

OPERAT SZACUNKOWY – OPINIA UZUPEŁNIAJĄCA WYCENY UDZIAŁÓW W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH

Określenie wartości rynkowej udziałów w prawie własności
nieruchomości gruntowych
położonych w Podolu Górowa, gmina Gródek nad Dunajcem
powiat nowosądecki, województwo małopolskie
Działki nr ew. 99/1, 170, 796 Obręb 0005 Podole Górowa

**Autor operatu:
Sobczak – Mędrala Marta
Rzecznik Majątkowy nr upr. 3308**

Zawoja, 14 wrzesień 2023 r

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Zlecniodawca.

Wycenę wykonano na zlecenie syndyka masy upadłości.

Przedmiot wyceny.

Przedmiotem wyceny są udziały w prawie własności nieruchomości gruntowych położonych w Obrębie 0005 Podole Górowa, gmina Gródek nad Dunajcem, powiat nowosądecki, województwo małopolskie.

Przedmiotem wyceny są:

- Zabudowana budynkiem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym działka nr ew. 99/1 Obręb 0005 Podole Górowa o powierzchni 1,54 ha tj. 15.400 m² (udział 1/8)
- Niezabudowana (zadrzewiona) działka nr ew. 170 Obręb 0005 Podole Górowa o powierzchni 1,06 ha tj. 10.600 m² (udział 1/8)
- Niezabudowana (zadrzewiona) działka nr ew. 796 Obręb 0005 Podole Górowa o powierzchni 0,56 ha tj. 5.600 m² (udział 1/6)

KW NS1S/00014716/6 (działki nr ew. 99/1, 170), NS1S/00056853/4 (działka nr ew. 796) prowadzone przez Sąd Rejonowy w Nowym Sączu VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

Zakres wyceny: wartość rynkowa udziałów w prawie własności nieruchomości według stanu na dzień wizji lokalnej.

Cel wyceny.

Opracowanie niniejsze ma na celu określenie wartości udziałów w prawie własności nieruchomości na potrzeby postępowania upadłościowego.

Stan prawny.

KW NS1S/00014716/6 (działki nr ew. 99/1, 170), NS1S/00056853/4 (działka nr ew. 796) prowadzone przez Sąd Rejonowy w Nowym Sączu VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

OSZACOWANE WARTOŚCI

Nr działki	Pow. w ha	Wartość	Wartość udziałów
99/1 (udział 1/8)	1,54	248.875,00 zł	31 109,00 zł
170 (udział 1/8)	1,06	82.086,00 zł	10 261,00 zł
796 (udział 1/6)	0,56	45 273,00 zł	7 546,00 zł
Łącznie: 48 916,00 zł			
Słownie: czterdzieści osiem tysięcy dziewięćset szesnaście złotych.			

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.....	11
II . OPIS NIERUCHOMOŚCI	11
1. Dane ogólne.....	11
2. Opis działek.....	12
3. Opis obiektów budowlanych.....	16
III. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI NR EW. 99/1 WRAZ Z ZABUDOWĄ	17
1. Analiza rynku nieruchomości.	17
2. Ustalenie wartości cech różnicujących.	18
3. Analiza obiektów porównawczych i obiektu wycenianego.....	20
4. Określenie wartości rynkowej nieruchomości.	20
5. Analiza wyników i wnioski.....	20
IV. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁEK NR EW. 170, 796. 23	
1. Analiza rynku.	23
2. Opis cech rynkowych nieruchomości.	24
3. Opis nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej w aspekcie cech rynkowych.	25
4. Wyliczenie zakresu współczynników korygujących:	25
5. Opis wycenianych działek w aspekcie cech rynkowych. Wycena 1 ha działek... 26	
6. Wyliczenie wartości rynkowej działek.	26
7. Analiza wyników i wnioski.....	27
V. UWAGI I ZASTRZEŻENIA.	27

I. CZĘŚĆ OGÓLNA .

1. Zleceniodawca.

Wycenę wykonano na zlecenie syndyka masy upadłości.

2.Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem wyceny są udziały w prawie własności nieruchomości gruntowych położonych w Obrębie 0005 Podole Górowa, gmina Gródek nad Dunajcem, powiat nowosądecki, województwo małopolskie.

Przedmiotem wyceny są:

- Zabudowana budynkiem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym działka nr ew. 99/1 Obręb 0005 Podole Górowa o powierzchni 1,54 ha tj. 15.400 m² (udział 1/8)

- Niezabudowana (zadrzewiona) działka nr ew. 170 Obręb 0005 Podole Górowa o powierzchni 1,06 ha tj. 10.600 m² (udział 1/8)

- Niezabudowana (zadrzewiona) działka nr ew. 796 Obręb 0005 Podole Górowa o powierzchni 0,56 ha tj. 5.600 m² (udział 1/6)

KW NS1S/00014716/6 (działki nr ew. 99/1, 170), NS1S/00056853/4 (działka nr ew. 796) prowadzone przez Sąd Rejonowy w Nowym Sączu VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

Zakres wyceny: wartość rynkowa udziałów w prawie własności nieruchomości według stanu na dzień wizji lokalnej.

3. Cel wyceny.

Opracowanie niniejsze ma na celu określenie wartości udziałów w prawie własności nieruchomości na potrzeby postępowania upadłościowego.

