

# OPERAT SZACUNKOWY

Z OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ  
PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ  
NIEZABUDOWANEJ SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁEK GRUNTU O  
NUMERACH EWIDENCYJNYCH 178/5 I 178/8 O ŁĄCZNEJ  
POWIERZCHNI 0,2300 HA, POŁOŻONEJ W LUBOMIERZU, GMINA  
ŁAPANÓW, UJAWNIONEJ W KSIĘDZE WIECZYSTEJ  
TR10/00094353/6



## AUTOR OPRACOWANIA:

Milena Wiczorek – rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia zawodowe nr 5726, Biegły Sądu Okręgowego w Łodzi.

Sygn. akt. V GUp 7/22



*Milena Wiczorek*

**Data opracowania:** 08 listopada 2022 r.

**WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO**  
**Z OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ**  
**PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ**  
**NIEZABUDOWANEJ SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁEK GRUNTU**  
**O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 178/5 I 178/8 O ŁĄCZNEJ**  
**POWIERZCHNI 0,2300 HA, POŁOŻONEJ W LUBOMIERZU,**  
**GMINA ŁAPANÓW, UJAWNIONEJ W KSIĘDZE WIECZYSTEJ**  
**TR10/00094353/6**

**1. Przedmiot wyceny**

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej położonej w Lubomierzu, gmina Łapanów, składającej się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych 178/5 i 178/8 o łącznej powierzchni 0,2300 ha, położonej w Lubomierzu, Gmina Łapanów, ujawnionej w księdze wieczystej TR10/00094353/6.

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w całości Robertowi Stanisławowi Drożdżowi [REDAKTED], który nabył to prawo na podstawie umowy działu spadku i nieodpłatnego zniesienia współwłasności, nr rep 3542/2011, z dnia 2011-09-30.

Dla przedmiotowej nieruchomości księgę wieczystą prowadzi Sąd Rejonowy w Bochni, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności nieruchomości gruntowej położonej w Lubomierzu, gmina Łapanów, składającej się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych 178/5 i 178/8 o łącznej powierzchni 0,2300 ha, położonej w Lubomierzu, gmina Łapanów, ujawnionej w księdze wieczystej TR10/00094353/6 należący do Roberta Drożdża.

Rodzaj praw niepodlegających wycenie: brak.

**2. Cel wyceny**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla potrzeb postępowania upadłościowego prowadzonego przez Huberta Sidowskiego, syndyka masy upadłości.

**3. Metodologia wyceny: podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.**

**4. Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej składającej się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych 178/5, 178/8 o powierzchni 0,2300 ha, położonej w Lubomierzu, gmina Łapanów, ujawnionej w księdze wieczystej TR10/00094353/6, dla potrzeb postępowania upadłościowego, oszacowana podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, w zaokrągleniu od pełnych stu złotych wynosi:**

Wyceniana działka gruntu [zl]	Powierzchnia gruntu [m <sup>2</sup> ]	Wartość rynkowa poszczególnej działki [zl]
178/5	1300	83 210,99
178/8	1000	60 006,14
suma	2300	143 217,13

3. **Daty istotne dla procesu wyceny:**

<b>Operat sporządzono w dniu</b>	08 listopada 2022 roku
<b>Wartość nieruchomości określono na dzień</b>	07 listopada 2022 roku
<b>Stan przedmiotu wyceny określono na dzień</b>	03 października 2022 roku
<b>Data oględzin</b>	03 października 2022 roku

4. **Autor operatu:** Milena Wieczorek rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia nadane przez Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w dniu 23 września 2013 roku, numer 5726, Biegły Sądu Okręgowego w Łodzi ds.. szacowania nieruchomości i czynszów.



### **Spis treści**

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....	5
2. CEL WYCENY .....	5
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	5
3.1 PODSTAWA FORMALNA WYCENY .....	5
3.2 PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE .....	5
3.3 ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.....	5
4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY .....	5
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.....	6
5.1 STAN PRAWNY PRZEDMIOTU WYCENY .....	6
5.2 STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI .....	7
6. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ..	14
7. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI .....	21
7.1 WYBÓR METODOLOGII WYCENY .....	21
7.2 SPOSÓB WYCENY .....	21
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	24
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	27
8.1 OKREŚLENIE TRENDU CZASOWEGO .....	27
8.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRAWA WŁASNOŚCI DZIAŁKI GRUNTU NR 178/5 W PODEJŚCIU PORÓWNAWCZYM .....	28
8.3 OKREŚLENIE WARTOŚCI PRAWA WŁASNOŚCI DZIAŁKI 178/5.....	30
8.4 OKREŚLENIE WARTOŚCI PRAWA WŁASNOŚCI DZIAŁKI 178/8.....	31
8.5 ZESTAWIENIE OTRZYMANYCH WYNIKÓW .....	31
10. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW .....	33
11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....	33

#### **Załączniki:**

1. Kopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów z dnia 10 października 2022 roku.
2. Kopia polisy OC rzeczoznawcy.

## **1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY**

### **Określenie nieruchomości**

- a. rodzaj nieruchomości: prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej składającej się z działek gruntu nr 178/5 i 178/8;
- b. położenie nieruchomości: miejscowość Lubomierz, gmina Łapanów, powiat bocheński, województwo małopolskie;
- c. powierzchnia gruntu: 0,2300 ha;
- d. numer księgi wieczystej: TR1O/00094353/6.

### **Zakres wyceny**

- a. rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności nieruchomości gruntowej położonej w Lubomierzu, gmina Łapanów, składającej się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych 178/5 i 178/8 o łącznej powierzchni 0,2300 ha, położonej w Lubomierzu, Gmina Łapanów, ujawnionej w księdze wieczystej TR1O/00094353/6 należący do Roberta Drożdża.
- b. określenie części nieruchomości niepodlegających wycenie: brak.

## **2. CEL WYCENY**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla potrzeb postępowania upadłościowego prowadzonego przez Huberta Sidowskiego, syndyka masy upadłości.

## **3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO**

### **3.1 Podstawa formalna wyceny**

Zlecenie Huberta Sidowskiego, syndyka masy upadłościowej, mającego kancelarię adwokacką przy ul. Piramowicza 2 lok. 12 w Łodzi. Sygnatura akt: V GUp 7/22.

### **3.2 Podstawy materialno-prawne**

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.) – UoGN;
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 555) – RWNSOS;

### **3.3 Źródła danych merytorycznych**

1. Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;
2. Wizja lokalna oraz wywiad terenowy przeprowadzone w dniu 03 października 2022 roku;
3. Uchwała nr VII/44/03 Rady Gminy Łapanów z dnia 4 lipca 2003 r. w sprawie: uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łapanów” wraz z późniejszymi zmianami;
4. Dane z portali: [https://sip.gison.pl/lapanow\\_planowanie](https://sip.gison.pl/lapanow_planowanie) ; <https://malopolskie.e-mapa.net/>; <https://bochenski.webewid.pl>; <http://lapanow.pl/>;
5. Badanie księgi wieczystej o numerze TR1O/00094353/6 z dnia 20 października 2022 roku;
6. Przegląd transakcji na rynku lokalnym (Starostwo Powiatowe w Bochni);
7. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowych nieruchomości i jej sąsiedztwa;
8. Własna baza danych dotyczących cen nieruchomości.

## **4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY**

<i>Operat sporządzono w dniu</i>	<i>08 listopada 2022 roku</i>
<i>Wartość nieruchomości określono na dzień</i>	<i>07 listopada 2022 roku</i>
<i>Stan przedmiotu wyceny określono na dzień</i>	<i>03 października 2022 roku</i>
<i>Data oględzin</i>	<i>03 października 2022 roku</i>

## **5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI**

### **5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny**

- **Księga wieczysta nr TR1O/00094353/6**

Nieruchomość gruntowa

#### **Dział I: Oznaczenie nieruchomości**

Numer działki: 178/5

Identyfikator działki: 120105\_2.0009.178/5

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa): 0009, Lubomierz

Położenie: województwo małopolskie, powiat bocheński, gmina Łapanów, miejscowość Lubomierz

Sposób korzystania: R - grunty orne

Numer księgi dawnej: LWH 19 gm. kat. Lubomierz

Numer działki: 178/8

Identyfikator działki: 120105\_2.0009.178/8

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa): 0009, Lubomierz

Położenie: województwo małopolskie, powiat bocheński, gmina Łapanów, miejscowość Lubomierz

Sposób korzystania: S - sady

Numer księgi dawnej: LWH 19 gm. kat. Lubomierz

Obszar całej nieruchomości: 0,2300 ha

#### **Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością**

Brak wpisów.

#### **Dział II: Własność**

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w całości Robertowi Stanisławowi Drożdżowi [REDAKTOWANE] który nabył to prawo na podstawie umowy działu spadku i nieodpłatnego zniesienia współwłasności, nr rep 3542/2011, z dnia 2011-09-30.

#### **Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia**

1. Ostrzeżenie.

Ostrzeżenie o ogłoszeniu upadłości Roberta Drożdża jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej w celu likwidacji majątku.

#### **Dział IV: Hipoteki**

Brak wpisów.

- **Według ewidencji gruntów:**

Własność (w udziale 1/1):

- Robert Drożdż.

Numer działki	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Numer księgi wieczystej lub inny dokument własności
			Oznaczenie	Powierzchnia [ha]	
178/5		0,13	RIVa	0,11	TR1O/00094353/6
			PsIII	0,02	
178/8		0,10	S-PsIII	0,08	
			PsIII	0,02	

## **5.2 Stan techniczno-użytkowy nieruchomości**

### **Lokalizacja i czynniki środowiskowe**

Gmina Łapanów administracyjnie znajduje się w południowo-zachodniej części powiatu bocheńskiego i w południowej części województwa małopolskiego, w malowniczej dolinie rzeki Stradomka. Od północy sąsiaduje z Gminą Bochnia, od wschodu z Gminą Trzciana, od zachodu z Gminą Raciechowice i Gminą Gdów natomiast od południa z Gminą Jodłownik i Limanowa. W skład gminy Łapanów wchodzi 17 miejscowości: Boczów, Brzezowa, Chrostowa, Cichawka, Grabie, Kamyk, Kępanów, Kobylec, Lubomierz, Łapanów, Sobolów, Tarnawa, Ubrzeż, Wieruszyce, Wola Wieruszycka, Wolica, Zbydniów.

Geograficznie gmina położona jest w obrębie Pogórza Karpackiego. Przepiękne okolice i niepowtarzalne krajobrazy doskonale nadają się na wycieczki piesze oraz rowerowe. Sprzyja temu liczna sieć szlaków turystycznych i rowerowych.

