, ograniczenia*
1 OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ
OGŁOSZENIE UPADŁOŚCI CZESŁAWA BIGOS (PESEL:71041907812) JAKO OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ
- Dział IV:** *hipoteki*
2 Hipoteka przymusowa kaucyjna
66 496,58 zł
ZALEGŁOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK I RÓŻNICE W SKŁADKACH WRAZ Z ODSETKAMI Z KOSZTAMI UPOMNIENÍ
ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH
2 Hipoteka przymusowa kaucyjna
30 607,70 zł
ZALEGŁE SKŁADKI NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE,UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE, NA FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWAR.ŚWIADCZEŃ PRAC. + ODSETKI

**ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH - ODDZIAŁ W
NOWYM SĄCZU**

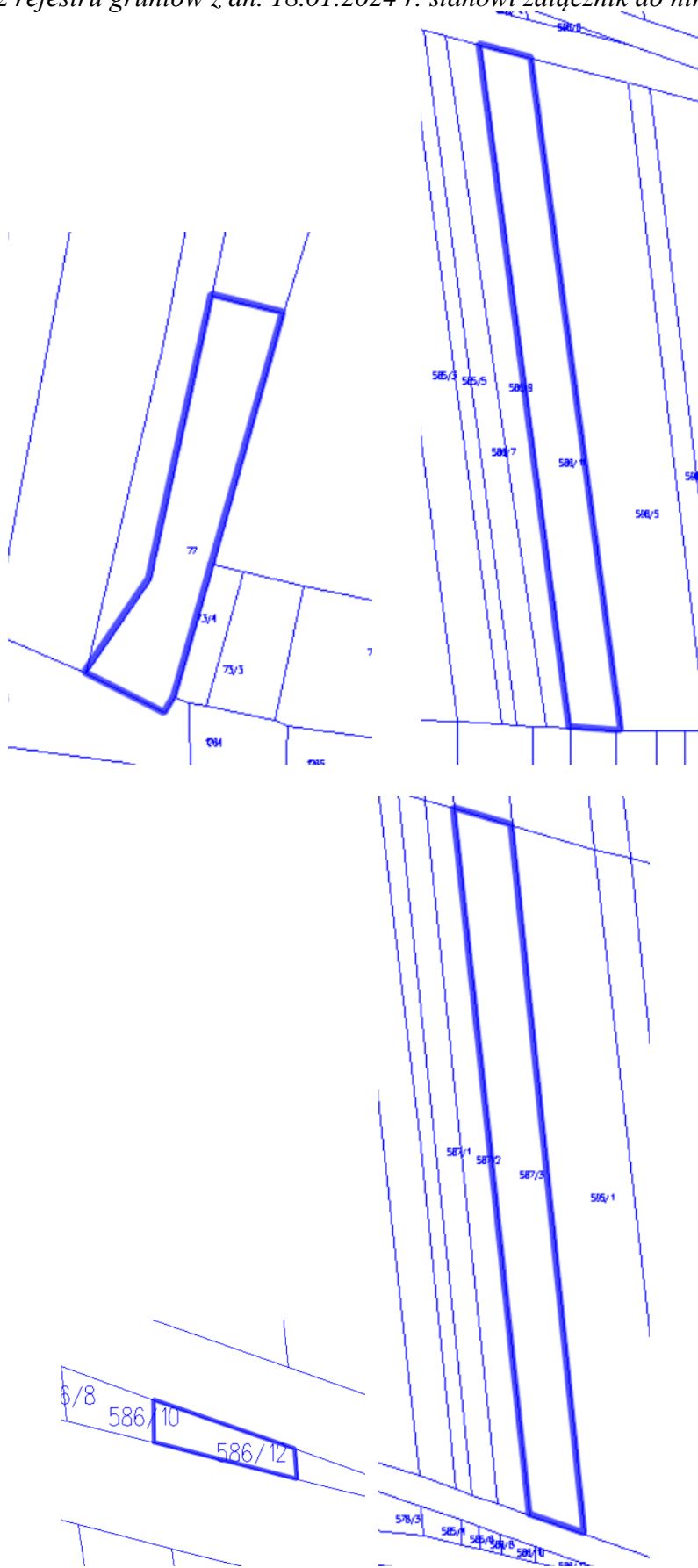
Uwaga: Wydruk z ww. elektronicznych ksiąg wieczystych stanowi załącznik do niniejszej wyceny.