4. Stan prawny.

Właściciele nieruchomości: Julian Chochorowski, Bogdan Chochorowski, Stanisław Chochorowski

KW NS1S/00014716/6 (działki nr ew. 99/1, 170), NS1S/00056853/4 (działka nr ew. 796) prowadzone przez Sąd Rejonowy w Nowym Sączu VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

Księgi wieczyste badano 14.09.2023

NS1S/00014716/6 (działki nr ew. 99/1, 170) prowadzona przez Sąd Rejonowy w Nowym Sączu VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

Nieruchomość gruntowa

Dział I

województwo małopolskie

powiat nowosądecki

gmina Gródek nad Dunajcem

miejscowość Podole Górowa

Działki nr ew. 99, 170

Obszar: 2,6000 ha

Dział I Sp

Brak wpisu

Dział II

Julian Chochorowski w udziale 6/8 części, Bogdan Chochorowski w udziale 1/8 części, Stanisław Chochorowski w udziale 1/8 części

Dział III

Brak wpisu

Dział IV

Do działu IV złożono wnioski:

Z. KW. / NS1S / 11600 / 20 / 1 - 2020-08-06, 09:59:08 - wpis hipoteki

DZ. KW. / NS1S / 15982 / 23 / 1 - 2023-07-18, 11:55:52 - wykreślenie hipoteki przymusowej

Hipoteka przymusowa w kwocie 10000,00 (dziesięć tysięcy) zł; wierzytelność i stosunek prawny: zabezpieczenie majątkowe., postanowienie o zabezpieczeniu majątkowym Sygb. akt VI DS. 59/11 z dnia 09.01.2020 r na rzecz Skarb Państwa- Prokurator Okręgowy Warszawa- Praga, Warszawa, 140166960, organ reprezentujący Skarb Państwa.

Hipoteka przymusowa w kwocie 55000,00 (pięćdziesiąt pięć tysięcy) zł; wierzytelność i stosunek prawny: zabezpieczenie majątkowe., postanowienie o zabezpieczeniu majątkowym Sygb. Akt VI Ds. 59/11 z dnia 09.01.2020r; na rzecz Spółdzielcza Kasa Oszczędnościowo- Kredytowa w upadłości likwidacyjnej, Wołomin

NS1S/00056853/4 (działka nr ew. 796) prowadzona przez Sąd Rejonowy w Nowym Sączu VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

Nieruchomość gruntowa

Dział I

gmina Gródek nad Dunajcem

miejsowość Podole

Działka nr ew. 796

Obszar: 0,5600 ha

Dział I Sp

Brak wpisu

Dział II

Julian Chochorowski w udziale 4/6 części, Bogdan Chochorowski w udziale 1/6 części, Stanisław Chochorowski w udziale 1/6 części

Dział III

Brak wpisu

Dział IV

Brak wpisu

Badanie ewidencji gruntów przeprowadzono dnia 15.11.2022 roku.

województwo małopolskie

powiat nowosądecki

Jednostka ewidencyjna Gródek nad Dunajcem

Obręb: 0005 Podole Górowa

Działka nr ew. 99/1 Obręb 0005 Podole Górowa zgodnie z ewidencją gruntów ma powierzchnię 1,54 ha tj. 15400 m².

Użytki:

R IV a – 0,21 ha

R IV b – 0,70 ha

R V – 0,42 ha

B-R IV b – 0,21 ha

KW NS1S/00014716/6

Działka nr ew. 170 Obręb 0005 Podole Górowa zgodnie z ewidencją gruntów ma powierzchnię 1,06 ha tj. 10600 m².

Użytki:

R VI – 0,66 ha

Ls IV – 0,40 ha

KW NS1S/00014716/6

Działka nr ew. 796 Obręb 0005 Podole Górowa zgodnie z ewidencją gruntów ma powierzchnię 0,56 ha tj. 5600 m².