Krajobraz Gminy kształtują łagodne pasma wzgórz, wznoszące się 150 m ponad dna dolin, liczne wąwozy i parowy z dużą ilością małych cieków wodnych. Obszar gminy charakteryzuje się dużym bogactwem gatunkowym zbiorowości roślinnych, leśnych, łąkowych, wodnych i jest największym bogactwem tej krainy. Lasy pełne grzybów, jagód, malin zachęcają do spacerów, korzystania z hojności przyrody a przepięknie meandrujące rzeki do kąpieli, łowienia ryb lub po prostu odpoczynku.

Atutem gminy jest również dogodne położenie względem dużych aglomeracji miejskich i znanych ośrodków historyczno-zabytkowych takich, jak Bochnia, Wieliczka, Nowy Wiśnicz, Kraków, Nowy Sącz, Stary Sącz, Oświęcim.

Na zainteresowanych kulturą gminy czekają zabytki sakralne i świeckie, pomniki martyrologii, cmentarze wojskowe, a także rozsiane niemalże po całej gminie kapliczki i krzyże przydrożne. Strudzony turysta może wypocząć w domkach letniskowych, kwaterach agroturystycznych a także na polach namiotowych i kempingowych .

Gmina stanowi jeden z obszarów o dominującej funkcji rolniczej. Strukturę agrarną charakteryzuje duże rozdrobnienie gruntów, średnia wielkość gospodarstwa to 3,5 ha z przewagą produkcji mieszanej.

**Mapa 1:** Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości na tle gminy Łapanów.



Źródło: <https://pl.wikipedia.org/>

Przedmiot wyceny położony jest w miejscowości Lubomierz, która leży we wschodniej części gminy Łapanów. Miejscowość Lubomierz charakteryzuje się rozsianą zabudową mieszkaniową jednorodziną.



**Mapa 2:** Zagospodarowanie sąsiedztwa wycenianej nieruchomości.



Źródło: <https://malopolskie.e-mapa.net/>

**Stan zagospodarowania otoczenia nieruchomości**

W najbliższym sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości znajdują się zabudowania mieszkalne jednorodzinne, tereny rolne i zalesione. Około 2 km dzielą wycenianą nieruchomość od drogi wojewódzkiej nr 966.

Przedmiotową nieruchomość gruntową stanowi między innymi działka gruntu nr 178/5 o powierzchni 0,13 ha. Działka jest niezabudowana i porośnięta trawą. Działka posiada dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej.

**Mapa 3:** Zaznaczenie przedmiotu wyceny – dz. 178/5.



Źródło: <https://bochenski.webewid.pl/e-uslugi/portal-mapowy>

Przedmiotową nieruchomość gruntową stanowi między innymi działka gruntu nr 178/8 o powierzchni 0,10 ha. Działka jest niezabudowana i porośnięta trawą. Działka posiada dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej.

**Mapa 4:** Zaznaczenie przedmiotu wyceny – dz. 178/8.



Źródło: <https://bochenski.webewid.pl/e-uslugi/portal-mapowy>

**Zdjęcia 1-2: Otoczenie przedmiotu wyceny.**



**Stan usług zaplecza bytowego i komunikacji**

Obszar, na którym położona jest nieruchomość, posiada typowy jak dla terenów wiejskich dostęp do podstawowego zaplecza handlowo-usługowego. Najbliższy sklep spożywczy w odległości około 700 m. W odległości około 2 km przebiega droga wojewódzka nr 966.

**Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej**

Przedmiotowa nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych 178/5 i 178/8 nie posiadają dostępu do mediów i urządzeń infrastruktury technicznej. Jedynie tuż przy granicy działki 178/5 przebiega wodociąg, jednakże nie ma wykonanego z niego przyłącza.

**Mapa 4:** Dostępność infrastruktury technicznej.



Źródło: <https://bochenski.webewid.pl/e-uslugi/portaal-mapowy>

**Dostępność komunikacyjna**

Przedmiotowa nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej.

**Zdjęcia 3-4:** Dojazd do nieruchomości.



### **Działka 178/5**

Działka o numerze ewidencyjnym 178/5 o powierzchni 0,13 ha ma kształt prostokąta o orientacyjnych wymiarach przedstawionych na mapie nr 6.

**Mapa 6:** Orientacyjne wymiary działki 178/5 i jej kształt.

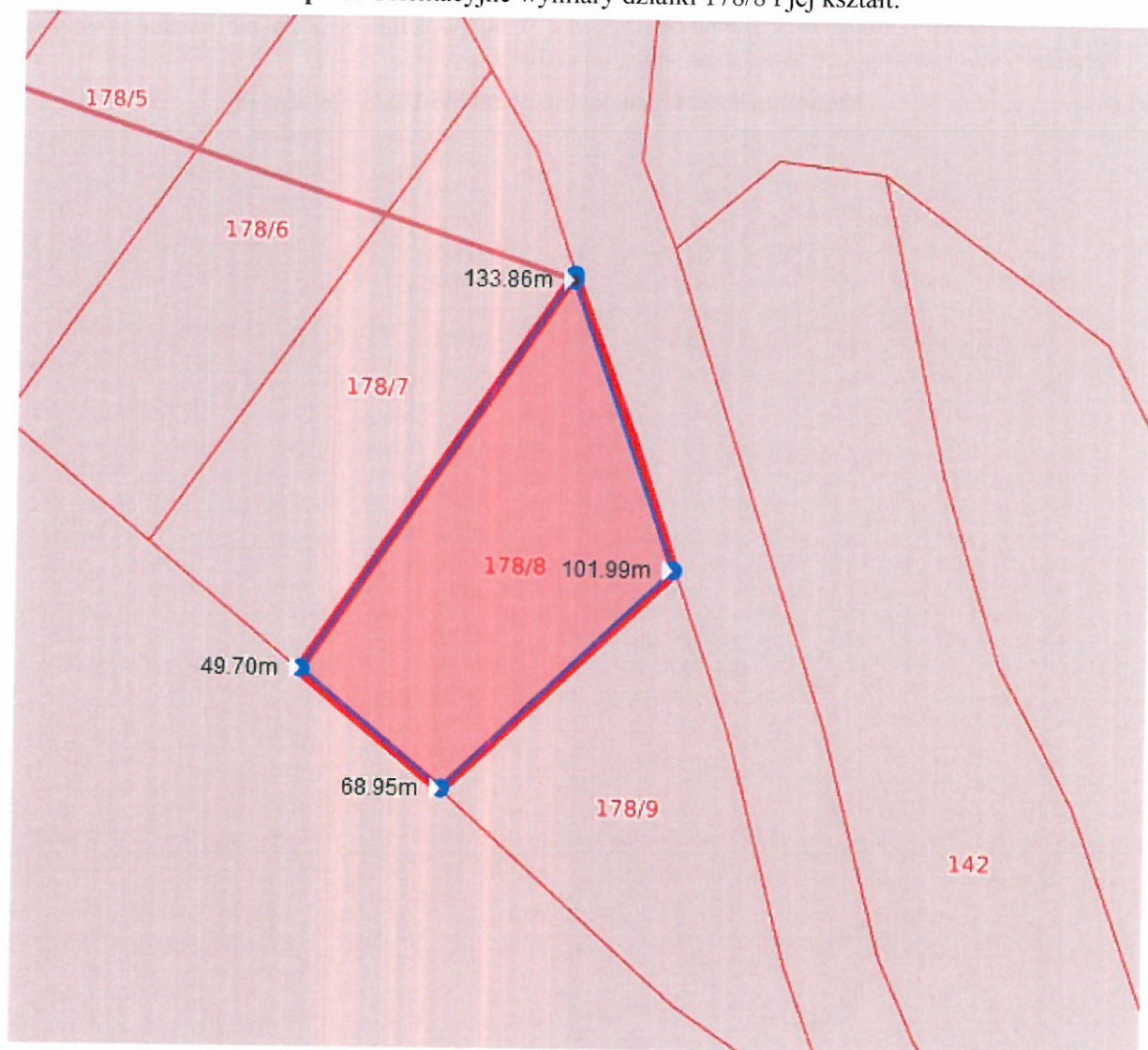


Źródło: [https://sip.gison.pl/lapanow\\_planowanie](https://sip.gison.pl/lapanow_planowanie)

### **Działka 178/8**

Działka o numerze ewidencyjnym 178/8 o powierzchni 0,10 ha ma kształt zbliżony do trapezu o orientacyjnych wymiarach przedstawionych na mapie nr 7.

