



WYCENA I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

Tel. 601870908
wycena@data.pl

OPERAT SZACUNKOWY WYCENY UDZIAŁU 1/2 W NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ POŁOŻONEJ W

Skawicy, Obręb 0001 Skawica, gmina Zawoja
powiat suski, województwo małopolskie

KW KR1B/00061553/7 prowadzona przez Sąd Rejonowy IV Wydział Ksiąg
Wieczystych w Suchoj Beskidzkiej

Jednostka rejestrowa G.1668

Marta Anna Sobczak-Medrała
Rzecznikowa Majątkowy
nr upr/3308
Biegły Sądni Okręgowego
w Krakowie d/s szacowania
nieruchomości
kom. 0 601 870 908
e-mail: wycena@data.pl

Opracowała:

Zawoja, 3 maj 2024 r

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Zleceniodawca.

Operat szacunkowy wykonano na zlecenie syndyka masy upadłości.

Przedmiot wyceny.

Przedmiotem wyceny jest udział $\frac{1}{2}$ w nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Skawicy, gmina Zawoja, powiat suski, województwo małopolskie. KW KR1B/00061553/7 prowadzona przez Sąd Rejonowy IV Wydział Ksiąg Wieczystych w Suchej Beskidzkiej, jednostka rejestrowa G.1668.

Nieruchomość stanowi

- Działka nr ew. 4078/2 o powierzchni 0,0522 ha

Zakres wyceny – udział $\frac{1}{2}$ w prawie własności nieruchomości według stanu nieruchomości na dzień 13.04.2024 r. i poziomu cen na dzień 03.05.2024 r.

Cel wyceny.

Opracowanie niniejsze ma na celu określenie wartości rynkowej udziału $\frac{1}{2}$ w prawie własności nieruchomości na potrzeby postępowania upadłościowego.

Stan prawny.

KW KR1B/00061553/7 prowadzona przez Sąd Rejonowy IV Wydział Ksiąg Wieczystych w Suchej Beskidzkiej.

OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA UDZIAŁU $\frac{1}{2}$ W NIERUCHOMOŚCI:

19.760,00 zł

Słownie: dziewiętnaście tysięcy siedemset sześćdziesiąt złotych.

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

Zawoja, 3 maj 2024 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.	6
5. Uwarunkowania prawne i merytoryczne dokonywanej wyceny.....	7
6. Źródła informacji	7
7. Metoda wyceny	9
8. Daty istotne dla wyceny.....	9
II. OPIS NIERUCHOMOŚCI.....	9
1. Dane ogólne.....	10
2. Opis działki.....	12
III. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI NR EW. 4078/2.	12
1. Analiza rynku.....	14
2. Opis cech rynkowych nieruchomości.....	16
3. Opis nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej w aspekcie cech rynkowych.	16
4. Wyliczenie zakresu współczynników korygujących:	17
5. Opis wycenianej działki w aspekcie cech rynkowych. Określenie wartości rynkowej 1 m ²	17
6. Określenie wartości rynkowej działki (udział ½).	17
7. Analiza wyników i wnioski.	17
IV. UWAGI I ZASTRZEŻENIA.....	19

I. CZĘŚĆ OGÓLNA.

1. Zleceniodawca.

Operat szacunkowy wykonano na zlecenie syndyka masy upadłości.

2. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem wyceny jest udział $\frac{1}{2}$ w nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Skawicy, gmina Zawoja, powiat suski, województwo małopolskie.

KW KR1B/00061553/7 prowadzona przez Sąd Rejonowy IV Wydział Ksiąg Wieczystych w Suchoj Beskidzkiej, jednostka rejestrowa G.1668.

Nieruchomość stanowi

- Działka nr ew. 4078/2 o powierzchni 0,0522 ha

Zakres wyceny – udział $\frac{1}{2}$ w prawie własności nieruchomości według stanu nieruchomości na dzień 13.04.2024 r. i poziomu cen na dzień 03.05.2024 r.

3. Cel wyceny.

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

4. Stan prawny.

KW KR1B/00061553/7 prowadzona przez Sąd Rejonowy IV Wydział Ksiąg Wieczystych w Suchoj Beskidzkiej.

Zgodnie z zapisami księgi wieczystej właścicielami nieruchomości są Andrzej Stanisław Smyrak w udziale $\frac{1}{2}$ części, Ewa Syc w udziale $\frac{1}{2}$ części.

Badanie ewidencji gruntów przeprowadzono dnia 03.05.2024 roku.

Województwo małopolskie

Powiat suski

Jednostka ewidencyjna: Zawoja - gmina

Obręb 0001 Skawica

Nr ew. działki	Pow. w ha	Użytki	KW
4078/2	0,0522	R IV b	KR1B/00061553/7

Województwo : MAŁOPOLSKIE
 Powiat : SUSKI
 Jednostka ewidencyjna : GM_ZAWOJA
 Nazwa obrębu : SKAWICA
 Numer obrębu : 0001

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 03-05-2024

Jednostka rejestrowa : G.1668
 Grupa rejestrowa : 7

Nr działki	Położenie działki	Klasouzytki		Pow. działki[ha]
		Oznaczenie	Pow.	
4078/2		RIVb	0,0522	0,0522
Id działki : 121508_2.0001.4078/2				

Księgę wieczystą badano dnia 03.05.2024 r.