Użytek: Ls IV

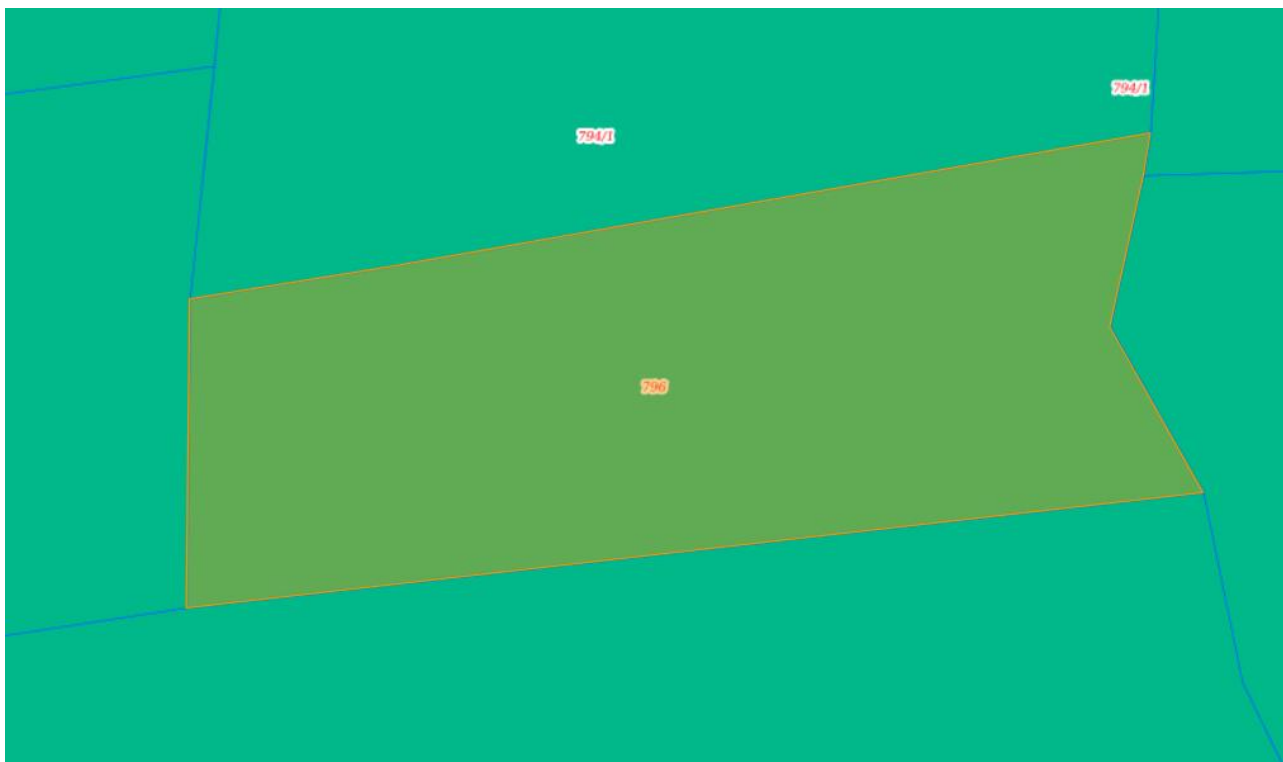
KW 56853

Badanie przeznaczenia terenu przeprowadzono dnia 15.11.2022 roku.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Gródek Nad Dunajcem zatwierdzonym Uchwała Nr XXXIV/205/2005 Rady Gminy Gródek Nad Dunajcem z dnia 23 listopada 2005 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Gródek n/Dunajcem (Dz. U. Woj. Małopolskiego z dn. 16.02.2006 r. nr 84 poz. 535) z późniejszymi zmianami przeznaczenie wycenianych działek kształtuje się następująco:

Nr ew. działki	Przeznaczenie terenu
99/1	F77 RP, RS – użytki rolne (grunty orne), uprawy sadownicze KD(DG-L) – drogi gminne
170	F88 RP - użytki rolne (grunty orne), F78ZL-LN, LK, A.L.P –tereny zieleni leśnej o szczególnych wartościach przyrodniczych, krajobrazowych, w administracji Lasów Państwowych Częściowo w pasie drogi
796	F134ZL–tereny zieleni leśnej poza administracją Lasów Państwowych





5. Uwarunkowania prawne i merytoryczne dokonywanej wyceny.

- * Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2022 r. poz. 1520, 2023 r. poz. 825);
- * Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463);
- * Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977);
- * Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny. (Dz. U. z 2022 r. poz. 1360, 2337, 2339, z 2023 r. poz. 326, 1285);
- * Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2023 r. poz. 146, 614);
- * Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości. (Dz. U. 2023 r. poz. 1832);
- * Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych.

6. Źródła informacji .

- Wizja lokalna nieruchomości przeprowadzona 13.09.2022 r.
- Własna baza danych o lokalnym rynku nieruchomości.
- Badanie ksiąg wieczystych przeprowadzone przez rzeczoznawcę majątkowego dnia 14.09.2023 r.
- Badanie ewidencji gruntów przeprowadzone przez rzeczoznawcę majątkowego dnia 15.11.2022 r.
- Badanie przeznaczenia terenu przeprowadzone przez rzeczoznawcę majątkowego dnia 15.11.2022 r.

7. Metoda wyceny .

Dla potrzeb przedmiotowej wyceny określono wartość rynkową nieruchomości. Wartość rynkowa przedstawia kwotę pieniężną, którą można uzyskać za nieruchomość sprzedawaną na rynku w okolicznościach spełniających wymagania jej definicji.

Zgodnie z art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami 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.

W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania.

Wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości określono przy przyjęciu sposobu użytkowania zgodnego z aktualnym.

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego przy wycenie nieruchomości w celu określenia wartości rynkowej korzysta się z podejścia porównawczego i dochodowego, a gdy istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia dochodowego i porównawczego, stosuje się podejście mieszane.

Wartość rynkową zabudowanej działki nr ew. 99/1 oszacowano w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami.

Podejście porównawcze.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom uzyskanym za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego.

Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala się z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście to stosuje się, gdy znane są dane o cenach nieruchomości podobnych do wycenianej i ich cechach. Nieruchomość wycenianą porównuje się z nieruchomościami podobnymi /porównywalnymi/ o znanych cenach transakcyjnych, z uwzględnieniem cech fizycznych, ekonomicznych i środowiskowych.

Przedmiot wyceny jest porównywany z nieruchomościami porównywalnymi w rozumieniu potencjalnego, typowo poinformowanego nabywcy.

Stosuje się je, jeżeli znane są ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Jedną z preferowanych (wg. Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny) metod stosowanych w podejściu porównawczym jest metoda korygowania ceny średniej, która polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru, co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych wziętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Pod pojęciem nieruchomości reprezentatywnych rozumie się nieruchomości będące przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobnym rodzajem i przeznaczeniem w planie miejscowym.

