



WYCENA I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

Tel. 601870908
wycena@data.pl

OPERAT SZACUNKOWY WYCENY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ W

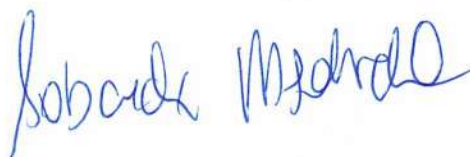
Obręb 0001 Las, gmina Przeciszów
powiat oświęcimski, województwo małopolskie

KW KR1E/00064136/2 prowadzona przez Sąd Rejonowy V Wydział Ksiąg
Wieczystych w Oświęcimiu

Jednostka rejestrowa G.527


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

Opracowała:



Zawoja, 4 maj 2024 r

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Zleceniodawca.

Operat szacunkowy wykonano na zlecenie syndyka masy upadłości.

Przedmiot wyceny.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana położona we wsi Las, gmina Przeciszów, powiat oświęcimski, województwo małopolskie. KW KR1E/00064136/2 prowadzona przez Sąd Rejonowy V Wydział Ksiąg Wieczystych w Oświęcimiu, jednostka rejestrowa G.527

Nieruchomość stanowi działka nr ew. 985 o powierzchni 0,1047 ha. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą nr XXXVIII/207/06 Rady Gminy Przeciszów z dnia 24 sierpnia 2006 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Przeciszów działka numer ewidencyjny 985 znajduje się częściowo w terenie elementarnym L.33R o funkcji: tereny rolnicze, częściowo w terenie elementarnym L.2ZE o funkcji: tereny zieleni o funkcjach ekologicznych.

Zakres wyceny – prawo własności nieruchomości według stanu nieruchomości na dzień 27.04.2024 r. i poziomu cen na dzień 04.05.2024 r.

Cel wyceny.

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

Stan prawny.

KW KR1E/00064136/2 prowadzona przez Sąd Rejonowy V Wydział Ksiąg Wieczystych w Oświęcimiu.

OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI:

10.409,00 zł

Słownie: dziesięć tysięcy czterysta dziewięć złotych.

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

Zawoja, 4 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.....	6
6. Źródła informacji	7
7. Metoda wyceny	9
8. Daty istotne dla wyceny.....	9
II. OPIS NIERUCHOMOŚCI.....	9
1. Dane ogólne.....	9
2. Opis działki.....	11
III. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI.....	11
1. Analiza rynku.....	12
2. Opis cech rynkowych nieruchomości.....	13
3. Wyliczenie zakresu współczynników korygujących.....	14
4. Opis nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej w aspekcie cech rynkowych.....	15
5. Opis wycenianej działki w aspekcie cech rynkowych. Wycena 1 ha.....	15
6. Wyliczenie wartości rynkowej działki.....	15
7. Analiza wyników i wnioski.....	16
IV. UWAGI I ZASTRZEŻENIA.....	16

I. CZĘŚĆ OGÓLNA .

1. Zleceniodawca.

Operat szacunkowy wykonano na zlecenie syndyka masy upadłości.

2. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana położona we wsi Las, gmina Przeciszów, powiat oświęcimski, województwo małopolskie.
KW KR1E/00064136/2 prowadzona przez Sąd Rejonowy V Wydział Ksiąg Wieczystych w Oświęcimiu, jednostka rejestrowa G.527

Nieruchomość stanowi działka nr ew. 985 o powierzchni 0,1047 ha.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą nr XXXVIII/207/06 Rady Gminy Przeciszów z dnia 24 sierpnia 2006 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Przeciszów działka numer ewidencyjny 985 znajduje się częściowo w terenie elementarnym L.33R o funkcji: tereny rolnicze, częściowo w terenie elementarnym L.2ZE o funkcji: tereny zieleni o funkcjach ekologicznych.

Zakres wyceny – prawo własności nieruchomości według stanu nieruchomości na dzień 27.04.2024 r. i poziomu cen na dzień 04.05.2024 r.

3. Cel wyceny.

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

4. Stan prawny.

KW KR1E/00064136/2 prowadzona przez Sąd Rejonowy V Wydział Ksiąg Wieczystych w Oświęcimiu.