KR1B/00061553/7

Nieruchomość gruntowa

Dział I

województwo małopolskie

powiat suski

Gmina Zawoja

Miejscowość Skawica

Działka nr ew. 4078/2

Obszar: 0522 ha

Dział I Sp

Brak wpisu

Dział II

Andrzej Stanisław Smyrak w udziale 1/2 części, Ewa Syc w udziale 1/2 części

Dział III

Prawo osobiste

Prawo dożywocia w zakresie i treści odpowiadającej art.908 kodeksu cywilnego na rzecz Wandy Marianny Smyrak¹

Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością

Wszczęcie postępowania egzekucyjnego z udziału Ewy Syc w 1/2 części nieruchomości objętej tą księgą wieczystą, na podstawie tytułu wykonawczego: nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, IV Wydział Gospodarczy z dn. 01.02.2022 r. Sygn. Akt IV GNC 369/22/S, opatrzonego w klauzulę wykonalności w dn. 16.03.2022 r., w postępowaniu prowadzonym przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Suchej Beskidzkiej Annę Strzabała, w sprawie GKM 5/23; za nr DZKW/KR1B/00003735/23 do wszczętego postępowania egzekucyjnego do udziału 1/2 części Ewy Syc przyłączył się kolejny wierzyciel Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, na podstawie tytułu wykonawczego Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie z dnia 06.04.2021 r., sygn. Akt VI NC-E 202980/21 - w sprawie KM 623/22; przy DZKW 10508/23 do wszczętego postępowania egzekucyjnego do udziału 1/2 części Ewy Syc przyłączył się kolejny wierzyciel Credit Agricole Bank Polska Spółka Akcyjna we Wrocławiu, na podstawie tytułu wykonawczego nakazu zapłaty Sądu Rejonowego Lublin-

¹ Wpis nieaktualny. Osoba zmarła.

Zachód w Lublinie z dnia 2.03.2022 r., sygn. Akt VI NC-E 274159/22 - w sprawie KM 770/22 na rzecz :

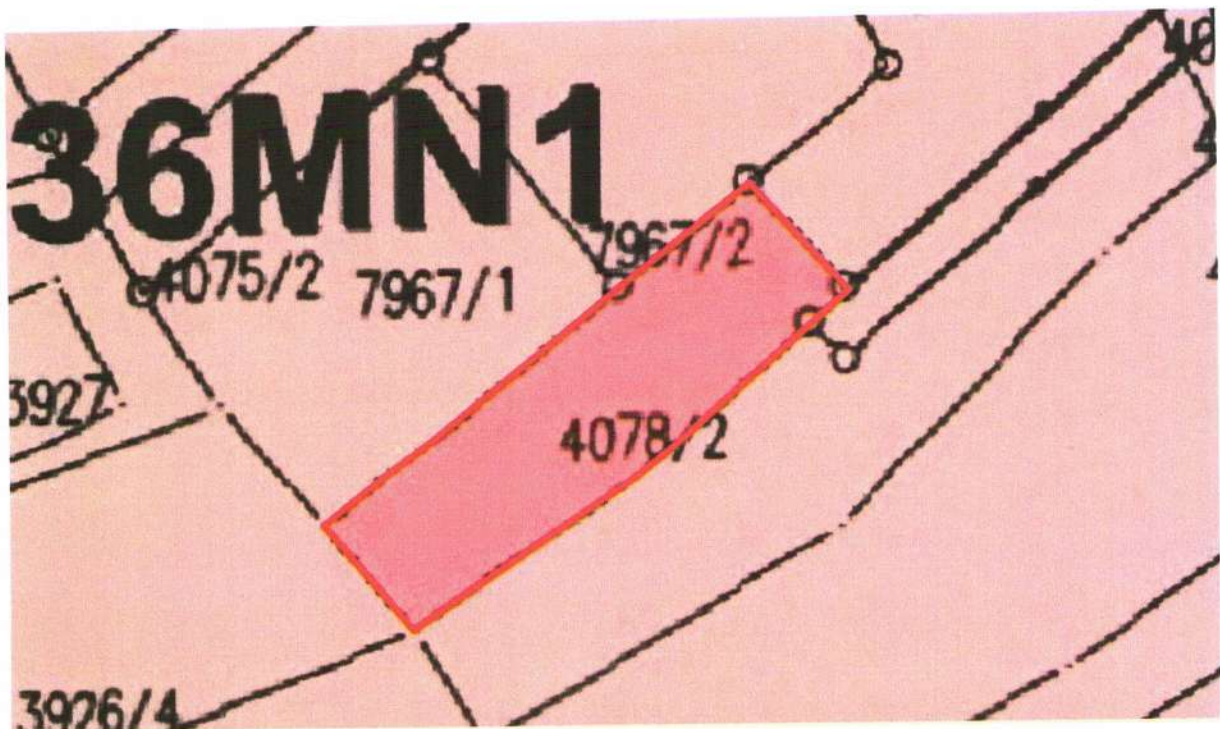
- Gminna Spółdzielnia "Samopomoc Chłopska" w Zawoi w likwidacji, Zawoja, 0000171498
- Alior Bank Spółka Akcyjna, Warszawa, 141387142
- Credit Agricole Bank Polska Spółka Akcyjna, Wrocław, 290513140

Dział IV

Brak wpisu

Badanie przeznaczenia terenu przeprowadzono dnia 03.05.2024 r.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Zawoja zatwierdzonym Uchwałą Nr X/85/2019 Rady Gminy Zawoja z dnia 17 lipca 2019 r. w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Zawoja dla obszaru wsi Skawica działka nr ew. 4078/2 znajduje się w terenie elementarnym 36MN1 o funkcji: tereny zabudowy jednorodzinnej.



