

WYCENA I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

e-mail: wycena@data.pl

tel/fax (33) 877-52-31
(601) 87-09-08

OPERAT SZACUNKOWY WYCENY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ

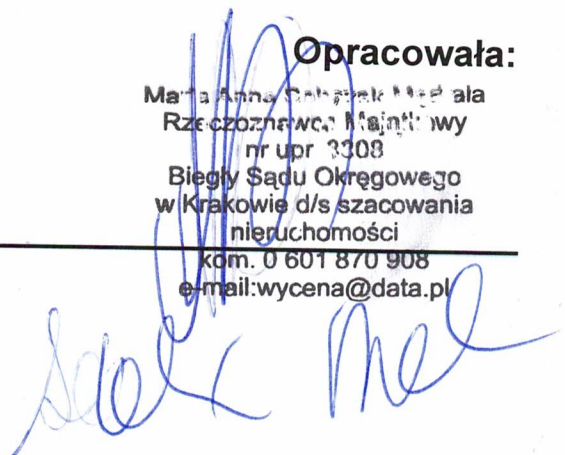
Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej
położonej w Suchoj Beskidzkiej, Obręb 0001 Sucha Beskidzka,
powiat suski, województwo małopolskie
KW KR1B/00064874/4



Zawoja, 2 styczeń 2023 r

Opracowała:

Marta Anna Cichyńska
Rzecznik
nr upr 3308
Biegły Sądu Okręgowego
w Krakowie d/s szacowania
nieruchomości
kdm. 0 601 870 908
e-mail: wycena@data.pl



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Zleceniodawca.

Wycenę wykonano na zlecenie syndyka masy upadłości.

Przedmiot wyceny.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w Suchej Beskidzkiej, Obręb 0001 Sucha Beskidzka, powiat suski, województwo małopolskie.

Działka nr ew. 9340/2 Obręb 0001 Sucha Beskidzka.

Zgodnie z ewidencją gruntów działka ma powierzchnię 0,1081 ha

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Sucha Beskidzka zatwierdzonym Uchwałą nr XI/87/2019 Rady Miasta Sucha Beskidzka z dnia 30 września 2019 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sucha Beskidzka przedmiotowa działka znajduje się w większości w terenie elementarnym 20MNU o funkcji: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, niewielki fragment w terenie elementarnym 52 KDW o funkcji: tereny dróg wewnętrznych.

Działka niezabudowana, częściowo zadrzewiona, na wyraźnym nachyleniu terenu. KW KR1B/00064874/4 prowadzona przez Sąd Rejonowy Wydział IV Ksiąg Wieczystych w Suchej Beskidzkiej.

Cel wyceny.

Opracowanie niniejsze ma na celu określenie wartości rynkowej nieruchomości na potrzeby postępowania upadłościowego.

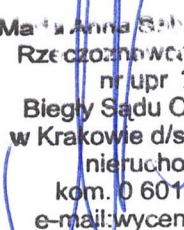
Stan prawny.

KW KR1B/00064874/4 prowadzona przez Sąd Rejonowy Wydział IV Ksiąg Wieczystych w Suchej Beskidzkiej.

OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI.

70.806,00 zł

słownie: siedemdziesiąt tysięcy osiemset sześć złotych.


Małgorzata Anna Babiarz
Rzecznik Majątkowy
nr upr 3308
Biegły Sądu Okręgowego
w Krakowie d/s szacowania
nieruchomości
kom. 0 601 870 908
e-mail: wycena@data.pl

Zawoja, 2 styczeń 2023 r

SPIS TREŚCI:

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	2
I . CZĘŚĆ OGÓLNA	4
1. Zleceniodawca.	4
2. Przedmiot i zakres wyceny.	4
3. Cel wyceny.	4
4. Stan prawny.	4
5. Uwarunkowania prawne i merytoryczne dokonywanej wyceny	7
6. Źródła informacji	7
7. Metoda wyceny	7
8. Daty istotne dla wyceny.....	8
II . OPIS NIERUCHOMOŚCI.....	8
1. Dane ogólne	8
2. Opis działki.....	9
III. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.	11
1. Analiza rynku.....	11
2. Zakres kwotowy cech różnicujących.....	12
3. Wycena działki nr ew. 9340/2	14
4. Analiza wyniku i wnioski.....	14
IV. UWAGI I ZASTRZEŻENIA.	18

I. CZĘŚĆ OGÓLNA .

1. Zleceniodawca.

Wycenę wykonano na zlecenie syndyka masy upadłości.

2. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w Suchej Beskidzkiej, Obręb 0001 Sucha Beskidzka, powiat suski, województwo małopolskie.

Działka nr ew. 9340/2 Obręb 0001 Sucha Beskidzka.