Właścicielem nieruchomości jest Agnieszka Kumorek.

Badanie ewidencji gruntów przeprowadzono dnia 26.04.2024 roku.

Województwo małopolskie

Powiat oświęcimski

Jednostka ewidencyjna: Gmina Przeciszów

Obręb 0001 Las

Nr ew. działki	Pow. w ha	Użytki	KW
985	0,1047	Ł V	KR1E/00064136/2

Księgę wieczystą badano dnia 03.05.2024 r.

KR1E/00064136/2

Nieruchomość gruntowa

Dział I

województwo małopolskie

powiat oświęcimski

Gmina Przeciszów

Miejscowość Las

Działka nr ew. 985

Obręb 0001 Las

Obszar: 0,1047 ha

Dział I Sp

Brak wpisu

Dział II

Agnieszka Kumorek

Dział III

Brak wpisu

Dział IV

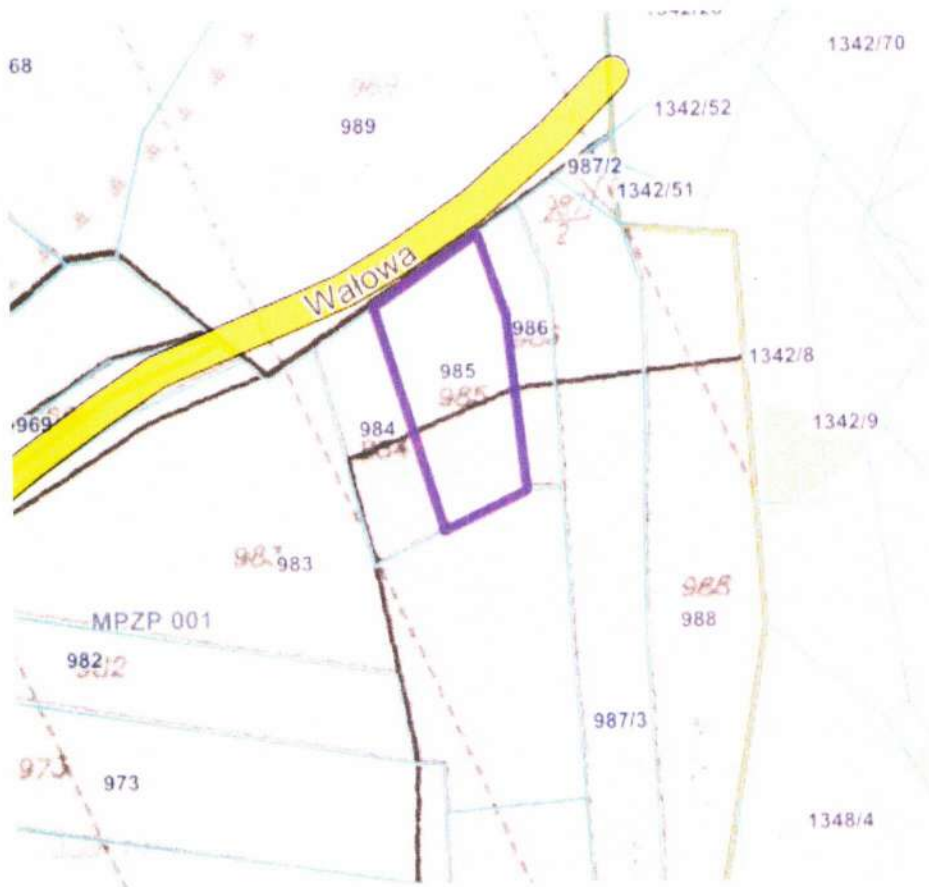
Brak wpisu

Do działu IV złożono wnioski o wpis:

1. DZ. KW. / KR1E / 419 / 24 / 1 - 2024-01-15, 13:12:24 - wpis hipoteki przymusowej
2. DZ. KW. / KR1E / 26897 / 23 / 1 - 2023-09-07, 10:34:57 - wpis hipoteki przymusowej

Badanie przeznaczenia terenu przeprowadzono dnia 03.05.2024 r.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą nr XXXVIII/207/06 Rady Gminy Przeciszów z dnia 24 sierpnia 2006 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Przeciszów działka numer ewidencyjny 985 znajduje się częściowo w terenie elementarnym L.33R o funkcji: tereny rolnicze, częściowo w terenie elementarnym L.2ZE o funkcji: tereny zieleni o funkcjach ekologicznych.