5. Uwarunkowania prawne i merytoryczne dokonywanej wyceny.

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906, 2029);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny. (Dz. U. z 2023 r. poz. 1610, 1615, 1890, 1933);
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2023 r. poz. 1984);

- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 1520, z 2023 r. poz. 825, 1723, 1843, 1860)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r, poz. 1832);
- Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych.

6. Źródła informacji .

- Wizja lokalna nieruchomości przeprowadzona 13 kwietnia 2024 r.
- Własna baza danych o lokalnym rynku nieruchomości.
- Mapy terenu.
- Badanie księgi wieczystej przeprowadzone przez rzeczoznawcę majątkowego dnia 3 maja 2024 r.
- Badanie przeznaczenia terenu przeprowadzone przez rzeczoznawcę majątkowego dnia 3 maja 2024 r.
- Badanie ewidencji gruntów przeprowadzone przez rzeczoznawcę majątkowego dnia 3 maja 2024 r.

7. Metoda wyceny .

Wartość działki wyliczono podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej w oparciu o znane ceny transakcyjne na nieruchomości o podobnych atrybutach, zlokalizowanych na lokalnym rynku nieruchomości.

Podejście porównawcze.

Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

Do określenia wartości nieruchomości przyjmuje się nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie możliwie najbliższym poprzedzającym datę, na którą określa się wartość nieruchomości.

Przyjęcie dłuższego niż dwuletni okresu badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

Cechy nieruchomości podobnych ustala się wykorzystując wszelkie, niezbędne i dostępne dane w zakresie uzasadnionym rodzajem nieruchomości wycenianej i celem wyceny.

Mogą to być w szczególności dane zawarte w aktach notarialnych, rejestrach cen nieruchomości prowadzonych przez starostów, dokumentach planistycznych, katastrze nieruchomości, geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz informacje pochodzące z oględzin nieruchomości.

Na podstawie znajomości cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, warunków zawarcia transakcji, a także cech tych nieruchomości ocenia się możliwość przyjęcia cen transakcyjnych do wyceny nieruchomości i tworzy się zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny.

W przypadku zmian poziomu cen wskutek upływu czasu na analizowanym rynku nieruchomości, ceny nieruchomości podobnych aktualizuje się na dzień określenia wartości nieruchomości.

Przyjęty poziom zmian cen lub stwierdzenie braku zmian cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

Do zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny nie mogą być przyjmowane transakcje nieruchomościami, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych za nieruchomości podobne.

Za szczególne warunki zawarcia transakcji uważa się w szczególności sprzedaż dokonaną w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż z bonifikatą, sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub sprzedaż z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy.

Ceny uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości podobnych w drodze przetargu mogą być przyjęte do wyceny, jeżeli ich charakter rynkowy nie budzi wątpliwości.

Cechy rynkowe to właściwości, które różnicują ceny w zbiorze nieruchomości stanowiącym podstawę wyceny. Ustala się je na podstawie znajomości cech nieruchomości podobnych ze zbioru stanowiącego podstawę wyceny oraz ich cen.

Każdą cechę rynkową należy opisać, a także określić i opisać jej skalę ocen.

Przyjęta skala ocen cechy rynkowej powinna wynikać z cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny.

Dla każdej cechy rynkowej należy także ocenić jej wpływ na zróżnicowanie cen w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny. Wpływ ten określa się w szczególności na podstawie analizy cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny lub w inny wskazany w operacie szacunkowym sposób.

W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną

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 ($C_{\text{min}}/C_{\text{sr}}$) i górnej granicy ($C_{\text{max}}/C_{\text{sr}}$) sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.

10. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale (Cmin, Cmax).
11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

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

Gdzie :

C_{śr} – cena średnia

U_i – wartość i-tego współczynnika korygującego

n - liczba współczynników korygujących

8. Daty istotne dla wyceny.

Data sporządzenia operatu szacunkowego:

3 maj 2024 r.

Wizję lokalną sporządzono dnia:

13 kwiecień 2024 r.

Wycenę sporządzono według stanu nieruchomości na dzień:

13 kwiecień 2024 r.

Wycenę sporządzono według poziomu cen na dzień:

3 maj 2024 r.

II . OPIS NIERUCHOMOŚCI

1. Dane ogólne

Lokalizacja ogólna.

Skawica jest to wieś w Polsce położona w województwie małopolskim, w powiecie suskim, w gminie Zawoja.

