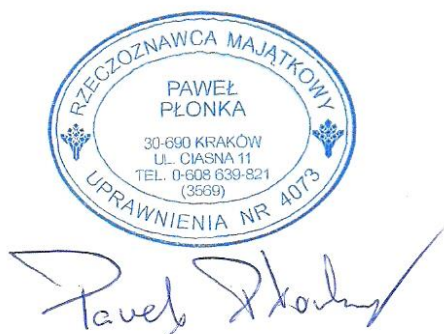


ANEKS NR 1
DO OPERATU SZACUNKOWEGO
Z DNIA 30 MAJA 2024 r.

ZAWIERAJĄCEGO OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ
PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ
POŁOŻONEJ W GMINIE BIAŁY DUNAJEC
W MIEJSCOWOŚCI SIEROCKIE

działki nr: 3651/16, 3668/5, 3670/7

AUTOR OPRACOWANIA



Kraków, 20 sierpnia 2024 r.

Powód wykonania aneksu:

Wezwanie Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i gospodarczych do uzupełnienia opisu i oszacowania nieruchomości objętej KW NS1Z/00022419/8 poprzez:

1. Wskazanie czy ujawniona w dziale III KW służebność pozostaje w mocy po sprzedaży.
2. Wskazanie wartości służebności.

W odpowiedzi na wezwanie wyjaśniam co następuje:

- Ad.1 Ujawniona w dziale III KW służebność drogi koniecznej pozostaje w mocy po sprzedaży. Określona w operacie szacunkowym z dnia 30.05.2024 r. wartość działki nr 3670/7 uwzględnia obciążenie nieruchomości przedmiotową służebnością.
- Ad.2 Wartość służebności drogi koniecznej zostanie określona w niniejszym aneksie do operatu szacunkowego.

Stan prawny na dzień 20.08.2024 r., zgodnie z KW NS1Z/00022419/8***Dział I*** – oznaczenie nieruchomości:

województwo: małopolskie, powiat: tatrzański, gmina: Biały Dunajec, obręb: Sierockie
działki nr 3651/16, 3668/5, 3670/7 – łączna powierzchnia 0,6088 ha

Dział I Sp – spis praw związanych z własnością:

Nieodpłatne i nieograniczone w czasie prawo przejazdu, przechodu, przegonu oraz prowadzenia wszelkich urządzeń podziemnych (rur, kabli) po działce ewid. 3651/13, objętej KW nr NS1Z/00038538/3 pasem o zmiennej szerokości po punktach s11-s12-s13-s14-s15-s27-s11, a to na rzecz każdego z właścicieli działki numer 3651/16.

Dział II – własność: Helena Stopka córka Stanisława i Marii***Dział III*** – prawa, roszczenia i ograniczenia:

Służebność drogi koniecznej przejazdu, przechodu i przegonu południowo-zachodnim skrajem działki ewid. nr 3670/7, oznaczonym kolorem żółtym oraz liniami a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k, l, a na mapie z dnia 18-08-1997 r. nr 106/97 szlakiem o długości 58,2 m, szerokości 3,5 m i powierzchni 204 m² na rzecz każdego z właścicieli działki ewid. nr 3670/6 objętej KW 31937.

Ostrzeżenie o ogłoszeniu upadłości dłużnika, którym jest Helena Stopka.

Dział IV – hipoteki: wolny od wpisów

Informacja o przeznaczeniu działki:

Teren, na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość nie jest objęty obowiązującym Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Biały Dunajec Uchwała nr XIV/91/99 Rady Gminy z dnia 29 grudnia 1999 r., działka nr 3670/7 położona we wsi Sierockie znajduje się na obszarze zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcji nieuciążliwej – projektowane, posiadające zgodę na wyłączenie gruntów rolnych z użytkowania rolniczego oraz częściowo na terenie zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcji nieuciążliwej – projektowane, nie posiadające zgody na wyłączenie gruntów rolnych z użytkowania rolniczego.

Przedmiot wyceny:

Przedmiotem opracowania jest ustalenie wartości rynkowej służebności drogi koniecznej przejazdu, przechodu i przegonu południowo – zachodnim skrajem działki nr 3670/7, szlakiem o długości 58,2 m, szerokości 3,5 m i powierzchni 204 m², na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 3670/6 obj. KW 31937.



Źródło: <https://sip.gison.pl/bialydunajec>

Metodyka wyceny:

Biorąc pod uwagę fakt, że na rynku lokalnym nie zaobserwowano transakcji ustanawiania służebności gruntowych oraz fakt, że projektowana służebność gruntowa nie wpływa na zmianę walorów użytkowych nieruchomości obciążonej, wartości prawa służebności określam według zależności :

$$W_s = P \times W_g \times K$$

gdzie :

- Ws - wartość prawa służebności,
- P - powierzchnia terenu zajętego pod drogę,
- Wg - wartość rynkowa 1m² terenu nieruchomości obciążonej,
- K - współczynnik uwzględniający sposób korzystania ze służebności (z przedziału od 0 do 1).

