

WYCENA I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

e-mail: wycena@data.pl

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

OPERAT SZACUNKOWY WYCENY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ

**Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej
położonej w Stryszawie, gmina Stryszawa,
powiat suski, województwo małopolskie
Adres: Stryszawa 1 A
Działki nr ew. 3407/1, 3469 Obręb 0007 Stryszawa**

Opracowała:

Zawoja, 15 sierpień 2022 r

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO**Zleceniodawca.**

Wycenę wykonano na zlecenie syndyka masy upadłości.

Przedmiot wyceny.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa położona w Stryszawie, gmina Stryszawa, powiat suski, województwo małopolskie.

Adres: Stryszawa 1 A

Przedmiotem wyceny są:

- Działka nr ew. 3407/1 Obręb 0007 Stryszawa o powierzchni 1795 m²
- Działka nr ew. 3469 Obręb 0007 Stryszawa o powierzchni 212 m²
- Budynek mieszkalny jednorodzinny o powierzchni użytkowej 305,88 m² (pomiary z natury) zlokalizowany na działce nr ew. 3407/1
- Budynek gospodarczy o powierzchni użytkowej 141,14 m² (pomiary z natury) zlokalizowany na działce nr ew. 3407/1 i skrawek na działce nr ew. 3469

KW KR1B/00020643/6 prowadzona przez Sąd Rejonowy Wydział IV Ksiąg Wieczystych w Suchoj Beskidzkiej.

Cel wyceny.

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

Stan prawny.

KW KR1B/00020643/6 prowadzona przez Sąd Rejonowy Wydział IV Ksiąg Wieczystych w Suchoj Beskidzkiej.

WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI:

Nr ew. działki	Wartość	Słownie
3407/1	735.173,00 zł	siedemset trzydzieści pięć tysięcy sto siedemdziesiąt trzy złote.
3469		
	W tym:	
	- wartość gruntu: 154.077,00 zł	
	- wartość budynków: 581.096,00 zł	

Zawoja, 15 sierpień 2022 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	8
6. Źródła informacji	8
7. Metoda wyceny	9
8. Daty istotne dla wyceny	10
9. Ustalenie sposobu najkorzystniejszego użytkowania	11
II . OPIS NIERUCHOMOŚCI	11
1. Dane ogólne	11
2. Opis działek	12
3. Opis budynków	14
III. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁEK NR EW. 3407/1, 3469 WRAZ Z ZABUDOWĄ	16
1. Analiza rynku	16
2. Opis obiektów przyjętych do porównania	16
3. Określenie wartości cech różnicujących	18
4. Analiza obiektów porównawczych i obiektu wycenianego	20
5. Określenie wartości 1 m2 nieruchomości	20
6. Określenie wartości rynkowej nieruchomości	20
7. Analiza wyników i wnioski	20
IV. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁEK	24
1. Analiza rynku nieruchomości	24
2. Zakres kwotowy cech różnicujących	26
3. Wycena działek nr ew. 3407/1, 3469	27
4. Analiza wyników i wnioski	30
V. ZESTAWIENIE WARTOŚCI	31
VI. UWAGI I ZASTRZEŻENIA	31

I. CZĘŚĆ OGÓLNA .

1. Zleceniodawca.

Wycenę wykonano na zlecenie syndyka masy upadłości.

2. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa położona w Stryszawie, gmina Stryszawa, powiat suski, województwo małopolskie.

Adres: Stryszawa 1 A

Przedmiotem wyceny są:

- Działka nr ew. 3407/1 Obręb 0007 Stryszawa o powierzchni 1795 m²
 - Działka nr ew. 3469 Obręb 0007 Stryszawa o powierzchni 212 m²
 - Budynek mieszkalny jednorodzinny o powierzchni użytkowej 305,88 m² (pomiar z natury) zlokalizowany na działce nr ew. 3407/1
 - Budynek gospodarczy o powierzchni użytkowej 141,14 m² (pomiar z natury) zlokalizowany na działce nr ew. 3407/1 i skrawek na działce nr ew. 3469
- KW KR1B/00020643/6 prowadzona przez Sąd Rejonowy Wydział IV Ksiąg Wieczystych w Suchoj 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: Jan Józef Kłapyta

KW KR1B/00020643/6 prowadzona przez Sąd Rejonowy Wydział IV Ksiąg Wieczystych w Suchoj Beskidzkiej.

Stan prawny nieruchomości został uregulowany w księdze wieczystej nr KR1B/00020643/6 prowadzonej przez Sąd Rejonowy Wydział IV Ksiąg Wieczystych w Suchoj Beskidzkiej.

Badanie księgi wieczystej przeprowadzono dnia 15.08.2022 roku.

Nieruchomość gruntowa

Dział I – oznaczenie nieruchomości:

Województwo małopolskie
Powiat suski
Gmina Stryszawa
Miejscowość Stryszawa
Działki nr ew. 3407/1, 3469
Obszar: 0,2007 ha

Dział I - spis praw związanych z własnością:

Brak wpisu

Dział II – własność:

Jan Józef Kłapyta

Dział III – ciężary i ograniczenia:**Ostrzeżenie**

Wszczęcie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości objętej tą księgą wieczystą na podstawie tytułu wykonawczego nakazu zapłaty Sądu Okręgowego w Krakowie Sygn. Akt IX GNC 49/15 z dnia 12.02.2015 r., przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Suchoj Beskidzkiej Tadeusza Aksamita, w sprawie KM 618/15;

do toczącego się postępowania egzekucyjnego wpisali się dotychczasowi wierzyciele na nowej podstawie, nakazu zapłaty Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, sygn. Akt. V GNC 204/16/S z dnia 2015-01-26 - w sprawie KM 500/15;

do toczącego się postępowania egzekucyjnego wpisał się nowy wierzyciel Intrac Polska sp. z o.o. z siedzibą w Wolicy, na podstawie tytułu wykonawczego Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie, sygn. Akt. VI NC-E 1624497/15 z dnia 02.11.2015 r.;

za NRDZKW/KR1B/00000683/18 do toczącego się postępowania egzekucyjnego wpisał się nowy wierzyciel Bank Spółdzielczy w Suchoj Beskidzkiej, na podstawie tytułu wykonawczego; bankowego tytułu egzekucyjnego, sygn. akt. nr 27/2015 z dnia 29.10.2015 r. oraz Postanowienia Sądu Rejonowego w Suchoj Beskidzkiej sygn. akt. I CO 846/15 z dnia 06.11.2015 r. - w sprawie KM 5/16

na rzecz:

- Intrac Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Wolica;
- Bank Spółdzielczy w Suchoj Beskidzkiej, Sucha Beskidzka, 000499956
- Jerzy Pawlikowski;
- Zbigniew Podstawa.

Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością

Nieodpłatna i nieograniczona czasem służebność gruntowa, polegająca na prawie przeprowadzenia wszelkich mediów, wschodnią granicą działki ewidencyjnej numer 3469 oraz po działce ewidencyjnej numer 3407/1 (na styku granic działek ewidencyjnych numer: 3469, 3407/1 i 3406) w sposób zaznaczony na mapie kolorem czerwonym, na rzecz: kaźdoczesnych właścicieli nieruchomości położonej w Stryszawie, stanowiącej działkę ewidencyjną numer 3406; KW KR1B/00076088/4

Do działu III złożono wnioski:

Rep.C. / KOMO / 95919 / 22 - 2022-06-29, 08:34:36; Dz. Kw. / KR1B / 5173 / 22 / 1 - 2022-06-29, 09:33:16 - wykreślenie wszczęcia egzekucji.

Dział IV – hipoteki:

Hipoteka przymusowa w kwocie 7759,20 (siedem tysięcy siedemset pięćdziesiąt dziewięć 20/100) zł; wierzytelność i stosunek prawny: zabezpieczenie należności głównej, odsetek, kosztów postępowania egzekucyjnego i dalszych odsetek, tytuł wykonawczy numer SW 4/83/2014 z dnia 26 czerwca 2014 roku na rzecz Gminy Stryszawa.

