

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO**Zleceniodawca.**

Operat szacunkowy wykonano na zlecenie syndyka masy upadłości.

Przedmiot wyceny.

Przedmiotem wyceny jest udział 1/4 w nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Zawoi, gmina Zawoja, powiat suski, województwo małopolskie.

KW KR1B/00026600/5 prowadzona przez Sąd Rejonowy IV Wydział Ksiąg Wieczystych w Suchej Beskidzkiej, jednostka rejestrowa G.48.

Nieruchomość stanowi

- Działka nr ew. 80/2 o powierzchni 0,2053 ha
- Działka nr ew. 120 o powierzchni 0,0102 ha
- Działka nr ew. 129/19 o powierzchni 0,2431 ha

Zakres wyceny – udział 1/4 w prawie własności nieruchomości według stanu nieruchomości na dzień 17.04.2024 r. i poziom cen na dzień 04.05.2024 r.

Cel wyceny.

Opracowanie niniejsze ma na celu określenie wartości rynkowej udziału 1/4 w prawie własności nieruchomości na potrzeby postępowania upadłościowego.

Stan prawny.

KW KR1B/00026600/5 prowadzona przez Sąd Rejonowy IV Wydział Ksiąg Wieczystych w Suchej Beskidzkiej.

OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA UDZIAŁU 1/4 W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI:

Nr ew. działki	Pow. w ha	Wartość udziału 1/4
80/2	0,2053	4 883,00 zł
120	0,0102	243,00 zł
129/19	0,2431	5 782,00 zł
Łącznie:		10 908,00 zł

Słownie: dziesięć tysięcy dziewięćset osiem złotych.


 Maria Anna Sobczak-Mędrala
 Rzecznik Majątkowy
 nr upr. 3308
 Biegły Sąd Okręgowy
 w Krakowie d/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	4
5. Uwarunkowania prawne i merytoryczne dokonywanej wyceny.....	8
6. Źródła informacji	8
7. Metoda wyceny	8
8. Daty istotne dla wyceny.....	10
II . OPIS NIERUCHOMOŚCI.....	10
1. Dane ogólne	10
2. Opis działek	11
III. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁEK.....	14
1. Analiza rynku.....	14
2. Opis cech rynkowych nieruchomości	16
3. Wyliczenie zakresu współczynników korygujących.....	16
4. Opis nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej w aspekcie cech rynkowych	18
5. Wyliczenie zakresu współczynników korygujących:	18
6. Opis wycenianych działek w aspekcie cech rynkowych. Wyliczenie wartości 1 ha.	19
7. Wyliczenie wartości rynkowej działek/udziału w działkach.	19
8. Analiza wyników i wnioski.	19
IV. UWAGI I ZASTRZEŻENIA.....	21

I. CZĘŚĆ OGÓLNA .

1. Zleceniodawca.

Operat szacunkowy wykonano na zlecenie syndyka masy upadłości.

2. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem wyceny jest udział 1/4 w nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Zawoi, gmina Zawoja, powiat suski, województwo małopolskie.

KW KR1B/00026600/5 prowadzona przez Sąd Rejonowy IV Wydział Ksiąg Wieczystych w Suchej Beskidzkiej, jednostka rejestrowa G.48.

Nieruchomość stanowi

- Działka nr ew. 80/2 o powierzchni 0,2053 ha
- Działka nr ew. 120 o powierzchni 0,0102 ha
- Działka nr ew. 129/19 o powierzchni 0,2431 ha

Zakres wyceny – udział 1/4 w prawie własności nieruchomości według stanu nieruchomości na dzień 17.04.2024 r. i poziomu cen na dzień 04.05.2024 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/00026600/5 prowadzona przez Sąd Rejonowy IV Wydział Ksiąg Wieczystych w Suchej Beskidzkiej.

Zgodnie z zapisami księgi wieczystej właścicielami nieruchomości są Anna Kasperek w udziale 2/8 części, Halina Bosowska w udziale 2/8 części, Tadeusz Kolobiusz w udziale 2/8 części, Danuta Barbara Gimza w udziale 1/8 części, Renata Elżbieta Kościelniak w udziale 1/8 części.

Badanie ewidencji gruntów przeprowadzono dnia 04.05.2024 roku.