Do określenia wartości prawa służebności przyjąłem wysokość współczynnika K w wysokości równej 0,5 ze względu na to, że służebność drogi koniecznej służy posiadaczowi nieruchomości władnącej tj. działki nr 3670/6 i nie zmienia ona walorów użytkowych nieruchomości obciążonej, więc korzystać z tego pasa terenu będzie również posiadacz nieruchomości obciążonej.

Wartość rynkową 1 m² gruntu nieruchomości obciążonej, określiłem stosując podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

Zastosowana metodyka wyceny jest zgodna z ustawą z dnia 21.08.1997 r. " O gospodarce nieruchomościami " /Dz. U. z 1997 r. nr 115 poz. 741 - Tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. nr 115 poz. 344, 1113, 1463/ oraz Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05.09.2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości /Dz.U. 2023 poz. 1832/.

Określenie wartości rynkowej 1 m² dz. 3670/7 bez uwzględnienia obciążenia służebnością.

Analizą objęto transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości niezabudowanych o podobnym do działki wycenianej przeznaczeniu, przeprowadzone w okresie od czerwca 2022 do maja 2024 r. na terenie gminy Biały Dunajec. W badanym okresie na terenie lokalnego rynku nieruchomości zanotowano kilkanaście transakcji dotyczących podobnych nieruchomości, których ceny zawierały się w przedziale 228 – 508 zł/m². W analizowanym okresie na lokalnym rynku nieruchomości zaobserwowano wzrost cen nieruchomości o 6% rocznie (analiza linii trendu). Wyniki analizy zestawiono w poniższej tabeli.

Tab.1 Analiza lokalnego rynku nieruchomości niezabudowanych.

Data transakcji	Obręb	Cena [zł]	Pow. działki [m2]	Cena 1 m ² [zł]	Wskaźnik zmian cen	Cena 1 m ² po aktualizacji [zł]
06.07.2022	Sierockie	750000	2005	374,06	1,12	418,95
06.09.2022	Biały Dunajec	349000	784	445,15	1,10	489,67
16.09.2022	Biały Dunajec	530000	2112	250,95	1,10	276,05
09.11.2022	Sierockie	300000	834	359,71	1,09	392,08
23.11.2022	Sierockie	650000	1902	341,75	1,09	372,51
28.11.2022	Sierockie	180444	810	222,77	1,09	242,82
31.01.2023	Biały Dunajec	610000	1200	508,33	1,08	549,00
16.02.2023	Gliczarów Dolny	330000	1056	312,50	1,08	337,50
04.08.2023	Gliczarów Górny	223000	918	242,92	1,05	255,07
18.11.2023	Gliczarów Dolny	205000	901	227,52	1,03	234,35
14.02.2024	Biały Dunajec	350000	798	438,60	1,02	447,37
Średnia cena 1m ² :						365,03 zł
Maksymalna cena 1m ² :						549,00 zł
Minimalna cena 1m ² :						234,35 zł

Cena maksymalna = 549,00 zł Cena minimalna = 234,35 zł Cena średnia = 365,03 zł

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} = 0,642$$

$$\frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} = 1,504$$

CHARAKTERYSTYKA DZIAŁKI WYCENIANEJ

CECHA	CHARAKTERYSTYKA
NR DZIAŁKI	działka nr 3670/7
LOKALIZACJA	Sierockie
SĄSIEDZTWO	budynki mieszkalne jednorodzinne, łąki, pastwiska, centrum miejscowości
DOSTĘPNOŚĆ KOMUNIKACYJNA	dojazd drogą asfaltową
MOŻLIWOŚCI INWESTYCYJNE	studium, brak wydanych decyzji
POWIERZCHNIA DZIAŁKI	0,1853 ha
UZBROJENIE	dostęp do: E,W
KSZTAŁT, RZEŻBA TERENU	kształt regularny, teren lekko nachylony

CHARAKTERYSTYKA DZIAŁKI O CENIE MAKSYMALNEJ

CECHA	CHARAKTERYSTYKA
LOKALIZACJA	Biały Dunajec
SĄSIEDZTWO	budynki mieszkalne jednorodzinne, nowa zabudowa, teren atrakcyjny widokowo
DOSTĘPNOŚĆ KOMUNIKACYJNA	droga asfaltowa
MOŻLIWOŚCI INWESTYCYJNE	decyzja WZ
POWIERZCHNIA	1200 m ²
UZBROJENIE	dostęp do: E,W
KSZTAŁT, RZEŻBA TERENU	kształt foremny, teren płaski

CHARAKTERYSTYKA DZIAŁKI O CENIE MINIMALNEJ

CECHA	CHARAKTERYSTYKA
LOKALIZACJA	Gliczarów Dolny
SĄSIEDZTWO	tereny zieleni, tereny rolne, peryferia budynki mieszkalne jednorodzinna
DOSTĘPNOŚĆ KOMUNIKACYJNA	służebność drogi dojazdowej
MOŻLIWOŚCI INWESTYCYJNE	decyzja WZ
POWIERZCHNIA	901 m ²
UZBROJENIE	brak
KSZTAŁT, RZEŻBA TERENU	kształt foremny, teren lekko nachylony