**Mapa 7:** Orientacyjne wymiary działki 178/8 i jej kształt.

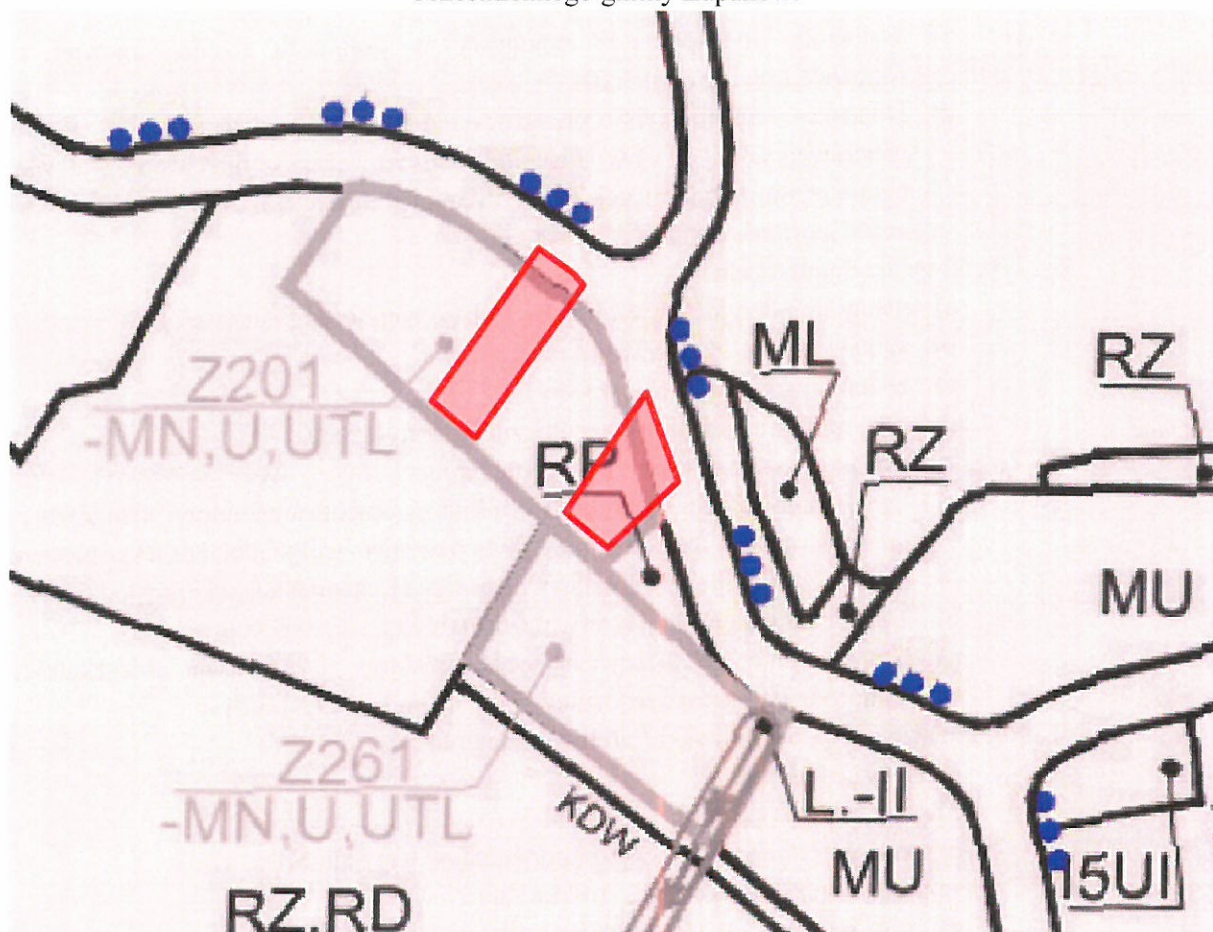


Źródło: [https://sip.gison.pl/lapanow\\_planowanie](https://sip.gison.pl/lapanow_planowanie)

## **6. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Według stanu na datę wyceny na części terenu, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Przeznaczenie ustalono na podstawie Uchwały nr VII/44/03 Rady Gminy Łapanów z dnia 4 lipca 2003 r. w sprawie: uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łapanów” wraz z późniejszymi zmianami. Zgodnie z zapisami wspomnianego dokumentu planistycznego wyceniana nieruchomość leży na terenie oznaczonym symbolami: Z201: MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, UTL – zespoły turystyczno-letniskowe. Ponadto położenie w obrębie szarego koloru na mapie wskazuje tereny osuwiskowe według Państwowego Instytutu Geologicznego.

**Mapa 7:** Załącznik graficzny do obowiązującego Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego gminy Łapanów.



Źródło: [https://sip.gison.pl/lapanow\\_planowanie](https://sip.gison.pl/lapanow_planowanie)

„Rozdział 1. Polityka przestrzenna.

§7. 4. 2) Dla realizacji programu mieszkaniowego ustala się optymalne wielkości działek:

- a) w budownictwie jednorodinnym - ok. 0,10 - 0,15 ha,
- b) w budownictwie rezydencjonalnym - ok. 0,20 - 0,30 ha,
- c) w budownictwie zagrodowym - ok. 0,20 - 0,25 ha,
- d) w budownictwie letniskowym - ok. 0,05 - 0,10 ha.

3) Do ustalenia szacunkowej wielkości programu mieszkaniowego przyjęto standardy:

- a) liczba mieszkańców na 1 mieszkanie - 3,5 - 3,8 osoby,
- b) powierzchnia mieszkalna na jedną osobę - 20,0 - 25,0 m<sup>2</sup>. (...)

Rozdział 2. Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów - użytkowanie podstawowe i dopuszczalne terenów objętych ustaleniami planu.

§8. 8. MN – koncentracje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

1) Użytkowanie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

- a) Architektura projektowanych obiektów winna spełniać zasady ustalone dla zabudowy jednorodzinnej oraz dla strefy mieszkaniowo-usługowej M - §14, tabela 2., L.p. 3, p.3, pp. 7, 8. oraz wytyczne regionalne ustalone dla całego obszaru gminy - §7.

- b) Optymalna wielkość działek w budownictwie jednorodzinnym: ok. 0,10-0,15 ha.
  - c) Wskaźnik intensywności zabudowy w granicach terenu objętego proj. zagospodarowania: max. 0,4.
  - d) Dopuszcza się niewielkie przekroczenie wskaźnika intensywności zabudowy ustalonego w pp. 1) c) w stosunku do zmian inwestycyjnych polegających na uzupełnieniu, modernizacji lub wymianie istniejącej zabudowy z zachowaniem zasad sformułowanych w pp. 1) a).
- 2) Użytkowanie dopuszczalne:
- a) usługi komercyjne ( w tym: nieuciążliwe rzemiosło usługowe),
  - b) zabudowa mieszkaniowo-rekreacyjna,
  - c) zieleń urządzona (parki, skwery),
  - d) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.
- 3) Zasady zagospodarowania przestrzennego na terenach MN.
- a) Utrzymanie istniejącej struktury osadniczej, obiektów zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem uzupełnień i przekształceń oraz stopniowa likwidacja zabudowy zagrodowej, rzemieślniczej i gospodarczej.
  - b) Tworzenie jednorodnej strefy mieszkaniowej, osiedlowej.
  - c) Dopuszczenie lokalizacji nowych obiektów i zespołów mieszkalnictwa jednorodzinnego i rekreacyjnego oraz usług komercyjnych.
- 4) Rejonizacja nowych lokalizacji (tereny optymalne):
- a) rejon rolnictwa,
  - b) rejon rekreacji,
  - c) koncentracje zabudowy jednorodzinnej w terenach MU.
- 5) Ustalenia dotyczące przekształceń strukturalnych:
- a) usługi komercyjne: lokalizacje bez ograniczeń strefowych, usługi tworzone jako wydzielone, wbudowane lub wolnostojące, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej w dostosowaniu do form i skali otoczenia oraz architektury regionalnej, z równolegle realizowaną infrastrukturą techniczną,
  - b) rzemiosło usługowe nieuciążliwe: układy rozporoszone, tworzone jako wydzielone, wbudowane lub wolnostojące towarzyszące zabudowie mieszkaniowej z równolegle realizowaną infrastrukturą techniczną, w dostosowaniu do form i skali otoczenia oraz architektury regionalnej,
  - c) zabudowa mieszkaniowo-rekreacyjna: zbliżona charakterem do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o kubaturze i architekturze zabudowy jednorodzinnej.
- 6) Na terenach MN wyklucza się lokalizację inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko oraz lokalizacje inwestycji, dla których raport może być wymagany (Dz. U. nr 179, z dn. 29 października 2002 r. poz. 1490).
- 7) Wartość dopuszczalna poziomu hałasu według grupy 3 a, b (60/50, 50/40) - §17, tabela 5, L.p. 2. (...)
11. RC-US, UT, UTL, ML, MP – tereny urządzeń sportu, turystyki, usług turystyczno-letniskowych oraz mieszkalnictwa letniskowego i pensjonatowego.
- 1) Użytkowanie podstawowe: (...) usługi turystyczno-letniskowe w tym zabudowa letniskowa – UTL (...).



- a) Architektura projektowanych obiektów winna spełniać zasady ustalone dla strefy rekreacji RC - §14, tabela 2., L.p. 5, p. 3, pp. 7, oraz wytyczne regionalne ustalone dla całego obszaru gminy - §7.
  - b) Użytkowanie podstawowe winno zajmować min. 80%, a użytkowanie dopuszczalne max. 20% ogólnej powierzchni terenu.
- 2) Użytkowanie dopuszczalne:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zaplecze socjalno-sanitarne,
  - c) usługi komercyjne,
  - d) zieleni urządzona,
  - e) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.
- 3) Zasady zagospodarowania przestrzennego na terenach RC:
- a) adaptacja istniejącej struktury osadniczej, obiektów zabudowy usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z dopuszczeniem uzupełnień i przekształceń.
  - b) przekształcenie zabudowy gospodarczej i rzemieślniczej w usługi towarzyszące funkcji podstawowej.
  - c) tworzenie jednorodnej strefy rekreacyjno-letniskowej.
  - d) dopuszczenie lokalizacji nowych obiektów – głównie mieszkalnictwa rekreacyjno-letniskowego oraz usług komercyjnych z preferencjami dla kierunków związanych z turystyką (w tym agroturystyką i ekoturystyką).
- 4) Rejonizacja nowych lokalizacji (tereny optymalne):
- a) rejon rekreacji,
  - b) strefa mieszkaniowo-usługowa,
  - c) strefa rolniczo-osadnicza.
- 5) Ustalenia dotyczące przekształceń strukturalnych:
- a) tworzenie terenów rekreacyjnych przy pełnym zachowaniu walorów środowiska naturalnego,
  - b) wyklucza się zabudowę dolin cieków wodnych (korytarzy ekologicznych) oraz niszczenie obudowy biologicznej rzek i potoków.
- 6) Wartość dopuszczalna poziomu hałasu według grupy 3 a, b (60/50, 50/40) - §17, tabela 5, L.p. 2.”

§14 tabela 2: (...)