Województwo małopolskie

Powiat suski

Jednostka ewidencyjna: Zawoja - gmina

Obręb 0002 Zawoja

Nr ew. działki	Pow. w ha	Użytki	KW
80/2	0,2053	R VI	KR1B/00026600/5
120	0,0102	Lzr-R VI	
129/19	0,2431	Lzr-R V – 0,0154 ha Lzr-R VI – 0,1047 ha R V – 0,0891 ha R VI – 0,0339 ha	

Województwo : MAŁOPOLSKIE
 Powiat : SUSKI
 Jednostka ewidencyjna : GM_ZAWOJA
 Nazwa obrębu : ZAWOJA
 Numer obrębu : 0002

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 04-05-2024

Jednostka rejestrowa : G.48
 Grupa rejestrowa : 7

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
80/2 Id działki : 121508_2.0002.80/2		Oznaczenie	Pow.	0,2053
		RVI	0,2053	

Województwo : MAŁOPOLSKIE
 Powiat : SUSKI
 Jednostka ewidencyjna : GM_ZAWOJA
 Nazwa obrębu : ZAWOJA
 Numer obrębu : 0002

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 04-05-2024

Jednostka rejestrowa : G.48
 Grupa rejestrowa : 7

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
120 Id działki : 121508_2.0002.120		Oznaczenie	Pow.	0,0102
		Lzr-RVI	0,0102	

Województwo : MAŁOPOLSKIE
 Powiat : SUSKI
 Jednostka ewidencyjna : GM_ZAWOJA
 Nazwa obrębu : ZAWOJA
 Numer obrębu : 0002

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 04-05-2024

Jednostka rejestrowa : G.48
 Grupa rejestrowa : 7

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
129/19 Id działki : 121508_2.0002.129/19		Oznaczenie	Pow.	0,2431
		Lzr-RV	0,0154	
		Lzr-RVI	0,1047	
		RV	0,0891	
		RVI	0,0339	

Księgę wieczystą badano dnia 03.05.2024 r.

KR1B/00026600/5

Nieruchomość gruntowa

Dział I

województwo małopolskie

powiat suski

Gmina Zawoja

Miejscowość Zawoja

Działki nr ew. 80/2, 120, 129/19

Obręb 0002 Zawoja

Obszar: 0,4586 ha

Dział I Sp

Brak wpisu

Dział II

Anna Kasperek w udziale 2/8 części, Halina Bosowska w udziale 2/8 części, Tadeusz Kolobiusz w udziale 2/8 części, Danuta Barbara Gimza w udziale 1/8 części, Renata Elżbieta Kościelniak w udziale 1/8 części.

Dział III

Ostrzeżenie

Ostrzeżenie o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przeciwko prawu własności nieruchomości na rzecz Danuty Barbary Gimzy, Renaty Elżbiety Kościelniak