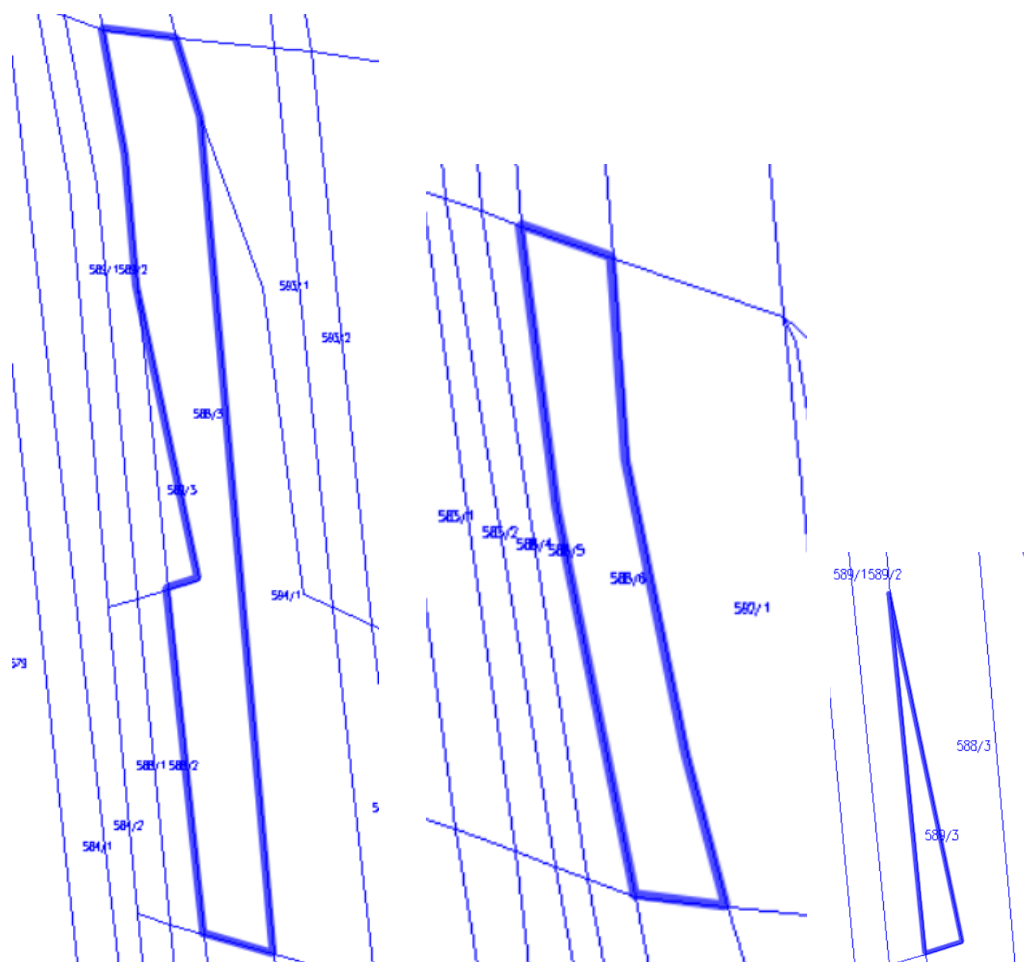
7.2 Ewidencja gruntów

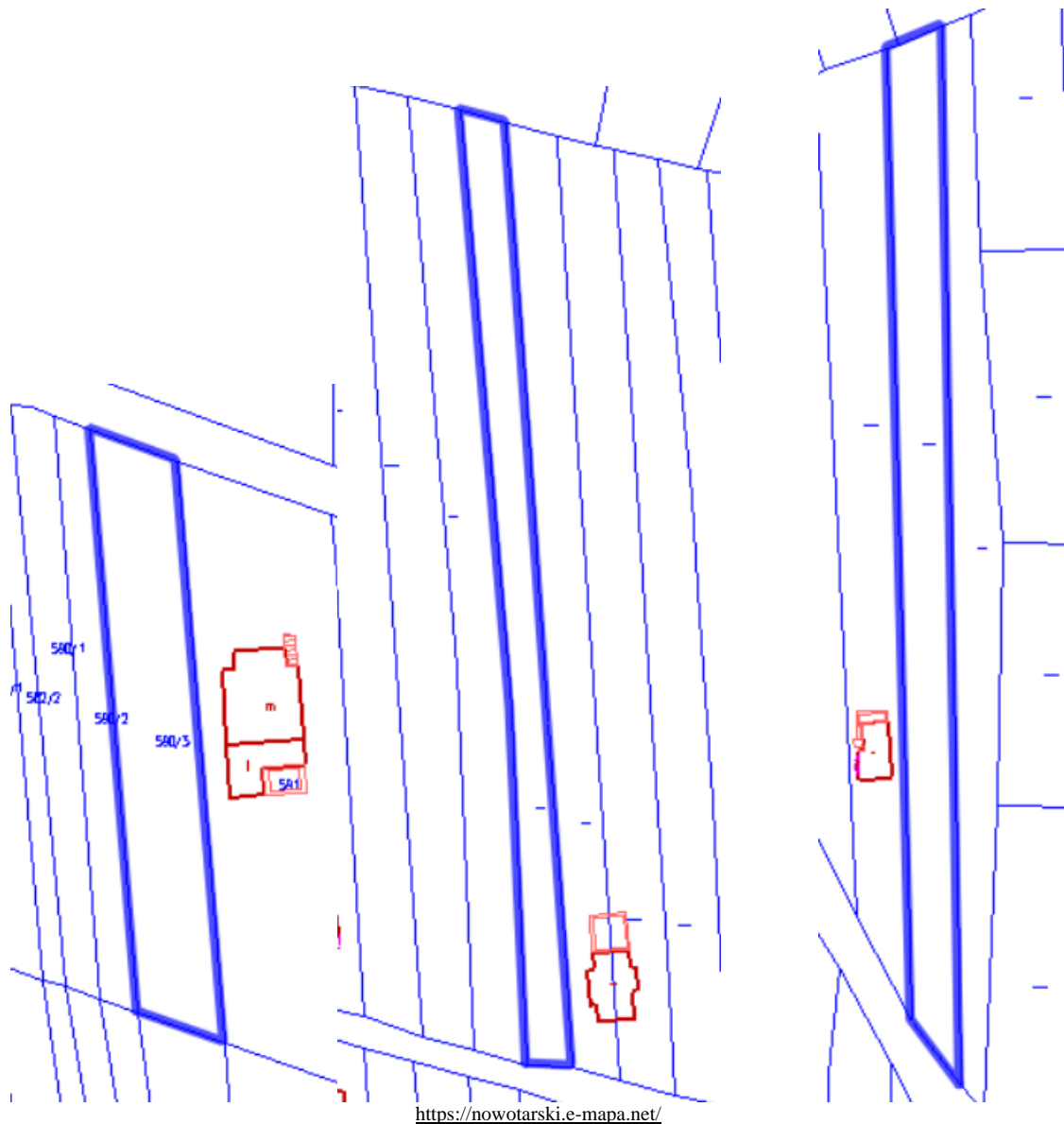
Zgodnie z Wypisem z rejestru gruntów wydanym z up. Starosty Nowotarskiego w dniu 18.01.2024 r. przedmiotowa nieruchomość położona jest w województwie małopolskim, powiat nowotarski, jednostka ewidencyjna 121109_2 Nowy Targ, obręb 0003 Dursztyn:

Jednostka rejestrowa : G.144						
Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania			Udział	
1	(małżeństwo) CZESŁAW BIGOS Rodzice:PAWEŁ,JANINA DURSZTYN 50; STANISŁAWA BIGOS Rodzice:JAN,ANNA ZASKALE 153;	Własność			1/1	
Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
77		pastwiska trwałe	PsIV	0,0570	0,0570	NS1T/00085208/1
Id działki: 121109_2.0003.77						
586/11		grunty orne	RV	0,0768	0,0768	NS1T/00085208/1
Id działki: 121109_2.0003.586/11						
586/12		łąki trwałe	ŁIV	0,0014	0,0014	NS1T/00085208/1
Id działki: 121109_2.0003.586/12						
587/3		grunty orne	RIVb	0,0864	0,0864	NS1T/00085208/1
Id działki: 121109_2.0003.587/3						
588/3		łąki trwałe łąki trwałe	ŁIV ŁV	0,0718 0,0208	0,0926	NS1T/00085208/1
Id działki: 121109_2.0003.588/3						
588/6		łąki trwałe	ŁV	0,0548	0,0548	NS1T/00085208/1
Id działki: 121109_2.0003.588/6						
589/3		łąki trwałe	ŁIV	0,0087	0,0087	NS1T/00085208/1
Id działki: 121109_2.0003.589/3						
590/3		grunty orne	RV	0,0467	0,0467	NS1T/00085208/1
Id działki: 121109_2.0003.590/3						
1354		grunty orne	RV	0,2006	0,2006	NS1T/00085208/1
Id działki: 121109_2.0003.1354						
1634/1		łąki trwałe	ŁIV	0,2425	0,2425	NS1T/00085208/1
Id działki: 121109_2.0003.1634/1						
Razem powierzchnia działek :					0,8675 ha	
Słownie : osiem tysięcy sześćset siedemdziesiąt pięć m. kwadr.						

Uwaga: Wypis z rejestru gruntów z dn. 18.01.2024 r. stanowi załącznik do niniejszej wyceny.







7.3 Rejestr zabytków

Przedmiotowa nieruchomość nie została ujęta w gminnej ewidencji zabytków prowadzonej przez Konserwatora Zabytków i nie stanowi przedmiotu zainteresowania konserwatorskiego.

7.4 Ochrona Środowiska

W bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości nie stwierdzono obiektów wykorzystywanych do produkcji czy magazynowania materiałów niebezpiecznych lub toksycznych, mogących wpływać niekorzystnie na zanieczyszczenie środowiska.

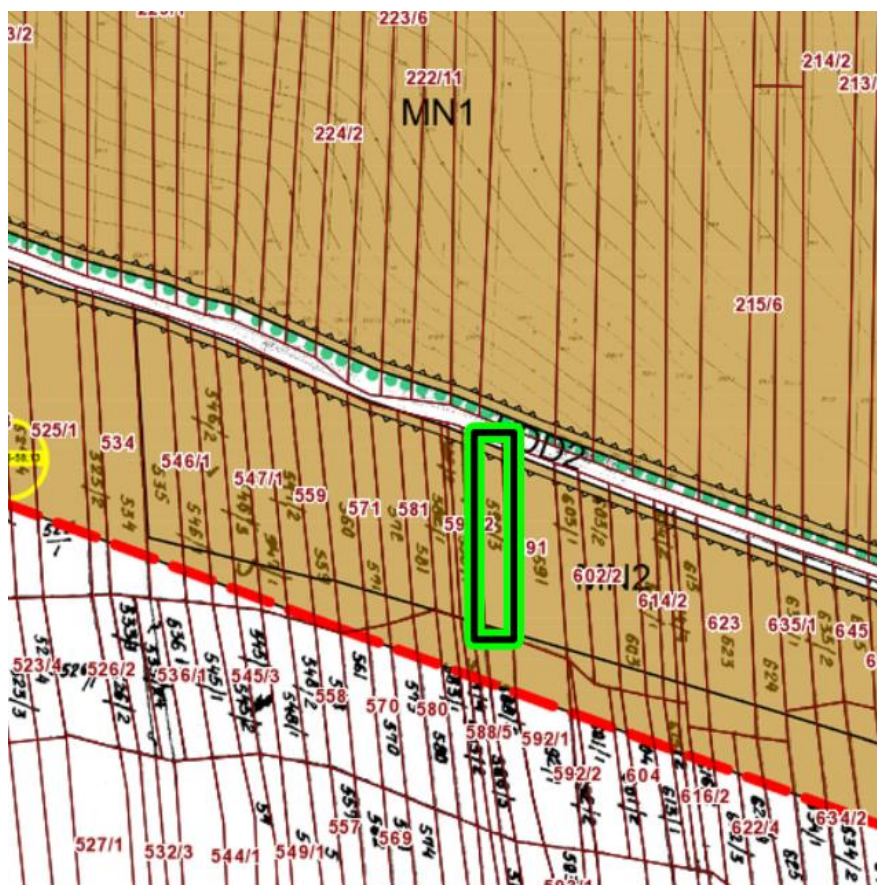
8. Plan zagospodarowania przestrzennego

Część przedmiotowych działek leży na terenie, gdzie obowiązuje UCHWAŁA NR XV/125/2020 RADY GMINY NOWY TARG z dnia 20 maja 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Dursztyn – 1” i „Dursztyn – 2”.

Zgodnie z powyższą uchwałą poszczególne działki objęte są następującymi ustaleniami:

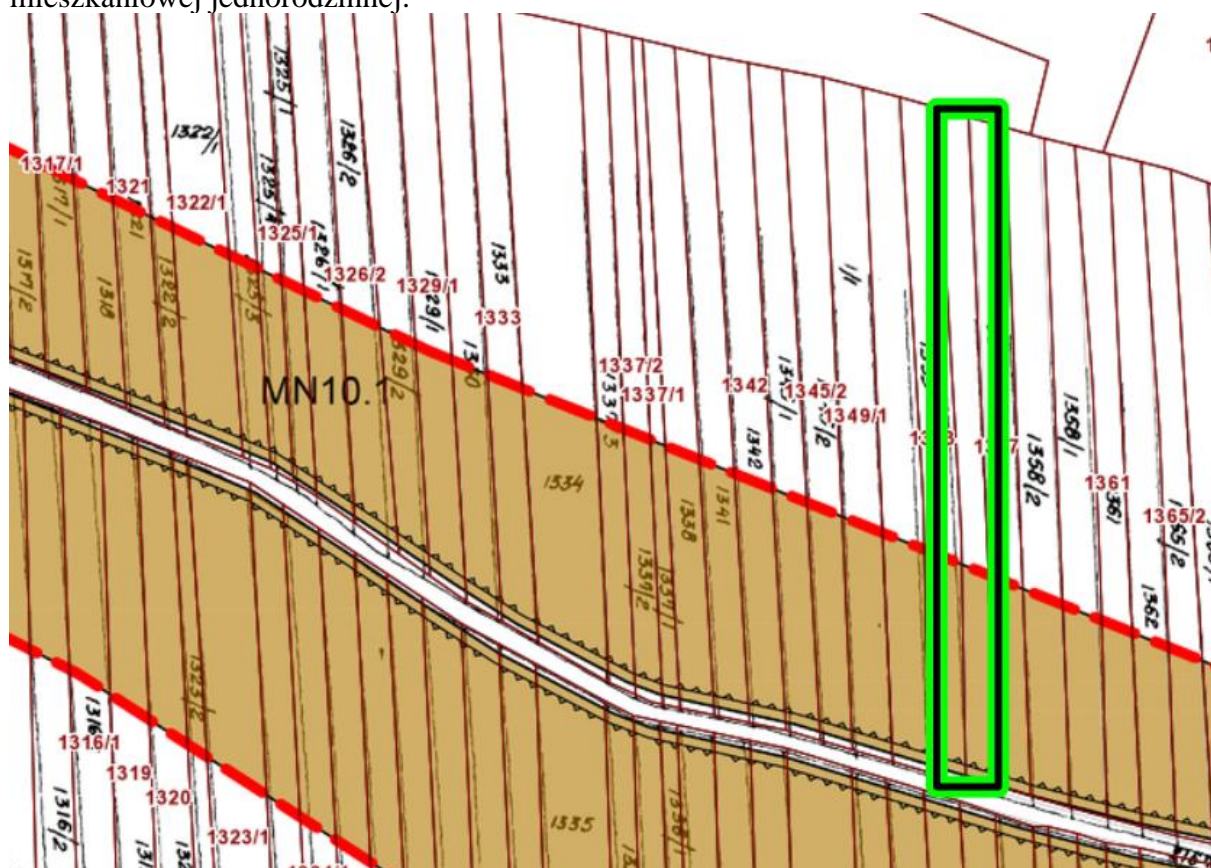
- część działki 588/6, działka 590/3 oznaczenie MN1:

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN1.
2. Jako przeznaczenie podstawowe ustala się funkcję mieszkaniową jednorodziną obejmującą budynki mieszkalne, garażowe, gospodarcze.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się:
 - 1) gospodarstwa agroturystyczne;
 - 2) usługi nieuciążliwe realizowane jako lokale użytkowe w budynku mieszkalnym lub jako usługi wolnostojące;
 - 3) usługi komercyjne realizowane jako lokale użytkowe w budynku mieszkalnym;
 - 4) usługi publiczne realizowane jako lokale użytkowe w budynku mieszkalnym;
 - 5) zielenią urządzone.
4. Jako zasady zagospodarowania terenu i warunki zabudowy ustala się:
 - 1) lokalizację budynków jednorodzinnych w układzie wolnostojącym;
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy do 25%;
 - 3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 70%;
 - 4) intensywność zabudowy - 0.01 do 1,8;
 - 5) wysokość budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu do 11m. W przypadku budynków istniejących, których wysokość przekracza 11m, ich przebudowa lub rozbudowa nie może powodować zwiększenia istniejącej wysokości;
 - 6) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.



- część działki 1354 oznaczenie MN10:

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN10.1.
2. Jako przeznaczenie podstawowe ustala się funkcję mieszkaniową jednorodziną obejmującą budynki mieszkalne, garażowe, gospodarcze.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się:
 - 1) gospodarstwa agroturystyczne;
 - 2) usługi nieuciążliwe realizowane jako lokale użytkowe w budynku mieszkalnym lub jako usługi wolnostojące;
 - 3) usługi komercyjne realizowane jako lokale użytkowe w budynku mieszkalnym;
 - 4) usługi publiczne realizowane jako lokale użytkowe w budynku mieszkalnym;
 - 5) zieleni urządzonej.
4. Jako zasady zagospodarowania terenu i warunki zabudowy ustala się:
 - 1) lokalizację budynków jednorodzinnych w układzie wolnostojącym;
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy do 25%;
 - 3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 70%;
 - 4) intensywność zabudowy - 0.01 do 1,8;
 - 5) wysokość budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu do 10m. W przypadku budynków istniejących, których wysokość przekracza 10m, ich przebudowa lub rozbudowa nie może powodować zwiększenia istniejącej wysokości;
 - 6) zaleca się kubaturę budynków do 800m³ ;
 - 7) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.



<https://nowy targ.e-mpzp.pl/>

- działka 1634/1 oznaczenie MN13:

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN13.

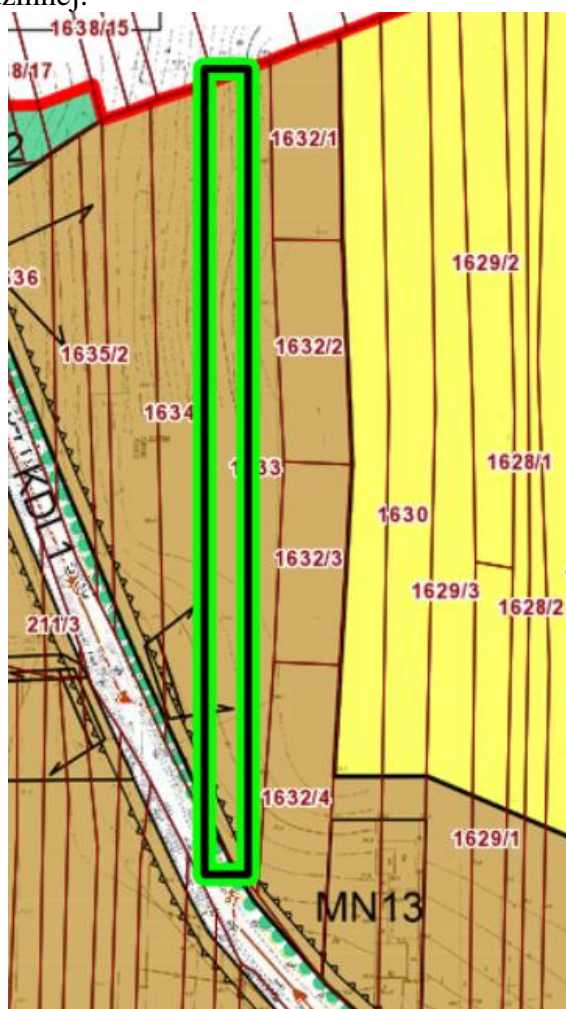
2. Jako przeznaczenie podstawowe ustala się: funkcję mieszkaniową jednorodziną obejmującą budynki mieszkalne, garażowe, gospodarcze.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na określonych w ust. 1 terenach ustala się:

- 1) gospodarstwa agroturystyczne;
- 2) usługi nieuciążliwe realizowane jako lokale użytkowe w budynku mieszkalnym lub jako usługi wolnostojące;
- 3) usługi komercyjne realizowane jako lokale użytkowe w budynku mieszkalnym;
- 4) usługi publiczne realizowane jako lokale użytkowe w budynku mieszkalnym;
- 5) zieleni urządzonej.