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 Rzecznawców Majątkowych.

6. Źródła informacji .

- Wizja lokalna nieruchomości przeprowadzona 27 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 26 kwietnia 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 ($C_{\text{śr}}$) 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 ($C_{\text{min}}/C_{\text{śr}}$) i górnej granicy ($C_{\text{max}}/C_{\text{śr}}$) 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:

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

Gdzie :

$C_{\text{śr}}$ – cena średnia

U_i – wartość i-tego współczynnika korygującego

n - liczba współczynników korygujących

8. Daty istotne dla wyceny.

Data sporządzenia operatu szacunkowego:

4 maj 2024 r.

Wizję lokalną sporządzono dnia:

27 kwiecień 2024 r.

Wycenę sporządzono według stanu nieruchomości na dzień:

27 kwiecień 2024 r.

Wycenę sporządzono według poziomu cen na dzień:

4 maj 2024 r.

II. OPIS NIERUCHOMOŚCI

1. Dane ogólne

Lokalizacja ogólna.

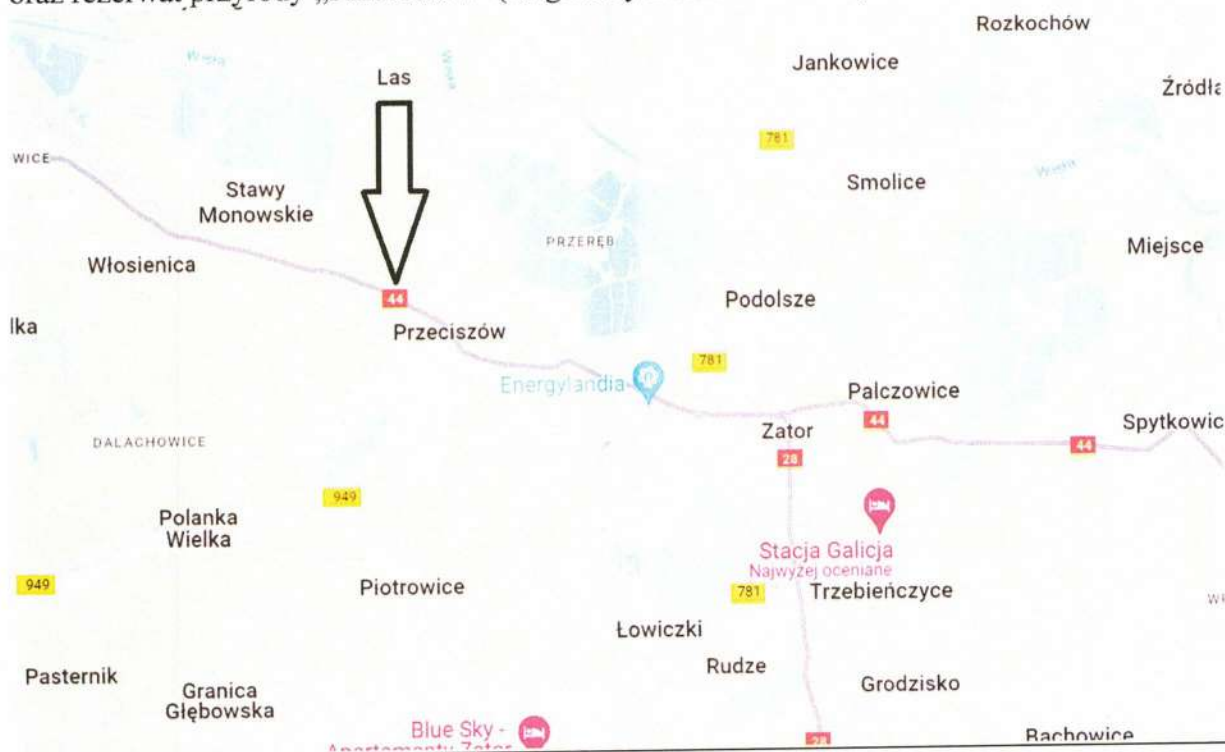
Las jest to wieś sołecka w Polsce położona w województwie małopolskim, w powiecie oświęcimskim, w północnej części gminy Przeciszów nad Wisłą.