<p>3. STREFA MIESZKANIOWO-USŁUGOWA M</p>	<p>1. Ustalenia podstawowe.</p> <p>1) Wyznacza się strefę mieszkaniowo-usługową obejmującą wydzielone tereny oznaczone na rys. planu nr 1 symbolami:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- UM koncentracje usług publicznych oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (tereny wielofunkcyjne w centrum miejscowości),</li> <li>- MU koncentracje zabudowy mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej oraz zagrodowej (tereny wielofunkcyjne poza centrum miejscowości),</li> <li>- MN (tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego),</li> <li>- MZ (tereny mieszkalnictwa zbiorowego - ośrodki opieki społecznej) oraz tereny usług oznaczone z grup: UP,UC, o następujących formach zagospodarowania:</li> </ul> <p>a) głównych:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zespoły zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej.</li> </ul> <p>b) uzupełniających:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- usługi towarzyszące</li> <li>- podstawowe,</li> <li>- wytwórcze,</li> <li>- techniczne, obejmującą tereny:</li> <li>- działki mieszkaniowe,</li> <li>- działki zagrodowe,</li> <li>- działki usługowe,</li> <li>- lokalną sieć komunikacji kolejowej i pieszej,</li> <li>- obszary sadowniczo-ogrodnicze powiązane przestrzennie z zasobami mieszkaniowymi.</li> </ul> <p>2. Kierunki zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>1) Utrzymanie istniejącej struktury osadniczej oraz rozwój zainwestowania - porządkowanie, uzupełnianie i powiększanie istniejących układów przestrzennych.</p> <p>3. Strategia kierunkowa.</p> <p>1) Rozwój usług publicznych i komercyjnych oraz mieszkalnictwa.</p> <p>2) Realizacja programu usług na podstawie prognoz w poszczególnych działkach gospodarki zgodnie z aktualnymi potrzebami i możliwościami Gminy.</p> <p>3) Dążenie do tworzenia i utrzymania rezerw terenowych dla różnego rodzaju usług jak: oświata, służba zdrowia, kultura, komunikacja, infrastruktura techniczna.</p> <p>4) Porządkowanie i przekształcanie chaotycznych układów osadniczych w celu tworzenia ładu przestrzennego oraz harmonijnego powiązania ich z krajobrazem naturalnym i kulturowym.</p> <p>5) Przeciwdziałanie degradacji środowiska osadniczego poprzez unikanie przypadkowych lokalizacji oraz ograniczanie wpływu urządzeń technicznych i produkcyjnych degradujących warunki mieszkaniowo-usługowe.</p> <p>6) Prowadzenie prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej - dążenie do zaspokojenia potrzeb ludności poprzez wodociągi zbiorowe i studnie indywidualne, zabezpieczenie odprowadzenia ścieków gospodarczych oraz ich oczyszczanie zbiorczymi lub indywidualnymi systemami.</p>
	<p>4. Zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkalnictwa zbiorowego.</p> <p>1) Ustalenia programowe:</p> <p>a) rozwój nowych zespołów zabudowy mieszkaniowej w poszczególnych wsiach Gminy,</p> <p>b) preferencje dla jednorodzinnych osiedli mieszkaniowych lub zabudowy zagrodowej i usług wydzielonych z dopuszczeniem usług komercyjnych,</p> <p>c) zabudowa rezydencjonalna w terenach MU na większych działkach,</p> <p>d) wydzielenie terenów dla jednorodnego użytkowania - możliwe również podczas realizacji planu.</p> <p>2) Zasady kształtowania zabudowy:</p> <p>a) preferencje dla obiektów o drobnej skali zabudowy, parterowych, harmonijnie wkomponowanych w otoczenie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- w dolinach i na stokach max. 2 pełne kondygnacje naziemne z poddaszem użytkowym,</li> <li>- na wzniesieniach max. 1 pełna kondygnacja naziemna z poddaszem użytkowym,</li> <li>- podpiwniczenie max. do 1,2 m n.p.t. mierzone w środkowej części budynku,</li> <li>- zwarta lub lekko rozczłonkowana bryła,</li> <li>- dachy o nachyleniu 45° z tolerancją 10°,</li> <li>- stosowanie detalu miejscowego (naczółki, podcienia, itp.).</li> </ul> <p>3) W terenach podlegających ochronie konserwatorskiej dopuszcza się zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową na zasadzie wymiany substancji lub uzupełnień - w formie i detalu architektonicznym nawiązującą do zabytkowych obiektów istniejących - przy pełnym nadzorze S.O.Z.</p> <p>4) Dopuszcza się kształtowanie linii zabudowy wg zasad, jakie tworzy większość usytuowanych w strefie obiektów.</p> <p>5) Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w strefach ochrony konserwatorskiej należy uzgadniać z S.O.Z.</p> <p>6) Na obszarze całej Gminy obowiązuje zakaz zabudowy wielorodzinnej i bliźniaczej.</p> <p>5. Zasady kształtowania zabudowy usługowej (publicznej i komercyjnej).</p> <p>1) Ustalenia programowe:</p> <p>a) poszerzenie oferty usług publicznych - głównie w zakresie oświaty, zdrowia, kultury,</p> <p>b) podniesienie jakości usług komercyjnych oraz uporządkowanie struktury przestrzennej,</p> <p>c) w terenach UM należy dążyć do rozwoju strefy publicznej - obowiązuje zasada nawiązania do skali i tradycji miejsca (harmonijne powiązanie z prawidłowo ukształtowanym otoczeniem) lub działania na rzecz wytworzenia wartościowej struktury architektoniczno-urbanistycznej porządkującej istniejący w otoczeniu chaos przestrzenny,</p> <p>d) w terenach MU obiekty usługowe o większych kubaturach należy lokalizować na wydzielonych działkach umożliwiających ich prawidłowe zagospodarowanie.</p> <p>2) Zasady kształtowania zabudowy:</p> <p>a) obiekty usługowe winny spełniać warunki zbliżone do zalecanych dla zabudowy mieszkaniowej:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 pełna kondygnacja naziemna z poddaszem użytkowym - na stokach,</li> <li>- max. 2 pełne kondygnacje naziemne z poddaszem użytkowym - w dolinach,</li> <li>- podpiwniczenie max. do 1,2 m n.p.t. mierzone w środkowej części budynku,</li> <li>- rozczłonkowana bryła,</li> <li>- dachy o nachyleniu 45° z tolerancją 10°, - stosowanie detalu miejscowego.</li> </ul> <p>6. Ustalenia uzupełniające.</p> <p>1) Realizacja inwestycji winna uwzględniać ograniczenia wynikające z wytycznych:</p> <p>a) ochrony środowiska naturalnego i kulturowego,</p> <p>b) ustaleń szczegółowych niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy.</p>

		<p>2) Architektury nowych obiektów należy kształtować według ustalonych dla Gminy wytycznych regionalnych.</p> <p>3) Wszelka działalność w bliskim otoczeniu zabytkowej architektury i zespołów objętych ochroną konserwatorską winna uzyskać akceptację S.O.Z.</p> <p>4) Zakaz wyburzeń obiektów zabytkowych objętych ochroną statutową.</p> <p>5) Prace konserwatorskie (i inne) w obrębie i otoczeniu substancji zabytkowej z rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków winny być przeprowadzane w uzgodnieniu z S.O.Z. przez jednostki wyspecjalizowane i uprawnione do tego typu działalności.</p> <p>6) W działalności inwestycyjnej o charakterze rolniczym dopuszcza się obiekty produkcyjno-przetwórcze oraz hodowlane pod warunkiem ich lokalizacji na wydzielonych działkach, poza terenami skoncentrowanego osadnictwa oraz osiedlami zabudowy jednorodzinnej, w tym:</p> <p>a) na terenach UM w obrębie istniejących zagród należy dążyć do stopniowej likwidacji działalności hodowlanej z preferencjami dla rozwoju drobnego przetwórstwa rolno-spożywczego, przejściowo dopuszcza się hodowlę przyzagrodową do 2 DJP,</p> <p>b) na terenach MU w obrębie terenów wielofunkcyjnych: zabudowy zagrodowej oraz zabudowy mieszkaniowej - hodowla przyzagrodowa do 2DJP,</p> <p>c) na terenach MU w obrębie terenów zabudowy zagrodowej - ośrodki hodowli do 5DJP,d) na terenach MU lokalizacja ośrodków hodowli powyżej 5DJP wymaga sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko.</p> <p>7) Działalność inwestycyjną o charakterze produkcyjnym - nie związaną z rolnictwem - należy prowadzić przede wszystkim na obszarach wskazanych w niniejszym planie ew. na terenach budowlanych o niskiej intensywności zabudowy, poza lokalnymi centrami wsi - uciążliwość tych obiektów winna mieścić się w granicach działki, preferować należy inwestycje nie objęte Rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dn. 14 lipca 1998 r.</p> <p>8) Należy wprowadzić system segregacji, gromadzenia i usuwania odpadów (komunalnych, przemysłowych i niebezpiecznych).</p> <p>9) Przy wyznaczaniu nowych terenów budowlanych należy uwzględnić ich powiązanie ze strukturą osadniczą całej Gminy, układem komunikacyjnym, możliwością wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz strefami ochrony środowiska kulturowego.</p> <p>10) Tereny mieszkaniowo-usługowe tworzą strefę intensywnego rozwoju osadnictwa, przy czym:</p> <p>a) tereny UM stanowią strefę ograniczonych możliwości lokalizacji obiektów mieszkaniowych i usługowych z preferencjami dla zabudowy jednorodzinnej i usług publicznych z wykluczeniem funkcji produkcyjnych,</p> <p>b) tereny MU stanowią strefę o pełnej możliwości lokalizacji obiektów mieszkaniowych i usługowych: zabudowa jednorodzinna, rekreacyjna (letniskowa i pensjonatowa), zagrodowa, usługi publiczne i komercyjne oraz o ograniczonej możliwości lokalizacji funkcji produkcyjnych (wg zasad ustalonych dla poszczególnych rejonów funkcjonalno-przestrzennych oraz wydzielonej strefy inicjatyw i aktywności gospodarczej NR 20).</p> <p>11) Wszelkie działania inwestycyjne na terenach UM oraz MU zw. z realizacją nowej zabudowy oraz z utrzymaniem, modernizacją, przebudową, rozbudową oraz zmianą sposobu użytkowania istniejących obiektów kubaturowych i urządzeń z nimi związanych - winny spełniać wymagania ochrony środowiska i krajobrazu.</p> <p>12) Na terenach UM, MU wyklucza się lokalizację inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko - lokalizacje inwestycji, dla których raport może być wymagany, dopuszcza się w przypadku, gdy oddziaływanie na środowisko zamyka się w granicach własności inwestora.</p> <p>13) Na terenach MN wyklucza się lokalizację inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko oraz lokalizacje inwestycji, dla których raport może być wymagany.</p> <p>14) Tereny UM i MU mogą być dzielone na działki z zachowaniem warunków dostępności do dróg publicznych.</p>
		<p>15) Istniejące i projektowane obiekty i zespoły osadnicze winny być stopniowo wyposażane w urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.</p> <p>16) Ochrona krajobrazu w obrębie strefy M (mieszkaniowo-usługowej) obejmuje:</p> <p>a) krajobraz kulturowy rolniczo-osadniczy z zabudową skupioną w dolinach oraz na łagodnych stokach otoczoną użytkami rolnymi - tereny MU,</p> <p>b) krajobraz kulturowy osadniczy z zabudową zwartą występującą w miejscach szczególnego zagęszczenia osadnictwa - tereny UM (centra wiejskie - szczególnie przy skrzyżowaniach głównych tras komunikacyjnych) oraz tereny MN - jednorodnych skupisk zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p>

(...)