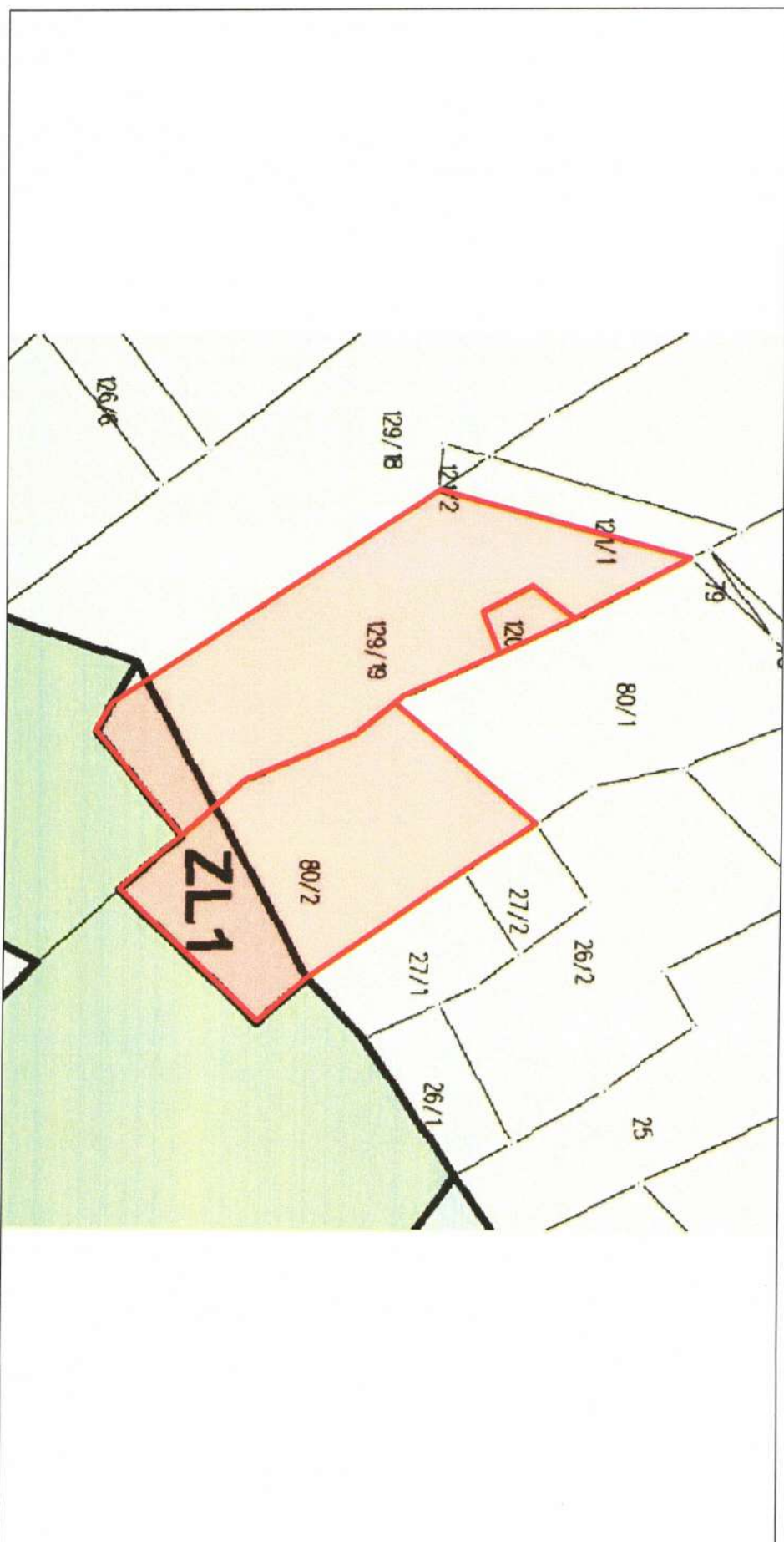
Dział IV

Brak wpisu

Badanie przeznaczenia terenu przeprowadzono dnia 03.05.2024 r.

Zgodnie ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zawoja zatwierdzoną Uchwałą Nr X/84/2019 Rady Gminy Zawoja z dnia 17 lipca 2019 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Zawoja dla obszaru wsi Zawoja (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego poz. 5694 z dnia 30 lipca 2019 r.) przeznaczenie wycenianych działek kształtuje się następująco:

Nr ew.	Przeznaczenie terenu
80/2	ZR – tereny zieleni naturalnej ZL1 – tereny zalesień
120	ZR – tereny zieleni naturalnej
129/19	ZR – tereny zieleni naturalnej ZL1 – tereny zalesień



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 17 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 4 maja 2024 r.

7. Metoda wyceny .

Wartość działek 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 (Cśr) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny oraz ustalenie ceny minimalnej (Cmin) i ceny maksymalnej (Cmax).
8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (Cmin) i nieruchomości o cenie maksymalnej (Cmax) z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
9. Obliczenie dolnej granicy (Cmin/Cśr) i górnej granicy (Cmax/Cśr) 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:

$$W = C\acute{s}r * \sum_{i=1}^n u_i$$

Gdzie :

Cśr – cena średnia

Ui – 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:	17 kwiecień 2024 r.
Wycenę sporządzono według stanu nieruchomości na dzień:	17 kwiecień 2024 r.
Wycenę sporządzono według poziomu cen na dzień:	4 maj 2024 r.

II . OPIS NIERUCHOMOŚCI

1. Dane ogólne

Lokalizacja ogólna.

Zawoja jest to największa pod względem powierzchni wieś w Polsce położona w województwie małopolskim, w powiecie suskim, w gminie Zawoja.

Miejscowość jest siedzibą gminy Zawoja.

Zawoja leży u stóp Babiej Góry (1725 m) nad rzeką Skawicą.

Jest to znana miejscowość letniskowa i turystyczna, stanowi punkt wypadowy dla turystyki w rejonie Babiej Góry, pasma Policy i Jałowca.

Mieści się tu siedziba Babiogórskiego Parku Narodowego.