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości dochodzi się w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Charakter nieruchomości wycenianej, pozwala zastosować podejście porównawcze, gdyż spełnione są trzy główne warunki:

- ☐ rynek jest w miarę stabilny,

- odnotowano na rynku odpowiednią ilość transakcji nieruchomości o podobnych cechach, co nieruchomości wyceniana,
- nieruchomości podobne były przedmiotem obrotu na rynku w okresie dwóch ostatnich lat.

Metoda porównywania parami - procedura:

- 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.

Wartość działek nr ew. 170, 796 oszacowano przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metodą korygowania ceny średniej w oparciu o znane ceny transakcyjne na nieruchomości o podobnych atrybutach, zlokalizowanych na lokalnym lub regionalnym rynku nieruchomości.

Założenie metody.

Wartość rynkowa nieruchomości znajduje się pomiędzy ceną minimalną C_{min} a ceną maksymalną C_{max} jakie znajdują się w zbiorze transakcji przyjętych przez rzeczoznawcę.

Procedura wyceny w metodzie korygowania ceny średniej.

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 ($C_{min}/C_{\bar{s}}$) i górnej granicy ($C_{max}/C_{\bar{s}}$) 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 (C_{min} , C_{max}).
11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W = C_{\bar{s}} * \sum_{i=1}^n u_i$$

Gdzie :

$C_{\bar{s}}$ – cena średnia

U_i – wartość i-tego współczynnika korygującego

n - liczba współczynników korygujących

8. Daty istotne dla wyceny.

Data sporządzenia operatu szacunkowego:	14 wrzesień 2023 r.
Wizję lokalną sporządzono dnia:	13 wrzesień 2022 r.
Wycenę sporządzono według stanu nieruchomości na dzień:	13 wrzesień 2022 r.
Wycenę sporządzono według poziomu cen na dzień:	15 listopad 2022 r.

II . OPIS NIERUCHOMOŚCI

1. Dane ogólne

Lokalizacja ogólna.

Gródek nad Dunajcem (daw. Kobyle-Gródek) jest to wieś w Polsce położona w województwie małopolskim, w powiecie nowosądeckim, w gminie Gródek nad Dunajcem.

W latach 1975–1998 miejscowość administracyjnie należała do województwa nowosądeckiego.

Miejscowość, będąca siedzibą gminy Gródek nad Dunajcem, znajduje się na Pogórzu

Rożnowskim nad utworzonym na Dunajcu sztucznym Jeziorze Rożnowskim.

Przebiega przez nią droga wojewódzka nr 975.

Miejscowość ma charakter wypoczynkowy; znajdują się w niej tereny rekreacyjne, piaszczysta plaża, dogodne miejsca kąpielowe.

Nr ew. działki	Pow. w ha	Użytki	Dojazd	Kształt	Sąsiedztwo	Uwagi	Przeznaczenie terenu
99/1	1,54	R IV a – 0,21 ha R IV b – 0,70 ha R V – 0,42 ha B-R IV b – 0,21 ha	Droga asfaltowa	Regularny zbliżony do trapezu	Działki niezabudowane, zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa, tereny leśne	Działka zabudowana budynkiem mieszkalnym, budynkiem gospodarczym. Teren wyraźnie nachylony w stronę południową.	F77 RP, RS, KD(DG-L)



170	1,06	R VI – 0,66 ha Ls IV – 0,40 ha	Droga gruntowa słabej jakości	Nieregularny zbliżony do trapezu	Działki niezabudowane, tereny leśne	Działka w całości zadrzewiona. Stopień zadrzewienia wysoki. Atrakcyjność drzewostanu niska (w większości młodnik)	F88 RP, F78ZL-LN, LK, A.L.P pas drogi
							

796	0,56	Ls IV	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie.	Regularny zbliżony do trapezu	Tereny leśne	Działka w całości zadrzewiona. Stopień zadrzewienia wysoki. Atrakcyjność drzewostanu średnia.	F134ZL
							

3. Opis obiektów budowlanych.

Budynek mieszkalny.

Powierzchnia użytkowa : 82,14 m² (pomiary z natury)

Wiek budynku	Budynek wybudowany około roku 1950
Ilość kondygnacji	1
Podpiwniczenie	Piwniczka kamienna 12,46 m ²
Technologia wykonania	Mieszana
Fundamenty	Kamienne, betonowe
Ściany	Ściany nadziemne w większości drewniane, w niewielkiej części murowane.
Konstrukcja dachu	Drewniana
Pokrycie dachu	Blacha
Strop	Drewniany
Obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe	Z blachy stalowej
Elewacja	Tynki tradycyjne, drewno
Komin	Murowany
Tynki wewnętrzne	Wapienno - piaskowe
Stan techniczny	Zadawalający

Standard wykończenia i funkcjonalność.

Standard wykończenia	Średni
Funkcjonalność	Dobra
Okna	PCV
Drzwi wewnętrzne	Drewniane pełne
Ściany	Boazeria, malowanie, tapeta
Posadzki	Gumoleum, terakota, panele
Sufity	Boazeria, malowanie

Wypośażenie w instalacje.