<p>5. STREFA REKREACJI RC ZIELENI URZADZONEJ Z</p>	<p>1. Ustalenia podstawowe.</p> <p>1) Wyznacza się strefę rekreacji obejmującą wydzielone tereny oznaczone na rys. planu nr 1 symbolami z grupy RC oraz Z o następujących formach zagospodarowania:</p> <p>a) głównych:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zespoły sportowe,</li> <li>- zabudowa letniskowa-sezonowa, rekreacyjna-całoroczna, pensjonatowa,</li> <li>- obiekty turystyczne.</li> </ul> <p>b) uzupełniających:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- campingi, pola namiotowe, pola biwakowe,</li> <li>- urzędnia sportowe,</li> <li>- motele, hotele, schroniska,</li> <li>- obiekty i zespoły zabytkowe (atrakcje turystyczne),</li> <li>- punkty informacji turystycznej obejmujące tereny:</li> <li>- działki rekreacyjne,</li> <li>- trasy i urzędnia komunikacji kolejowej,</li> <li>- ścieżki rowerowe i hippiczne,</li> <li>- ciągi spacerowe, szlaki turystyczne,</li> <li>- obszary nadrzeczne,</li> <li>- obszary lasów i ich najbliższego otoczenia.</li> </ul> <p>2. Kierunki zagospodarowania przestrzennego:</p> <p>1) Utrzymanie istniejącego użytkowania przy uwzględnieniu trendów rozwojowych związanych ze sportem i rekreacją.</p> <p>3. Strategia kierunkowa.</p> <p>1) Rozwijanie sezonowej bazy turystyczno-rekreacyjnej weekendowej oraz tranzytowej noclegowo-gastronomicznej.</p> <p>2) Rozwijanie całorocznej bazy turystyczno-rekreacyjnej z możliwością uprawiania:</p> <p>a) agroturystyki (po wyznaczonych trasach),</p> <p>b) sportów wodnych (kąpieliska),</p> <p>c) sportów zimowych (wyciągi i trasy narciarskie),</p> <p>d) sportów ogólnorozwojowych (wielofunkcyjna sala sportowa z pływalnią).</p> <p>3) Tworzenie placów gier i zabaw dla dzieci w obrębie poszczególnych jednostek strukturalnych Gminy.</p> <p>4) Prowadzenie polityki inwestycyjnej uwzględniającej ochronę lasów przed dewastacją, ochronę otuliny biologicznej rzek i potoków (odpowiedni wybór miejsc plażowania, kąpielisk, tras narciarskich) oraz ochronę terenów zagrożonych ekspansją osadnictwa.</p> <p>5) Dopuszcza się wykorzystanie dla celów letniskowych zabudowy mieszkaniowej objętej ewidencją zabytków - starych chat i domów drewnianych - reprezentujących wartości etnograficzne oraz adaptacje innych opuszczonych zagród i budynków na cele rekreacyjne.</p> <p>6) Utworzenie punktów informacji turystycznej oraz kalendarza stałych imprez kulturalnych.</p> <p>7) Uwzględnienie w działaniach promocyjnych różnorodnych walorów obszaru Gminy.</p>
--	--

<p>STREFA ROLNICZO-OSADNICZA R</p> <p>Strefy polityki przestrzennej Gminy.</p> <p>STREFAROLNICZO - OSADNICZA.R</p> <p>Strefy polityki przestrzennej Gminy.</p> <p>STREFAMIESZKANIOWO-USŁUGOWA.M</p> <p>Strefy polityki przestrzennej Gminy.</p> <p>STREFAMIESZKANIOWO-USŁUGOWA.M</p> <p>Strefy polityki przestrzennej Gminy.</p> <p>STREFAMIESZKANIOWO-USŁUGOWA.M</p> <p>Strefy polityki przestrzennej Gminy.</p> <p>STREFAPRODUKCYJNA RPPP</p> <p>Strefy polityki przestrzennej Gminy.</p> <p>STREFAPRODUKCYJNA.RPPP</p> <p>Strefy polityki przestrzennej Gminy</p>	<p>4. Zasady kształtowania zabudowy rekreacyjnej.</p> <p>1) Ustalenia programowe.</p> <p>a) realizacja zespołów rekreacyjnych w poszczególnych wsiach Gminy, przy pełnej ochronie środowiska i krajobrazu - poza koncentracjami zabudowy zagrodowej i produkcyjnej,</p> <p>b) konieczność realizacji - wskazanych planem - ścieżek wędrowsko-rowerowych przy powiązaniu ich z istniejącymi szlakami turystycznymi (postuluje się wzbogacenie form wypoczynku i turystyki),</p> <p>c) budowa schronisk młodzieżowych, jako turystycznej bazy noclegowej,</p> <p>d) przekształcanie funkcji mieszkaniowej w mieszkaniowo-pensjonatową powiększającą bazę noclegową, rozwój gospodarstw agroturystycznych,</p> <p>e) rozwój gospodarstw agroturystycznych,</p> <p>2) Zasada kształtowania zabudowy:</p> <p>a) zabudowa letniskowa winna spełniać warunki zbliżone do ustaleń dla zabudowy mieszkaniowej.</p> <p>b) zabudowa letniskowa winna spełniać następujące warunki:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 pełna kondygnacja z poddaszem użytkowym,</li> </ul> <p>c) zabudowa pensjonatowa winna spełniać następujące warunki:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1-2 kondygnacji naziemnych z poddaszem użytkowym,</li> </ul> <p>d) dla zabudowy letniskowej i pensjonatowej obowiązują:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zwarta lub lekko rozczłonkowana bryła,</li> <li>- dachy o nachyleniu 45° z tolerancją 10°,</li> <li>- preferencje dla obiektów nawiązujących do zabudowy tradycyjnej (forma, detale, rozwiązania materiałowe).</li> </ul> <p>e) obiekty zaplecza socjalno-sanitarnego winny tworzyć oszczędne w formie i wyrazie struktury o drobnej skali zabudowy - otoczone zielenią o charakterze zbliżonym do naturalnego w miejscu lokalizacji:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 kondygnacja parterowa bez podpiwniczenia i poddasza użytkowego,</li> <li>- optymalna wysokość obiektu: ok. 7,0 m,</li> <li>- dachy o pochyleniu 45° z tolerancją 10°,</li> <li>- zwarta, prosta bryła, oszczędna kolorystyka.</li> </ul> <p>5. Ustalenia uzupełniające.</p> <p>1) Na terenach lasów i obszarach sąsiadujących z nimi zaleca się wprowadzenie następujących elementów związanych z turystyką pieszą, takich jak:</p> <p>a) szlaki turystyczne,</p> <p>b) ścieżki wędrowsko i rowerowe,</p> <p>c) miejsca biwakowe,</p> <p>d) zadaszemia, schrony.</p> <p>2) W terenach rolniczo - osadniczych dopuszcza się zabudowę rekreacyjną zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych.</p> <p>3) W terenach mieszkaniowo-usługowych dopuszcza się mieszkalnictwo rekreacyjne pod warunkiem pełnego wyposażenia w infrastrukturę techniczną i komunikację.</p> <p>4) Na terenach przybrzeżnych rzek i potoków dopuszcza się wprowadzanie urządzeń tzw. rekreacji zielonej (bez obiektów kubaturowych):</p> <p>a) kąpielisk,</p> <p>b) plaż naturalnych i urządzonych,</p> <p>c) baseny przyrzeczne,</p> <p>d) campingi i pola namiotowe po uzgodnieniu szczegółowych zasad użytkowania danego terenu z instytucjami ochrony środowiska i krajobrazu.</p> <p>5) Warunkiem realizacji zabudowy jest pełne uzbrojenie działek w urządzenie infrastruktury technicznej i komunikacji.</p> <p>6) Podziały budowlane na terenach RC mogą być dokonywane z zachowaniem warunków dostępności do dróg publicznych.</p> <p>7) Zieleń urządzona tworzy strefę atrakcji turystycznych, w której obowiązują ustalenia dla poszczególnych terenów z grupy Z.</p> <p>8) Tereny rekreacyjne RC tworzą strefę ograniczonej dostępności inwestycyjnej ze względu na ochronę wartości przyrodniczo-krajobrazowych Gminy.</p> <p>9) W wypadku, gdy funkcja obiektu wymaga specjalnego ukształtowania bryły i zastosowania innych parametrów niż dopuszczone w pp. b), c) należy dokonać szczegółowych uzgodnień z instytucjami ochrony środowiska i krajobrazu</p>
--	---

oraz zastosować regionalne detale architektoniczne przetworzone dla potrzeb architektury współczesnej.

10) Podziały budowlane na terenach RC mogą być dokonywane z zachowaniem warunków dostępności do dróg publicznych.

11) Przy lokalizacji inwestycji o funkcjach związanych z rekreacją należy kierować się wskazaniami dla głównych rejonów funkcjonalno-przeznaczonych:

– w rejonie NR 2 - priorytetu rolnictwa - na terenach wydzielonych należy rozwijać rekreację czynną i stacjonarną (motele, hotele, zabudowa pensjonatowa, campingi, zespoły sportowe, kąpieliska, promenady spacerowe, miejsca zabaw dla dzieci, ścieżki zdrowia)

– w rejonie NR 3 - priorytetu rekreacji - na terenach leśnych i rolnych otwartych należy rozwijać rekreację czynną (turystykę górską).

## **7. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**

### **7.1 Wybór metodologii wyceny**

Zgodnie z artykułem 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych w tym o czynszach najmu.

Dla celu podanego w pkt. 2 tegoż operatu, określeniu podlega wartość rynkowa nieruchomości.

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.

### **7.2 Sposób wyceny**

Sposób wyceny zależy od charakteru i przeznaczenia nieruchomości. Do określenia sposobu wyceny niezbędna jest znajomość rynku nieruchomości, na którym umiejscowiony jest przedmiot wyceny. Znajomość rynku jest rozumiana zarówno pod względem geograficznym, jak i pod względem sposobu użytkowania nieruchomości.

Zgodnie z artykułem 149 UoGN (rozdział IV), który brzmi:

*Art. 149. Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się do wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie, a także bez względu na podmiot własności i cel wyceny, z wyłączeniem określania wartości nieruchomości w związku z realizacją ustawy o scalaniu i wymianie gruntów.*

dla tego celu wyceny, właściwego wyboru podejścia metody wyceny dokonuje rzeczoznawca majątkowy. To jest potwierdzone w art. 154.1 UoGN, który mówi, że:

*„Art. 154. 1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.”*

Dla celu podanego w pkt. 2 operatu, określeniu podlega wartość rynkowa nieruchomości. Zgodnie z art. 151.1,

*„Art. 151. 1. 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.”*

Wyboru sposobu określenia wartości przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- cel wyceny;
- rodzaj i położenie nieruchomości, funkcja wyznaczona dla niej w planie miejscowym;

- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej i stan zagospodarowania nieruchomości;
- zakres wyceny;
- dostępność danych o nieruchomościach podobnych i ich otoczeniu;
- uwarunkowania wynikające z podstaw materialno-prawnych wyceny;
- stan prawny nieruchomości.

Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości zostanie dokonane podejściem porównawczym.

*Art. 153.1 UoGN [Podejścia: porównawcze, dochodowe, kosztowe] „Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.”*

Stosowanie do §4 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego 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.

Stosownie do art. 4 Ustawy o gospodarce nieruchomościami nieruchomość podobna to taka, „która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.”

W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku. Z uwagi na przyjętą liczbę transakcji nieruchomościami podobnymi, zastosowano metodę korygowania ceny średniej.

Zgodnie z Notą Interpretacyjną NI<sup>1</sup>, procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej jest następująca:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
7. Obliczenie ceny średniej ( $C_{sr}$ ) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej ( $C_{min}$ ) i ceny maksymalnej ( $C_{max}$ ).
8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej ( $C_{min}$ ) i nieruchomości o cenie maksymalnej ( $C_{max}$ ), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
9. Obliczenie dolnej granicy [ $C_{min}/C_{sr}$ ] i górnej granicy [ $C_{max}/C_{sr}$ ] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
10. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej, nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale

<sup>1</sup> Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej – Lubomierz, dz. ewid. 178/5, 178/8

$[C_{\min}, C_{\max}]$ . Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.

11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W = C_{\text{sr}} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

$u_i$  – wartość i-tego współczynnika korygującego,

$n$  – liczba współczynników korygujących.

Do porównań przyjęte zostały nieruchomości gruntowe niezabudowane z lokalizacji porównywalnych o podobnych parametrach użytkowych o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Cechy mające wpływ na wartość wycenianych praw do nieruchomości są następujące:

- powierzchnia działki,
- dojazd,
- dostępność mediów,
- warunki użytkowe terenu.

Wpływ takich cech, jak:

- forma władania gruntem,
- lokalizacja i otoczenie

został uwzględniony już na etapie doboru obiektów porównawczych, toteż cechy te zostały w dalszej analizie pominięte.

### **Analiza porównawcza**

Do analizy porównawczej przyjęto  $n/w$  cechy rynkowe, które w najistotniejszy sposób wpływają na wartość rynkową nieruchomości niezabudowanej, przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną każdej z cech przypisano stopnie (grupy) w skali wartości.

**Tabela 1:** Cechy różnicujące oraz ich stany.

Lp.	Cecha różnicująca	Ocena	Opis
1	Powierzchnia działki	Dobra	Powierzchnia działki rzędu 800-1300 m <sup>2</sup>
		Średnia	Powierzchnia działki rzędu 1301-2000 m <sup>2</sup>
		Zła	Powierzchnia działki powyżej 2000m <sup>2</sup>
2	Dojazd	Dobry	Dojazd do nieruchomości drogą asfaltową. Dostęp do drogi publicznej bezpośredni.
		Zły	Dojazd do działki drogą o nawierzchni gruntowej lub gruntowej utwardzonej. Dostęp do drogi publicznej bezpośredni.
3	Dostępność mediów	Dobra	Dostęp do chociaż dwóch z wymienionych mediów (w postaci gotowego przyłącza lub infrastruktury technicznej znajdującej się w granicy/drodze): woda, prąd, gaz, kanalizacja.
		Średnia	Dostęp do co najmniej jednego z wymienionych sieci (w postaci gotowego przyłącza lub infrastruktury technicznej

			znajdującej się w granicy/drodze): woda, prąd, gaz, kanalizacja.
		Zła	Brak dostępu do mediów i infrastruktury technicznej (w postaci gotowego przyłącza lub infrastruktury technicznej znajdującej się w granicy/drodze).
4	Warunki użytkowe terenu	Dobre	Kształt działki regularny (niewydłużony prostokąt, kwadrat), spadek terenu o mniej niż około 2 m, nie występuje nierówność poziomu (uskok) działki względem drogi, teren uporządkowany i niezarośnięty.
		Średnie	Jedna ze składowych cechy „dobre” niespełniona
		Złe	Więcej niż jedna ze składowych cechy „dobre” niespełniona.

## 7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

### GRUNTY NIEZABUDOWANE

Trendy na rynku gruntów pod zabudowę mieszkaniową

Przy wyborze działki pod budowę domu należy zacząć od spraw niezwykle ważnych, aczkolwiek trudno definiowalnych. Lokalizacja ma bezpośredni i znaczący wpływ na cenę działki. Im dalej od centrów dużych miast tym taniej (choć są wyjątki od tej reguły – działki położone w szczególnie urokliwych miejscach mogą być drogie niezależnie od położenia). Ważną kwestią jest dojazd (jak szybko przedostaniemy się z naszego przyszłego siedliska do miejsc, w których często bywamy – pracy, szkoły, centrum miasta).

Warto zapoznać się z okolicą, porozmawiać z mieszkańcami pobliskich domów. Taki rekonesans da nam także odpowiedź na pytanie czy w bliskim sąsiedztwie nie ma obiektów uciążliwych dla mieszkańców. Lepiej dowiedzieć się z góry, że tuż obok działki fabryka chemiczna lub znajduje się nielegalne wysypisko śmieci. Kolejny krok to przejrzanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który odpowie nam na pytanie czy w miejscu, które wybraliśmy możemy wybudować dom jednorodzinny, a jeśli tak to jakie powinny być jego parametry. Wyjaśni również wiele wątpliwości dotyczących zagospodarowania terenów sąsiednich i planowanych inwestycji drogowych i technicznych. Jest to bardzo istotne, aby ustrzec się niemiłych niespodzianek, może się bowiem zdarzyć, że w przyszłości pod naszym nosem zostanie wybudowana trasa szybkiego ruchu. Jeśli nie ma obowiązującego planu miejscowego, należy sprawdzić studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Jeśli i tego dokumentu nie uchwalili samorządowcy, trzeba wystąpić o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Może się o nią starać każdy, zgoda właściciela gruntu, który nas interesuje nie jest konieczna. Nawet najpiękniejsza działka, do której nie mamy jak dojechać, staje się bezużyteczna. Bez drogi dojazdowej nie otrzymamy warunków zabudowy ani pozwolenia na budowę. Musimy wtedy wystąpić do gminy o ustanowienie służebności drogi koniecznej na przyległych działkach, co wiąże się ze sporymi kosztami. Najlepiej, jeśli działka ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej, jest utwardzona, zadbana i słabo uczęszczana. Natomiast, jeśli do naszej działki prowadzi droga gruntowa, trzeba mieć świadomość, że poruszanie się po niej tuż po intensywnych opadach deszczu lub śniegu, może być nie lada wyzwaniem. Zimą natomiast czeka nas sporo pracy przy odśnieżaniu.



W przypadku powierzchni działki, nie zawsze sprawdza się zasada „im więcej, tym lepiej”. Dużą działkę, ale bardzo wąską i długą, trudno sensownie zagospodarować. Dlatego najlepsze są place zbliżone kształtem do kwadratu, ew. lekko prostokątne. Należy się zastanowić jaką kubaturę, bryłę i ilość kondygnacji będzie miał nasz przyszły dom, w dużym stopniu determinuje to minimalną wielkość działki. Pod dom 100-metrowy wystarczy działka 400-500 m<sup>2</sup>, zaś np. dom 250 m<sup>2</sup> powinien stać na działce o powierzchni minimum 1000 m<sup>2</sup>, bowiem obszerna rezydencja wymaga odpowiednio rozległej parceli.

Ważne są również względy estetyczne. Czasami warto dopłacić za działkę „trudniejszą”, o nieregularnej powierzchni, pochyłą lub zalesioną, jeśli daje nam ona dużo większe możliwości ciekawego usytuowania budynku. Jeśli postawimy dom na stromym zboczu, raczej nie grozi nam sytuacja, że budynki wybudowane po sąsiedzku zasłonią nam piękny widok z okna. Kupując działkę zalesioną upewnijmy się czy nie trzeba będzie wycinać drzew, co może być zbyt kosztowne lub zgoła niemożliwe.

Czasem warto zaprojektować dom i jego otoczenie tak, by tworzył harmonijną kompozycję z rosnącymi już na działce drzewami i krzewami. Pamiętajmy, że dom można zbudować w rok lub dwa, a drzewo musi rosnąć bardzo długo, aby osiągnąć odpowiednią wysokość – (według portalu RynekPierwotny.com).

Każdy medal ma dwie strony. Niezbyt atrakcyjne sąsiedztwo i odpychający widok z okna mogą obniżyć wartość gruntu, a na dodatek czeka sporo pracy, aby odgrodzić się od niepożądanych widoków. Zaletą takiej działki może być jednak cena i nie trzeba pochopnie z niej rezygnować, istnieje bowiem wiele sposobów na takie zagospodarowanie terenu (np. budowa muru lub bardzo wysoki żywopłot), aby problem choć częściowo rozwiązać.

Działki nieuzbrojone są z reguły tańsze, należy jednak przeliczyć, ile będzie w przyszłości kosztowało doprowadzenie niezbędnych instalacji lub wybudowanie własnych, takich jak studnia, szambo lub przydomowa oczyszczalnia ścieków. Może się okazać, że w ogólnym rozrachunku taniej będzie kupić działkę wyposażoną we wszystkie potrzebne media. Dzięki temu możemy również szybciej ruszyć z budową.

Rynek działek pod zabudowę rządzi się nieco innymi prawami niż pozostałe segmenty rynku nieruchomości. Ponieważ ziemi nie będzie przybywać, właściciele parceli, nie obawiając się konkurencji, nie spieszą się z ich sprzedażą, bo koszty utrzymania takich nieruchomości nie są wysokie.

Analizie poddano rynek nieruchomości o charakterze podobnym do nieruchomości szacowanej. Na wartość gruntu znaczący wpływ ma lokalizacja i otoczenie, której wyznacznikiem jest dobry dostęp dla potencjalnych mieszkańców. Na ocenę lokalizacji wpływ ma również możliwość dojazdu do nieruchomości (z uwzględnieniem intensywności ruchu kołowego na ulicach bezpośrednio przylegających do nieruchomości) oraz jej uzbrojenie. Zwrócono również uwagę na warunki użytkowe terenu i jego uwarunkowania planistyczne.