Zgodnie z ewidencją gruntów działka ma powierzchnię 0,1081 ha

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Sucha Beskidzka zatwierdzonym Uchwałą nr XI/87/2019 Rady Miasta Sucha Beskidzka z dnia 30 września 2019 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sucha Beskidzka przedmiotowa działka znajduje się w większości w terenie elementarnym 20MNU o funkcji: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, niewielki fragment w terenie elementarnym 52 KDW o funkcji: tereny dróg wewnętrznych.

Działka niezabudowana, częściowo zadrzewiona, na wyraźnym nachyleniu terenu.

KW KR1B/00064874/4 prowadzona przez Sąd Rejonowy Wydział IV Ksiąg Wieczystych w Suchej Beskidzkiej.

Zakres wyceny – prawo własności nieruchomości.

3. Cel wyceny.

Opracowanie niniejsze ma na celu określenie wartości rynkowej nieruchomości na potrzeby postępowania upadłościowego.

4. Stan prawny.

Właściciel nieruchomości: Stanisław Kazimierz Maciejowski

KW KR1B/00064874/4 prowadzona przez Sąd Rejonowy Wydział IV Ksiąg Wieczystych w Suchej Beskidzkiej.

Stan prawny nieruchomości został uregulowany w księdze wieczystej nr KR1B/00064874/4 prowadzonej przez Sąd Rejonowy Wydział IV Ksiąg Wieczystych w Suchej Beskidzkiej.

Badanie księgi wieczystej przeprowadzono dnia 02.01.2023 roku.

Nieruchomość gruntowa

Dział I – oznaczenie nieruchomości:

Województwo małopolskie

Powiat suski

Gmina Sucha Beskidzka

Miejscowość Sucha Beskidzka

Działka nr ew. 9340/2

Obszar: 0,1081 ha

Dział I - spis praw związanych z własnością:

Brak wpisu

Dział II – własność:

Stanisław Kazimierz Maciejowski

Dział III – ciężary i ograniczenia:

Wszczęcie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości objętej tą księgą wieczystą
Do wszczętego postępowania egzekucyjnego przyłączył się kolejny wierzyciel na podstawie tytułu wykonawczego Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie sygn. Akt VI NC-E 55944/17 z dnia 2017.03.22 w sprawie KM 1041/17

Przy DZKW/KR1B/6221/20 do wszczętego postępowania egzekucyjnego przyłączył się kolejny wierzyciel: Czebotar Grzegorz, Zawisza Adam, Gorzawska Anna P.U.H. Nobiles 2 s.c. z siedzibą w Tychach, REGON: 276955883, na podstawie tytułu wykonawczego Sądu Rejonowego w Suchej Beskidzkiej sygn. Akt I NC 25/18 z dnia 14.06.2018 r. w sprawie KM 1503/20.

Przy dz.kw. 6656/2020 do wszczętego postępowania egzekucyjnego przyłączył się kolejny wierzyciel Getin Noble Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, na podstawie tytułu wykonawczego Sądu Rejonowego w Suchej Beskidzkiej, z dnia 11.12.2018 r., sygn. Akt I C 614/18 przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Suchej Beskidzkiej Filipa Zamulińskiego, w sprawie KM 262/20.

Przy Dz.Kw. 6594/2021 wykreślono wszczęcie postępowania egzekucyjnego na podstawie tytułu wykonawczego Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie sygn.akt VI NC-E 220516/17 z dn. 23.05.2017 r. na rzecz wierzyciela: Bank Polska Kasa Opieki S.A. przeciwko dłużnikowi Stanisławowi Maciejowskiemu - w sprawie KM 905/17.

Przy Dzkw/Kr1b/00010453/21 do wszczętego postępowania egzekucyjnego przyłączył się kolejny wierzyciel Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, na podstawie tytułu wykonawczego Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie z dnia 15.09.2017 r., sygn. Akt VI NC-E 1492569/17 przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Suchej Beskidzkiej Filipa Zamulińskiego, w sprawie KM 979/21.
na rzecz:

- Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Wrocław, 140317429
- Alior Bank Spółka Akcyjna, Warszawa, 0000305178
- Getin Noble Bank Spółka Akcyjna, Warszawa, 141334039, 0000304735
- Grzegorz Czebotar
- Adam Zawisza
- Anna Gorzawska

Do działu III złożono wnioski:

REP.C. / KOMO / 151520 / 22 - 2022-10-13, 10:37:13

1. 1

DZ. KW. / KR1B / 8244 / 22 / 1 - 2022-10-13, 11:02:26 - wpis wszczęcia egzekucji

REP.C. / KOMO / 151491 / 22 - 2022-10-13, 10:18:50

2. 1

DZ. KW. / KR1B / 8243 / 22 / 1 - 2022-10-13, 10:29:10 - wpis wszczęcia egzekucji

REP.C. / KOMO / 151482 / 22 - 2022-10-13, 10:07:56

3. 1

DZ. KW. / KR1B / 8241 / 22 / 1 - 2022-10-13, 10:25:42 - wpis wszczęcia egzekucji

REP.C. / KOMO / 151423 / 22 - 2022-10-13, 09:22:39

4. 1

DZ. KW. / KR1B / 8238 / 22 / 1 - 2022-10-13, 09:44:59 - wpis wszczęcia egzekucji

Dział IV – hipoteki:

Brak wpisu

Badanie ewidencji gruntów przeprowadzono dnia 02.01.2023 roku.