Integralne części wsi:


- Balusie
- Dół
- Góra
- Na Brzegu
- Szwaby
- Zajeziorko

W latach 1975–1998 miejscowość położona była w województwie bielskim.

Znajduje się tu duży kanał rzeczny „Wisła” o ważnym znaczeniu komunikacyjnym oraz rezerwat przyrody „Przeciszów” (na granicy z Przeciszowem).



2. Opis działki.

Nr ew. działki	Pow. w ha	Użytki	przeznaczenie terenu	Dojazd	Kształt	Sąsiedztwo	Uwagi
985	0,1047	L V	L.33R L.22ZE	Droga utwardzona	regularny zbliżony do trapezu	Działki niezabudowane, tereny zadrzewione	Działka niezabudowana
							

III. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI.

1. Analiza rynku.

W wyniku analizy stwierdzono, że w badanym okresie na terenie gminy Przeciszów zawarto dużą liczbę transakcji sprzedaży gruntów niezurbanizowanych o podobnej atrakcyjności jak działka będąca 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 dobrym poziomie. Ilość zawieranych transakcji była duża.

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

Wzrost cen na terenach o dobrej atrakcyjności położenia utrzymał się w latach 2022-2024.

Przyjęto trend czasowy 1 %/miesiąc.

Tabela 1.

Data transakcji	Obręb	Cena	Pow. w ha	Cena w zł/ha	Cena za 1 ha sprowadzona na datę wyceny
26-10-2022	Przeciszów	8000	0,3914	20 439,45 zł	24 322,95 zł
06-09-2023	Piotrowice	8400	0,2117	39 678,79 zł	42 853,09 zł
18-09-2023	Przeciszów	15864	0,2644	60 000,00 zł	64 800,00 zł
04-09-2023	Przeciszów	15000	0,2445	61 349,69 zł	66 257,67 zł
06-07-2023	Przeciszów	1000	0,0204	49 019,61 zł	53 921,56 zł
29-06-2023	Piotrowice	68000	1,3066	52 043,47 zł	57 768,25 zł
06-03-2023	Przeciszów	8500	0,1711	49 678,55 zł	55 639,97 zł
27-04-2023	Las	94800	1,1849	80 006,75 zł	89 607,56 zł
06-03-2023	Przeciszów	5000	0,1276	39 184,95 zł	44 670,85 zł
23-01-2023	Przeciszów	12000	0,2720	44 117,65 zł	51 176,47 zł
13-01-2023	Piotrowice	50356	1,2589	40 000,00 zł	46 400,00 zł
31-01-2023	Przeciszów	6000	0,1580	37 974,68 zł	44 050,64 zł
05-10-2022	Przeciszów	30000	0,4425	67 796,61 zł	80 677,96 zł
23-09-2022	Przeciszów	4000	0,0899	44 493,88 zł	53 392,66 zł
08-08-2022	Przeciszów	1415	0,0392	36 096,94 zł	43 677,30 zł
21-07-2022	Piotrowice	2000	0,0295	67 796,61 zł	82 711,86 zł
21-07-2022	Las	2500	0,0295	84 745,76 zł	103 389,83 zł
20-06-2022	Przeciszów	6000	0,1705	35 190,62 zł	43 284,45 zł
06-05-2022	Przeciszów	5000	0,2318	21 570,32 zł	26 747,19 zł
05-05-2022	Piotrowice	30000	0,3601	83 310,19 zł	103 304,64 zł