Miejscowość poza częścią centralną składa się z wielu przysiółków (największe z nich to Czatoża, Markowa, Mosorne, Policzne, Przysłop i Welcza).

Wieś Zawoja wraz z wsią Skawica, 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.

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

Nr ew. działki	Pow. w ha	Użytki	przeznaczenie terenu	Dojazd	Kształt	Sąsiedztwo	Uwagi
80/2	0,2053	R VI	ZR ZL1	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie.	regularny zbliżony do trapezu	Działki niezabudowane, tereny zadrzewione	Działka częściowo zadrzewiona. Teren pochyły.
120	0,0102	Lzr-R VI	ZR	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie.	regularny zbliżony do trapezu	Działki niezabudowane, tereny zadrzewione	Działka częściowo zadrzewiona. Teren pochyły.
129/19	0,2431	Lzr-R V – 0,0154 ha Lzr-R VI – 0,1047 ha R V – 0,0891 ha R VI – 0,0339 ha	ZR ZL1	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie.	Nieregularny zbliżony do trapezu	Działki niezabudowane, tereny zadrzewione	Działka częściowo zadrzewiona. Teren pochyły.



III. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁEK.

1. Analiza rynku.

W wyniku analizy stwierdzono, że w badanym okresie na terenie powiatu suskiego zawarto średnią liczbę transakcji sprzedaży nieruchomości leśnych i zadrzewionych o podobnej 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.

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: powiat suski.

Rodzaj wycenianego/porównywanego prawa: własność.

Tabela 1. Transakcje przyjęte do analizy rynku.

Data transakcji	Obręb	Cena	Pow. w ha	Cena za 1 ha ¹	Cena sprowadzona na datę wyceny w zł/ha
24-07-2023	Skawica	4000	0,1270	31 496,06 zł	34 645,67 zł
19-06-2023	Zawoja	11000	0,3636	30 253,03 zł	37 211,23 zł
04-03-2024	Jordanów	8000	0,2082	38 424,59 zł	39 193,09 zł
23-03-2023	Zawoja	20000	0,5578	35 855,15 zł	40 874,87 zł
18-08-2022	Stryszawa	30000	0,8566	35 022,18 zł	42 376,84 zł
20-04-2023	Skawica	12000	0,3191	37 605,77 zł	42 494,52 zł
23-07-2022	Bystra Podhalańska	5500	0,1569	35 054,17 zł	42 766,09 zł
02-11-2022	Jordanów	10000	0,2509	39 856,52 zł	47 030,70 zł
20-09-2022	Lachowice	28000	0,6958	40 241,45 zł	48 289,74 zł
13-12-2022	Sucha Beskidzka	42500	0,9453	44 959,27 zł	52 602,34 zł
18-11-2022	Naprawa	10000	0,2241	44 622,94 zł	52 655,07 zł
30-06-2023	Wysoka	60000	1,2139	49 427,47 zł	54 864,49 zł
04-04-2024	Zawoja	25000	0,4467	55 965,97 zł	56 525,63 zł
13-07-2022	Krzyszów	40000	0,8497	47 075,44 zł	57 432,03 zł
01-08-2022	Baczyn	15000	0,3151	47 603,94 zł	57 600,77 zł
19-05-2022	Zembrzyce	11004	0,2361	46 607,37 zł	57 793,14 zł
19-05-2022	Zembrzyce	8992	0,1928	46 639,00 zł	57 832,36 zł
28-10-2022	Bystra Podhalańska	8000	0,1593	50 219,71 zł	59 761,46 zł

¹ Cena stanowi łączną wartość działek wraz z drzewostanem.