Hipoteka przymusowa w kwocie 313089,50 (trzysta trzynaście tysięcy osiemdziesiąt dziewięć 50/100) zł; wierzytelność i stosunek prawny: należność główna określona w decyzji z dnia 18 marca 2015 roku 070371DZPDZ15/000037 z tytułu składek na: Fundusz Ubezpieczeń Społecznych za okres od lipca 2014 r. do lutego 2015 roku, Fundusz Ubezpieczenia Zdrowotnego za okres od lipca 2014 roku do lutego 2015 roku, Fundusz Pracy i Fgśp za okres od lipca 2014 roku do lutego 2015 roku z odsetkami, w tym odsetkami dalszymi i kosztami upomnień oraz kosztami egzekucyjnymi, decyzja Nr 070371DZPDZ15/000037 z dnia 18 marca 2015 roku na rzecz Zakład Ubezpieczeń Społecznych, Warszawa, 00001775600055.

Hipoteka przymusowa w kwocie 107151,00 (sto siedem tysięcy sto pięćdziesiąt jeden) zł; wierzytelność i stosunek prawny: należność główna wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi zgodnie z nakazem zapłaty, koszty postępowania, koszty zastępstwa procesowego, nakaz

zapłaty w postępowaniu nakazowym Sądu Okręgowego w Krakowie, sygn. Akt IX GNC 49/15 z 12 lutego 2015 r. wraz postanowieniami tego sądu z dnia 23 listopada 2015 r., sygn. Akt. IX GNC 49/15, z dnia 23 listopada 2015 r, sygn. Akt IX GNC 49/15 z wydania dalszego tytułu egzekucyjnego na rzecz Jerzy Pawlikowski, Zbigniew Podstawa.

Hipoteka przymusowa w kwocie 234320,14 (dwieście trzydzieści cztery tysiące trzysta dwadzieścia 14/100) zł; wierzytelność i stosunek prawny: zabezpieczenie należności pieniężnej, należności głównej wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi zgodnie z wyrokiem X GC 97/15, koszty postępowania., wyrok Sądu Okręgowego w Gliwicach X Wydział Gospodarczy z dnia 27 lipca 2015 r., sygn. Akt. X GC 97/15 wraz postanowieniem tego sądu z dnia 17 listopada 2015 r., sygn. akt. IX GC 97/15 na rzecz Lajon Tadeusz Zając Spółka Jawna w Świętoszowicach, Świętoszowice, 276523155.

Hipoteka umowna łączna w kwocie 7500000,00 (siedem milionów pięćset tysięcy) zł; wierzytelność i stosunek prawny: zabezpieczenie kapitału kredytu, odsetek oraz kosztów banku, umowa kredytowa numer 206763-20001-105110/78 z dnia 25 marca 2014 roku; księga współbciążona: KR1B / 00028532 / 1; hipoteka umowna łączna zostaje przywrócona zgodnie z treścią postanowienia tut. sądu z dnia 15.03.2016 r. z zastrzeżeniem, że przywrócenie następuje na miejsce jej pierwotnego wpisu tj. pod pozycję numer 12 na rzecz Bank Spółdzielczy w Suchej Beskidzkiej, Sucha Beskidzka, 00049995600000.

Hipoteka przymusowa w kwocie 297060,75 (dwieście dziewięćdziesiąt siedem tysięcy sześćdziesiąt 75/100) zł; wierzytelność i stosunek prawny: należność główna określona w decyzji z dnia 27 stycznia 2016 roku 070371DZPDZ16/000010 z tytułu składek na: Fundusz Ubezpieczeń Społecznych za okres od marca 2015 r do grudnia 2015 Roku, Fundusz Ubezpieczenia Zdrowotnego za okres od marca 2015 roku do grudnia 2015 Roku, Fundusz Pracy za okres od marca 2015 roku do grudnia 2015 roku z odsetkami, w tym odsetkami dalszymi i kosztami upomnień oraz kosztami egzekucyjnymi, decyzja Nr 070371DZPDZ16/000010 z dnia 27 stycznia 2016 roku na rzecz Zakład Ubezpieczeń Społecznych, Warszawa, 00001775600055

Hipoteka przymusowa w kwocie: 155173,74 (sto pięćdziesiąt pięć tysięcy sto siedemdziesiąt trzy 74/100) zł; wierzytelność i stosunek prawny: należność główna określona w decyzji z dnia 17.08.2018 r. znak RWA:070371DZPDZ18/000162 z tytułu składek na fundusz ubezpieczenia społecznego za okres od października 2017 roku do maja 2018 r., fundusz ubezpieczenia zdrowotnego za okres od października 2017 r. do maja 2018 r., fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres od października 2017 r. do maja 2018 r. z odsetkami, kosztami upomnienia oraz kosztami egzekucyjnymi, decyzja z dnia 17.08.2018 r. znak RWA:070371DZPDZ18/000162 na rzecz Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Chrzanowie, Chrzanów, 00001775600055

Hipoteka przymusowa w kwocie 96893,46 (dziewięćdziesiąt sześć tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt trzy 46/100) zł; wierzytelność i stosunek prawny: należność główna z tytułu składek na: fundusz ubezpieczenia społecznego za okres od lipca 2018 roku do grudnia 2018 r., fundusz ubezpieczenia zdrowotnego za okres od lipca 2018 r. do grudnia 2018 r., fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres od lipca 2018 r. do grudnia 2018 r., koszty upomnień, koszty egzekucyjne oraz odsetki za zwłokę liczone od należności głównej, decyzja zakładu ubezpieczeń społecznych oddział w Chrzanowie inspektorat w Suchej Beskidzkiej z dnia 06 marca 2019 r., RWA:070371DZPDZ19/000040 na rzecz Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Chrzanowie, Chrzanów, 00001775600055

Badanie ewidencji gruntów przeprowadzono dnia 15.08.2022 roku.

Województwo małopolskie

Powiat suski

Jednostka ewidencyjna: Stryszawa - gmina

Obręb 0007 Stryszawa

Właściciel: Jan Kłapyta

KW KR1B/00020643/6

Nr ew. działki	Pow. w m ²	Użytki
3407/1	1795	Ps V
3469	212	Ps V

Jednostka rejestrowa : G.1397

Nr działki	Położenie działki	Użytki		Pow. działki[ha]
		Klasoużytek	Pow.	
3407/1 Id działki : 121507_2.0007.3407/1		PsV	0,1795	0,1795

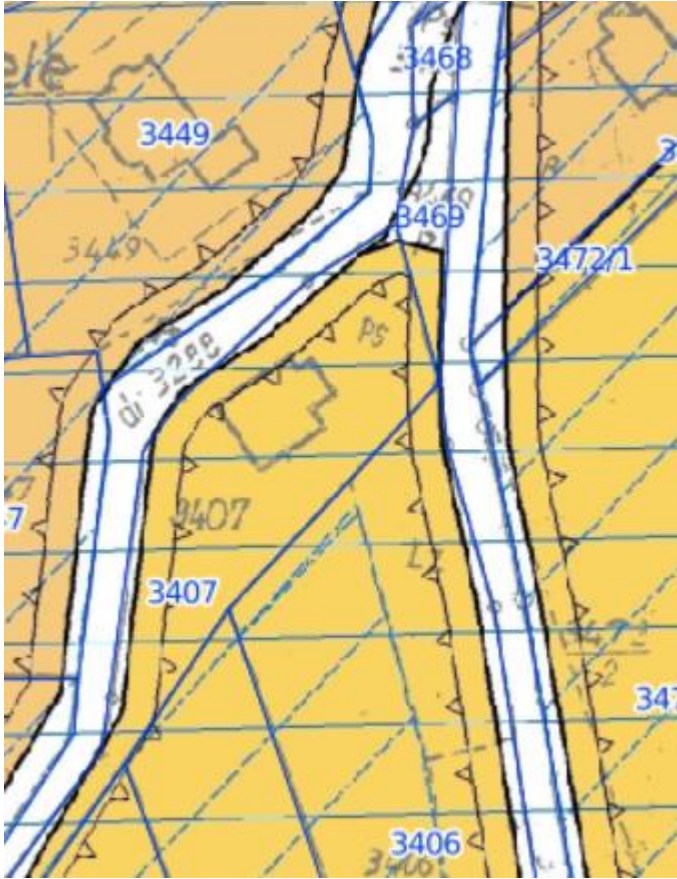
Jednostka rejestrowa : G.1397

Nr działki	Położenie działki	Użytki		Pow. działki[ha]
		Klasoużytek	Pow.	
3469 Id działki : 121507_2.0007.3469		PsV	0,0212	0,0212