2. Opis cech rynkowych nieruchomości.

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

- lokalizacja
- kształt i ukształtowanie terenu
- dojazd
- powierzchnia
- poziom kultury rolnej
- rodzaj użytków i klasa bonitacyjna
- inne trudności w zagospodarowaniu terenu (trudności w zagospodarowaniu, wielkość zanieczyszczeń środowiska, występowanie urządzeń melioracyjnych oraz infrastruktury utrudniającej agrotechnikę)

Analiza lokalnego rynku nieruchomości wykazuje, iż na wartość wpływają przyjęte następujące cechy nieruchomości i ich wagi:

- lokalizacja - 30 %
- kształt i ukształtowanie terenu - 15 %
- dojazd - 15 %
- powierzchnia - 15 %
- poziom kultury rolnej - 5 %
- rodzaj użytków i klasa bonitacyjna - 5 %
- inne trudności w zagospodarowaniu terenu (trudności w zagospodarowaniu, wielkość zanieczyszczeń środowiska, występowanie urządzeń melioracyjnych oraz infrastruktury utrudniającej agrotechnikę) - 15 %

Cechom tym przyporządkowano następujący układ wagowy:

Lokalizacja (uzależniona od odległości od zabudowań, położenia na terenach miejskich/wiejskich):

- dobra
- średnia
- słaba

Kształt i ukształtowanie terenu:

- dobre
- średnie
- słabe

Dojazd:

- Dobry (droga utwardzona)
- Średni (droga gruntowa)
- Słaby (droga gruntowa słabej jakości)
- Zły (przez działki sąsiednie)

Powierzchnia:

Mała (do 0,3 ha)

Średnia (0,3 ha - 0,6 ha)

Duża (powyżej 0,6 ha)

Poziom kultury rolnej:

- Średni
- Słaby

Rodzaj użytków i klasa bonitacyjna

- korzystne
- średnio korzystne
- mało korzystne

Inne trudności w zagospodarowaniu terenu

- niskie
- średnie
- wysokie

3. Wyliczenie zakresu współczynników korygujących.

$C_{max} = 103389,83 \text{ zł/ha}$

$C_{min} = 24322,95 \text{ zł/ha}$

$C_{\text{śr}} = 58932,75 \text{ zł/ha}$

Cecha	Układ wagowy	Układ stopniowy
Lokalizacja	30 %	Dobra Średnia Słaba
Kształt i ukształtowanie terenu	15 %	Dobre Średnie Słabe
Dojazd	15 %	Dobry Średni Słaby Zły
Powierzchnia	15 %	Mała Średnia Duża
Poziom kultury rolnej	5 %	Średni Słaby
Rodzaj użytków i klasa bonitacyjna	5 %	Korzystne

		Średnio korzystne
		Mało korzystne
inne trudności w zagospodarowaniu terenu	15 %	Niskie
		Średnie
		Wysokie

Rodzaj współczynnika za cechę rynkową	Udział cechy w delcie cenowej (waga cechy)	Zakres współczynników korygujących	
Lokalizacja	30 %	0,124	0,526
Kształt i ukształtowanie terenu	15 %	0,062	0,263
Dojazd	15 %	0,062	0,263
Powierzchnia	15 %	0,062	0,263
Poziom kultury rolnej	5 %	0,021	0,088
Rodzaj użytków i klasa bonitacyjna	5 %	0,020	0,088
inne trudności w zagospodarowaniu terenu	15 %	0,062	0,263
SUMA	100 %	0,413	1,754

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

Cechy rynkowe	Nieruchomość o cenie minimalnej	Nieruchomość o cenie maksymalnej
Obręb	Przeciszów	Las
Cena zł/ha po poprawce czasowej	24322,95 zł	103389,83 zł
Data transakcji	26-10-2022	21-07-2022
Lokalizacja	Średnia	Dobra
Kształt i ukształtowanie terenu	Dobre	Dobre
Dojazd	Zły	Zły
Powierzchnia	Średnia	Mała
Poziom kultury rolnej	Słaby	Średni
Rodzaj użytków i klasa bonitacyjna	Korzystne	Korzystne
Inne trudności w zagospodarowaniu terenu	Niskie	Niskie