<p>Analiza transakcji nieruchomościami porównywalnymi</p>	<p>Analizą objęto okres dwóch lat od listopada 2020 r. Na rynku sprzedaży nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną działek gruntu na badanym rynku lokalnym (na terenie gminy Łapanów) istnieje względnie dobrze rozwinięty poziom obrotu gruntów o powierzchni 500-3000 m<sup>2</sup>. Natomiast dla gruntów powyżej 3000 m<sup>2</sup> popyt jest ograniczony, a co za tym idzie poziom obrotu jest na niskim poziomie. W określonym wyżej zakresie przestrzennym, rodzajowym i czasowym zanotowano 12 transakcji porównawczych.</p> <p>Rozpiętość cen jest duża i waha się średnio od 40,00 zł/m<sup>2</sup> do 72,90 zł/m<sup>2</sup> dla nieruchomości gruntowych niezabudowanych.</p> <p>Szacowana nieruchomość w świetle powyższych uwarunkowań plasuje się na poziomie blisko górnej granicy dla analizowanego rynku poziomie.</p>
<p>Segment rynku:</p>	<p>Nieruchomości gruntowe niezabudowane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.</p>
<p>Wybrany obszar geograficzny</p>	<p>Badaniem rynku objęto możliwie najbliższą okolicę nieruchomości wycenianej – gminę Łapanów, która jest podobna do nieruchomości wycenianej ze względu na lokalizację i otoczenie.</p>
<p>Sposób i dostępność finansowania</p>	<p>Coraz częściej jednak gotówką z uwagi na rosnące koszty kredytów.</p>
<p>Aktywność budowlana</p>	<p>W najbliższej okolicy umiarkowanie rosnąca.</p>
<p>Aktualna oferta</p>	<p>Duża podaż nieruchomości podobnych o zawyżonych oczekiwaniach sprzedających.</p>
<p>Trend zmian cen na badanym rynku gruntów</p>	<p>Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkudziesięciu transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, które zostały zanotowane na rynku w ciągu ostatnich 24 miesięcy od daty oszacowania. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała, że w badanym okresie od listopada 2020 roku na obszarze poddanym badaniu trend zmian cen rynkowych był stały, więc nie uwzględnia się zmiany cen w czasie w dalszej części operatu szacunkowego.</p>
<p>Zachowania inwestorów</p>	<p>Z badań preferencji inwestorów wynika, że dla większości z nich podstawowym kryterium podejmowania decyzji o zakupie jest lokalizacja i otoczenie nieruchomości i warunki użytkowe terenu. Dla każdej nieruchomości będącej przedmiotem obrotu istotną cechą jest jakość komunikacji z drogą publiczną i dostępność mediów. Cecha ta wiąże się nie tylko z rodzajem nawierzchni, ale i dostępnością mediów, do których dostęp może być ograniczony w przypadku braku uregulowania dostępu do drogi publicznej oraz związanych z tym mediów. Wpływ dostępności do mediów jest na poziomie 25%, jak każdej innej zależy do zbioru nieruchomości porównawczych, czyli nie ma on charakteru uniwersalnego. Wpływ jakości dojazdu oceniono na 20%. Wielkość działki jest również czynnikiem różnicującym zachowania inwestorów. Na większe działki potrzeba więcej kapitału do ich zakupu. Wpływ tej cechy jest rzędu 35%. Na analizowanym rynku bardzo istotną cechą są warunki użytkowe terenu, w tym przypadku cecha ta również wynosi 20%.</p>

W praktyce budując model nieruchomości porównywalnych wyceniający stara się dobrać te, które różnią się jak najmniejszą liczbą cech różnicujących. W ten sposób eliminowane są transakcje znacznie odstające od przedmiotu wyceny oraz ograniczany jest przedział zmian cen. Tak też postąpiono w tym przypadku, eliminując z transakcji porównawczych te, które w mniejszym od innych stopniu spełniają kryteria podobieństwa. Dobierając transakcje porównawcze, biegły kierował się ich potencjałem i podobnym przeznaczeniem.

Na lokalnym rynku nieruchomości obrotu prawami do nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zaobserwowano następujące transakcje sprzedaży nieruchomości podobnych na analizowanym obszarze:

**Tabela 2:** Ceny transakcyjne działek gruntu o porównywalnych parametrach użytkowych na terenie gminy Łapanów.

Lp.	Data transakcji	Obręb	Cena 1 m <sup>2</sup> działki	Powierzchnia działki/działek [m <sup>2</sup> ]
1.	27.11.2020	Kobylec	40,00 zł	2804
2.	04.02.2021	Kobylec	40,92 zł	1222
3.	28.09.2022	Grabie	44,17 zł	2717
4.	13.05.2021	Kobylec	48,12 zł	1039
5.	23.02.2021	Lubomierz	49,96 zł	1201
6.	12.04.2021	Kobylec	52,60 zł	1502
7.	29.03.2021	Kobylec	53,29 zł	1126
8.	31.12.2020	Łapanów	55,00 zł	1200
9.	31.12.2020	Łapanów	55,00 zł	1500
10.	26.02.2021	Kobylec	60,00 zł	800
11.	29.08.2022	Kobylec	65,79 zł	1064
12.	29.12.2021	Kobylec	72,90 zł	1070

**Opis transakcji o cenie minimalnej i maksymalnej:**

**Transakcja o cenie minimalnej oznaczona w tabeli 2 jako nr 1** – Prawo własności działki gruntu o powierzchni 2804 m<sup>2</sup>, więc powierzchnia działki zła. Warunki użytkowe terenu dobre, bo działka o kształcie prostokąta, teren płaski i niezarośnięty, nie występuje nierówność poziomu działki względem drogi. W otoczeniu pojedyncze zabudowania mieszkaniowe jednorodzinne oraz przewaga terenów niezagospodarowanych, ale ograniczony dostęp do komunikacji miejskiej i punktów handlowo-usługowych. Dojazd do nieruchomości drogą gruntową asfaltową – dostęp jest bezpośredni. Brak możliwości dostępu do mediów. Tak więc dojazd zły i dostępność mediów zła.

**Transakcja o cenie maksymalnej oznaczona w tabeli 2 jako nr 12** – Prawo własności działki gruntu o powierzchni 1070 m<sup>2</sup>, więc powierzchnia działki dobra. Warunki użytkowe terenu średnie, bo działka w kształcie prostokąta, spadek terenu o około 7 m, nie występuje nierówność poziomu działki względem drogi, teren niezarośnięty. W otoczeniu pojedyncza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną oraz ograniczony dostęp do komunikacji miejskiej i punktów handlowo-usługowych. Dojazd do nieruchomości drogą asfaltową - bezpośrednio drogą publiczną. Tak więc Dojazd do nieruchomości dobry. Możliwość dostępu tylko do sieci energii elektrycznej i gazowej, więc dostępność mediów dobra.

**8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**

**8.1 Określenie trendu czasowego**

Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkudziesięciu transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, które

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej – Lubomierz, dz. ewid. 178/5, 178/8

zostały zanotowane na rynku w ciągu ostatnich 24 miesięcy od daty oszacowania. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała, że w badanym okresie od listopada 2020 roku na obszarze poddanym badaniu trend zmian cen rynkowych był stały, więc nie uwzględnia się zmiany cen w czasie w dalszej części operatu szacunkowego.

## **8.2. Określenie wartości prawa własności działki gruntu nr 178/5 w podejściu porównawczym**

Zgodnie z PKZW NI 1 *Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości* W przypadku, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma niektóre oceny cech lepsze od innych nieruchomości ze zbioru cen transakcyjnych lub gdy nieruchomość o cenie maksymalnej oceny gorsze z tego zbioru, zasadę estymacji można zastosować dla potrzeb określenia hipotetycznego przedziału cenowego. Możliwość taka dotyczy wyjątkowych przypadków określania wag cech rynkowych. Taka sytuacja miała miejsce w przypadku przedmiotowej nieruchomości, a zatem istniała konieczność dokonania estymacji cech nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej. Procedura estymacji cech nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej obrazuje poniższa tabela nr 3.

**Tabela 3:** Estymacja cech nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej.

	Waga cechy	Ocena cech nierucho- mości o cenie transakcyj- nej minimal- nej	Ocena cech nierucho- mości o cenie transakcyj- nej maksymal- nej	Ocena cech nierucho- mości hipotety- cznej o wszystkich cechach najgorszyc h	Ocena cech nierucho- mości hipotety- cznej o wszystkich cechach najlepszych	Wektor transakcj i minimal- ny - Vmin	Wektor transakcji maksymal- ny - Vmax
Cecha		Cmin	Cmax	Sc min	Sc max	Vmin	Vmax
Powierzchnia działki	35%	1	3	1	3	0,000	0,350
Dojazd	20%	1	2	1	2	0,000	0,100
Dostępność mediów	25%	1	3	1	3	0,000	0,500
Warunki użytkowe terenu	20%	3	2	1	3	0,200	0,100
Razem	100%	40,00	72,90			0,200	1,050
Różnica		0	0		Kd	32,26	
					Kg	70,96	
Skala ocen: od 1 do 3					Rozstęp estymowa- ny	38,70	

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę transakcyjną 1 m<sup>2</sup> prawa do nieruchomości gruntowej niezabudowanej. Wartość prawa własności działki gruntu nr 178/5 określono metodą korygowania ceny średniej według formuły:

$$C_j = C_{\text{śr}} * \Sigma W_{\text{sp}}$$

gdzie:

C<sub>j</sub> – cena jednostkowa nieruchomości

C<sub>śr</sub> – cena średnia na badanym obszarze rynku

ΣW<sub>sp</sub> – suma współczynników korygujących dla poszczególnych cech w zależności od wartości danej cechy

W okresie badania cen zanotowano na rynku:

Cena minimalna estymowana C <sub>min est</sub>	32,26 zł/m <sup>2</sup>
Cena maksymalna estymowana C <sub>max est</sub>	70,96 zł/m <sup>2</sup>
ΔC = C <sub>max</sub> – C <sub>min</sub>	38,70 zł/m <sup>2</sup>
Cena średnia	53,14 zł/m <sup>2</sup>
C <sub>min est</sub> /C <sub>śr</sub>	1,3717
C <sub>max</sub> /C <sub>śr</sub>	0,6070

Dokonując szczegółowej analizy cech mających wpływ na cenę przyjęto następujące cechy i wagi tych cech rynkowych. Określone dla potrzeb niniejszej wyceny wagi cech oraz zakresy współczynników dla poszczególnych cech różnicujących są przedstawione w Tabeli 4.

Natomiast Tabela 5 przedstawia zakresy współczynników różnicujących przypisane do każdego ze stanów danej cechy.