Województwo małopolskie

Powiat suski

Jednostka ewidencyjna: Sucha Beskidzka miasto

Obręb 0001 Sucha Beskidzka

Właściciel: Stanisław Kazimierz Maciejowski

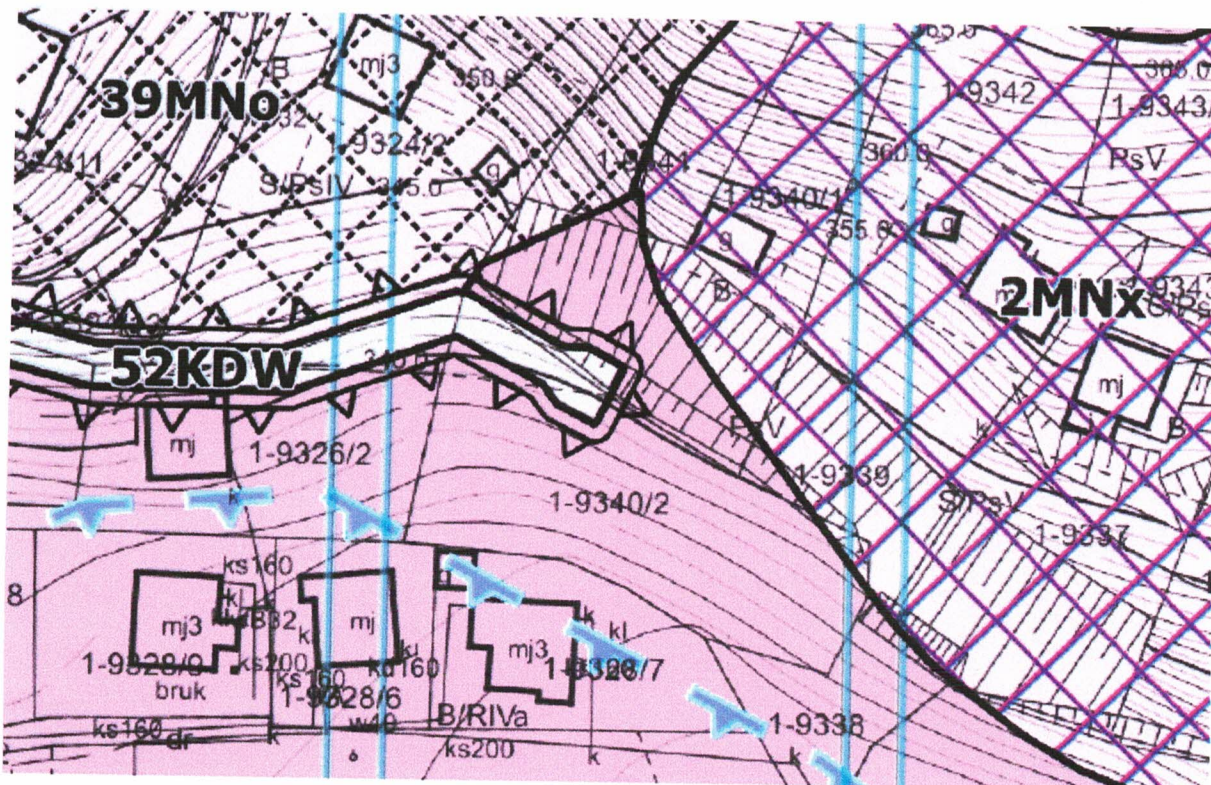
KW KR1B/00064874/4

Nr ew. działki	Pow. w ha	Użytki			
9340/2	0,1081 ha	R IV a			
Jednostka rejestrowa : G 4256					
Nr działki	Ark	Położenie działki	Użytki		Pow działki[ha]
9340/2	172.423.214		Klasouzytek	Pow.	0.1081
Id działki : 121502_1.0001.9340/2			RIVa	0.1081	

Uwaga: Nie stwierdzono rozbieżności pomiędzy zapisami ewidencji gruntów a stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej.

Badanie przeznaczenia terenu przeprowadzono dnia 02.01.2023 r.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Sucha Beskidzka zatwierdzonym Uchwałą nr XI/87/2019 Rady Miasta Sucha Beskidzka z dnia 30 września 2019 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sucha Beskidzka przedmiotowa działka znajduje się w większości w terenie elementarnym 20MNU o funkcji: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, niewielki fragment w terenie elementarnym 52 KDW o funkcji: tereny dróg wewnętrznych.