Instalacja elektryczna	Sieciowa
Instalacja wodna	studnia
Instalacja kanalizacyjna	Zbiornik bezodpływowy
Ogrzewanie	Piece kaflowe

Piwnica	p.o.	p.u.
Piwnica	12,46	
Parter		
wiatrołap	2,76	2,76
przedpokój	6,46	6,46
Pokój	19,93	19,93
Kuchnia	18,88	18,88
Pokój	23,94	23,94
Łazienka	3,59	3,59
Pomieszczenie gospodarcze	6,58	6,58

Zabudowa dodatkowa
Budynek gospodarczy + wiata

Powierzchnia użytkowa : 128,60 m² + wiata 16,34 m²

Ilość kondygnacji	1
Technologia wykonania	Murowano – drewniana
Fundamenty	Betonowe
Ściany	Ściany nadziemna częściowo murowane z bloczków, częściowo drewniane. Słupy betonowe. Wiata drewniana
Konstrukcja dachu	Drewniana
Pokrycie dachu	Dachówka
Elewacja	Brak tynków zewnętrznych
Tynki wewnętrzne	Częściowe wapienne
Stan techniczny	Zadawalający
Standard wykończenia	Niski typowy dla obiektów gospodarczych
Wrota	Drewniane

III. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI NR EW. 99/1 WRAZ Z ZABUDOWĄ .

1. Analiza rynku nieruchomości.

Rynek lokalny analizowano, co do:

- rodzaj prawa: własność
- okres czasu: 11.2020 – 11.2022 rok
- powiat nowosądecki i tereny sąsiednie

W wyniku analizy stwierdzono, że w badanym okresie na lokalnym rynku zawarto małą ilość transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych o podobnej atrakcyjności i podobnych parametrach powierzchniowych (budynki mieszkalne o stosunkowo małej powierzchni zlokalizowane na działkach o dużej powierzchni) jak nieruchomość będąca przedmiotem wyceny.

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 przyjęto dwuletni okres analizy cen.

Jednostką porównawczą jest 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

Jak wynika z analizy rynku, w 2020 roku 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.

Jak wynika z analiz rynkowych ceny na rynku nieruchomości w ostatnim okresie (od połowy 2021 rok) są niestabilne. Niestabilność cen wynika z niestabilności decyzji gospodarczych w okresie pandemii Covid 19, zmian przepisów podatkowych, niestabilności stóp procentowych, sytuacji politycznej. Trudno mówić zatem o trendzie czasowym, zmiany cen wynikają bowiem bardziej ze spekulacji niż z trwałych zmian na rynku nieruchomości.

Zrezygnowano więc z poprawki czasowej.

Tabela 1. Obiekty przyjęte do analizy.

Data transakcji	Obręb/ miejscowość	Cena	Pow. użytkowa	Cena w przeliczeniu na 1 m² p.u.	Powierzchnia działki(ek)
12-12-2020	Przyszowa	400000	200,00	2 000,00 zł	2249
12-08-2021	Brzesko	353500	159,23	2 220,06 zł	3028
09-12-2020	Gosprzydowa	420000	187,50	2 240,00 zł	4500
23-12-2020	Przyszowa	160000	70,00	2 285,71 zł	17800
16-11-2020	Kasinka Mała	200000	87,00	2 298,85 zł	5200
09-11-2020	Kłodne	350000	138,90	2 519,80 zł	3100
28-01-2022	Laskowa	350000	133,25	2 626,64 zł	11940
15-07-2021	Mokrzyska - Bucze	457000	150,60	3 034,53 zł	3351
18-01-2021	Jasień	250002	80,00	3 125,03 zł	1812
08-06-2021	Jasień	285000	90,00	3 166,67 zł	1500
20-03-2021	Kamienica	320000	99,42	3 218,67 zł	2400
05-10-2020	Okocim	1027485	316,36	3 247,83 zł	1500
09-10-2020	Piekiełko	359000	106,00	3 386,79 zł	1573
22-06-2021	Świdnik	493000	111,00	4 441,44 zł	1948

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, szczegółowych informacji od agencji obrotu nieruchomościami oraz na podstawie analizy preferencji nabywców ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych.

Wyodrębniono następujące atrybuty mające zasadniczy wpływ na cenę:

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

Dla cech różnicujących przyjęto następujący układ wagowy:

- Powierzchnia użytkowa budynku- 15 %
- Powierzchnia gruntu – 25 %
- Lokalizacja ogólna – 15 %
- Stan techniczny budynku – 20 %
- Standard nieruchomości – 15 %
- Zabudowa dodatkowa – 10 %

Z analizy transakcji zawartych w tabeli powyżej wynika, iż ceny nieruchomości kształtują się w granicach 2000,00 zł/m² do 4441,44 zł/m²

Zakres cenowy wynosi:

$$C_{\max} - C_{\min} = 2441,44 \text{ zł}$$

2. Ustalenie wartości cech różnicujących.

Tabela 2.

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cech	Układ stopniowy cech	Zakres cenowy (C max – C min)	Zakres kwotowy cech
1.	Powierzchnia użytkowa budynku	15 %	Mała (do 100 m ²) Średnia (100-180 m ²) Duża (powyżej 180 m ²)	2441,44	366,21
2.	Powierzchnia gruntu	25 %	Bardzo duża (powyżej 10000 m ²) Duża (4000-10000 m ²) Średnia (2000-4000 m ²) Mała (1500-2000 m ²)	2441,44	610,36
3.	Lokalizacja ogólna	15 %	Korzystna (wsie gminne) Średnio korzystna (pozostałe lokalizacje)	2441,44	366,22
4.	Stan techniczny budynku	20 %	Dobry (stopień zużycia technicznego do 15 %) Zadowalający (stopień zużycia technicznego 15-30 %) Średni (stopień zużycia technicznego 30-50 %)	2441,44	488,29

5.	Standard nieruchomości	15 %	Dobry Średni Niski Bardzo niski	2441,44	366,22
6.	Zabudowa dodatkowa	10 %	Budynek gospodarczy, garaż brak	2441,44	244,14
					2441,44

3. Analiza obiektów porównawczych i obiektu wycenianego.

Analiza obiektów porównawczych i obiektu wycenianego zawarta jest w tabeli 5.
Do porównania przyjęto następujące obiekty sprzedaży nieruchomości zabudowanych:

Tabela 4.