18-08-2022	Toporzysko	21500	0,4308	49 907,15 zł	60 387,65 zł
01-02-2023	Sidzina	6000	0,1105	54 298,64 zł	62 443,44 zł
23-10-2023	Juszczyn	150000	2,4191	62 006,53 zł	66 346,99 zł
20-07-2022	Zawoja	31200	0,5515	56 572,98 zł	69 019,04 zł
03-11-2022	Skawica	2668	0,0453	58 896,25 zł	69 497,57 zł
12-10-2022	Sucha Beskidzka	4476	0,0746	60 000,00 zł	71 400,00 zł
13-12-2022	Bystra Podhalańska	6000	0,0981	61 162,08 zł	71 559,63 zł
18-08-2023	Żarnówka	112014	1,6970	66 007,07 zł	71 947,71 zł
30-08-2023	Śleszowice	77911	1,1716	66 499,66 zł	72 484,63 zł
12-09-2022	Lachowice	53100	0,8777	60 499,03 zł	72 598,84 zł
30-09-2022	Tarnawa Dolna	32000	0,5262	60 813,38 zł	72 976,05 zł
19-01-2024	Zawoja	35000	0,4969	70 436,71 zł	73 254,18 zł
22-09-2022	Skawica	46656	0,7636	61 100,05 zł	73 320,06 zł
29-11-2022	Zembrzyce	15506	0,2485	62 398,39 zł	73 630,10 zł
03-11-2022	Stryszawa	25000	0,3888	64 300,41 zł	75 874,48 zł
25-03-2024	Skawica	10000	0,1317	75 930,14 zł	77 448,75 zł
29-01-2024	Zawoja	34000	0,4541	74 873,38 zł	77 868,31 zł
11-10-2023	Żarnówka	153920	2,1085	72 999,76 zł	78 109,75 zł
07-10-2022	Lachowice	45526	0,6598	68 999,70 zł	82 109,65 zł
30-11-2022	Skawica	43267	0,6181	70 000,00 zł	82 600,00 zł
20-01-2023	Jordanów	15000	0,2070	72 463,77 zł	84 057,98 zł
22-09-2023	Maków Podhalański	90000	1,1348	79 309,13 zł	85 653,86 zł
19-08-2022	Kuków	40000	0,5565	71 877,81 zł	86 972,15 zł
15-04-2024	Zawoja	24000	0,2716	88 365,24 zł	89 248,90 zł
26-09-2022	Zembrzyce	67112	0,8889	75 500,06 zł	90 600,07 zł
01-09-2023	Skawica	31189	0,3713	83 999,46 zł	90 719,41 zł
10-06-2022	Krzeszów	18000	0,2431	74 043,60 zł	91 073,63 zł
03-07-2023	Maków Podhalański	70000	0,8294	84 398,36 zł	92 838,19 zł
24-10-2023	Białka	10000	0,1148	87 108,01 zł	93 205,57 zł
07-10-2022	Skawica	29996	0,3614	82 999,45 zł	98 769,34 zł
13-10-2022	Zembrzyce	14000	0,1655	84 592,15 zł	100 664,66 zł
18-11-2022	Tarnawa Dolna	10000	0,1171	85 397,10 zł	100 768,58 zł
05-05-2022	Naprawa	25000	0,3004	83 222,37 zł	103 195,74 zł
15-12-2022	Bystra Podhalańska	9999	0,1116	89 596,77 zł	104 828,22 zł
03-11-2023	Grzechynia	4090	0,0409	100 000,00 zł	106 000,00 zł
01-06-2022	Palcza	33180	0,3775	87 894,04 zł	108 109,67 zł
17-03-2023	Osielec	7000	0,0728	96 153,85 zł	109 615,39 zł
15-06-2023	Toporzysko	52000	0,5189	100 211,99 zł	111 235,31 zł
22-05-2023	Tarnawa Dolna	32780	0,3278	100 000,00 zł	112 000,00 zł
26-10-2023	Jordanów	40000	0,3777	105 904,16 zł	113 317,45 zł

24-02-2023	Sidzina	10000	0,1005	99 502,49 zł	114 427,86 zł
29-12-2022	Tarnawa Dolna	20470	0,2047	100 000,00 zł	117 000,00 zł
06-10-2023	Zawoja	17000	0,1541	110 317,98 zł	118 040,24 zł
18-11-2022	Tarnawa Dolna	16060	0,1606	100 000,00 zł	118 000,00 zł
24-10-2022	Zawoja	14000	0,1371	102 115,24 zł	121 517,13 zł
30-11-2022	Jordanów	30000	0,2838	105 708,25 zł	124 735,73 zł
28-07-2022	Zawoja	15000	0,1443	103 950,10 zł	126 819,12 zł
12-10-2023	Zawoja	73000	0,5637	129 501,51 zł	138 566,62 zł
20-10-2023	Zembrzyce	19000	0,1460	130 136,99 zł	139 246,58 zł
24-08-2022	Toporzysko	29000	0,2502	115 907,27 zł	140 247,79 zł
18-08-2022	Stryszawa	70000	0,5856	119 535,52 zł	144 637,98 zł