5. Uwarunkowania prawne i merytoryczne dokonywanej wyceny.

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, z 2022 r. poz. 1846);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny. (Dz. U. z 2022 r. poz. 1360);
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2022 r. poz. 1728, 1846);
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 1520);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. (Dz. U. z 2021; poz. 555);
- Standardy Zawodowe Rzecznawców Majątkowych

6. Źródła informacji .

- Wizja lokalna nieruchomości przeprowadzona 30 grudnia 2022 r.
- Własna baza danych o lokalnym rynku nieruchomości.
- Mapa terenu.
- Badanie księgi wieczystej przeprowadzone przez rzeczoznawcę majątkowego dnia 2 stycznia 2023 r.
- Badanie przeznaczenia terenu przeprowadzone przez rzeczoznawcę majątkowego dnia 2 stycznia 2023 r.
- Badanie ewidencji gruntów przeprowadzone przez rzeczoznawcę majątkowego dnia 2 stycznia 2023 r.

7. Metoda wyceny .

Wartość działki wyliczono podejściem porównawczym, metodą porównania parami w oparciu o znane ceny transakcyjne na nieruchomości o podobnych atrybutach, zlokalizowanych w najbliższej okolicy wycenianej nieruchomości.

Procedura wyceny w metodzie porównywania parami.

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 na rynku nieruchomości.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Wybór do porównania z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z uch niezbędną charakterystyką.

7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych.
11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych

8. Daty istotne dla wyceny.

Data sporządzenia operatu szacunkowego:	2 styczeń 2023 r.
Wizję lokalną sporządzono dnia:	30 grudzień 2022 r.
Wycenę sporządzono według stanu nieruchomości na dzień:	30 grudzień 2022 r.
Wycenę sporządzono według poziomu cen na dzień:	2 styczeń 2023 r.

II . OPIS NIERUCHOMOŚCI

1. Dane ogólne

Lokalizacja ogólna.

Sucha Beskidzka to miasto powiatowe w południowo-zachodniej części województwa małopolskiego, w powiecie suskim (siedziba starostwa).

Miasto położone jest w niewielkiej kotlinie na skraju Beskidu Makowskiego i Beskidu Żywieckiego, u ujścia rzeki Stryszawki do Skawy.

Pierwsza wzmianka o osadzie Sucha pochodzi z 1405.

Była ona w posiadaniu rodu Słupskich, którzy odsprzedali ją Włochowi Gaspare Castiglione, późniejszemu Kasprowi Suskiemu.

Miasto rozwinęło się dzięki połączeniom kolejowym Kraków-Zakopane i Sucha Beskidzka-Żywiec (fragment Galicyjskiej Kolei Transwersalnej), dystansując starsze, okoliczne miasta Maków Podhalański i Jordanów.

Stacja kolejowa Sucha Beskidzka otwarta została w 1884.

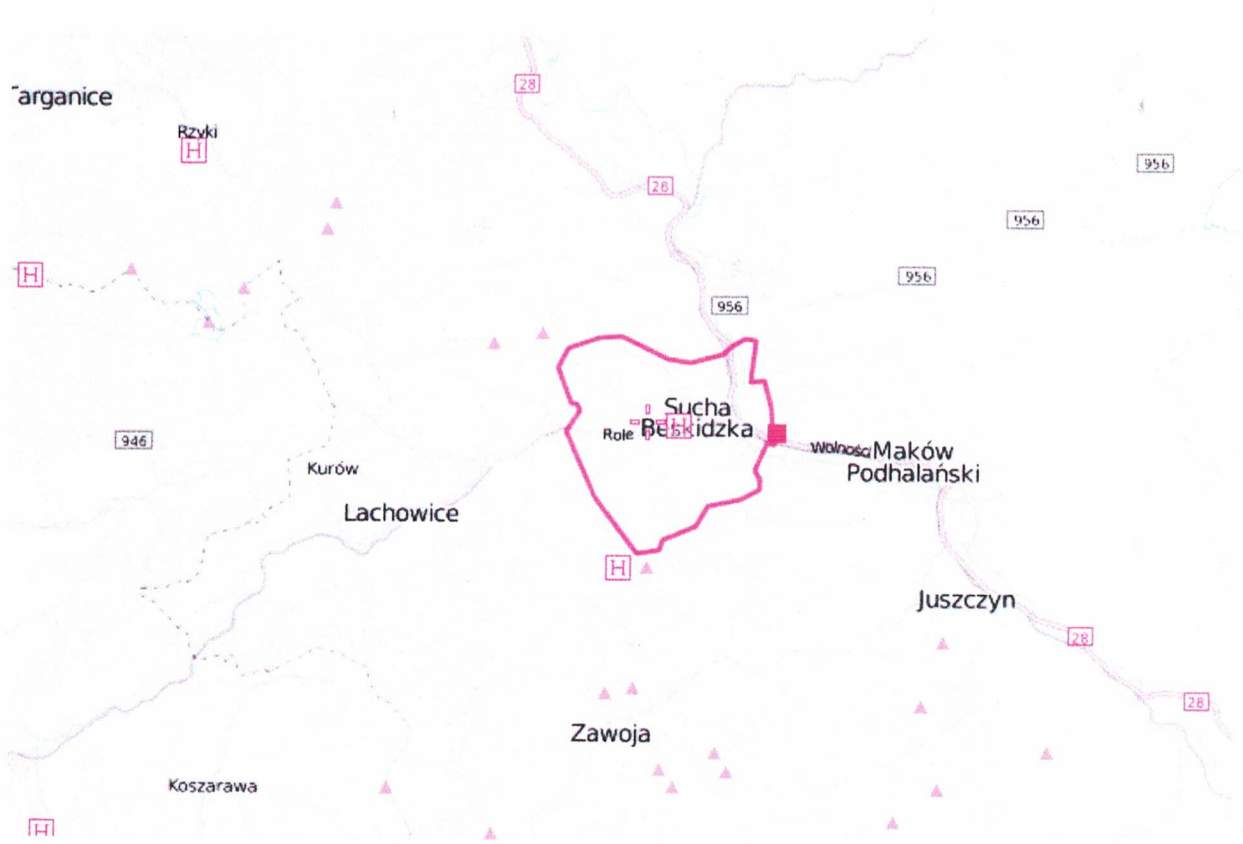
Sucha posiada prawa miejskie od 1889 (inne źródła podają 1896).