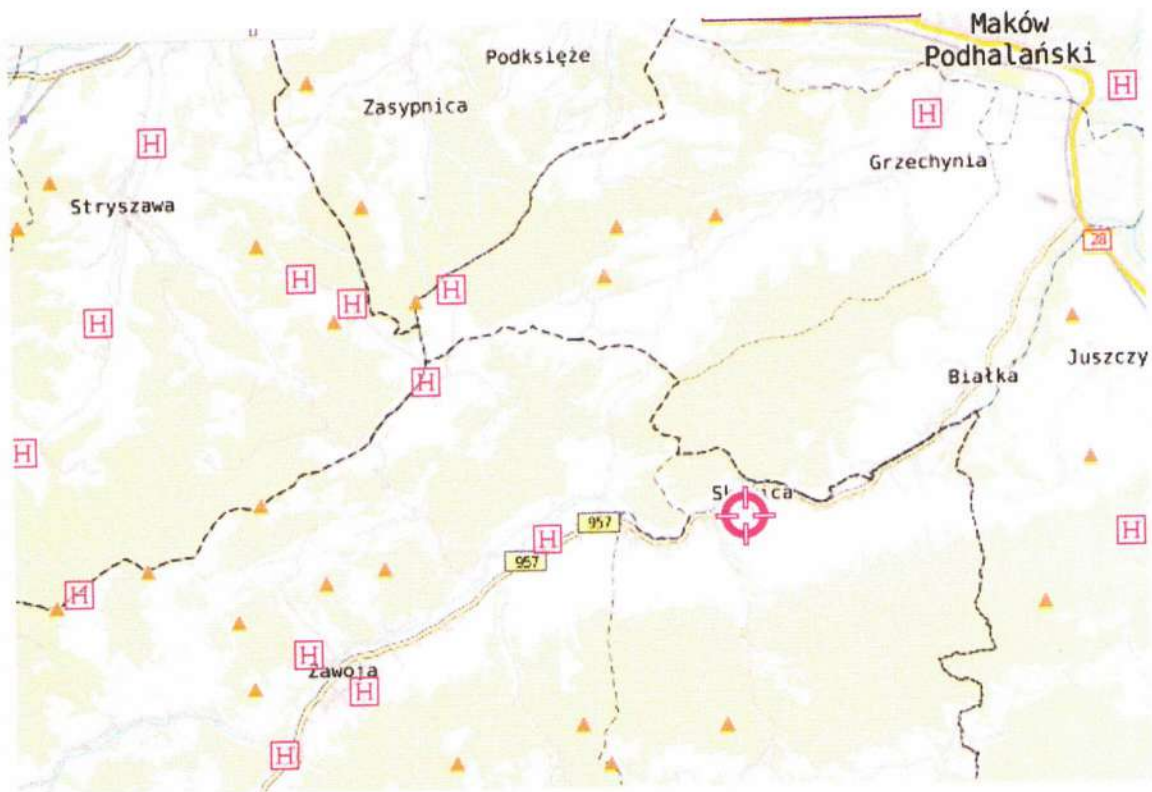
Wieś Skawica wraz z wsią Zawoja, położone są w dolinie Skawicy niosącej wody spod Babiej Góry do Skawy, powstały one w wyniku naporu osadniczego torującego sobie drogę w pierwotnej puszczy karpackiej.

Przez długi czas wsie Zawoja i Skawica traktowane były jako jedna i określane mianem Skawica.

Pierwsze wzmianki o Skawicy, jako o wsi istniejącej, pochodzą sprzed 1593.

Przez cały okres staropolski wsie należały do starostwa lanckorońskiego i pozostały we władaniu kolejnych dzierżawców królewskich.

Od 31 sierpnia 1936 wsie Skawica i Zawoja rozdzieliły się.



Przedmiotem wyceny jest udział $\frac{1}{2}$ w nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Skawicy, gmina Zawoja, powiat suski, województwo małopolskie.

KW KR1B/00061553/7 prowadzona przez Sąd Rejonowy IV Wydział Ksiąg Wieczystych w Suchoj Beskidzkiej, jednostka rejestrowa G.1668.

Nieruchomość stanowi

- Działka nr ew. 4078/2 o powierzchni 0,0522 ha

2. Opis działki.

Nr ew. działki	Pow. w ha	Użytki	przeznaczenie terenu	Dojazd	Kształt	Sąsiedztwo	Uwagi
4078/2	0,0522	R IV b	36MNI	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie.	Regularny zbliżony do wydłużonego trapezu.	Działki niezabudowane, mieszkaniowa wsi Skawica	Działka niezabudowana, nieuzbrojona Teren płaski, suchy.



III. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI NR EW. 4078/2.

1. Analiza rynku.

Analizując rynek gminy Zawoja można stwierdzić, że w ostatnich latach zawarto dużą liczbę transakcji sprzedaży gruntów o podobnym przeznaczeniu jak działka będąca przedmiotem wyceny.

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 dobrym poziomie. Ilość zawieranych transakcji była duża.

W 2021 roku nastąpił wyraźny wzrost cen nieruchomości niezabudowanych w granicach 10-20 % w skali roku w zależności od atrakcyjności lokalizacji, który na terenach o wysokich walorach turystyczno – krajobrazowych utrzymał się w latach 2022-2024.