Badanie przeznaczenia terenu przeprowadzono dnia 15.08.2022 r.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Stryszawa zatwierdzonym Uchwałą nr XIII/102/16 Rady Gminy Stryszawa z dnia 29.01.2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Stryszawa przeznaczenie działek kształtuje się następująco:

Nr ew. działki	Przeznaczenie terenu
3407/1	126MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, KDD – tereny komunikacji – drogi wewnętrzne
3469	126MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, KDD – tereny komunikacji – drogi wewnętrzne



5. Uwarunkowania prawne i merytoryczne dokonywanej wyceny.

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503);
- 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 2019 r. poz. 2204, z 2021 r. poz. 1177, 1978, z 2022 r. poz. 872, 1374);
- Ustawa z dnia 28 lutego 2018 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);
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW).
- Noty interpretacyjne Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

6. Źródła informacji .

- Wizja lokalna nieruchomości przeprowadzona 20 lipca 2022 r.

- Własna baza danych o lokalnym rynku nieruchomości.
- Mapa terenu.
- Badanie księgi wieczystej przeprowadzone przez rzeczoznawcę majątkowego dnia 15 sierpnia 2022 r.
- Badanie przeznaczenia terenu przeprowadzone przez rzeczoznawcę majątkowego dnia 15 sierpnia 2022 r.
- Badanie ewidencji gruntów przeprowadzone przez rzeczoznawcę majątkowego dnia 15 sierpnia 2022 r.

7. Metoda wyceny .

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

Podejście porównawcze, metoda porównywania parami polega na procedurze porównania nieruchomości szacowanej (przedmiotu wyceny) z nieruchomościami podobnymi o znanych cenach transakcyjnych (obiekty porównawcze), z uwzględnieniem cech fizycznych, środowiskowych i ekonomicznych.

Szacowanie nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego jest niczym innym jak analizą rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Stosuje się je do nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Podstawowym założeniem podejścia porównawczego jest to, że wartość rynkowa pozostaje w bezpośredniej relacji do cen transakcyjnych konkurencyjnych nieruchomości porównawczych.

Podstawowym założeniem tej metody jest to, iż świadomy nabywca nie zapłaci za nieruchomość więcej niż zapłacili za podobne nieruchomości inni nabywcy w ostatnim czasie.

Aby taką analizę móc przeprowadzić to dla danego typu nieruchomości muszą być zachowane następujące warunki:

- musi być zachowana równowaga popytu i podaży
- w ostatnim czasie musi być zawarta dostateczna ilość wiarygodnych transakcji dotyczących nieruchomości podobnych,
- muszą być znane cechy nieruchomości porównawczych oraz wpływ tych cech na cenę transakcyjną.

W metodzie porównywania nieruchomości parami szacuje się wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny na podstawie cen transakcyjnych paru nieruchomości podobnych.

Poprzez nieruchomości podobne rozumie się nieruchomości o :

- podobnym przeznaczeniu,
- lokalizacji,
- stanie prawnym,
- zbliżonych cechach fizycznych.

Procedura tej metody polega na tym, iż zestawia się cechy wpływające na wartość nieruchomości wycenianej, przy czym trzeba przeprowadzić analizę rynku konkretnego rodzaju nieruchomości i ustalić na ile istotnie dana cecha wpływa na cenę.

Różnice występujące między nieruchomościami powinny być opisane w sensie jakościowym i ilościowym. Rezultatem analizy rynkowej wpływu tych różnic na cenę będzie przypisanie poprawki w postaci kwotowej.

Wyrażenie poprawek (p_i) w podlega sumowaniu, znak poprawki na plus (+) oznacza, że podobna nieruchomość, która by miała cechy nieruchomości wycenianej, osiągnęła by na rynku cenę wyższą, poprawka na minus (-) — odwrotnie. Cena nieruchomości podobnej (C_i) skorygowana do nieruchomości wycenianej stanowiłaby wartość rynkową nieruchomości wycenianej (W_i):

$$W_i = C_i + (p_i + \dots + p_n)$$

W wyniku paru porównań nieruchomości podobnej do nieruchomości wycenianej otrzymujemy n wartości rynkowych, z których możemy obliczyć wartość średnią. Wartość nieruchomości wycenianej stanowi średnia arytmetyczna.

Wynik będący rezultatem oszacowania w podejściu porównawczym może być wartością mniejszą lub większą od cen wziętych do porównań.

Założenie metody.

Wartość rynkowa zależy od cen obiektów sprzedawanych wcześniej i różnic w cechach z nieruchomością wycenianą.

Podstawowym założeniem metody jest zasada porównywania obiektów parami, czyli obiektu wzorcowego o znanej cenie i cechach z obiektem szacowanym o znanych cechach, lecz nie znanej wartości.

Procedura wyceny.

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:

15 sierpień 2022 r.

Wizję lokalną sporządzono dnia:	20 lipiec 2022 r.
Wycenę sporządzono według stanu nieruchomości na dzień:	20 lipiec 2022 r.
Wycenę sporządzono według poziomu cen na dzień:	15 sierpień 2022 r.

9. Ustalenie sposobu najkorzystniejszego użytkowania.

W niniejszym operacie szacunkowym przyjęto, że najkorzystniejszy sposób użytkowania będzie zgodny z aktualnym tj. nieruchomość będzie wykorzystywana na cele mieszkalne.

II. OPIS NIERUCHOMOŚCI

1. Dane ogólne

Lokalizacja ogólna.

Stryszawa jest to wieś w Polsce położona w województwie małopolskim, w zachodniej części powiatu suskiego, w gminie Stryszawa. W latach 1975-1998 miejscowość położona była w województwie bielskim. Miejscowość jest siedzibą gminy Stryszawa.

Stryszawa leży na wysokości od 380 do 807 m n.p.m. Ciągnie się przez prawie 10 km w dolinie potoku Stryszawka od Suchej Beskidzkiej aż pod szczyt Jałowca (1111 m n.p.m.) w Beskidzie Żywieckim, z wysoko położonymi przysiółkami.

Pierwsza wzmianka o Stryszawie pochodzi z 1480 r. Założona została w II poł. XV w. przez rodzinę Słupskich herbu Śreniawa – ówczesnych właścicieli Suchej. W I poł. XVI w. wieś należała do Stanisława Słupskiego – właściciela Stryszowa i Suchej. Była w tamtych czasach ważnym wołoskim ośrodkiem pasterskim i jednocześnie stanowiła siedzibę wołoskiego wojewody. Później w posiadanie Stryszawy weszła rodzina Komorowskich. W kolejnych latach przechodziła w ręce następnym właścicieli dóbr suskich.

W latach 1830-1985 w Stryszawie, w rejonie przysiółka Hucisko, znajdowała się filia zakładów metalurgicznych z Suchej. Niegdyś Stryszawa słynęła z wyrobu gontów.

Do dziś jej mieszkańcy trudnią się chałupniczo produkcją drobnych przedmiotów z drewna, a także od połowy XIX w. – zabawek.