**Tabela 4:** Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi oraz zakresy współczynników.

CECHA	STAN DANEJ CECHY		
	Dobra	Średnia	Zła
Powierzchnia działki	0,4801	0,3500	0,2914
Dojazd	Dobry		Średni
	0,2743		0,1665
Dostępność mediów	Dobra	Średnia	Zła
	0,3429	0,2500	0,2082
Warunki użytkowe terenu	Dobre	Średnie	Złe
	0,2743	0,2000	0,1665

**Tabela 5:** Zakresy poszczególnych cech.

Cechy rynkowe	Udział cechy	Wsp.max	Wsp.min
Powierzchnia działki	35%	0,4801	0,2914
Dojazd	20%	0,2743	0,1665
Dostępność mediów	25%	0,3429	0,2082
Warunki użytkowe terenu	20%	0,2743	0,1665
<b>RAZEM</b>	<b>100%</b>	<b>1,3717</b>	<b>0,8326</b>

### 8.3 Określenie wartości prawa własności działki 178/5

Z uwagi na fakt, iż każda z działek będących przedmiotem wyceny ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej, nie stanowi funkcjonalnej całości z pozostałymi działkami, może być przedmiotem odrębnej sprzedaży. Z tego względu oszacowania każdej z działek dokonano osobno.

Tabela 6: Określenie wartości przedmiotowej działki gruntu o numerze ewidencyjnym 178/5.

Wyceniana działka gruntu	Poziom cechy	
Powierzchnia działki	Dobra	0,4801
Dojazd	Dobry	0,2743
Dostępność mediów	Średnia	0,2500
Warunki użytkowe terenu	Średnie	0,2000
<b>RAZEM</b>	<b>1,2044</b>	
Cena skorygowana (zł/m <sup>2</sup> )	<b>64,01</b>	
Powierzchnia gruntu (m <sup>2</sup> )	<b>1 300,00</b>	
Wartość prawa do gruntu (zł)	<b>83 210,99</b>	

Mając na uwadze powyższe, wartość 1 m<sup>2</sup> przedmiotowej działki gruntu nr 178/5 oszacowano zgodnie z następującym wzorem:

$$W_{1m^2} = 53,14 \text{ zł/m}^2 * 1,2044 = 64,01 \text{ zł/m}^2$$

gdzie:

C<sub>SR</sub> – średnia cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni działki gruntu określona na podstawie próbki reprezentatywnej

U<sub>i</sub> – współczynniki korygujące odpowiadające cechom rynkowym (tabela 6)

Zatem wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Lubomierzu (gmina Łapanów), działka ewidencyjna 178/5, ustalona dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, została określona według następującego wzoru:

$$W_R = P * W_{1m^2}$$

gdzie: P – powierzchnia działki

$$W_R = 1300,00 \text{ m}^2 * 64,01 \text{ zł/m}^2 = 83 210,99 \text{ zł}^2$$

<sup>2</sup> Uwaga: Wszystkie obliczenia są dokonywane za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel, a zaokrąglenia wyników są dokonywane na ostatnim etapie obliczeń, których dokładność jest większa niż dwa miejsca po przecinku. Związany z tym błąd obliczeń powinien być mniejszy niż 0,1%.

#### **8.4 Określenie wartości prawa własności działki 178/8**

**Tabela 7:** Określenie wartości przedmiotowej działki gruntu o numerze ewidencyjnym 175/8.

Wyceniana działka gruntu	Poziom cechy	
Powierzchnia działki	Dobra	0,4801
Dojazd	Dobry	0,2743
Dostępność mediów	Zła	0,2082
Warunki użytkowe terenu	Średnie	0,1665
<b>RAZEM</b>	<b>1,1291</b>	
Cena skorygowana (zł/m <sup>2</sup> )	<b>60,01</b>	
Powierzchnia gruntu (m <sup>2</sup> )	<b>1 000,00</b>	
<b>Wartość prawa do gruntu (zł)</b>	<b>60 006,14</b>	

Mając na uwadze powyższe, wartość 1 m<sup>2</sup> przedmiotowej działki gruntu nr 178/8 oszacowano zgodnie z następującym wzorem:

$$W_{1m^2} = 53,14 \text{ zł/m}^2 * 1,1291 = 60,01 \text{ zł/m}^2$$

gdzie:

C<sub>SR</sub> – średnia cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni działki gruntu określona na podstawie próbki reprezentatywnej

U<sub>i</sub> – współczynniki korygujące odpowiadające cechom rynkowym (tabela 7)

Zatem wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Lubomierzu (gmina Łapanów), działka ewidencyjna 178/8, ustalona dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, została określona według następującego wzoru:

$$W_R = P * W_{1m^2}$$

gdzie: P – powierzchnia działki

$$W_R = 1000,00 \text{ m}^2 * 60,01 \text{ zł/m}^2 = 60 006,14^3 \text{ zł}$$

#### **8.5 Zestawienie otrzymanych wyników**

W poniższej tabeli zestawiono powyżej otrzymane wartości dla poszczególnych działek, które mogą stanowić przedmiot odrębnej sprzedaży.

**Tabela 8:** Zestawienie otrzymanych wyników

Wyceniana działka gruntu [zł]	Powierzchnia gruntu [m <sup>2</sup> ]	Wartość rynkowa poszczególnej działki [zł]
178/5	1300	83 210,99
178/8	1000	60 006,14
<b>suma</b>	<b>2300</b>	<b>143 217,13</b>

<sup>3</sup> **Uwaga:** Wszystkie obliczenia są dokonywane za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel, a zaokrąglenia wyników są dokonywane na ostatnim etapie obliczeń, których dokładność jest większa niż dwa miejsca po przecinku. Związany z tym błąd obliczeń powinien być mniejszy niż 0,1%.

*Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej składającej się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych 178/5, 178/8 o łącznej powierzchni 2300 m<sup>2</sup>, położonej w Lubomierzu, gmina Łapanów, ujawnionej w księdze wieczystej TR10/00094353/6, dla potrzeb postępowania upadłościowego, oszacowana podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, w zaokrągleniu od pełnych stu złotych wynosi:*

*143 200 zł*

*słownie: sto czterdzieści trzy tysiące dwieście złotych*



## **10. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANÝCH WYNIKÓW**

1. Do oszacowania nieruchomości wyceniający zastosował podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.
2. W opinii nie ujawnia się danych identyfikujących nieruchomości porównawcze, których ujawnienie wkracza w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, zgodnie z wyrokiem SN z dnia 05.04.2012 r. (IICSK 369/11).
3. Przedmiot wyceny stanowiła nieruchomość gruntowa niezabudowana.
4. Przy ustalaniu wartości rynkowej wycenianego prawa do przedmiotowej nieruchomości położonej w Lubomierzu, działki gruntu o numerach ewidencyjnych 178/5 i 178/8 o łącznej powierzchni 0,2300 ha, do porównań wzięto nieruchomości będące przedmiotem obrotu z lokalizacji porównywalnych, których stan prawny prawidłowo odzwierciedlał wartość podobnych praw.
5. Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej składającej się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych 178/5, 178/8 o łącznej powierzchni 2300 m<sup>2</sup>, położonej w Lubomierzu, gmina Łapanów, ujawnionej w księdze wieczystej TR10/00094353/6, dla potrzeb postępowania upadłościowego, oszacowana podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, w zaokrągleniu od pełnych stu złotych wynosi:

**143 200 zł**

słownie: sto czterdzieści trzy tysiące dwieście złotych

6. Otrzymana w procesie wyceny wartość rynkowa w pełni oddaje aktualny stan lokalnego rynku nieruchomości podobnych i uwzględnia ceny przeciętne podobnych nieruchomości z tej samej okolicy, z dnia dokonania szacowania przedmiotowej nieruchomości.
7. Po przeanalizowaniu cech wpływających na wartość i atrybutów odpowiadających tej nieruchomości określona wartość odpowiada uwarunkowaniom rynku.

## **11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA**

1. W opinii nie ujawnia się danych identyfikujących nieruchomości porównawcze, których ujawnienie wkracza w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, zgodnie z wyrokiem SN z dnia 05.04.2012 r. (IICSK 369/11).
2. Potencjalny nabywca powinien zapoznać się osobiście z treścią niniejszego operatu szacunkowego oraz z przedmiotową nieruchomością w terenie.
3. Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
4. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym Excel, skąd mogą wynikać błędy zaokrągleń.
5. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić podczas wizji lokalnej całej nieruchomości. Zakłada się, że wszystkie udzielone informacje są zgodne z prawdą oraz że nie zatajono przed rzeczoznawcą żadnych faktów mogących wpłynąć na wynik niniejszej opinii o wartości.
6. Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej – Lubomierz, dz. ewid. 178/5, 178/8

7. Aktualność opinii może potwierdzić jej autor w sposób opisany w §58 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.
8. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszej opinii do innych celów niż cel, dla którego została sporządzona.
9. Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz o fakcie posiadania polisy seria SRM 0012807.
10. Wyceniający oświadcza, że ze swojej strony dochowa poufności wszystkich informacji uzyskanych w procesie sporządzania opinii oraz nie będzie udostępniać w całości lub w częściach dostarczonych nam dokumentów, poza wyjątkiem opisanym w art. 158 ustawy.
11. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń z tytułu hipotek nieruchomości oraz tych, które nie są autorowi znane.
12. Operat zawiera 34 (słownie: trzydzieści cztery) ponumerowane strony (brak numeru na pierwszej stronie) oraz załączniki.

**Podpis wyceniającego**



*Milena Wierzel*

Województwo: małopolskie

Powiat: bocheński

Jednostka ewidencyjna: 120105\_2, Łapanów

Obręb ewidencyjny: 0009, Lubomierz

STAROSTA BOCHEŃSKI  
Wydział Geodezji i Kartografii  
32-700 Bochnia, ul. Kazimierza Wielkiego 31

(nazwa organu wydającego dokument)

## UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 12-10-2022 08:08:24

Nr jednostki rejestrowej: G128

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji	
1/1 własność	[REDAKOWANE]	

Działki ewidencyjne: 2

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
178/5 120105_2.0009.178/5		0.13	RIVa PsIII	0.11 0.02	TR10/00094353/6
178/8 120105_2.0009.178/8		0.10	S-PsIII PsIII	0.08 0.02	TR10/00094353/6
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.23	ha		
Słownie:		dwadzieścia trzy ary			

Oznaczenia użytków i klas
PsIII - Pastwiska trwałe
RIVa - Grunty orne
S-PsIII - Sad

Sporządził(a): Erwina Łącka

dokument został podpisany elektronicznie

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