Cechy rynkowe i ich wagi określono na podstawie analizy lokalnego rynku nieruchomości oraz na podstawie badania preferencji ich nabywców. Zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie wyceny nieruchomości w poniższej tabeli uwzględniono położenie ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną. W załączonym na str. 16 zestawieniu transakcji rynkowych położenie ceny średniej względem ceny minimalnej stanowi 41,5% zakresu cen. W związku z powyższym w poniższej tabeli średnie oceny dla poszczególnych cech wyniosą 0,415.

Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych:

Cecha	Waga	Ocena	Opis	Wsp
Lokalizacja i sąsiedztwo	30%	Dobre:	domy jednorodzinne, nowe budownictwo, cicha, spokojna okolica, działka o walorach widokowych	1
		Gorsze:	budynki mieszkalne jednorodzinne, tereny zieleni, centrum miejscowości	0
Dostępność komunikacyjna	15%	Dobra:	dojazd drogą asfaltową	1
		Gorsza:	dojazd utwardzoną drogą gruntową, w pobliżu droga asfaltowa	0,415
		Najgorsza:	dojazd drogą gruntową	0
Powierzchnia działki	15%	Lepsza:	< 0,10 ha	1
		Dobra:	0,10 - 0,15 ha	0,415
		Gorsza:	> 0,15 ha	0
Kształt, rzeźba terenu	10%	Dobry:	Kształt regularny, teren płaski	1
		Gorszy:	Kształt regularny, teren nachylony	0,415
		Najgorszy:	Kształt nieregularny, teren nachylony lub działka o dużym nachyleniu	0
Możliwości inwestycyjne	15%	Lepsze:	Wydana decyzja WZiZT lub obowiązujący MPZP	1
		Gorsze:	Studium	0
Uzbrojenie	15%	Lepsze:	Dostęp do E,W	1
		Gorsze:	brak	0

Ocena cech rynkowych wycenianej nieruchomości:

L.p.	Cecha	Ocena
1.	Otoczenie i sąsiedztwo	0
2.	Dostępność komunikacyjna	1
3.	Powierzchnia działki	0
4.	Kształt i rzeźba terenu	1
5.	Możliwości inwestycyjne	0
6.	Uzbrojenie	0,415

OKREŚLENIE WSPÓŁCZYNNIKÓW OCENIAJĄCYCH PRZEDMIOTOWĄ NIERUCHOMOŚĆ W ASPEKTCIE CECH RYNKOWYCH

CECHY	WPŁYW ATRYBUTU NA CENY RYNKOWE	ZAKRES WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH		WARTOŚCI WSPÓŁCZYNNIKÓW
OTOCZENIE, SĄSIEDZTWO	30%	0,193	0,451	0,193
DOSTĘPNOŚĆ KOMUNIKACYJNA	15%	0,096	0,226	0,226
POWIERZCHNIA DZIAŁKI	15%	0,096	0,226	0,096
KSZTAŁT, RZEŻBA	10%	0,064	0,150	0,150
MOŻLIWOŚCI INWESTYCYJNE	15%	0,096	0,226	0,096
UZBROJENIE	15%	0,096	0,226	0,150
SUMA	100%			0,911

Cena poprawiona transakcji kupna-sprzedaży 1 m² gruntu: 365,03 zł x 0,911= 332,54 zł

Wobec powyższego, biorąc pod uwagę wyniki przeprowadzonej szczegółowej analizy kształtowania się cen podobnych nieruchomości, określam wartość przypadającą na 1 m² gruntu na poziomie: **332,54 zł**

Obliczenie wartości służebności drogi koniecznej:

Wartości prawa służebności określam według zależności :

$$W_s = P \times W_g \times K$$

gdzie :

W_s - wartość prawa służebności,

P - powierzchnia terenu zajętego pod służebność = 204 m²,

W_g - wartość rynkowa 1m² terenu nieruchomości obciążonej = 332,54 zł/m²,

K - współczynnik uwzględniający sposób korzystania z drogi koniecznej

(z przedziału od 0 do 1) – przyjęto 0,5 ze względu na to, że służebność drogi koniecznej służy posiadaczowi nieruchomości władnącej tj. działki nr 3670/6 i nie zmienia ona walorów użytkowych nieruchomości obciążonej, więc korzystać z tego pasa terenu będzie również posiadacz nieruchomości obciążonej.

$$W_s = 204 \text{ m}^2 \times 332,54 \text{ zł/m}^2 \times 0,5 = 33\,919 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu: $W_s = 34\,000 \text{ zł}$

(słownie: trzydzieści cztery tysiące złotych)

ANEKS PODPISANO W KRAKOWIE

20 SIERPANIA 2024 R.



Paweł Płonka