2. Opis cech rynkowych nieruchomości.

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

- Lokalizacja (cecha uzależniona od odległości od zabudowy, dostępności, położenie w strefie szkodliwego oddziaływania przemysłu, położenie w odniesieniu do głównych dróg, położenie w strefie oddziaływania szkodników)
- Dojazd (możliwość dojazdu do działki//ek drogą asfaltową, gruntową lub przez działki sąsiednie)
- kształt działki i ukształtowanie terenu (cecha uzależniona od kształtu działki/ek zbliżonego do trapezu/kwadratu lub nieregularnego, wydłużonego, występowania na terenach płaskich lub pochyłych, skarpach)
- powierzchnia (cecha uzależniona od powierzchni terenu w ha)
- stopień zadrzewienia (cecha uzależniona od stopnia zagęszczenia drzewostanu)
- atrakcyjność drzewostanu (cechy taksacyjne drzewostanu, rodzaj drzewostanu, gatunek, wiek, średnicę, wysokość, możliwości wykorzystania drzewostanu w celach budowlanych, typ)

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

- lokalizacja – 30 %
- dojazd – 10 %
- kształt działki i ukształtowanie terenu – 10 %
- powierzchnia – 20 %
- stopień zadrzewienia- 15 %
- atrakcyjność drzewostanu – 15 %

3. Wyliczenie zakresu współczynników korygujących.

$C_{max} = 144637,98 \text{ zł/ha}$

$C_{min} = 34645,67 \text{ zł/ha}$

$C_{\text{śr}} = 82796,23 \text{ zł/ha}$

Cecha	Układ wagowy	Układ stopniowy
Lokalizacja	30 %	Korzystna Średnio korzystna Mało korzystna
Dojazd	10 %	Dobry (droga utwardzona) Średni (droga gruntowa, leśna) Słaby (droga gruntowa, leśna słabej jakości) Zły (brak dojazdu)
Kształt działki i ukształtowanie terenu	10 %	Dobre (kształty regularne, małe nieregularności, teren płaski, lekko pochyły) Średnie Słabe (kształty mocno nieregularne, skarpa)
Powierzchnia	20 %	Bardzo mała (do 0,3 ha) Mała (0,3 – 0,5 ha) Średnia (0,5 – 0,8 ha) Duża (powyżej 0,8 ha)
Stopień zadrzewienia	15 %	Wysoki (wysoki stopień zadrzewienia) Średni (średni stopień zadrzewienia) Niski (niski stopień zadrzewienia)
Atrakcyjność drzewostanu	15 %	Wysoka (drzewostan atrakcyjny) Średnia

	(drzewostan przeciętny)
	Niska (drzewostan o niskiej atrakcyjności, krzaki, samosiejki)

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

Cechy rynkowe	Nieruchomość o cenie minimalnej	Nieruchomość o cenie maksymalnej
Adres	Skawica	Stryszawa
Data transakcji	2023-07-24	2022-08-18
Pow. w ha	0,1270	0,5856
Cena zł/ha sprowadzona na datę wyceny	34645,67 zł	144637,98 zł
Lokalizacja	Średnio korzystna	Korzystna
Dojazd	Zły	Dobry
Kształt działki i ukształtowanie terenu	Średnie	Średnie
Powierzchnia	Bardzo mała	Średnia
Stopień zadrzewienia	Średni	Wysoki
Atrakcyjność drzewostanu	Średnie	Średnia

5. Wyliczenie zakresu współczynników korygujących:

$$C_{\max} = 144637,98 \text{ zł/ha}$$

$$C_{\min} = 34645,67 \text{ zł/ha}$$

$$C_{\text{śr}} = 82796,23 \text{ zł/ha}$$

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

$$34645,67 / 82796,23 - 144637,98 / 82796,23$$

$$0,418 - 1,747$$

Rodzaj współczynnika za cechę rynkową	Udział cechy w AC (waga cechy)	Zakres współczynników korygujących	
Lokalizacja	30 %	0,125	0,524
Dojazd	10 %	0,042	0,175
Kształt działki i ukształtowanie terenu	10 %	0,042	0,175
Powierzchnia	20 %	0,083	0,349
Stopień zadrzewienia	15 %	0,063	0,262
Atrakcyjność drzewostanu	15 %	0,063	0,262
SUMA	100 %	0,418	1,747