Przyjęto trend czasowy 1 %/miesiąc.

Okres analizy cen: 04.2022 – 04.2024 r.

Obszar analizy: gmina Zawoja.

Rodzaj prawa: własność.

Tabela 1.

Data transakcji	Obręb	Pow. w m ²	Cena za 1 m ²	Cena sprowadzona na datę wyceny w zł/m ²
23-09-2023	Skawica	230	40,00 zł	42,80 zł
25-09-2023	Skawica	709	42,31 zł	45,28 zł
09-02-2023	Skawica	315	40,00 zł	45,60 zł
02-06-2023	Skawica	142	42,25 zł	46,48 zł
29-12-2023	Skawica	885	45,20 zł	47,01 zł
12-10-2023	Zawoja	1488	45,00 zł	47,70 zł
13-02-2024	Skawica	617	48,62 zł	49,59 zł
05-01-2023	Zawoja	319	43,89 zł	50,47 zł
28-12-2023	Skawica	608	50,58 zł	52,60 zł
22-08-2023	Zawoja	288	50,00 zł	54,00 zł
26-04-2023	Skawica	470	50,00 zł	56,00 zł
20-01-2023	Zawoja	612	49,02 zł	56,37 zł
10-02-2023	Skawica	939	50,00 zł	57,00 zł
09-12-2023	Zawoja	889	57,93 zł	60,25 zł
08-02-2024	Skawica	670	60,00 zł	61,20 zł
19-05-2023	Zawoja	1782	55,22 zł	61,29 zł
08-07-2023	Zawoja	3453	57,92 zł	63,13 zł
31-07-2023	Skawica	310	58,06 zł	63,29 zł
05-05-2023	Skawica	917	57,80 zł	64,15 zł
08-08-2023	Zawoja	276	61,59 zł	66,52 zł
10-08-2023	Zawoja	238	63,03 zł	68,07 zł
25-04-2023	Skawica	978	61,35 zł	68,71 zł
08-03-2024	Skawica	393	68,70 zł	69,39 zł
06-10-2023	Skawica	668	67,37 zł	71,41 zł

11-10-2023	Zawoja	873	68,73 zł	72,85 zł
13-02-2024	Zawoja	2411	74,66 zł	76,15 zł
27-03-2023	Zawoja	117	68,38 zł	77,26 zł
09-09-2023	Skawica	1096	75,00 zł	80,25 zł
18-01-2024	Zawoja	1031	78,00 zł	80,34 zł
12-05-2023	Zawoja	2927	73,45 zł	81,53 zł
03-04-2024	Zawoja	597	83,75 zł	83,75 zł
06-04-2023	Skawica	479	75,16 zł	84,18 zł
01-08-2023	Zawoja	254	78,74 zł	85,04 zł
12-09-2023	Zawoja	2361	79,63 zł	85,20 zł
14-06-2023	Zawoja	2125	77,65 zł	85,41 zł
25-08-2023	Zawoja	288	79,86 zł	86,25 zł
14-03-2023	Zawoja	631	79,24 zł	89,54 zł
31-03-2023	Skawica	698	80,23 zł	90,66 zł
28-12-2023	Zawoja	2746	87,40 zł	90,90 zł
31-07-2023	Zawoja	831	84,24 zł	91,82 zł
22-11-2023	Zawoja	1283	89,63 zł	94,11 zł
28-02-2024	Zawoja	86	93,02 zł	94,88 zł
20-10-2023	Zawoja	603	81,26 zł	95,89 zł
07-07-2023	Zawoja	295	88,73 zł	96,72 zł
11-03-2024	Zawoja	1295	97,30 zł	98,27 zł
12-02-2024	Zawoja	1003	99,70 zł	101,69 zł
27-02-2023	Zawoja	2179	89,49 zł	102,02 zł
09-02-2024	Zawoja	2683	100,63 zł	102,65 zł
29-05-2023	Zawoja	1403	92,66 zł	102,85 zł
13-04-2024	Zawoja	1260	103,17 zł	103,17 zł
13-02-2024	Zawoja	978	102,25 zł	104,29 zł
06-04-2023	Zawoja	644	93,17 zł	104,35 zł
28-03-2023	Skawica	865	92,49 zł	104,51 zł
15-03-2024	Zawoja	385	103,90 zł	104,94 zł
03-08-2023	Zawoja	1768	100,00 zł	108,00 zł
22-04-2022	Zawoja	1634	88,74 zł	110,04 zł
13-10-2022	Zawoja	1063	94,07 zł	111,00 zł
23-05-2022	Zawoja	2019	94,11 zł	115,76 zł
15-12-2022	Zawoja	1157	100,89 zł	117,03 zł
03-07-2023	Zawoja	1097	109,39 zł	119,24 zł
09-02-2024	Zawoja	1046	119,50 zł	121,89 zł
29-09-2022	Zawoja	1868	107,07 zł	127,41 zł
24-05-2023	Zawoja	2167	115,37 zł	128,06 zł
30-09-2022	Zawoja	1672	108,25 zł	128,82 zł
07-09-2022	Zawoja	760	111,84 zł	133,09 zł
28-06-2022	Skawica	1003	109,67 zł	133,80 zł
20-06-2022	Zawoja	4938	110,00 zł	134,20 zł
07-03-2023	Zawoja	1291	120,06 zł	135,67 zł
02-06-2023	Zawoja	781	128,04 zł	140,84 zł
27-06-2022	Zawoja	4510	120,84 zł	147,42 zł
01-04-2022	Zawoja	2266	119,15 zł	147,75 zł