Obecnie Stryszawa jest wsią letniskową z uwagi na swoje położenie.

Zabytki Stryszawy to:

- neogotycki kościół z końca XIX w pod wezwaniem Św. Anny ,
- murowana kaplica z 1843 r.,
- trzy figury przydrożne (dwie z nich przedstawiają Chrystusa Frasobliwego z lat 1725 i 1728 oraz figura Chrystusa Nazaretańskiego z I poł. XVIII w.
- pomniki przyrody – lipy i modrzewie.



Lokalizacja szczegółowa.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa położona w Stryszawie, gmina Stryszawa, powiat suski, województwo małopolskie.

Adres: Stryszawa 1 A

Przedmiotem wyceny są:

- Działka nr ew. 3407/1 Obręb 0007 Stryszawa o powierzchni 1795 m²
- Działka nr ew. 3469 Obręb 0007 Stryszawa o powierzchni 212 m²
- Budynek mieszkalny jednorodzinny o powierzchni użytkowej 305,88 m² (pomiary z natury) zlokalizowany na działce nr ew. 3407/1
- Budynek gospodarczy o powierzchni użytkowej 141,14 m² (pomiary z natury) zlokalizowany na działce nr ew. 3407/1 i skrawek na działce nr ew. 3469

Położenie nieruchomości: w strefie pośredniej Stryszawy – rola Stachówka w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz działek niezabudowanych.

2. Opis działek.

Nr działki	Pow. w ha	Przeznaczenie	Dojazd	Kształt	Sąsiedztwo	Uwagi
3407/1	1795	126MN, KDD	Droga asfaltowa	Nieregularny	Tereny niezabudowane, zabudowa mieszkaniowa	Działka zabudowana budynkiem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym
3469	212	126MN, KDD	Droga asfaltowa	Regularny zbliżony do trapezu	Tereny niezabudowane, zabudowa mieszkaniowa	Działka zabudowana skrawkiem budynku gospodarczego

3. Opis budynków.

Budynek mieszkalny jednorodzinny trzykondygnacyjny, częściowo podpiwniczony.

Dane techniczne:

Powierzchnia użytkowa: 305,88 m² (pomiar z natury)

	Powierzchnia użytkowa	
Piwnica - kotłownia	12,75	M ²
Parter		
Pomieszczenie rekreacyjne	22,96	M ²
Przedpokój	17,34	M ²
Pokój	17,87	M ²
Pokój	24,36	M ²
Kuchnia	15,17	M ²
Spiżarnia	7,63	M ²
Umywalka	1,56	M ²
Wc	1,03	M ²
Łazienka	5,53	M ²
Gabinet	14,13	M ²
wiatrołap	3,07	M ²
Piętro		
pokój	14,45	M ²
Pokój	13,53	M ²
salon	35,48	M ²
Kuchnia	7,87	M ²
wc	0,97	M ²
Łazienka	4,21	M ²
przedpokój	6,11	M ²
Pomieszczenie gospodarcze	6,46	M ²
2 piętro		
Pokój	14,44	M ²
przedpokój	6,08	M ²
Pokój	13,64	M ²
Pokój	18,07	M ²
Kuchnia	14,48	M ²
Pokój	8,29	M ²
wc	0,99	M ²
Łazienka	4,50	M ²
Pomieszczenie gospodarcze	5,66	M ²

Rodzaj budynku	Budynek mieszkalny
Ilość kondygnacji	3
Podpiwniczenie	Częściowe
Technologia wykonania	Murowana
Rok budowy	Budynek wybudowany w latach 80-tych XX wieku.
Ściany	Ściany nadziemia murowane z pustaków na zaprawie cementowo – wapiennej. Ściany wewnętrzne murowane

	z pustaków na zaprawie cementowo – wapiennej, w niewielkiej części cegła pełna ceramiczna na zaprawie cementowo – wapiennej.
Konstrukcja dachu	Drewniana
Pokrycie dachu	Gont
Komin	Murowany z cegły na zaprawie cementowo - wapiennej.
Stropy	Żelbetowe
Obróbki blacharskie, rynny i rury	Z blachy stalowej ocynkowanej
Tynki	Tynki wewnętrzne tradycyjne cementowo – wapienne.
Elewacja	Tynki zewnętrzne tradycyjne cementowo – wapienne.
Schody wewnętrzne	Betonowe
Schody zewnętrzne	Betonowe
Balustrady	Drewniane
Stan techniczny	zadowalający
Standard	Standard budynku średni. Posadzki – lastriko, parkiet, panele, gumoleum, terakota. Ściany – malowanie, boazeria, glazura Sufity – malowanie, boazeria. Okna drewniane. Drzwi drewniane.
Instalacje	Budynek wyposażony jest w instalację: - elektryczną, - wodną, - kanalizacyjną, - c.o. – opałowe, - solary.

Budynek gospodarczy parterowy, niepodpiwniczony, z poddaszem nieużytkowym (brak schodów i możliwości wejścia na poddasze).

Dane techniczne:

Powierzchnia użytkowa: 141,14 m² (pomiar z natury)

Rodzaj budynku	Budynek gospodarczy
Ilość kondygnacji	2
Technologia wykonania	Murowana
Rok budowy	Budynek wybudowany w latach 90-tych XX wieku.
Ściany	Ściany nadziemia murowane z pustaków na zaprawie cementowo – wapiennej. Ściany wewnętrzne murowane z pustaków na zaprawie cementowo – wapiennej.
Konstrukcja dachu	Drewniana
Pokrycie dachu	Blacha
Stropy	Żelbetowe
Obróbki blacharskie, rynny i rury	Z blachy stalowej ocynkowanej
Tynki	Tynki wewnętrzne tradycyjne cementowo – wapienne.
Elewacja	Tynki zewnętrzne tradycyjne cementowo – wapienne.
Stan techniczny	zadowalający
Standard	Standard budynku niski. Posadzki – betonowe

	Ściany – malowanie Sufity – malowanie. Okna drewniane zespolone. Wrota stalowe. 2 kanały naprawcze
Instalacje	Budynek wyposażony jest w instalację elektryczną.

III. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁEK NR EW. 3407/1, 3469 WRAZ Z ZABUDOWĄ.

1. Analiza rynku.

Rynek lokalny analizowano, co do:

- rodzaj wycenianego prawa: własność
- okres czasu: 08.2020 – 08.2022 rok
- powiat suski

W wyniku analizy stwierdzono, że w okresie ostatnich 12 miesięcy zawarto małą ilość wiarygodnych transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami o podobnej atrakcyjności co nieruchomość będąca przedmiotem wyceny na terenie powiatu suskiego.

W aktach notarialnych sprzedaży nieruchomości zabudowanych na analizowanym rynku często nie były podawane kompletne informacje, a przede wszystkim dane powierzchniowe sprzedawanych nieruchomości, duża ilość aktów notarialnych dotyczyła transakcji pozarynkowych (darowizny) lub też następowała pomiędzy osobami spokrewnionymi. Z uwagi na to okres analizy rozszerzono na lata 08.2020 – 08.2022.

Obszar analizy - tereny powiatu suskiego.

Jednostką porównawczą jest 1 m² p.u. budynku mieszkalnego.

Jak wynika z analizy rynku ceny na rynku nieruchomości w 2020 roku były stabilne.

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

W 2022 roku ceny ustabilizowały się.

W 2020 roku oraz 2022 roku zrezygnowano z poprawki czasowej.

W 2021 roku przyjęto trend czasowy 1 %/miesiąc.