W 1964 oficjalnie przyjęto nazwę Sucha Beskidzka.

Zabytki i atrakcje Suchoj to:

- manierystyczny zamek Komorowskich, później Wielopolskich, Branickich i Tarnowskich, przebudowany w stylu barokowym - zwany "Małym Wawelem" - zabytek I klasy; obecnie hotel i restauracja "Kasper Suski" oraz siedziba Miejskiego Ośrodka Kultury,
- przy zamku park typu krajobrazowego z XVIII/XIX wieku,
- zespół klasztoru kanoników regularnych: kościół manierystyczno-barokowy z 1613-14, budynek klasztoru (obecnie plebania), kaplice z XVII wieku,
- kościół neogotycki z początku XX wieku zbudowany wg projektu Teodora Talowskiego,
- drewniana Karczma „Rzym” z XVIII wieku znajdująca się na rynku,
- kaplica konfederatów barskich na górze Jasień z XVIII wieku,
- Muzeum Ziemi Suskiej ul. Batalionów Chłopskich 22,

- Muzeum Miejskie Suchej Beskidzkiej ul. Zamkowa 1,
- ośrodki sportów zimowych.



Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa położona w Suchoj Beskidzkiej, Obręb 0001 Sucha Beskidzka, powiat suski, województwo małopolskie.

Działka nr ew. 9340/2 Obręb 0001 Sucha Beskidzka.

Zgodnie z ewidencją gruntów działka ma powierzchnię 0,1081 ha

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Sucha Beskidzka zatwierdzonym Uchwałą nr XI/87/2019 Rady Miasta Sucha Beskidzka z dnia 30 września 2019 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sucha Beskidzka przedmiotowa działka znajduje się w większości w terenie elementarnym 20MNU o funkcji: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, niewielki fragment w terenie elementarnym 52 KDW o funkcji: tereny dróg wewnętrznych.

2. Opis działki.

Nr ew. działki	przeznaczenie terenu	Pow. w ha	Dojazd	Kształt	Sąsiedztwo	Uwagi
9340/2	MNU, KDW	0,1081	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie.	Regulamy zbliżony do trapezu	Zabudowa mieszkaniowa, tereny zadrzewione, tereny niezabudowane	Działka niezabudowana, częściowo zadrzewiona, na wyraźnym nachyleniu terenu. Działka nieuzbrojona. W sąsiedztwie E, W, K.

III. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.

1. Analiza rynku.

Analizując rynek miasta Sucha Beskidzka można stwierdzić, że w ostatnich latach zawarto średnią liczbę transakcji sprzedaży gruntów o podobnej atrakcyjności i przeznaczeniu jak działka będąca przedmiotem wyceny.

Jednostką porównawczą jest 1 m².

W 2020 r. sytuacja, w zakresie cen podobnych nieruchomości, ustabilizowała się. Wydłużyły się okresy negocjacyjne, powróciła względna równowaga pozycji sprzedających i kupujących. Podaż jak i popyt na nieruchomości były zrównoważone, na dobrym poziomie. Ilość zawieranych transakcji była duża.

Od 2021 roku nastąpił wyraźny wzrost cen nieruchomości w granicach 10-15% w skali roku w zależności od atrakcyjności lokalizacji.