11-01-2023	Zawoja	4081	129,87 zł	149,35 zł
22-06-2023	Zawoja	2041	137,19 zł	150,91 zł
21-07-2022	Skawica	1071	126,05 zł	152,52 zł
20-07-2023	Zawoja	1384	144,51 zł	157,52 zł
08-12-2022	Zawoja	1230	136,00 zł	157,76 zł
14-02-2023	Zawoja	5219	141,79 zł	161,64 zł
18-07-2023	Zawoja	1312	152,44 zł	166,16 zł
08-08-2022	Zawoja	1781	140,37 zł	168,44 zł
19-04-2024	Zawoja	195	169,23 zł	169,23 zł
25-10-2022	Zawoja	5057	150,00 zł	177,00 zł
12-08-2022	Zawoja	1346	149,33 zł	179,20 zł
01-12-2022	Skawica	1877	155,00 zł	179,80 zł
09-08-2023	Zawoja	1090	166,97 zł	180,33 zł
17-05-2023	Zawoja	1150	165,22 zł	183,39 zł
23-05-2022	Zawoja	967	149,95 zł	184,44 zł
11-04-2024	Zawoja	563	195,38 zł	195,38 zł
23-11-2023	Zawoja	1661	187,84 zł	197,23 zł

Analizując transakcje zawarte w tabeli powyżej stwierdza się, iż ceny gruntów o podobnej funkcji i przeznaczeniu po poprawce czasowej wahają się w przedziale 42,80 zł/m² do 197,23 zł/m²

$$C_{\max} = 197,23 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\min} = 42,80 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{śr}} = 104,43 \text{ zł/m}^2$$

2. Opis cech rynkowych nieruchomości.

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 niezabudowanych. Na podstawie analizy rynku wyodrębniono następujące atrybuty mające zasadniczy wpływ na cenę:

- Położenie
- Dojazd
- Uzbrojenie
- Powierzchnia
- Kształt terenu
- Ukształtowanie terenu

Analityczne wyliczenie cech rynkowych jest niemożliwe. Potwierdziły to wielokrotne próby stworzenia modelu analitycznego wyliczenia wpływu cech rynkowych podejmowane przez wydziały nieruchomości uczelni wyższych na terenie Polski. Układ wagowy cech różnicujących przyjęto na podstawie wieloletniej analizy rynku, doświadczenia oraz analizy preferencji nabywców nieruchomości.

- Położenie - 30 %
- Dojazd - 15 %
- Uzbrojenie - 15 %
- Powierzchnia - 15 %

- Kształt terenu - 15 %
- Ukształtowanie terenu - 10 %

Tabela 2.

Cecha	Układ wagowy	Układ stopniowy
Położenie	30 %	Bardzo dobre Dobre Średnie
Dojazd	15 %	Dobry (droga asfaltowa) Średni (inna droga) Słaby (służebność gruntowa) Zły (brak dojazdu)
Uzbrojenie	15 %	Niepełne Brak
Powierzchnia	15 %	Bardzo mała (do 500 m ²) Mała (500-1000 m ²) Średnia (1000-2000 m ²) Duża (2000-3000 m ²) Bardzo duża (powyżej 3000 m ²)
Kształt terenu	15 %	Dobry (kształt regularny) Średni (kształt wydłużony lub nieregularny)
Ukształtowanie terenu	10 %	Dobre (teren płaski, lekki spadek terenu) Średnie (teren pofałdowany, spadek terenu) Słabe (teren mocno pofałdowany, skarpa)

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

Cecha	Nieruchomość o cenie minimalnej	Nieruchomość o cenie maksymalnej
Data transakcji	23-09-2023	23-11-2023
Obręb	Skawica	Zawoja
Cena zł/m ² po poprawce czasowej	42,80 zł	197,23 zł
Położenie	Średnie	Bardzo dobre
Dojazd	Zły	Średni
Uzbrojenie	Brak	Niepełne
Powierzchnia	Bardzo mała (230 m ²)	średnia (1661 m ²)
Kształt terenu	Słaby	Średni
Ukształtowanie terenu	Słabe	Średnie

4. Wyliczenie zakresu współczynników korygujących:

$$C_{\max} = 197,23 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\min} = 42,80 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{śr}} = 104,43 \text{ zł/m}^2$$

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

$$42,80/104,43 - 197,23/104,43$$

$$0,410 - 1,889$$

Rodzaj współczynnika za cechę rynkową	Udział cechy w AC (waga cechy)	Zakres współczynników korygujących	
Położenie	30 %	0,123	0,567
Dojazd	15 %	0,062	0,283
Uzbrojenie	15 %	0,062	0,283
Powierzchnia	15 %	0,061	0,283
Kształt terenu	15 %	0,061	0,284
Ukształtowanie terenu	10 %	0,041	0,189
SUMA	100 %	0,410	1,889