5. Opis wycenianej działki w aspekcie cech rynkowych. Wycena 1 ha.

Nr ew. działki	Cecha	Ocena cechy	Współczynnik korygujący
985	Lokalizacja	Dobra	0,526
	Kształt i ukształtowanie terenu	Dobre	0,263
	Dojazd	Dobry	0,263
	Powierzchnia	Mała	0,263
	Poziom kultury rolnej	Słaby	0,021
	Rodzaj użytków i klasa bonitacyjna	Korzystne	0,088
	inne trudności w zagospodarowaniu terenu	Niskie	0,263
Suma współczynników			1,687
Cena średnia w zł/ha			58932,75 zł
Wartość w zł/ha			99419,55 zł

6. Wyliczenie wartości rynkowej działki.

Nr ew. działki	Pow. w ha	Wartość w zł/ha	Wartość
985	0,1047	99419,55 zł	10409,00 zł

Słownie: dziesięć tysięcy czterysta dziewięć złotych.

7. Analiza wyników i wnioski.

Data transakcji	Obręb	Pow. w ha	Cena za 1 ha sprowadzona na datę wyceny
26-10-2022	Przeciszów	0,3914	24 322,95 zł
06-09-2023	Piotrowice	0,2117	42 853,09 zł
18-09-2023	Przeciszów	0,2644	64 800,00 zł
04-09-2023	Przeciszów	0,2445	66 257,67 zł
06-07-2023	Przeciszów	0,0204	53 921,56 zł
29-06-2023	Piotrowice	1,3066	57 768,25 zł
06-03-2023	Przeciszów	0,1711	55 639,97 zł
27-04-2023	Las	1,1849	89 607,56 zł
06-03-2023	Przeciszów	0,1276	44 670,85 zł
23-01-2023	Przeciszów	0,2720	51 176,47 zł
13-01-2023	Piotrowice	1,2589	46 400,00 zł
31-01-2023	Przeciszów	0,1580	44 050,64 zł
05-10-2022	Przeciszów	0,4425	80 677,96 zł
23-09-2022	Przeciszów	0,0899	53 392,66 zł
08-08-2022	Przeciszów	0,0392	43 677,30 zł
21-07-2022	Piotrowice	0,0295	82 711,86 zł
21-07-2022	Las	0,0295	103 389,83 zł
20-06-2022	Przeciszów	0,1705	43 284,45 zł
06-05-2022	Przeciszów	0,2318	26 747,19 zł