4. Jako zasady zagospodarowania terenu i warunki zabudowy ustala się:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy do 55%;
- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 35%;
- 3) intensywność zabudowy - 0,01 do 1,8;
- 4) wysokość budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu do 13m. W przypadku budynków istniejących, których wysokość przekracza 13m, ich przebudowa lub rozbudowa nie może powodować zwiększenia istniejącej wysokości;
- 5) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.



<https://nowytarg.e-mpzp.pl/>

Dla pozostałych działek i części działek nie ma uchwalonego planu i obowiązuje STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NOWY TARG - UJEDNOLICONY TEKST STUDIUM – Załącznik nr 1 do Uchwały Nr LIII/599/2024 Rady Gminy Nowy Targ z dnia 7 lutego 2024 r. Zgodnie z powyższym są to tereny oznaczone jako R.

Tereny gospodarki rolnej (grunty orne, łąki, pastwiska) przewidziane do utrzymania w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym. W obrębie terenów występują rozproszone obiekty zabudowy zagrodowej oraz zabudowy jednorodzinnej. Sposób funkcjonowania zabudowy w terenach rolniczych powinien być szczegółowo określany w ustaleniach planów miejscowych. Zasadą generalną powinien być zakaz wprowadzania nowej zabudowy, z zastrzeżeniem przypadków wymienionych poniżej.

Dopuszczalna jest rozbudowa istniejących budynków oraz uzupełnienia zabudowy w obrębie istniejących działek z zabudową zagrodową. W uzasadnionych przypadkach można dopuszczać lokalizację nowych obiektów bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą zabudową, jednakże pod warunkiem, że zabudowa nie narusza wymogów ochrony przyrody i krajobrazu.

9. Opis rynku lokalnego

GMINA NOWY TARG należy do największych pod względem liczby ludności gmin podhalańskich; składa się na nią 21 sołectw (20 wsi) położonych w sąsiedztwie Nowego Targu, gdzie znajduje się siedziba urzędu gminy. Obejmuje obszar 207,62 km², zamieszkiwany przez ponad 24 000 osób.

Do gminy należą wsie: Dębno, Długopole, Dursztyn, Gronków, Harkłowa, Klikuszowa, Knurów, Krauszów, Krempachy, Lasek, Ludźmierz, Łopuszna, Morawczyna, Nowa Biała, Obidowa, Ostrowsko, Pyzówka, Rogoźnik, Szlembark, Waksmund oraz sołectwo Trute.

Ukształtowanie geograficzne gminy jest niezmiernie zróżnicowane. W północnej części leżą Gorce ze szczytem Turbacz (1311 m n.p.m.), południową część zajmują równiny Kotliny Orawsko-Nowotarskiej, zwanej często podhalańską, wapienne zaś skalice Pienińskiego Pasa Skalek spotykamy przy południowej i południowo-wschodniej granicy gminy.

Gorce w granicach gminy można podzielić na kilka mniejszych pasm, które są częścią składową rozłogu górskiego Turbacza. W zachodniej części stanowią go grzbiety górskie — Obidowiec (1106 m n.p.m.), Gorzec (1114 m n.p.m.) i Bukowina (1139 m n.p.m.), południową odnogę tworzy Bukowina Waksmundzka (1103 m n.p.m.), a południowo-wschodnie odgałęzienie — grzbiet Kiczory (1282 m n.p.m.) i pasmo Lubania (1211 m n.p.m.), rozciągające się na wschód od Przełęczy Knurowskiej (845 m n.p.m.).

Powiązania zewnętrzne oraz obsługę komunikacyjną zapewnia układ drogowy oraz kolejowy. Przez teren Gminy Nowy Targ przebiegają drogi:

▪ krajowe:

- nr 47 Rabka - Nowy Targ - Zakopane
- nr 49 Nowy Targ - Czarna Góra - Jurgów - Granica Państwa

▪ wojewódzkie:

- nr 957 Białka - Zawoja - Jabłonka - Czarny Dunajec - Nowy Targ (klasy technicznej G)
- nr 969 Nowy Targ - Czorsztyń - Krościenko - Zabrzeż - Stary Sącz- Brzezna (klasy technicznej G).

Rynek ofertowy sprzedaży działek niezabudowanych na terenie gminy Nowy Targ jest stosunkowo rozwinięty, są to jednak działki o bardzo zróżnicowanej powierzchni. Po przeprowadzonej analizie stwierdzono, że powierzchnia działki nie ma wpływu na wartość jednostkową (1 m²) i dlatego do analizy przyjęto działki o zróżnicowanej powierzchni. Oferty są wystawiane głównie przez biura nieruchomości działające na terenie miejscowości, wiele jest również wystawionych bezpośrednio przez Właściciela. W tym momencie na rynku jest kilka propozycji sprzedaży.

Poniższą analizę przeprowadzono na podstawie danych z aktów notarialnych, informacji uzyskanych w biurach pośrednictwa oraz w oparciu o obserwacje autora dotyczące trendów na rynku nieruchomości.

Analizą objęto akty notarialne kupna/sprzedaży działek zlokalizowanych na terenie gminy Nowy Targ. Odnotowano kilkanaście transakcji mogących stanowić obiekty porównawcze. Zgodnie z analizą stwierdzono, iż ceny transakcyjne na ww. terenie są bardzo zróżnicowane, kształtują się w przedziale od 20 zł/m² do 60 zł/m² powierzchni gruntu w zależności od lokalizacji szczegółowej, kształtu, otoczenia, uzbrojenia i dojazdu.