Przyjęto trend czasowy 1 %/miesiąc.

Tabela 1.

Data transakcji	Obręb	Cena	Powierzchnia w m ²	Cena za 1 m ²	Cena sprowadzona na datę wyceny
2021-12-29	Sucha Beskidzka	160000	4375	36,57	41,32 zł
2021-10-29	Sucha Beskidzka	8500	232	36,64	42,14 zł
2021-04-09	Sucha Beskidzka	78000	2128	36,65	44,35 zł
2022-09-14	Sucha Beskidzka	130000	2936	44,28	46,05 zł
2021-10-18	Sucha Beskidzka	55000	1336	41,17	47,35 zł
2021-09-24	Sucha Beskidzka	100000	2417	41,37	47,99 zł
2021-01-28	Sucha Beskidzka - Maków	50000	1174	42,59	52,81 zł
2021-01-21	Sucha Beskidzka	50000	1165	42,92	53,22 zł
2022-07-09	Sucha Beskidzka	50000	968	51,65	54,75 zł
2022-10-11	Sucha Beskidzka	65000	1216	53,45	55,06 zł
2021-03-29	Sucha Beskidzka	77000	1676	45,94	56,05 zł
2021-03-29	Sucha Beskidzka	210000	4429	47,41	57,84 zł
2021-12-07	Sucha Beskidzka	110000	2113	52,06	58,83 zł
2021-05-18	Sucha Beskidzka	130000	2576	50,47	60,56 zł
2021-05-20	Sucha Beskidzka	40001	783	51,09	61,31 zł
2021-05-07	Sucha Beskidzka	32300	631	51,19	61,43 zł
2022-01-19	Sucha Beskidzka	200000	3508	57,01	63,85 zł
2021-02-01	Sucha Beskidzka	155000	2894	53,56	65,88 zł
2021-10-14	Sucha Beskidzka	14700	255	57,65	66,30 zł
2022-01-20	Sucha Beskidzka	150000	2501	59,98	67,17 zł
2022-01-17	Sucha Beskidzka	150000	2501	59,98	67,18 zł
2021-02-19	Sucha Beskidzka	160000	2694	59,39	73,05 zł
2021-09-27	Sucha Beskidzka	37000	579	63,90	74,12 zł
2021-12-16	Sucha Beskidzka	135000	1982	68,11	76,96 zł
2021-09-06	Sucha Beskidzka	180000	2702	66,62	77,28 zł
2021-06-24	Sucha Beskidzka	105000	1575	66,67	79,34 zł

2021-07-09	Sucha Beskidzka	100000	1479	67,61	79,78 zł
2022-01-03	Sucha Beskidzka	130000	1750	74,29	83,20 zł
2022-10-26	Sucha Beskidzka	50000	590	84,75	87,29 zł
2021-02-17	Sucha Beskidzka	60000	814	73,71	90,66 zł
2021-12-01	Sucha Beskidzka	65000	729	89,16	100,75 zł
2021-07-02	Sucha Beskidzka	75000	878	85,42	100,80 zł
2021-06-21	Sucha Beskidzka	86000	982	87,58	104,22 zł
2022-05-25	Sucha Beskidzka	57000	579	98,45	106,32 zł
2021-08-23	Sucha Beskidzka	77000	834	92,33	108,03 zł
2021-08-20	Sucha Beskidzka	80000	834	95,92	112,23 zł
2021-11-02	Sucha Beskidzka	123000	1228	100,16	114,18 zł
2021-02-17	Sucha Beskidzka	80000	814	98,28	120,88 zł

Analizując transakcje zawarte w tabeli powyżej stwierdza się, iż ceny gruntów po poprawce czasowej wahają się w przedziale 41,32 zł/m² do 120,88 zł/m²

$$C_{\max} - C_{\min} = 79,56 \text{ zł}$$

Analiza preferencji nabywców nieruchomości wykazuje, iż na wartość działek wpływają następujące cechy:

- lokalizacja (cecha uzależniona od odległości działki od istniejącej zabudowy, mody na lokalizację, odległości od punktów usługowych i użyteczności publicznej, walorów widokowych, odległości od centrum miasta i innych)
- wielkość (cecha uzależniona od powierzchni działki)
- dojazd (cecha uzależniona od dojazdu do działki)
- uzbrojenie terenu (cecha uzależniona od dostępności uzbrojenia terenu)
- kształt (cecha uzależniona od kształtu terenu, szerokości, długości działki, możliwości i trudności w zagospodarowaniu terenu wynikających z kształtu działki)
- utrudnienia w zabudowie (cecha uzależniona od ukształtowania terenu, występowania podmokłości terenu, infrastruktury przechodzącej przez działki oraz innych utrudnień w zagospodarowaniu działki)

Na podstawie analizy rynku przyjęto następujący układ wagowy dla opisywanych cech:

- lokalizacja – 20 %
- wielkość – 15 %
- dojazd – 15 %
- uzbrojenie terenu – 15 %
- kształt – 10 %
- utrudnienia w zabudowie – 25 %

2. Zakres kwotowy cech różnicujących.

Tabela 2.