Data transakcji	Obręb/ miejscowość	Cena	Pow. użytkowa	Cena w przeliczeniu na 1 m ² p.u.	Powierzchnia działki(ek)
15-07-2021	Mokrzyska - Bucze	457000	150,60	3 034,53 zł	3351
23-12-2020	Przyszowa	160000	70,00	2 285,71 zł	17800
28-01-2022	Laskowa	350000	133,25	2 626,64 zł	11940
09-12-2020	Gosprzydowa	420000	187,50	2 240,00 zł	4500
16-11-2020	Kasinka Mała	200000	87,00	2 298,85 zł	5200
09-11-2020	Kłodne	350000	138,90	2 519,80 zł	3100

4. Określenie wartości rynkowej nieruchomości.

Określenie wartości 1 m² zawarte jest w tabeli 6.
Wartość 1 m² oszacowano na kwotę 3 029,89 zł/m² p.u. budynku mieszkalnego
Zatem wartość rynkowa działki nr ew. 99/1 wraz z zabudową wynosi:

$$82,14 \text{ m}^2 * 3\,029,89 \text{ zł/m}^2 = 248.875,16 \text{ zł}$$

Przyjęto: **248.875,00 zł**

słownie: dwieście czterdzieści osiem tysięcy osiemset siedemdziesiąt pięć złotych.

5. Analiza wyników i wnioski.

Tabela 7.

Data transakcji	Obręb/ miejscowość	Pow. użytkowa	Cena w przeliczeniu na 1 m ² p.u.	Powierzchnia działki(ek)
12-12-2020	Przyszowa	200,00	2 000,00 zł	2249
12-08-2021	Brzesko	159,23	2 220,06 zł	3028

09-12-2020	Gosprzydowa	187,50	2 240,00 zł	4500
23-12-2020	Przyszowa	70,00	2 285,71 zł	17800
16-11-2020	Kasinka Mała	87,00	2 298,85 zł	5200
09-11-2020	Kłodne	138,90	2 519,80 zł	3100
28-01-2022	Laskowa	133,25	2 626,64 zł	11940
15-07-2021	Mokrzyska - Bucze	150,60	3 034,53 zł	3351
18-01-2021	Jasień	80,00	3 125,03 zł	1812
08-06-2021	Jasień	90,00	3 166,67 zł	1500
20-03-2021	Kamienica	99,42	3 218,67 zł	2400
05-10-2020	Okocim	316,36	3 247,83 zł	1500
09-10-2020	Piekielko	106,00	3 386,79 zł	1573
22-06-2021	Świdnik	111,00	4 441,44 zł	1948
15-11-2022	Podole Górowa	82,14	3 029,89 zł	15400

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

Stwierdza się, że otrzymany wynik jest realny.

Tabela 5.

	Cena 1 m²	p.u. budynku	Powierz. gruntu	Lokalizacja ogólna	Stan techniczny budynku	Standard nieruchomości	Zabudowa dodatkowa
1	3034,53	średnia	Średnia	Średnio korzystna	zadowalający	średni	garaż
2	2285,71	mała	Bardzo duża	Średnio korzystna	średni	Bardzo niski	brak
3	2626,64	średnia	Bardzo duża	Korzystna	zadowalający	średni	brak
4	2240,00	średnia	Duża	Średnio korzystna	dobry	średni	brak
5	2298,85	mała	Duża	Średnio korzystna	zadowalający	niski	brak
6	2519,80	średnia	Średnia	Średnio korzystna	zadowalający	średni	brak
X	X	82,14 (mała)	15400 (bardzo duża)	Średnio korzystna	zadowalający	średni	Budynek gospodarczy

Tabela 6.

	Cena	p.u. budynku	Powierz. gruntu	Lokalizacja ogólna	Stan techniczny budynku	Standard nieruchomości	Zabudowa dodatkowa	Cena poprawiona
1	3034,53	183,10	406,91	0	0	0	0	3624,54
2	2285,71	0	0	0	244,14	244,15	244,14	3018,14
3	2626,64	183,10	0	- 366,22	0	0	244,14	2687,66
4	2240,00	183,10	203,45	0	- 244,14	0	244,14	2626,55
5	2298,85	0	203,45	0	0	122,07	244,14	2868,51
6	2519,80	183,10	406,91	0	0	0	244,14	3353,95
X	X	82,14 (mała)	15400 (bardzo duża)	Średnio korzystna	zadowalający	średni	Budynek gospodarczy	3 029,89

IV. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁEK NR EW. 170, 796.

1. Analiza rynku.

W wyniku analizy stwierdzono, że w badanym okresie na lokalnym rynku nieruchomości zawarto średnią liczbę transakcji sprzedaży nieruchomości zadrzewionych o podobnym przeznaczeniu i atrakcyjności położenia jak działki będące przedmiotem wyceny.

Jednostką porównawczą jest 1 ha.