2. Opis obiektów przyjętych do porównania.

Data transakcji	Obręb	Cena	Pow. uż	Cena w przel. na 1 m ² p.u.	Powierzchnia działki (ek)	Cena sprowadzona na datę wyceny
01-03-2022	Grzechynia	220000	150,00	1 466,67 zł	939	1 466,67 zł
28-07-2021	Bystra	130000	90,00	1 444,44 zł	2354	1 531,11 zł
14-01-2022	Sucha Beskidzka	250000	160,00	1 562,50 zł	796	1 562,50 zł
21-04-2021	Żarnówka	200000	136,00	1 470,59 zł	562	1 602,94 zł
22-01-2021	Zawoja	145000	100,00	1 450,00 zł	381	1 624,00 zł
03-09-2021	Kuków	150000	91,00	1 648,35 zł	3845	1 714,28 zł
03-03-2021	Wieprzec	250000	160,00	1 562,50 zł	1187	1 718,75 zł
28-01-2021	Sucha Beskidzka	180000	117,00	1 538,46 zł	575	1 723,08 zł
14-04-2022	Grzechynia	280000	159,07	1 760,23 zł	954	1 760,23 zł
11-03-2021	Kurów	261000	150,00	1 740,00 zł	2311	1 914,00 zł
29-03-2022	Bieńkówka	290000	150,00	1 933,33 zł	1369	1 933,33 zł
14-01-2021	Lachowice	250000	140,00	1 785,71 zł	1042	2 000,00 zł

19-03-2021	Krzeszów	256500	140,00	1 832,14 zł	770	2 015,35 zł
20-01-2022	Lachowice	490000	235,17	2 083,60 zł	2437	2 083,60 zł
09-09-2021	Maków Podhalański	340000	157,66	2 156,54 zł	745	2 242,80 zł
04-02-2021	Krzeszów	245000	120,00	2 041,67 zł	1758	2 266,25 zł
16-07-2021	Kurów	300000	140,00	2 142,86 zł	3172	2 271,43 zł
14-10-2021	Wieprzec	200000	90,00	2 222,22 zł	1514	2 288,89 zł
06-04-2022	Stryszawa	255000	108,50	2 350,23 zł	498	2 350,23 zł
07-04-2021	Zembrzyce	375000	171,00	2 192,98 zł	702	2 390,35 zł
01-10-2021	Marcówka	690000	297,00	2 323,23 zł	974	2 392,93 zł
19-04-2022	Jordanów	245000	100,00	2 450,00 zł	1354	2 450,00 zł
14-01-2022	Sucha Beskidzka	250000	100,00	2 500,00 zł	796	2 500,00 zł
30-11-2020	Naprawa	260000	116,00	2 241,38 zł	1762	2 510,35 zł
28-06-2021	Zawoja	430000	178,00	2 415,73 zł	2081	2 584,83 zł
17-02-2022	Kuków	320000	121,10	2 642,44 zł	774	2 642,44 zł
08-11-2021	Sucha Beskidzka	234500	90,00	2 605,56 zł	902	2 657,67 zł
09-03-2021	Grzechynia	360000	146,00	2 465,75 zł	1429	2 712,33 zł
30-01-2022	Kuków	339000	121,10	2 799,34 zł	841	2 799,34 zł
19-05-2021	Stryszawa	485000	185,50	2 614,56 zł	2255	2 823,72 zł
16-04-2021	Zembrzyce	270000	104,00	2 596,15 zł	417	2 829,81 zł
26-10-2021	Białka	420000	150,00	2 800,00 zł	938	2 884,00 zł
15-07-2022	Stryszawa	290000	100,00	2 900,00 zł	1208	2 900,00 zł
30-05-2022	Sucha Beskidzka	700000	240,00	2 916,67 zł	515	2 916,67 zł
08-10-2020	Stryszawa	320000	120,00	2 666,67 zł	1020	2 986,67 zł
09-09-2021	Marcówka	750000	260,00	2 884,62 zł	1462	3 000,00 zł
20-05-2021	Sidzina	420000	150,00	2 800,00 zł	3520	3 024,00 zł
10-06-2021	Lachowice	280000	98,00	2 857,14 zł	1190	3 057,14 zł
16-03-2021	Krzeszów	400000	140,00	2 857,14 zł	751	3 142,86 zł
04-04-2022	Zawoja	540000	170,00	3 176,47 zł	721	3 176,47 zł
05-05-2022	Stryszawa	350000	110,00	3 181,82 zł	4269	3 181,82 zł
19-11-2021	Bystra	470000	150,00	3 133,33 zł	1075	3 196,00 zł
22-03-2021	Maków Podhalański	270000	91,60	2 947,60 zł	1326	3 212,88 zł
24-09-2021	Zawoja	780000	250,00	3 120,00 zł	1289	3 244,80 zł
27-08-2021	Marcówka	445900	144,28	3 090,52 zł	1036	3 245,05 zł
02-09-2021	Pewelka	428000	135,00	3 170,37 zł	1733	3 297,19 zł
29-09-2021	Jordanów	420000	130,00	3 230,77 zł	933	3 360,00 zł
05-10-2020	Budzów	292000	97,00	3 010,31 zł	1114	3 371,55 zł
15-11-2021	Stryszawa	620000	187,40	3 308,43 zł	1599	3 374,60 zł
16-04-2021	Sucha Beskidzka	600000	190,00	3 157,89 zł	1693	3 442,11 zł
11-05-2021	Stryszawa	410000	124,00	3 306,45 zł	1482	3 570,97 zł
05-01-2021	Zawoja	440000	137,40	3 202,33 zł	2056	3 586,61 zł
11-01-2021	Bieńkówka	355000	110,00	3 227,27 zł	2445	3 614,55 zł
30-08-2021	Stryszawa	379078	110,02	3 445,54 zł	560	3 617,82 zł
02-07-2021	Stryszawa	345000	100,00	3 450,00 zł	1498	3 657,00 zł
13-07-2021	Zembrzyce	650000	188,00	3 457,45 zł	510	3 664,89 zł
07-06-2021	Łętownia	350000	100,00	3 500,00 zł	1084	3 745,00 zł
23-11-2021	Sucha Beskidzka	550000	148,06	3 714,71 zł	1576	3 789,00 zł
30-06-2021	Krzeszów	570000	160,12	3 559,83 zł	757	3 809,02 zł
05-01-2022	Marcówka	601852	155,43	3 872,17 zł	1033	3 872,17 zł

14-01-2021	Lachowice	625000	180,00	3 472,22 zł	1133	3 888,89 zł
07-05-2021	Kuków	330000	90,00	3 666,67 zł	774	3 960,00 zł

Na podstawie analizy preferencji nabywców nieruchomości stwierdzono, iż wpływ na cenę mają:

- Powierzchnia użytkowa budynków
- Powierzchnia gruntu
- Lokalizacja ogólna
- Stan techniczny budynków
- Standard nieruchomości
- Zabudowa dodatkowa

Dla cech różnicujących przyjęto następujący układ wagowy:

- Powierzchnia użytkowa budynków – 15 %
- Powierzchnia gruntu – 15 %
- Lokalizacja ogólna – 20 %
- Stan techniczny budynków – 20 %
- Standard nieruchomości – 15 %
- Zabudowa dodatkowa - 15 %

Z analizy rynku wynika, iż ceny nieruchomości kształtują się w granicach 1466,67 zł/m² do 3960,00 zł/m²

Zakres cenowy wynosi:

$$C \text{ max} - C \text{ min} = 2493,33 \text{ zł}$$

3. Określenie wartości cech różnicujących.

Tabela 2

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy	Układ stopniowy cech	Zakres cenowy (C max – C min)	Zakres kwotowy cechy
1.	Powierzchnia użytkowa budynków	15 %	Mała (do 150 m ²) Średnia (150-200 m ²) Duża (od 200 m ²)	2493,33	374,00