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy	Układ stopniowy cech	Zakres cenowy (C max – C min)	Zakres kwotowy cechy

1.	lokalizacja	20 %	Najlepsza Korzystna Średnio korzystna	79,56	15,91
2.	wielkość	15 %	Bardzo mała (do 100 m ²) Mała (100-1000 m ²) Średnia (1000-2000 m ²) Duża (powyżej 2000 m ²)	79,56	11,93
3.	dojazd	15 %	Dobry (droga asfaltowa) Średni (inna droga) Zły (przez działki sąsiednie) Brak dojazdu (brak dojazdu)	79,56	11,93
4.	uzbrojenie terenu	15 %	Pełne Niepełne W sąsiedztwie E w sąsiedztwie Brak	79,56	11,94
5.	kształt	10 %	regularny nieregularny lub wydłużony	79,56	7,96
6.	utrudnienia w zabudowie	25 %	Brak Średnie Wysokie	79,56	19,89
					79,56

3. Wycena działki nr ew. 9340/2

Do porównania przyjęto następujące transakcje zawarte w tabeli 3.

Tabela 3.

Data transakcji	Obręb	Cena	Powierzchnia w m ²	Cena za 1 m ²	Cena sprowadzona na datę wyceny
2021-10-18	Sucha Beskidzka	55000	1336	41,17	47,35 zł
2021-01-21	Sucha Beskidzka	50000	1165	42,92	53,22 zł
2022-10-11	Sucha Beskidzka	65000	1216	53,45	55,06 zł
2021-03-29	Sucha Beskidzka	77000	1676	45,94	56,05 zł
2021-12-16	Sucha Beskidzka	135000	1982	68,11	76,96 zł
2021-06-24	Sucha Beskidzka	105000	1575	66,67	79,34 zł
2021-07-09	Sucha Beskidzka	100000	1479	67,61	79,78 zł
2022-01-03	Sucha Beskidzka	130000	1750	74,29	83,20 zł
2021-11-02	Sucha Beskidzka	123000	1228	100,16	114,18 zł

Porównanie cech obiektu wycenianego oraz obiektów wybranych do porównań z uwzględnieniem ich stopniowego układu zostało przedstawione w tabeli 4.

Procedura obliczeniowa wartości 1 m² gruntu znajduje się w tabeli 5.

Na podstawie załączonej tabeli wartość 1 m² oszacowano na kwotę: **65,50 zł/m²**

Zatem wartość rynkowa działki wynosi:

$$65,50 \text{ zł/m}^2 * 1081 \text{ m}^2 = 70.805,50 \text{ zł}$$

Przyjęto: **70.806,00 zł**

słownie: siedemdziesiąt tysięcy osiemset sześć złotych.

4. Analiza wyniku i wnioski.

Data transakcji	Obręb	Powierzchnia w m ²	Cena sprowadzona na datę wyceny
2021-12-29	Sucha Beskidzka	4375	41,32 zł
2021-10-29	Sucha Beskidzka	232	42,14 zł
2021-04-09	Sucha Beskidzka	2128	44,35 zł
2022-09-14	Sucha Beskidzka	2936	46,05 zł
2021-10-18	Sucha Beskidzka	1336	47,35 zł
2021-09-24	Sucha Beskidzka	2417	47,99 zł
2021-01-28	Sucha Beskidzka - Maków	1174	52,81 zł
2021-01-21	Sucha Beskidzka	1165	53,22 zł
2022-07-09	Sucha Beskidzka	968	54,75 zł
2022-10-11	Sucha Beskidzka	1216	55,06 zł
2021-03-29	Sucha Beskidzka	1676	56,05 zł