6. Opis wycenianych działek w aspekcie cech rynkowych. Wyliczenie wartości 1 ha.

Cecha	Ocena cechy	Wartość współczynników
Lokalizacja	Korzystna	0,524
Dojazd	Zły	0,042
Kształt działki i ukształtowanie terenu	Średnie	0,108
Powierzchnia	Bardzo mała	0,349
Stopień zadrzewienia	Niski	0,063
Atrakcyjność drzewostanu	Niska	0,063
<i>SUMA</i>		1,149
Cena średnia		82796,23 zł
Wartość 1 ha		95132,87 zł

7. Wyliczenie wartości rynkowej działek/udziału w działkach.

Nr ew. działki	Pow. w ha	Wartość w zł/ha	Wartość	Wartość udziału 1/4
80/2	0,2053	95132,87 zł	19 531,00 zł	4 883,00 zł
120	0,0102	95132,87 zł	970,00 zł	243,00 zł
129/19	0,2431	95132,87 zł	23 127,00 zł	5 782,00 zł
Łącznie:				10 908,00 zł

Słownie: dziesięć tysięcy dziewięćset osiem złotych.

8. Analiza wyników i wnioski.

Data transakcji	Obręb	Pow. w ha	Cena sprowadzona na datę wyceny w zł/ha
24-07-2023	Skawica	0,1270	34 645,67 zł
19-06-2023	Zawoja	0,3636	37 211,23 zł
04-03-2024	Jordanów	0,2082	39 193,09 zł
23-03-2023	Zawoja	0,5578	40 874,87 zł
18-08-2022	Stryszawa	0,8566	42 376,84 zł
20-04-2023	Skawica	0,3191	42 494,52 zł
23-07-2022	Bystra Podhalańska	0,1569	42 766,09 zł
02-11-2022	Jordanów	0,2509	47 030,70 zł
20-09-2022	Lachowice	0,6958	48 289,74 zł
13-12-2022	Sucha Beskidzka	0,9453	52 602,34 zł
18-11-2022	Naprawa	0,2241	52 655,07 zł
30-06-2023	Wysoka	1,2139	54 864,49 zł
04-04-2024	Zawoja	0,4467	56 525,63 zł
13-07-2022	Krzeszów	0,8497	57 432,03 zł
01-08-2022	Baczyn	0,3151	57 600,77 zł
19-05-2022	Zembrzyce	0,2361	57 793,14 zł
19-05-2022	Zembrzyce	0,1928	57 832,36 zł
28-10-2022	Bystra Podhalańska	0,1593	59 761,46 zł
18-08-2022	Toporzysko	0,4308	60 387,65 zł
01-02-2023	Sidzina	0,1105	62 443,44 zł

23-10-2023	Juszczyn	2,4191	66 346,99 zł
20-07-2022	Zawoja	0,5515	69 019,04 zł
03-11-2022	Skawica	0,0453	69 497,57 zł
12-10-2022	Sucha Beskidzka	0,0746	71 400,00 zł
13-12-2022	Bystra Podhalańska	0,0981	71 559,63 zł
18-08-2023	Żarnówka	1,6970	71 947,71 zł
30-08-2023	Śleszowice	1,1716	72 484,63 zł
12-09-2022	Lachowice	0,8777	72 598,84 zł
30-09-2022	Tarnawa Dolna	0,5262	72 976,05 zł
19-01-2024	Zawoja	0,4969	73 254,18 zł
22-09-2022	Skawica	0,7636	73 320,06 zł
29-11-2022	Zembrzyce	0,2485	73 630,10 zł
03-11-2022	Stryszawa	0,3888	75 874,48 zł
25-03-2024	Skawica	0,1317	77 448,75 zł
29-01-2024	Zawoja	0,4541	77 868,31 zł
11-10-2023	Żarnówka	2,1085	78 109,75 zł
07-10-2022	Lachowice	0,6598	82 109,65 zł
30-11-2022	Skawica	0,6181	82 600,00 zł
20-01-2023	Jordanów	0,2070	84 057,98 zł
22-09-2023	Maków Podhalański	1,1348	85 653,86 zł
19-08-2022	Kuków	0,5565	86 972,15 zł
15-04-2024	Zawoja	0,2716	89 248,90 zł
26-09-2022	Zembrzyce	0,8889	90 600,07 zł
01-09-2023	Skawica	0,3713	90 719,41 zł
10-06-2022	Krzeszów	0,2431	91 073,63 zł
03-07-2023	Maków Podhalański	0,8294	92 838,19 zł
24-10-2023	Białka	0,1148	93 205,57 zł
07-10-2022	Skawica	0,3614	98 769,34 zł
13-10-2022	Zembrzyce	0,1655	100 664,66 zł
18-11-2022	Tarnawa Dolna	0,1171	100 768,58 zł
05-05-2022	Naprawa	0,3004	103 195,74 zł
15-12-2022	Bystra Podhalańska	0,1116	104 828,22 zł
03-11-2023	Grzechynia	0,0409	106 000,00 zł
01-06-2022	Palcza	0,3775	108 109,67 zł
17-03-2023	Osielec	0,0728	109 615,39 zł
15-06-2023	Toporzysko	0,5189	111 235,31 zł
22-05-2023	Tarnawa Dolna	0,3278	112 000,00 zł
26-10-2023	Jordanów	0,3777	113 317,45 zł
24-02-2023	Sidzina	0,1005	114 427,86 zł
29-12-2022	Tarnawa Dolna	0,2047	117 000,00 zł
06-10-2023	Zawoja	0,1541	118 040,24 zł
18-11-2022	Tarnawa Dolna	0,1606	118 000,00 zł
24-10-2022	Zawoja	0,1371	121 517,13 zł
30-11-2022	Jordanów	0,2838	124 735,73 zł
28-07-2022	Zawoja	0,1443	126 819,12 zł
12-10-2023	Zawoja	0,5637	138 566,62 zł
20-10-2023	Zembrzyce	0,1460	139 246,58 zł