2.	Powierzchnia gruntu	15 %	Bardzo duża (powyżej 3000 m ²) Duża (2000-3000 m ²) Średnia (1000-2000 m ²) Mała (do 1000 m ²)	2493,33	374,00
3.	Lokalizacja ogólna	20 %	Najlepsza (tereny miejskie) Korzystna (tereny o wysokich walorach turystyczno - krajobrazowych) Średnio korzystna (tereny wiejskie)	2493,33	498,67
4.	Stan techniczny budynków	20 %	Dobry (stopień zużycia technicznego do 15 %) Zadowalający (stopień zużycia technicznego 15 – 30 %)	2493,33	498,66
5.	Standard nieruchomości	15 %	Podwyższony (materiały wykończeniowe dobrej klasy jakości) Średni (średni standard wykończenia) Niski (obiekt do wykończenia lub remontu)	2493,33	374,00
6.	Zabudowa dodatkowa	15 %	Garaż, budynek gospodarczy brak	2493,33	374,00
					2493,33

4. Analiza obiektów porównawczych i obiektu wycenianego.

Analiza obiektów porównawczych i obiektu wycenianego zawarta jest w tabeli 3.
Do porównania przyjęto następujące obiekty sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi:

Data transakcji	Obręb	Cena	Pow. uż	Cena w przel. na 1 m ² p.u.	Powierzchnia działki (ek)	Cena sprowadzona na datę wyceny
20-01-2022	Lachowice	490000	235,17	2 083,60 zł	2437	2 083,60 zł
01-10-2021	Marcówka	690000	297,00	2 323,23 zł	974	2 392,93 zł
30-05-2022	Sucha Beskidzka	700000	240,00	2 916,67 zł	515	2 916,67 zł
09-09-2021	Marcówka	750000	260,00	2 884,62 zł	1462	3 000,00 zł
24-09-2021	Zawoja	780000	250,00	3 120,00 zł	1289	3 244,80 zł

5. Określenie wartości 1 m² nieruchomości.

Określenie wartości rynkowej 1 m² nieruchomości zawarte jest w tabeli 4.

6. Określenie wartości rynkowej nieruchomości.

Wartość rynkową 1 m² nieruchomości oszacowano na kwotę 2 403,47 zł/m² p.u.
Zatem wartość rynkowa nieruchomości wynosi:

$$305,88 \text{ m}^2 * 2 403,47 \text{ zł/m}^2 = 735.173,40 \text{ zł}$$

Przyjęto: **735.173,00 zł**

słownie: siedemset trzydzieści pięć tysięcy sto siedemdziesiąt trzy złote.

7. Analiza wyników i wnioski.

Tabela 5

Data transakcji	Obręb	Pow. uż	Powierzchnia działki (ek)	Cena sprowadzona na datę wyceny
01-03-2022	Grzechynia	150,00	939	1 466,67 zł
28-07-2021	Bystra	90,00	2354	1 531,11 zł
14-01-2022	Sucha Beskidzka	160,00	796	1 562,50 zł
21-04-2021	Żarnówka	136,00	562	1 602,94 zł
22-01-2021	Zawoja	100,00	381	1 624,00 zł
03-09-2021	Kuków	91,00	3845	1 714,28 zł
03-03-2021	Wieprzec	160,00	1187	1 718,75 zł
28-01-2021	Sucha Beskidzka	117,00	575	1 723,08 zł
14-04-2022	Grzechynia	159,07	954	1 760,23 zł
11-03-2021	Kurów	150,00	2311	1 914,00 zł

29-03-2022	Bieńkówka	150,00	1369	1 933,33 zł
14-01-2021	Lachowice	140,00	1042	2 000,00 zł
19-03-2021	Krzeszów	140,00	770	2 015,35 zł
20-01-2022	Lachowice	235,17	2437	2 083,60 zł
09-09-2021	Maków Podhalański	157,66	745	2 242,80 zł
04-02-2021	Krzeszów	120,00	1758	2 266,25 zł
16-07-2021	Kurów	140,00	3172	2 271,43 zł
14-10-2021	Wieprzec	90,00	1514	2 288,89 zł
06-04-2022	Stryszawa	108,50	498	2 350,23 zł
07-04-2021	Zembrzyce	171,00	702	2 390,35 zł
01-10-2021	Marcówka	297,00	974	2 392,93 zł
19-04-2022	Jordanów	100,00	1354	2 450,00 zł
14-01-2022	Sucha Beskidzka	100,00	796	2 500,00 zł
30-11-2020	Naprawa	116,00	1762	2 510,35 zł
28-06-2021	Zawoja	178,00	2081	2 584,83 zł
17-02-2022	Kuków	121,10	774	2 642,44 zł
08-11-2021	Sucha Beskidzka	90,00	902	2 657,67 zł
09-03-2021	Grzechynia	146,00	1429	2 712,33 zł
30-01-2022	Kuków	121,10	841	2 799,34 zł
19-05-2021	Stryszawa	185,50	2255	2 823,72 zł
16-04-2021	Zembrzyce	104,00	417	2 829,81 zł
26-10-2021	Białka	150,00	938	2 884,00 zł
15-07-2022	Stryszawa	100,00	1208	2 900,00 zł
30-05-2022	Sucha Beskidzka	240,00	515	2 916,67 zł
08-10-2020	Stryszawa	120,00	1020	2 986,67 zł
09-09-2021	Marcówka	260,00	1462	3 000,00 zł
20-05-2021	Sidzina	150,00	3520	3 024,00 zł
10-06-2021	Lachowice	98,00	1190	3 057,14 zł
16-03-2021	Krzeszów	140,00	751	3 142,86 zł
04-04-2022	Zawoja	170,00	721	3 176,47 zł
05-05-2022	Stryszawa	110,00	4269	3 181,82 zł
19-11-2021	Bystra	150,00	1075	3 196,00 zł
22-03-2021	Maków Podhalański	91,60	1326	3 212,88 zł
24-09-2021	Zawoja	250,00	1289	3 244,80 zł
27-08-2021	Marcówka	144,28	1036	3 245,05 zł
02-09-2021	Pewelka	135,00	1733	3 297,19 zł
29-09-2021	Jordanów	130,00	933	3 360,00 zł
05-10-2020	Budzów	97,00	1114	3 371,55 zł
15-11-2021	Stryszawa	187,40	1599	3 374,60 zł
16-04-2021	Sucha Beskidzka	190,00	1693	3 442,11 zł
11-05-2021	Stryszawa	124,00	1482	3 570,97 zł
05-01-2021	Zawoja	137,40	2056	3 586,61 zł
11-01-2021	Bieńkówka	110,00	2445	3 614,55 zł
30-08-2021	Stryszawa	110,02	560	3 617,82 zł
02-07-2021	Stryszawa	100,00	1498	3 657,00 zł
13-07-2021	Zembrzyce	188,00	510	3 664,89 zł
07-06-2021	Łętownia	100,00	1084	3 745,00 zł
23-11-2021	Sucha Beskidzka	148,06	1576	3 789,00 zł

30-06-2021	Krzeszów	160,12	757	3 809,02 zł
05-01-2022	Marcówka	155,43	1033	3 872,17 zł
14-01-2021	Lachowice	180,00	1133	3 888,89 zł
07-05-2021	Kuków	90,00	774	3 960,00 zł
15-08-2022	Stryszawa	305,88	2007	2 403,47 zł

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

Stwierdza się, że otrzymany wynik jest realny.

Tabela 3.

	Cena 1 m²	Powierz. użytkowa budynków	Powierz. gruntu	Lokalizacja ogólna	Stan techniczny budynków	Standard nieruchomości	Zabudowa dodatkowa
1	2 083,60 zł	duża	Duża	Średnio korzystna	zadowalający	średni	garaż
2	2 392,93 zł	duża	mała	Średnio korzystna	dobry	podwyższony	garaż
3	2 916,67 zł	duża	mała	Najlepsza	dobry	Średni	Brak
4	3 000,00 zł	duża	Średnia	Średnio korzystna	dobry	Podwyższony	garaż
5	3 244,80 zł	duża	Średnia	Korzystna	dobry	Średni	Brak
X	X	305,88 (duża)	2007 (duża)	Średnio korzystna	zadowalający	średni	Budynek gospodarczy

Tabela 4.