10. Przyjęte założenia i obliczanie wartości nieruchomości

Dla potrzeb wyceny określono rynek lokalny nieruchomości:

- rodzaj: nieruchomości niezabudowane o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową i rolne z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej;
- obszar: gmina Nowy Targ;
- okres monitorowania: od stycznia 2023 r. do grudnia 2023 r.

Tabela nr 1: Wykaz odnotowanych transakcji działkami niezabudowanymi położonymi na rynku lokalnym – gmina Nowy Targ.

L.p.	Obręb	Dokument	Data dokumentu	Cena transakcji	Powierzchnia	Cena 1 m ²
1	20 (WAKSMUND)	REPA 5985/2023	13.12.2023	20000,00	347	58
2	20 (WAKSMUND)	REPA 10775/2023	08.11.2023	56000,00	1000	56
3	10 (LASEK)	REPA 1100/2023	18.10.2023	10000,00	504	20
4	3 (DURSZTYN)	REP.A 1170/2023	05.10.2023	50000,00	1742	29
5	1 (DĘBNO)	REP.A 4914/2023	04.10.2023	33000,00	1182	28
6	3 (DURSZTYN)	REP A 5405/2023	03.10.2023	40000,00	1298	31
7	4 (GRONKÓW)	REP A 9173/2023	28.09.2023	80000,00	2256	35
8	3 (DURSZTYN)	REP.A 8995/2023	25.09.2023	60000,00	1000	60
9	10 (LASEK)	REPA 4002/2023	09.08.2023	27620,00	1381	20
10	10 (LASEK)	REPA 899/2023	08.08.2023	43000,00	813	53
11	3 (DURSZTYN)	REP.A 7287/2023	08.08.2023	15000,00	435	34
12	3 (DURSZTYN)	REP.A 2455/2023	17.03.2023	100000,00	2348	43
13	3 (DURSZTYN)	REP.A 3592/2023	19.04.2023	82500,00	1964	42
14	3 (DURSZTYN)	REP.A 2455/2023	17.03.2023	100000,00	2348	43

Próba reprezentatywna opiera się na 14 elementach w następującym przedziale cenowym:

- cena średnia z próby (Cśred)	39
- cena minimalna (Cmin)	20
- cena maksymalna (Cmax)	60

Opis działki gruntu o najniższej cenie transakcyjnej (Cmin):

Działka niezabudowana położona w miejscowości Lasek, gmina Nowy Targ na terenie zabudowy mieszkaniowej i rolnym o powierzchni 504 m² (0,0504 ha). Działka posiada dostęp do drogi publicznej. Przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa. Data transakcji 18.10.2023 r., cena transakcyjna wynosi za 1 m² 20 zł.

Opis działki gruntu o najwyższej cenie transakcyjnej (Cmax):

Działka niezabudowana położona w miejscowości Dursztyn, gmina Nowy Targ, działka położona jest na terenie rolnym i zabudowy zagrodowej, ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej asfaltowej, korzystny dostęp do mediów, powierzchnia działki wynosi 1 000 m² (0,10 ha). Data transakcji 25.09.2023 r., cena za 1 m² 60 zł.

Granice współczynników korygujących są następujące:

$$C_{min}/C_{\text{śred}} = 0,504$$

$$C_{max}/C_{\text{śred}} = 1,525$$

Cechy rynkowe oraz ich wagi określono na podstawie analizy rynku lokalnego oraz badań preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości (szczegółowe obliczenia w archiwum autora).

Dla potrzeb szacowania przyjęto następującą charakterystykę rynku w ramach poszczególnych cech rynkowych:

Tabela nr 2: Cechy rynkowe

LP	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1	Położenie, atrakcyjność lokalizacji	bardzo dobre	w centrum miejscowości, w rejonie głównych ulic z bardzo dobrym dostępem do komunikacji i obiektów handlowo-usługowych
		dobrze	w bliskim zasięgu do większych ulic i obiektów handlowo-usługowych
		średnie	w dalszym zasięgu do głównych ulic i obiektów handlowo-usługowych
2	Przeznaczenie	korzystny	teren zabudowy mieszkaniowej
		mniej korzystny	teren rolny z dopuszczeniem zabudowy
3	Dojazd (dostęp do drogi)	bardzo dobry	droga asfaltowa lub droga gruntowa na krótkim odcinku
		dobry	droga gruntowa
		średni	brak w terenie wykonanego podjazdu, brak obecnie dostępu do drogi publicznej
4	Uzbrojenie	korzystne	większość mediów bezpośrednio przy działce lub w niewielkiej odległości
		mniej korzystne	podstawowe media w zasięgu działki
		niekorzystne	brak
5	Kształt	korzystny	regularny, zbliżony do kwadratu, prostokąta
		mniej korzystny	nieregularny lub mocno wydłużony prostokąt

dz. 77

Dla wycenianego gruntu przyjęto następującą ocenę cech użytkowych:

Położenie i atrakcyjność lokalizacji	– średnie;
Przeznaczenie	– mniej korzystne;
Dojazd	- bardzo dobry;
Uzbrojenie	- mniej korzystne;
Kształt	- mniej korzystny.

Tabela nr 3. Określenie wielkości współczynnika korygującego dla wycenianej nieruchomości

L.p	Rodzaj cechy	Procentowy wpływ cechy	Zakres współczynnika		Wysokość współczynnika
			Dolny	Górny	
1	Położenie i atrakcyjność lokalizacji	30	0,151	0,457	0,151
2	Przeznaczenie	30	0,151	0,457	0,151
3	Dojazd	15	0,076	0,229	0,229
4	Uzbrojenie	15	0,076	0,229	0,152
5	Kształt	10	0,050	0,152	0,050
Razem		100	0,504	1,525	0,733

Zgodnie z powyższym wartość 1m² powierzchni przedmiotowej działki gruntowej zlokalizowanej w miejscowości Dursztyn, działka ewid. nr 77 oszacowano:

$$W_R = 0,733 \times 39 \text{ zł/m}^2 = 29 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa przedmiotowej działki ewid. nr 77 wynosi:

$$W = 29 \text{ zł/m}^2 \times 570 \text{ m}^2 = 16\,530 \text{ zł}$$

przyjęto $W = 16\,500 \text{ zł}$

czyli $W_{1/2N} = 8\,250 \text{ zł}$

dz. 586/11, 586/12 i 587/3

Dla wycenianego gruntu przyjęto następującą ocenę cech użytkowych:

Położenie i atrakcyjność lokalizacji	– średnie;
Przeznaczenie	– mniej korzystne;
Dojazd	- bardzo dobry;
Uzbrojenie	- niekorzystne;
Kształt	- mniej korzystny.