5. Opis wycenianej działki w aspekcie cech rynkowych. Określenie wartości rynkowej 1 m².

Rodzaj współczynnika za cechę rynkową	Ocena cechy	Wartość współczynników
Położenie	Średnie	0,123
Dojazd	Zły	0,062
Uzbrojenie	Brak	0,062
Powierzchnia	Mała	0,228
Kształt terenu	Średni	0,061
Ukształtowanie terenu	Dobre	0,189
SUMA		0,725
Cena średnia		104,43
Oszacowana wartość 1 m²		75,71 zł

6. Określenie wartości rynkowej działki (udział 1/2).

Nr ew. działki	Pow. w m ²	Wartość w zł/m ²	Udział	Wartość
4078/2	522	75,71	1/2	19.760,00 zł

Słownie: dziewiętnaście tysięcy siedemset sześćdziesiąt złotych.

7. Analiza wyników i wnioski.

Data transakcji	Obręb	Pow. w m ²	Cena sprowadzona na datę wyceny w zł/m ²
23-09-2023	Skawica	230	42,80 zł
25-09-2023	Skawica	709	45,28 zł
09-02-2023	Skawica	315	45,60 zł
02-06-2023	Skawica	142	46,48 zł
29-12-2023	Skawica	885	47,01 zł
12-10-2023	Zawoja	1488	47,70 zł
13-02-2024	Skawica	617	49,59 zł
05-01-2023	Zawoja	319	50,47 zł
28-12-2023	Skawica	608	52,60 zł
22-08-2023	Zawoja	288	54,00 zł
26-04-2023	Skawica	470	56,00 zł
20-01-2023	Zawoja	612	56,37 zł
10-02-2023	Skawica	939	57,00 zł
09-12-2023	Zawoja	889	60,25 zł
08-02-2024	Skawica	670	61,20 zł
19-05-2023	Zawoja	1782	61,29 zł
08-07-2023	Zawoja	3453	63,13 zł
31-07-2023	Skawica	310	63,29 zł
05-05-2023	Skawica	917	64,15 zł
08-08-2023	Zawoja	276	66,52 zł

10-08-2023	Zawoja	238	68,07 zł
25-04-2023	Skawica	978	68,71 zł
08-03-2024	Skawica	393	69,39 zł
06-10-2023	Skawica	668	71,41 zł
11-10-2023	Zawoja	873	72,85 zł
13-02-2024	Zawoja	2411	76,15 zł
27-03-2023	Zawoja	117	77,26 zł
09-09-2023	Skawica	1096	80,25 zł
18-01-2024	Zawoja	1031	80,34 zł
12-05-2023	Zawoja	2927	81,53 zł
03-04-2024	Zawoja	597	83,75 zł
06-04-2023	Skawica	479	84,18 zł
01-08-2023	Zawoja	254	85,04 zł
12-09-2023	Zawoja	2361	85,20 zł
14-06-2023	Zawoja	2125	85,41 zł
25-08-2023	Zawoja	288	86,25 zł
14-03-2023	Zawoja	631	89,54 zł
31-03-2023	Skawica	698	90,66 zł
28-12-2023	Zawoja	2746	90,90 zł
31-07-2023	Zawoja	831	91,82 zł
22-11-2023	Zawoja	1283	94,11 zł
28-02-2024	Zawoja	86	94,88 zł
20-10-2023	Zawoja	603	95,89 zł
07-07-2023	Zawoja	295	96,72 zł
11-03-2024	Zawoja	1295	98,27 zł
12-02-2024	Zawoja	1003	101,69 zł
27-02-2023	Zawoja	2179	102,02 zł
09-02-2024	Zawoja	2683	102,65 zł
29-05-2023	Zawoja	1403	102,85 zł
13-04-2024	Zawoja	1260	103,17 zł
13-02-2024	Zawoja	978	104,29 zł
06-04-2023	Zawoja	644	104,35 zł
28-03-2023	Skawica	865	104,51 zł
15-03-2024	Zawoja	385	104,94 zł
03-08-2023	Zawoja	1768	108,00 zł
22-04-2022	Zawoja	1634	110,04 zł
13-10-2022	Zawoja	1063	111,00 zł
23-05-2022	Zawoja	2019	115,76 zł
15-12-2022	Zawoja	1157	117,03 zł
03-07-2023	Zawoja	1097	119,24 zł
09-02-2024	Zawoja	1046	121,89 zł
29-09-2022	Zawoja	1868	127,41 zł
24-05-2023	Zawoja	2167	128,06 zł
30-09-2022	Zawoja	1672	128,82 zł
07-09-2022	Zawoja	760	133,09 zł
28-06-2022	Skawica	1003	133,80 zł
20-06-2022	Zawoja	4938	134,20 zł