	Cena	Powierz. użytkowa budynków	Powierz. gruntu	Lokalizacja ogólna	Stan techniczny budynków	Standard nieruchomości	Zabudowa dodatkowa	Cena poprawiona
1	2083,60	0	0	0	0	0	0	2 083,60 zł
2	2392,93	0	249,33	0	- 498,66	- 187,00	0	1 956,60 zł
3	2916,67	0	249,33	- 498,67	- 498,66	0	374,00	2 542,67 zł
4	3000,00	0	124,67	0	- 498,66	- 187,00	0	2 439,01 zł
5	3244,80	0	124,67	- 249,34	- 498,66	0	374,00	2 995,47 zł
X	X	305,88 (duża)	2007 (duża)	Średnio korzystna	zadowalający	średni	Budynek gospodarczy	2 403,47

IV. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁEK.

1. Analiza rynku nieruchomości.

Analizując rynek gminy Stryszawa można stwierdzić, że w ostatnich latach zawarto średnią liczbę transakcji sprzedaży gruntów o podobnej atrakcyjności i przeznaczeniu jak działki będące przedmiotem oszacowania.

Jednostką porównawczą jest 1 m².

Analizowany okres: 08.2020 – 08.2022.

Jak wynika z analizy rynku w 2020 r. sytuacja, w zakresie cen podobnych nieruchomości, ustabilizowała się. Wydłużyły się okresy negocjacyjne, powróciła względna równowaga pozycji sprzedających i kupujących.

W 2021 roku nastąpił wyraźny wzrost cen na rynku nieruchomości – około 10 % dla nieruchomości o mniejszej atrakcyjności położenia do 15 % dla nieruchomości o wyższej atrakcyjności położenia.

W 2022 roku nastąpiła stabilizacja cen.

Za 2020 rok zrezygnowano z poprawki czasowej.

Za 2021 rok przyjęto trend czasowy 1 %/miesiąc.

Jednostką porównawczą jest 1 m².

Tabela 1.

Data transakcji	Obręb	Pow. w m ²	Cena za 1 m ²	Cena sprowadzona na datę wyceny
20-05-2021	Pewelka	1184	50,00 zł	54,00 zł
14-12-2020	Hucisko	1446	48,41 zł	54,22 zł
16-11-2021	Stryszawa	2153	53,41 zł	54,48 zł
01-04-2021	Stryszawa	1535	50,00 zł	54,50 zł
04-06-2021	Lachowice	1267	51,30 zł	54,89 zł
22-02-2021	Lachowice	1006	49,70 zł	55,17 zł
11-02-2022	Stryszawa	1859	53,79 zł	55,40 zł
05-10-2021	Kuków	2459	54,00 zł	55,62 zł
03-11-2020	Kuków	1046	49,71 zł	55,68 zł
18-12-2020	Kurów	1486	50,00 zł	56,00 zł
20-09-2021	Krzeszów	705	53,90 zł	56,06 zł
03-12-2021	Krzeszów	2287	54,66 zł	56,35 zł
14-12-2021	Kuków	631	54,83 zł	56,53 zł
07-03-2022	Lachowice	673	54,98 zł	56,63 zł
07-02-2022	Lachowice	2535	55,23 zł	56,89 zł
14-04-2021	Krzeszów	957	52,25 zł	56,95 zł
18-12-2020	Krzeszów	274	51,00 zł	57,12 zł
12-08-2020	Krzeszów	1445	51,00 zł	57,12 zł
12-08-2020	Kurów	725	51,03 zł	57,15 zł
24-06-2021	Krzeszów	2240	53,57 zł	57,32 zł
21-07-2021	Krzeszów	1199	54,21 zł	57,46 zł
17-01-2022	Kurów	2410	56,02 zł	57,70 zł
02-03-2021	Lachowice	1181	52,50 zł	57,75 zł
10-11-2021	Krzeszów	2379	56,75 zł	57,89 zł

10-06-2021	Hucisko	1528	54,32 zł	58,12 zł
27-09-2021	Hucisko	3899	56,42 zł	58,68 zł
10-08-2021	Lachowice	1413	55,91 zł	58,71 zł
09-11-2021	Stryszawa	1562	57,62 zł	58,77 zł
10-03-2021	Stryszawa	2907	54,35 zł	59,79 zł
18-11-2021	Kurów	1174	58,77 zł	59,95 zł
25-01-2022	Stryszawa	2195	59,23 zł	61,01 zł
21-12-2020	Pewelka	2916	54,87 zł	61,45 zł
11-05-2021	Stryszawa	977	58,34 zł	63,01 zł
28-12-2020	Stryszawa	1241	56,41 zł	63,18 zł
29-03-2021	Stryszawa	1250	60,00 zł	66,00 zł
29-10-2021	Hucisko	2478	64,57 zł	66,51 zł
04-03-2021	Krzeszów	496	60,48 zł	66,53 zł
21-01-2021	Stryszawa	2273	61,59 zł	68,98 zł
23-06-2021	Lachowice	1654	65,30 zł	69,87 zł
01-10-2020	Stryszawa	1576	63,45 zł	71,06 zł
08-09-2021	Stryszawa	1192	69,63 zł	72,42 zł
28-02-2021	Krzeszów	1116	65,41 zł	72,61 zł
02-06-2021	Stryszawa	1016	68,90 zł	73,72 zł
20-08-2021	Krzeszów	702	71,23 zł	74,79 zł
08-12-2020	Krzeszów	1312	67,07 zł	75,12 zł
07-12-2020	Krzeszów	1320	68,18 zł	76,36 zł
29-05-2021	Krzeszów	1975	70,89 zł	76,56 zł
08-10-2021	Hucisko	2085	74,34 zł	76,57 zł
27-09-2021	Krzeszów	1050	74,29 zł	77,26 zł
10-08-2021	Pewelka	796	74,12 zł	77,83 zł
16-09-2020	Stryszawa	396	70,00 zł	78,40 zł
07-12-2020	Stryszawa	1135	70,48 zł	78,94 zł
20-07-2021	Targoszów	1667	74,99 zł	79,49 zł
20-07-2021	Stryszawa	1200	75,00 zł	79,50 zł
05-10-2020	Stryszawa	492	71,14 zł	79,68 zł
08-12-2020	Krzeszów	1218	72,25 zł	80,92 zł
30-04-2021	Krzeszów	807	74,35 zł	81,04 zł
17-06-2021	Lachowice	2530	76,00 zł	81,32 zł
18-12-2020	Stryszawa	1846	75,84 zł	84,94 zł
04-06-2021	Krzeszów	408	98,04 zł	104,90 zł
29-10-2020	Stryszawa	579	94,99 zł	106,39 zł
10-06-2021	Lachowice	793	100,88 zł	107,94 zł
10-09-2020	Stryszawa	1902	105,15 zł	117,77 zł

Analizując transakcje zawarte w tabeli powyżej stwierdza się, iż ceny gruntów wahają się w przedziale 54,00 zł/m² do 117,77 zł/m².

$$C \max - C \min = 63,77 \text{ zł/m}^2$$

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

- lokalizacja
- wielkość
- dojazd

- uzbrojenie terenu
- kształt
- utrudnienia w zagospodarowaniu

Przyjęto następujący układ wagowy dla opisywanych cech:

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

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	25 %	Dobra (Stryszawa - w sąsiedztwie istniejącej zabudowy) Średnia (pozostałe lokalizacje - w sąsiedztwie istniejącej zabudowy) Słaba (nieco dalej od istniejącej zabudowy)	63,77	15,94
2.	wielkość	20 %	Mała (do 1000 m ²) Średnia (1000 – 2000 m ²) Duża (powyżej 2000 m ²)	63,77	12,75
3.	dojazd	15 %	Dobry (droga asfaltowa) Średni (inna droga) Zły (przez działki sąsiednie)	63,77	9,56

4.	uzbrojenie terenu	15 %	Pełne Niepełne E lub W lub K Brak	63,77	9,57
5.	kształt	10 %	Regularny (kształty regularne zbliżone do prostokąta, kwadratu, trapezu) Nieregularny lub wydłużony (kształty nieregularne lub wydłużone)	63,77	6,38
6.	utrudnienia w zagospodarowaniu	15 %	Brak (teren równy, suchy) Średnie (występowanie utrudnień w zabudowie takich jak: teren pagórkowaty, cieki wodne, zagruzowanie terenu, inne)	63,77	9,57
					63,77

3. Wycena działek nr ew. 3407/1, 3469.

Do porównania przyjęto następujące transakcje zawarte w tabeli 3.