2021-03-29	Sucha Beskidzka	4429	57,84 zł
2021-12-07	Sucha Beskidzka	2113	58,83 zł
2021-05-18	Sucha Beskidzka	2576	60,56 zł
2021-05-20	Sucha Beskidzka	783	61,31 zł
2021-05-07	Sucha Beskidzka	631	61,43 zł
2022-01-19	Sucha Beskidzka	3508	63,85 zł
2021-02-01	Sucha Beskidzka	2894	65,88 zł
2021-10-14	Sucha Beskidzka	255	66,30 zł
2022-01-20	Sucha Beskidzka	2501	67,17 zł
2022-01-17	Sucha Beskidzka	2501	67,18 zł
2021-02-19	Sucha Beskidzka	2694	73,05 zł
2021-09-27	Sucha Beskidzka	579	74,12 zł
2021-12-16	Sucha Beskidzka	1982	76,96 zł
2021-09-06	Sucha Beskidzka	2702	77,28 zł
2021-06-24	Sucha Beskidzka	1575	79,34 zł
2021-07-09	Sucha Beskidzka	1479	79,78 zł
2022-01-03	Sucha Beskidzka	1750	83,20 zł
2022-10-26	Sucha Beskidzka	590	87,29 zł
2021-02-17	Sucha Beskidzka	814	90,66 zł
2021-12-01	Sucha Beskidzka	729	100,75 zł
2021-07-02	Sucha Beskidzka	878	100,80 zł
2021-06-21	Sucha Beskidzka	982	104,22 zł
2022-05-25	Sucha Beskidzka	579	106,32 zł
2021-08-23	Sucha Beskidzka	834	108,03 zł
2021-08-20	Sucha Beskidzka	834	112,23 zł
2021-11-02	Sucha Beskidzka	1228	114,18 zł
2021-02-17	Sucha Beskidzka	814	120,88 zł
2023-01-02	Sucha Beskidzka	1081	65,50 zł

Oszacowana wartość znajduje się pomiędzy ceną minimalną i maksymalną obiektów przyjętych do analizy.

Stwierdza się, że otrzymany wynik jest realny.

Tabela 4.

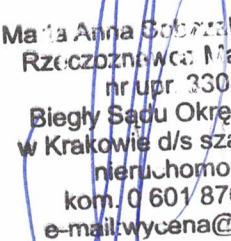
Cena 1 m ²	Lokalizacja	wielkość	Dojazd	Uzbrojenie terenu	kształt	Utrudnienia w zabudowie
47,35 zł	Średnio korzystna	Średnia	Średni	brak	regularny	średnie
53,22 zł	Średnio korzystna	Średnia	dobry	W sąsiedztwie	regularny	średnie
55,06 zł	Średnio korzystna	Średnia	dobry	W sąsiedztwie	nieregularny	średnie
56,05 zł	Średnio korzystna	Średnia	Brak dojazdu	W sąsiedztwie	regularny	wysokie
76,96 zł	Średnio korzystna	Średnia	dobry	W sąsiedztwie	regularny	średnie
79,34 zł	Średnio korzystna	Średnia	dobry	W sąsiedztwie	regularny	średnie
79,78 zł	Średnio korzystna	Średnia	średni	W sąsiedztwie	regularny	średnie
83,20 zł	Średnio korzystna	Średnia	średni	W sąsiedztwie	regularny	średnie
114,18 zł	Średnio korzystna	Średnia	średni	W sąsiedztwie	regularny	średnie
?	Średnio korzystna	Średnia	Brak dojazdu	W sąsiedztwie	regularny	średnie

Tabela 5.

Objekt	Cena 1 m ²	Lokalizacja	wielkość	Dojazd	Uzbrojenie terenu	kształt	Utrudnienia w zabudowie	Wartość popraw.	
1	47,35 zł	0	0	-7,95	5,97	0	0	45,37 zł	
2	53,22 zł	0	0	-11,93	0	0	0	41,29 zł	
3	55,06 zł	0	0	-11,93	0	7,96	0	51,09 zł	
4	56,05 zł	0	0	0	0	0	9,95	66,00 zł	
5	76,96 zł	0	0	-11,93	0	0	0	65,03 zł	
6	79,34 zł	0	0	-11,93	0	0	0	67,41 zł	
7	79,78 zł	0	0	-7,95	0	0	0	71,83 zł	
8	83,20 zł	0	0	-7,95	0	0	0	75,25 zł	
9	114,18 zł	0	0	-7,95	0	0	0	106,23 zł	
X	?	Średnio korzystna	Średnia	Brak dojazdu	W sąsiedztwie	regularny	średnie		
Średnia wartość rynkowa 1 m ²		65,50 zł/m ²							

IV. UWAGI I ZASTRZEŻENIA.

1. Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Opracowanie niniejsze służyć może wyłącznie celowi dla którego został sporządzony – uprawnionym do posługiwania się operatem jest wyłącznie Zleceniodawca.
3. Szczegółowe informacje o obiektach przyjętych do porównań znajdują się w posiadaniu autora operatu.
4. Wartość rynkowa nieruchomości została określona bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat a w szczególności wartość nie została powiększona o podatek VAT.
5. Zgodnie z art. 313 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r.; Prawo upadłościowe (Dz. U. 2022 r. poz. 1520) sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej; wpisy wszczęcia egzekucji z nieruchomości wpisane w dziale III ksiąg wieczystych nieruchomości sprzedawanych w postępowaniu upadłościowym wygasają.



Marta Anna Sobczak Magdalena
Rzecznik Majątkowy
nr upr. 3308
Biegły Sąd Okręgowy
w Krakowie d/s szacowania
nieruchomości
kom. 0 601 870 908
e-mail: wycena@data.pl