Tabela nr 4. Określenie wielkości współczynnika korygującego dla wycenianej nieruchomości

L.p	Rodzaj cechy	Procentowy wpływ cechy	Zakres współczynnika		Wysokość współczynnika
			Dolny	Górny	
1	Położenie i atrakcyjność lokalizacji	30	0,151	0,457	0,151
2	Przeznaczenie	30	0,151	0,457	0,181
3	Dojazd	15	0,076	0,229	0,229
4	Uzbrojenie	15	0,076	0,229	0,076
5	Kształt	10	0,050	0,152	0,050
Razem		100	0,504	1,525	0,687

Zgodnie z powyższym wartość 1m² powierzchni przedmiotowych działek gruntowych zlokalizowanych w miejscowości Dursztyn, działki ewid. nr 586/11, 586/12 i 587/3 oszacowano:

$$W_R = 0,687 \times 39 \text{ zł/m}^2 = 27 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa przedmiotowej działki ewid. nr 586/11 wynosi:

$$W = 27 \text{ zł/m}^2 \times 768 \text{ m}^2 = 20\,736 \text{ zł}$$

przyjęto $W = 20\,700 \text{ zł}$

czyli $W_{1/2N} = 10\,350 \text{ zł}$

Wartość rynkowa przedmiotowej działki ewid. nr 586/12 wynosi:

$$W = 27 \text{ zł/m}^2 \times 14 \text{ m}^2 = 378 \text{ zł}$$

przyjęto $W = 380 \text{ zł}$

czyli $W_{1/2N} = 190 \text{ zł}$

Wartość rynkowa przedmiotowej działki ewid. nr 587/3 wynosi:

$$W = 27 \text{ zł/m}^2 \times 864 \text{ m}^2 = 23\,328 \text{ zł}$$

przyjęto $W = 23\,300 \text{ zł}$

czyli $W_{1/2N} = 11\,650 \text{ zł}$

dz. 588/3

Dla wycenianego gruntu przyjęto następującą ocenę cech użytkowych:

Położenie i atrakcyjność lokalizacji	– średnie;
Przeznaczenie	– mniej korzystne;
Dojazd	- średni;
Uzbrojenie	- niekorzystne;
Kształt	- mniej korzystny.

Tabela nr 5. Określenie wielkości współczynnika korygującego dla wycenianej nieruchomości

L.p	Rodzaj cechy	Procentowy wpływ cechy	Zakres współczynnika		Wysokość współczynnika
			Dolny	Górny	
1	Położenie i atrakcyjność lokalizacji	30	0,151	0,457	0,151
2	Przeznaczenie	30	0,151	0,457	0,151
3	Dojazd	15	0,076	0,229	0,076
4	Uzbrojenie	15	0,076	0,229	0,076
5	Kształt	10	0,050	0,152	0,050
Razem		100	0,504	1,525	0,504

Zgodnie z powyższym wartość 1m^2 powierzchni przedmiotowej działki gruntowej zlokalizowanej w miejscowości Dursztyn, działka ewid. nr 588/3 oszacowano:

$$W_R = 0,504 \times 39 \text{ zł/m}^2 = 20 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa przedmiotowej działki ewid. nr 588/3 wynosi:

$$W = 20 \text{ zł/m}^2 \times 926 \text{ m}^2 = 18\,520 \text{ zł}$$

przyjęto $W = 18\,500 \text{ zł}$

czyli $W_{1/2N} = 9\,250 \text{ zł}$

dz. 588/6 i 289/3

Dla wycenianego gruntu przyjęto następującą ocenę cech użytkowych:

Położenie i atrakcyjność lokalizacji	– średnie;
Przeznaczenie	– korzystne;
Dojazd	- średni;
Uzbrojenie	- niekorzystne;
Kształt	- mniej korzystny.

Tabela nr 6. Określenie wielkości współczynnika korygującego dla wycenianej nieruchomości

L.p	Rodzaj cechy	Procentowy wpływ cechy	Zakres współczynnika		Wysokość współczynnika
			Dolny	Górny	
1	Położenie i atrakcyjność lokalizacji	30	0,151	0,457	0,151
2	Przeznaczenie	30	0,151	0,457	0,457
3	Dojazd	15	0,076	0,229	0,076
4	Uzbrojenie	15	0,076	0,229	0,076
5	Kształt	10	0,050	0,152	0,050
Razem		100	0,504	1,525	0,810

Zgodnie z powyższym wartość 1m² powierzchni przedmiotowych działek gruntowych zlokalizowanych w miejscowości Dursztyn, działki ewid. nr 588/6 i 589/3 oszacowano:

$$W_R = 0,810 \times 39 \text{ zł/m}^2 = 32 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa przedmiotowej działki ewid. nr 588/6 wynosi:

$$W = 32 \text{ zł/m}^2 \times 548 \text{ m}^2 = 17\,536 \text{ zł}$$

przyjęto $W = 17\,500 \text{ zł}$ czyli $W_{1/2N} = 8\,750 \text{ zł}$

Wartość rynkowa przedmiotowej działki ewid. nr 589/3 wynosi:

$$W = 32 \text{ zł/m}^2 \times 87 \text{ m}^2 = 2\,784 \text{ zł}$$

przyjęto $W = 2\,800 \text{ zł}$ czyli $W_{1/2N} = 1\,400 \text{ zł}$

dz. 590/3, 1354 i 1634/1

Dla wycenianego gruntu przyjęto następującą ocenę cech użytkowych:

Położenie i atrakcyjność lokalizacji	– dobre;
Przeznaczenie	– korzystne;
Dojazd	- bardzo dobry;
Uzbrojenie	- mniej korzystne;
Kształt	- mniej korzystny.