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

Jak wynika z analiz rynkowych ceny na rynku nieruchomości w ostatnim okresie (od połowy 2021 r., 2022 rok) są niestabilne. Niestabilność cen wynika z niestabilności decyzji gospodarczych w okresie pandemii koronawirusa, zmian przepisów podatkowych, niestabilności stóp procentowych, sytuacji politycznej. Trudno mówić zatem o trendzie czasowym, zmiany cen wynikają bowiem bardziej ze spekulacji niż z trwałych zmian na rynku nieruchomości.

Zrezygnowano więc z poprawki czasowej.

Tabela 1. Transakcje przyjęte do analizy rynku.

Obręb	Data transakcji	Pow. w ha	Cena	Cena w zł za 1 ha ¹
Kamionka Mała	2021-08-25	0,6527	20000	30 641,95 zł
Jaworzna	2022-02-17	0,2928	10000	34 153,01 zł
Kamionka Mała	2021-11-18	0,5477	20000	36 516,34 zł
Laskowa	2022-01-11	0,9939	40000	40 245,50 zł
Laskowa	2021-04-08	0,1400	6000	42 857,14 zł
Kobyłczyna	2021-08-27	0,4600	20000	43 478,26 zł
Żmiąca	2020-10-22	0,1025	5000	48 780,49 zł
Laskowa	2020-12-15	0,5414	27000	49 870,71 zł
Kamionka Mała	2021-04-15	0,1345	6725	50 000,00 zł
Sechna	2021-05-31	0,0383	2000	52 219,32 zł
Laskowa	2020-12-16	0,6400	35000	54 687,50 zł
Sechna	2022-01-31	0,9100	50000	54 945,05 zł
Jaworzna	2020-12-09	0,3043	20000	65 724,61 zł
Krosna	2022-03-24	0,1135	8700	76 651,98 zł
Ujanowice	2021-07-09	0,8400	65000	77 380,95 zł
Kamionka Mała	2020-10-07	0,8900	77000	86 516,85 zł
Laskowa	2021-11-29	0,5420	48000	88 560,89 zł
Jaworzna	2022-02-04	4,2600	383400	90 000,00 zł
Jaworzna	2022-02-25	1,0600	95400	90 000,00 zł
Jaworzna	2022-04-19	4,9200	442800	90 000,00 zł
Żmiąca	2021-07-10	0,4100	40000	97 560,98 zł
Kamionka Mała	2021-03-15	0,9636	96360	100 000,00 zł
Jaworzna	2021-04-01	1,4400	144000	100 000,00 zł

¹ Cena stanowi łączną wartość działek wraz z drzewostanem.

Jaworzna	2021-04-01	1,1700	117000	100 000,00 zł
Kamionka Mała	2021-05-25	0,0620	6200	100 000,00 zł
Jaworzna	2021-04-30	0,0200	2000	100 000,00 zł
Jaworzna	2020-10-02	0,6500	65000	100 000,00 zł
Jaworzna	2020-10-02	1,1700	117000	100 000,00 zł
Jaworzna	2020-10-02	1,1500	115000	100 000,00 zł

2. Opis cech rynkowych nieruchomości.

Z analizy preferencji nabywców wynika, iż na wartość rynkową nieruchomości wpływają następujące cechy:

- lokalizacja (cecha uzależniona od otoczenia, sąsiedztwa, atrakcyjności miejscowości).
- dojazd (cecha uzależniona od możliwości dojazdu do działki drogą utwardzoną, gruntową lub przez działki sąsiednie)
- kształt działki i konfiguracja terenu (cecha uzależniona od kształtu działki (kwadrat, prostokąt, kształty wydłużone lub nieregularne) oraz lokalizacji działki na terenach nierównych, skarpach, terenach nachylonych)
- stopień zadrzewienia (cecha uzależniona od stopnia zadrzewienia działki)
- atrakcyjność drzewostanu (cecha uzależniona od rodzaju drzewostanu, wieku, klasy bonitacyjnej)
- powierzchnia (cecha uzależniona od powierzchni działki)

Na podstawie analizy preferencji nabywców nieruchomości przyjęto następujący układ wagowy dla opisywanych cech:

- lokalizacja – 15 %
- dojazd – 15 %
- kształt działki i konfiguracja terenu – 15 %
- stopień zadrzewienia- 20 %
- atrakcyjność drzewostanu – 15 %
- powierzchnia – 20 %

Cecha	Układ wagowy	Układ stopniowy
Lokalizacja	15 %	Dobra Średnia Słaba
Dojazd	15 %	Bardzo dobry (droga asfaltowa) Dobry (inna droga utwardzona) Średni (droga gruntowa, leśna) Słaby (dojazd przez działki sąsiednie – ustanowiona służebność gruntowa) Brak dojazdu
Kształt działki i konfiguracja	15 %	Dobre

terenu		Średnie Słabe
Stopień zadrzewienia	20 %	Wysoki Średni Niski
Atrakcyjność drzewostanu	15 %	Wysoka Średnia Niska
Powierzchnia	20 %	Bardzo mała (do 0,3 ha) Mała (0,3 ha do 1 ha) Średnia (1-2 ha) Duża (2-3 ha) Bardzo duża (powyżej 3 ha)

3. Opis nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej w aspekcie cech rynkowych.

Cechy rynkowe	Nieruchomość o cenie minimalnej	Nieruchomość o cenie maksymalnej
Adres	Kamionka Mała	Jaworzna
Data transakcji	2021-08-25	2020-10-02
Lokalizacja	Średnia	Dobra
Dojazd	Brak dojazdu	Brak dojazdu
Kształt działki i konfiguracja terenu	Średnie	Średnie
Stopień zadrzewienia	Wysoki	Wysoki
Atrakcyjność drzewostanu	Średnia	Średnia
Powierzchnia	Mała	Średnia