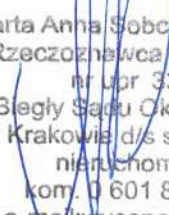
07-03-2023	Zawoja	1291	135,67 zł
02-06-2023	Zawoja	781	140,84 zł
27-06-2022	Zawoja	4510	147,42 zł
01-04-2022	Zawoja	2266	147,75 zł
11-01-2023	Zawoja	4081	149,35 zł
22-06-2023	Zawoja	2041	150,91 zł
21-07-2022	Skawica	1071	152,52 zł
20-07-2023	Zawoja	1384	157,52 zł
08-12-2022	Zawoja	1230	157,76 zł
14-02-2023	Zawoja	5219	161,64 zł
18-07-2023	Zawoja	1312	166,16 zł
08-08-2022	Zawoja	1781	168,44 zł
19-04-2024	Zawoja	195	169,23 zł
25-10-2022	Zawoja	5057	177,00 zł
12-08-2022	Zawoja	1346	179,20 zł
01-12-2022	Skawica	1877	179,80 zł
09-08-2023	Zawoja	1090	180,33 zł
17-05-2023	Zawoja	1150	183,39 zł
23-05-2022	Zawoja	967	184,44 zł
11-04-2024	Zawoja	563	195,38 zł
23-11-2023	Zawoja	1661	197,23 zł
03-05-2024	Skawica	522	75,71 zł

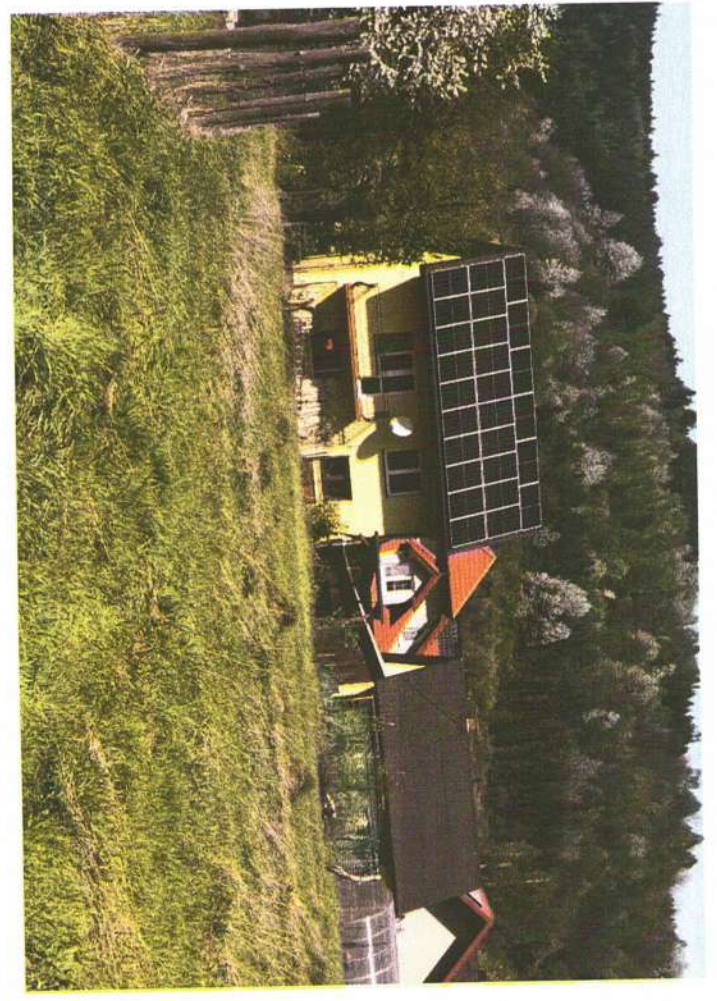
Określona wartość znajduje się pomiędzy ceną minimalną i maksymalną obiektów przyjętych do analizy.

Stwierdza się, że otrzymany wynik jest realny.

IV. UWAGI I ZASTRZEŻENIA.

- Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- Opracowanie niniejsze służyć może wyłącznie celowi dla którego został sporządzony – uprawnionym do posługiwania się operatem jest wyłącznie Zleceniodawca.
- Szczegółowe informacje o obiektach przyjętych do porównań znajdują się w posiadaniu autora operatu.
- Zgodnie z art. 313 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r.; Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 1520, z 2023 r. poz. 825, 1723, 1843, 1860) sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej; wpisy egzekucji z nieruchomości wpisane w dziale III księgi wieczystej nieruchomości sprzedawanych w postępowaniu upadłościowym wygasają.


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







CERTYFIKAT

ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA
ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ
PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ
W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

Wycena i Zarządzanie Nieruchomościami
Marta Sobczak - Mędrala

34-222 Zawoja, Zawoja 1966

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0015846

zgodnie z Regulacją adresowaną do uczestników z dnia 29 kwietnia 2015 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie cywilnego
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2015r. poz. 805)

na okres: 15/01/2024 - 14/01/2025
na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR
słownie: dwadzieścia pięć tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 146.00 PLN



iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99/32 | 02-001 Warszawa
Tel. 22 666 42 42 | Fax: 22 100 26 26
KRS 000042016 | NIP: 52535248
REGON 14437800

iExpert.pl SA | www.iaexpert.pl
Al. Jerozolimskie 99/32 | 02-001 Warszawa
Tel. 22 666 42 42 | Fax: 22 100 26 26

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr. 000042016
NIP: 52535248 | Kapitał zakładowy: 100 000 zł, opłacony w całości