Tabela 3.

Data transakcji	Obręb	Pow. w m ²	Cena za 1 m ²	Cena sprowadzona na datę wyceny
16-11-2021	Stryszawa	2153	53,41 zł	54,48 zł
07-02-2022	Lachowice	2535	55,23 zł	56,89 zł
10-03-2021	Stryszawa	2907	54,35 zł	59,79 zł
25-01-2022	Stryszawa	2195	59,23 zł	61,01 zł
21-01-2021	Stryszawa	2273	61,59 zł	68,98 zł
17-06-2021	Lachowice	2530	76,00 zł	81,32 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: **76,77 zł/m²**

Wartość rynkowa działek nr ew. 3407/1, 3469 wynosi:

$$2007 \text{ m}^2 * 76,77 \text{ zł/m}^2 = 154.077,39 \text{ zł}$$

Przyjęto: **154.077,00 zł**

Słownie: sto pięćdziesiąt cztery tysiące siedemdziesiąt siedem złotych.

Tabela 4.

Obręb	Cena 1 m ²	Lokalizacja	wielkość	Dojazd	Uzbrojenie terenu	kształt	Utrudnienia w zagospodarowaniu
Stryszawa	54,48	Dobra	duża	dobry	pełne	nieregularny	brak
Lachowice	56,89	Średnia	duża	dobry	niepełne	Regularny	brak
Stryszawa	59,79	Dobra	duża	Średni	brak	Regularny	brak
Stryszawa	61,01	Dobra	duża	dobry	niepełne	nieregularny	brak
Stryszawa	68,98	Dobra	duża	zły	brak	regularny	brak
Lachowice	81,32	Średnia	duża	dobry	brak	regularny	brak
X	?	Dobra	duża	dobry	pełne	Regularny	Brak

Tabela 5.

Obiekt	Cena 1 m ²	Lokalizacja	wielkość	Dojazd	Uzbrojenie terenu	kształt	Utrudnienia w zagospodarowaniu	Wartość popraw.
1	54,48	0	0	0	0	6,38	0	60,86 zł
2	56,89	7,97	0	0	3,19	0	0	68,05 zł
3	59,79	0	0	4,78	9,57	0	0	74,14 zł
4	61,01	0	0	0	3,19	6,38	0	70,58 zł
5	68,98	0	0	9,56	9,57	0	0	88,11 zł
6	81,32	7,97	0	0	9,57	0	0	98,86 zł
X	?	Dobra	duża	dobry	pełne	Regularny	Brak	
Średnia wartość rynkowa 1 m ²		76,77 zł/m²						

4. Analiza wyników i wnioski.

Data transakcji	Obręb	Pow. w m²	Cena sprowadzona na datę wyceny
20-05-2021	Pewelka	1184	54,00 zł
14-12-2020	Hucisko	1446	54,22 zł
16-11-2021	Stryszawa	2153	54,48 zł
01-04-2021	Stryszawa	1535	54,50 zł
04-06-2021	Lachowice	1267	54,89 zł
22-02-2021	Lachowice	1006	55,17 zł
11-02-2022	Stryszawa	1859	55,40 zł
05-10-2021	Kuków	2459	55,62 zł
03-11-2020	Kuków	1046	55,68 zł
18-12-2020	Kurów	1486	56,00 zł
20-09-2021	Krzeszów	705	56,06 zł
03-12-2021	Krzeszów	2287	56,35 zł
14-12-2021	Kuków	631	56,53 zł
07-03-2022	Lachowice	673	56,63 zł
07-02-2022	Lachowice	2535	56,89 zł
14-04-2021	Krzeszów	957	56,95 zł
18-12-2020	Krzeszów	274	57,12 zł
12-08-2020	Krzeszów	1445	57,12 zł
12-08-2020	Kurów	725	57,15 zł
24-06-2021	Krzeszów	2240	57,32 zł
21-07-2021	Krzeszów	1199	57,46 zł
17-01-2022	Kurów	2410	57,70 zł
02-03-2021	Lachowice	1181	57,75 zł
10-11-2021	Krzeszów	2379	57,89 zł
10-06-2021	Hucisko	1528	58,12 zł
27-09-2021	Hucisko	3899	58,68 zł
10-08-2021	Lachowice	1413	58,71 zł
09-11-2021	Stryszawa	1562	58,77 zł
10-03-2021	Stryszawa	2907	59,79 zł
18-11-2021	Kurów	1174	59,95 zł
25-01-2022	Stryszawa	2195	61,01 zł
21-12-2020	Pewelka	2916	61,45 zł
11-05-2021	Stryszawa	977	63,01 zł
28-12-2020	Stryszawa	1241	63,18 zł
29-03-2021	Stryszawa	1250	66,00 zł
29-10-2021	Hucisko	2478	66,51 zł
04-03-2021	Krzeszów	496	66,53 zł
21-01-2021	Stryszawa	2273	68,98 zł
23-06-2021	Lachowice	1654	69,87 zł
01-10-2020	Stryszawa	1576	71,06 zł
08-09-2021	Stryszawa	1192	72,42 zł
28-02-2021	Krzeszów	1116	72,61 zł
02-06-2021	Stryszawa	1016	73,72 zł

20-08-2021	Krzeszów	702	74,79 zł
08-12-2020	Krzeszów	1312	75,12 zł
07-12-2020	Krzeszów	1320	76,36 zł
29-05-2021	Krzeszów	1975	76,56 zł
08-10-2021	Hucisko	2085	76,57 zł
27-09-2021	Krzeszów	1050	77,26 zł
10-08-2021	Pewelka	796	77,83 zł
16-09-2020	Stryszawa	396	78,40 zł
07-12-2020	Stryszawa	1135	78,94 zł
20-07-2021	Targoszów	1667	79,49 zł
20-07-2021	Stryszawa	1200	79,50 zł
05-10-2020	Stryszawa	492	79,68 zł
08-12-2020	Krzeszów	1218	80,92 zł
30-04-2021	Krzeszów	807	81,04 zł
17-06-2021	Lachowice	2530	81,32 zł
18-12-2020	Stryszawa	1846	84,94 zł
04-06-2021	Krzeszów	408	104,90 zł
29-10-2020	Stryszawa	579	106,39 zł
10-06-2021	Lachowice	793	107,94 zł
10-09-2020	Stryszawa	1902	117,77 zł
15-08-2022	Stryszawa	1795	76,77 zł
15-08-2022	Stryszawa	212	76,77 zł

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

Stwierdza się, że otrzymane wyniki są realne.

V. ZESTAWIENIE WARTOŚCI.

Nr ew. działki	Wartość	Słownie
3407/1	735.173,00 zł	siedemset trzydzieści pięć tysięcy sto siedemdziesiąt trzy złote.
3469	W tym: - wartość gruntu: 154.077,00 zł - wartość budynków: 581.096,00 zł	

VI. 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. z 2019 r. poz. 498) sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej; hipoteki wpisane w dziale IV księgi wieczystej nieruchomości sprzedanej w postępowaniu upadłościowym wygasają.
6. Zgodnie z art. 313 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r.; Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2019 r. poz. 498) sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej; wpisy egzekucji z nieruchomości wpisane w dziale VIII księgi wieczystej nieruchomości sprzedanej w postępowaniu upadłościowym wygasają.