4. Wyliczenie zakresu współczynników korygujących:

C max = 100000,00 zł

C min = 30641,95 zł

C śr = 72441,09 zł

$$C \text{ min}/C \text{ śr} - C \text{ max}/C \text{ śr}$$

$$30641,95/72441,09 - 100000,00/72441,09$$

$$0,423 - 1,380$$

Rodzaj współczynnika za cechę rynkową	Udział cechy w AC (waga cechy)	Zakres współczynników korygujących	
Lokalizacja	15 %	0,063	0,207
Dojazd	15 %	0,063	0,207
Kształt działki i konfiguracja terenu	15 %	0,063	0,207
Stopień zadrzewienia	20 %	0,085	0,276
Atrakcyjność drzewostanu	15 %	0,064	0,207
Powierzchnia	20 %	0,085	0,276
SUMA	100 %	0,423	1,380

5. Opis wycenianych działek w aspekcie cech rynkowych. Wycena 1 ha działek.

Nr ew. działki	Cecha	Ocena cechy	Współczynnik korygujący
170	Lokalizacja	Dobra	0,207
	Dojazd	Średni	0,135
	Kształt działki i konfiguracja terenu	Dobre	0,207
	Stopień zadrzewienia	Wysoki	0,276
	Atrakcyjność drzewostanu	Niska	0,064
	Powierzchnia	Średnia	0,180
Suma współczynników			1,069
Cena średnia za ha			72441,09 zł
Wartość za ha			77439,53 zł

Nr ew. działki	Cecha	Ocena cechy	Współczynnik korygujący
796	Lokalizacja	Dobra	0,207
	Dojazd	Brak dojazdu	0,063
	Kształt działki i konfiguracja terenu	Dobre	0,207
	Stopień zadrzewienia	Wysoki	0,276
	Atrakcyjność drzewostanu	Średnia	0,135
	Powierzchnia	Mała	0,228
Suma współczynników			1,116
Cena średnia za ha			72441,09 zł
Wartość za ha			80844,26 zł

6. Wyliczenie wartości rynkowej działek.

Nr działki	Powierzchnia w ha	Wartość zł/ha	Wartość
170	1,06	77439,53 zł	82 086,00 zł
Słownie: osiemdziesiąt dwa tysiące osiemdziesiąt sześć złotych.			
796	0,56	80844,26 zł	45 273,00 zł
Słownie: czterdzieści pięć tysięcy dwieście siedemdziesiąt trzy złote.			

7. Analiza wyników i wnioski.

Obręb	Data transakcji	Pow. w ha	Cena w zł za 1 ha ²
Kamionka Mała	2021-08-25	0,6527	30 641,95 zł
Jaworzna	2022-02-17	0,2928	34 153,01 zł
Kamionka Mała	2021-11-18	0,5477	36 516,34 zł
Laskowa	2022-01-11	0,9939	40 245,50 zł
Laskowa	2021-04-08	0,1400	42 857,14 zł
Kobyłczyna	2021-08-27	0,4600	43 478,26 zł
Żmiąca	2020-10-22	0,1025	48 780,49 zł
Laskowa	2020-12-15	0,5414	49 870,71 zł
Kamionka Mała	2021-04-15	0,1345	50 000,00 zł
Sechna	2021-05-31	0,0383	52 219,32 zł
Laskowa	2020-12-16	0,6400	54 687,50 zł
Sechna	2022-01-31	0,9100	54 945,05 zł
Jaworzna	2020-12-09	0,3043	65 724,61 zł
Krosna	2022-03-24	0,1135	76 651,98 zł
Ujanowice	2021-07-09	0,8400	77 380,95 zł
Kamionka Mała	2020-10-07	0,8900	86 516,85 zł
Laskowa	2021-11-29	0,5420	88 560,89 zł
Jaworzna	2022-02-04	4,2600	90 000,00 zł
Jaworzna	2022-02-25	1,0600	90 000,00 zł
Jaworzna	2022-04-19	4,9200	90 000,00 zł
Żmiąca	2021-07-10	0,4100	97 560,98 zł
Kamionka Mała	2021-03-15	0,9636	100 000,00 zł
Jaworzna	2021-04-01	1,4400	100 000,00 zł
Jaworzna	2021-04-01	1,1700	100 000,00 zł
Kamionka Mała	2021-05-25	0,0620	100 000,00 zł
Jaworzna	2021-04-30	0,0200	100 000,00 zł
Jaworzna	2020-10-02	0,6500	100 000,00 zł
Jaworzna	2020-10-02	1,1700	100 000,00 zł
Jaworzna	2020-10-02	1,1500	100 000,00 zł
Podole Górowa	2022-11-15	1,0600	77 439,53 zł
Podole Górowa	2022-11-15	0,5600	80 844,26 zł

Określone wartości znajdują się pomiędzy ceną minimalną i maksymalną obiektów przyjętych do analizy.

Stwierdza się, że otrzymane wyniki są realne.

V. 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.

² Cena stanowi łączną wartość działek wraz z drzewostanem.

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 2022 r. poz. 1520, 2023 r. poz. 825) sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej; hipoteki wpisane w dziale IV ksiąg wieczystych nieruchomości sprzedawanych w postępowaniu upadłościowym wygasają.