Tabela nr 7. Określenie wielkości współczynnika korygującego dla wycenianej nieruchomości

L.p	Rodzaj cechy	Procentowy wpływ cechy	Zakres współczynnika		Wysokość współczynnika
			Dolny	Górny	
1	Położenie i atrakcyjność lokalizacji	30	0,151	0,457	0,304
2	Przeznaczenie	30	0,151	0,457	0,457
3	Dojazd	15	0,076	0,229	0,229
4	Uzbrojenie	15	0,076	0,229	0,152
5	Kształt	10	0,050	0,152	0,050
Razem		100	0,504	1,525	1,192

Zgodnie z powyższym wartość 1m² powierzchni przedmiotowych działek gruntowych zlokalizowanych w miejscowości Dursztyn, działki ewid. nr 590/3, 1354 i 1634/1 oszacowano:

$$W_R = 1,192 \times 39 \text{ zł/m}^2 = 47 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa przedmiotowej działki ewid. nr 590/3 wynosi:

$$W = 47 \text{ zł/m}^2 \times 467 \text{ m}^2 = 21\,949 \text{ zł}$$

przyjęto $W = 22\,000 \text{ zł}$
czyli $W_{1/2N} = 11\,000 \text{ zł}$

Wartość rynkowa przedmiotowej działki ewid. nr 1354 wynosi:

$$W = 47 \text{ zł/m}^2 \times 2\,006 \text{ m}^2 = 94\,282 \text{ zł}$$

przyjęto $W = 94\,300 \text{ zł}$
czyli $W_{1/2N} = 47\,150 \text{ zł}$

Wartość rynkowa przedmiotowej działki ewid. nr 1634/1 wynosi:

$$W = 47 \text{ zł/m}^2 \times 2\,425 \text{ m}^2 = 113\,975 \text{ zł}$$

przyjęto $W = 114\,000 \text{ zł}$
czyli $W_{1/2N} = 57\,000 \text{ zł}$

Suma wartości udziałów 1/2 wszystkich działek:

$$W_{1/2N} = 164\,990 \text{ zł}$$

/słownie: sto sześćdziesiąt cztery tysiące dziewięćset dziewięćdziesiąt złotych

Wartość rynkowa dla wymuszonej sprzedaży

$$WRW = W_r * (W_a + W_c)$$

Gdzie:

W_r - wartość rynkowa,

W_a - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

W_c - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku. Dla przedmiotowej nieruchomości sumę współczynników przyjęto na poziomie 20% (nieruchomość o przeznaczeniu rolnym i budowlanym w różnych lokalizacjach i o różnym metrażu, udział ½, mocno ograniczona liczba potencjalnych zainteresowanych).

Oszacowana wartość przedmiotowej nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży na dzień wyceny: $164\,990\text{ zł} * 0,8 = 131\,992\text{ zł}$

przyjęto **$W_{w1/2} = 131\,992\text{ zł}$**

/słownie: sto trzydzieści jeden tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt dwa złote/

w tym: udział ½ dz. 77 – 6 600 zł

udział ½ dz. 586/11 – 8 280 zł

udział ½ dz. 586/12 – 152 zł

udział ½ dz. 587/3 – 9 320 zł

udział ½ dz. 588/3 – 7 400 zł

udział ½ dz. 588/6 – 7 000 zł

udział ½ dz. 589/3 – 1 120 zł

udział ½ dz. 590/3 – 8 800 zł

udział ½ dz. 1354 – 37 720 zł

udział ½ dz. 1634/1 – 45 600 zł

11. Podsumowanie

<p>Oszacowana wartość rynkowa 1/2 udziału w nieruchomości według stanu na dzień wyceny:</p>	<p style="text-align: center;">164 990 zł</p> <p style="text-align: center;">/słownie: sto sześćdziesiąt cztery tysiące dziewięćset dziewięćdziesiąt złotych</p> <p style="text-align: center;">w tym: udział ½ dz. 77 – 8 250 zł udział ½ dz. 586/11 – 10 350 zł udział ½ dz. 586/12 – 190 zł udział ½ dz. 587/3 – 11 650 zł udział ½ dz. 588/3 – 9 250 zł udział ½ dz. 588/6 – 8 750 zł udział ½ dz. 589/3 – 1 400 zł udział ½ dz. 590/3 – 11 000 zł udział ½ dz. 1354 – 47 150 zł udział ½ dz. 1634/1 – 57 000 zł</p>
<p>Oszacowana wartość 1/2 udziału w warunkach sprzedaży wymuszonej:</p>	<p style="text-align: center;">131 992 zł</p> <p style="text-align: center;">/słownie: sto trzydzieści jeden tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt dwa złote/</p> <p style="text-align: center;">w tym: udział ½ dz. 77 – 6 600 zł udział ½ dz. 586/11 – 8 280 zł udział ½ dz. 586/12 – 152 zł udział ½ dz. 587/3 – 9 320 zł udział ½ dz. 588/3 – 7 400 zł udział ½ dz. 588/6 – 7 000 zł udział ½ dz. 589/3 – 1 120 zł udział ½ dz. 590/3 – 8 800 zł udział ½ dz. 1354 – 37 720 zł udział ½ dz. 1634/1 – 45 600 zł</p>

Biorąc pod uwagę lokalizację przedmiotowej działki, sąsiedztwo oraz przeznaczenie otrzymane wartości należy uznać za możliwe do osiągnięcia w warunkach panujących na rynku lokalnym.

12. Klauzule i zastrzeżenia

1. Sporządzony operat szacunkowy przeznaczony jest do wyłącznego użytku Zleceniodawcy.
2. Niniejsza wycena sporządzona została wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2.
3. Żadnej części niniejszej wyceny i raportu nie wolno powielać w jakimkolwiek dokumencie, okólniku i prospekcie bez pisemnej zgody autora co do formy w jakiej może się ukazać.
4. Przyjmuję odpowiedzialność za umiejętności i dokładność oczekiwaną od zawodu rzeczoznawcy majątkowego.
5. Niniejsza wycena składa się z 30 ponumerowanych stron plus załączniki.
6. Autor wyceny Katarzyna Janisz jest wpisana na listę biegłych w zakresie wyceny nieruchomości Sądu Okręgowego w Warszawie.
7. Oszacowana wartość nie zawiera podatku VAT.
8. Informacje zawarte w operacie szacunkowym objęte są zasadą poufności w myśl przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz tajemnicą wynikającą z przepisów ustawy o ochronie danych osobowych.
9. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany innych czynników wpływających na jego wartość.

Milanówek, dn. 6.03.2024 r.

Autor wyceny:

Katarzyna Janisz
nr uprawnień 5056