05-05-2022	Piotrowice	0,3601	103 304,64 zł
04-05-2024	Las	0,1047	99 419,55 zł

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

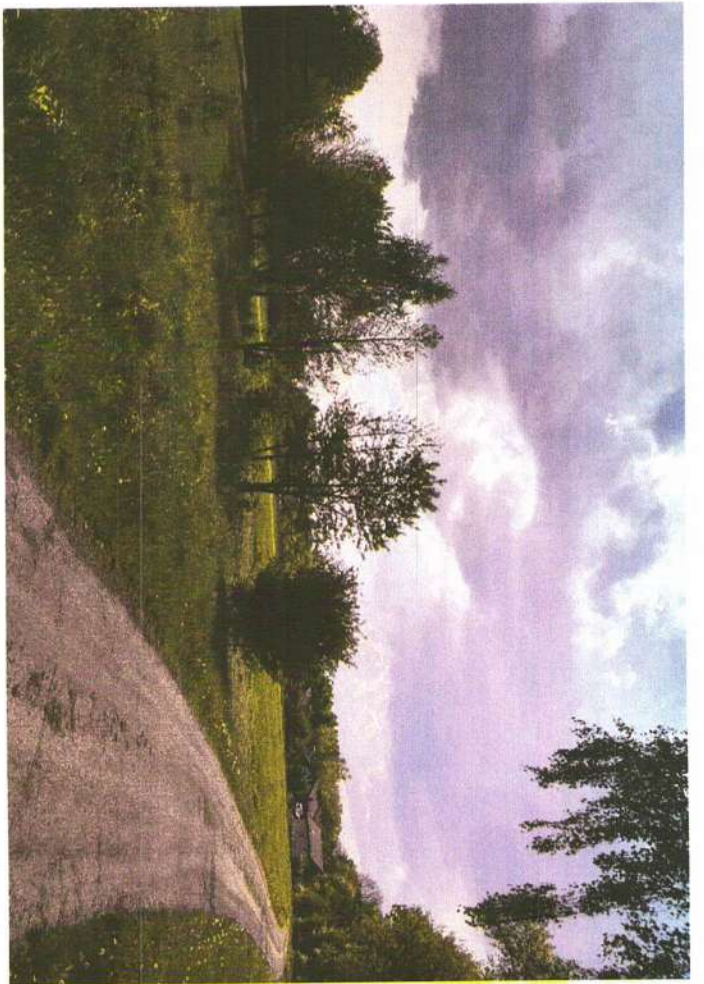
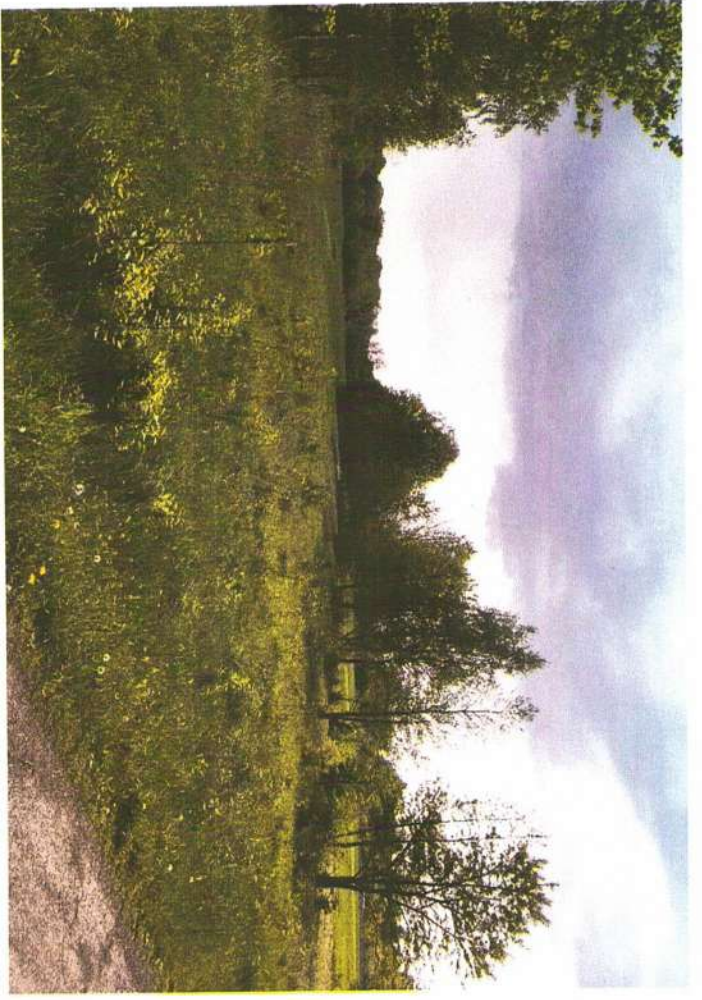
Stwierdza się, że otrzymany wynik jest realny.

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.



Maria Anna Bobczak-Mędrala
Rzecznik Majątkowy
nr udz. 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

Wycena i Zarządzanie Nieruchomościami - Marta Sobczak - Mędrala, ul. Zawoja 1966, 34-222 Zawoja, woj. małopolskie, NIP: 781-222-222-222, REGON: 142222222, KRS: 0000426530, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy KRS, NIP: 525255248, Kapitał zakładowy: 100 000 zł, opłacony w całości.

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

Marta Sobczak - Mędrala
Marta Sobczak - Mędrala

Expert PZU
Al. Wolności 100, 00-001 Warszawa
tel. 22 666 42 42 | fax 22 100 26 26
KRS: 0000426530
NIP: 525255248

Expert PZU | www.expert.pl
Al. Wolności 100 | 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: 0000426530
NIP: 525255248 | Kapitał zakładowy: 100 000 zł, opłacony w całości.