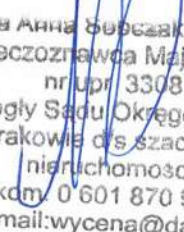
24-08-2022	Toporzysko	0,2502	140 247,79 zł
18-08-2022	Stryszawa	0,5856	144 637,98 zł
04-05-2024	Zawoja	0,2053	95 132,87 zł
04-05-2024	Zawoja	0,0102	95 132,87 zł
04-05-2024	Zawoja	0,2431	95 132,87 zł

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

Stwierdza się, że otrzymane wyniki są realne.

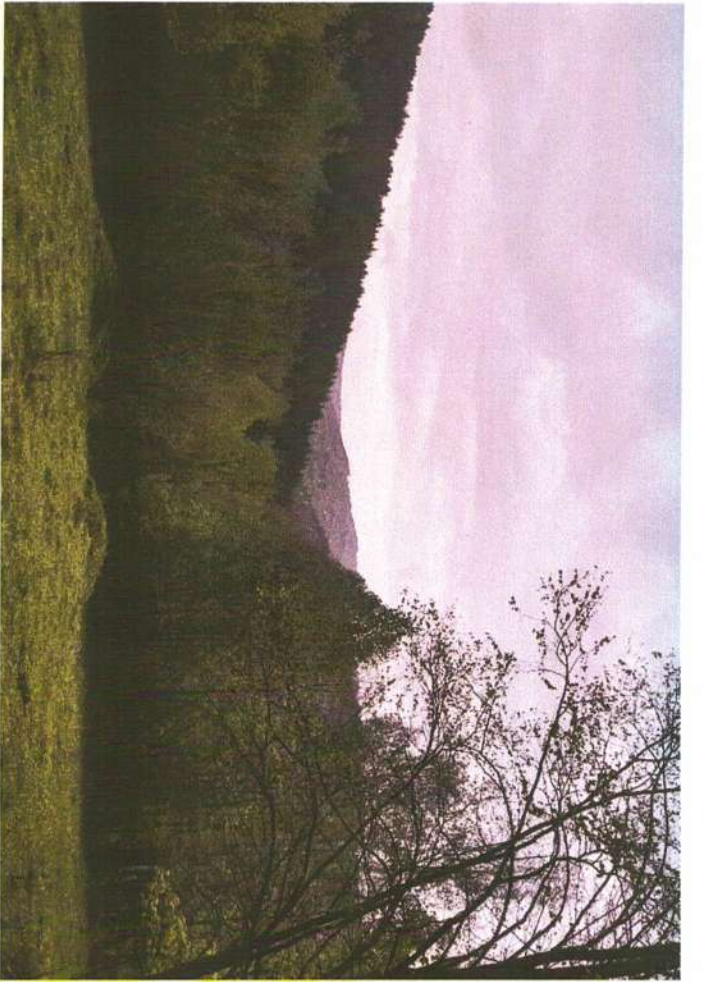
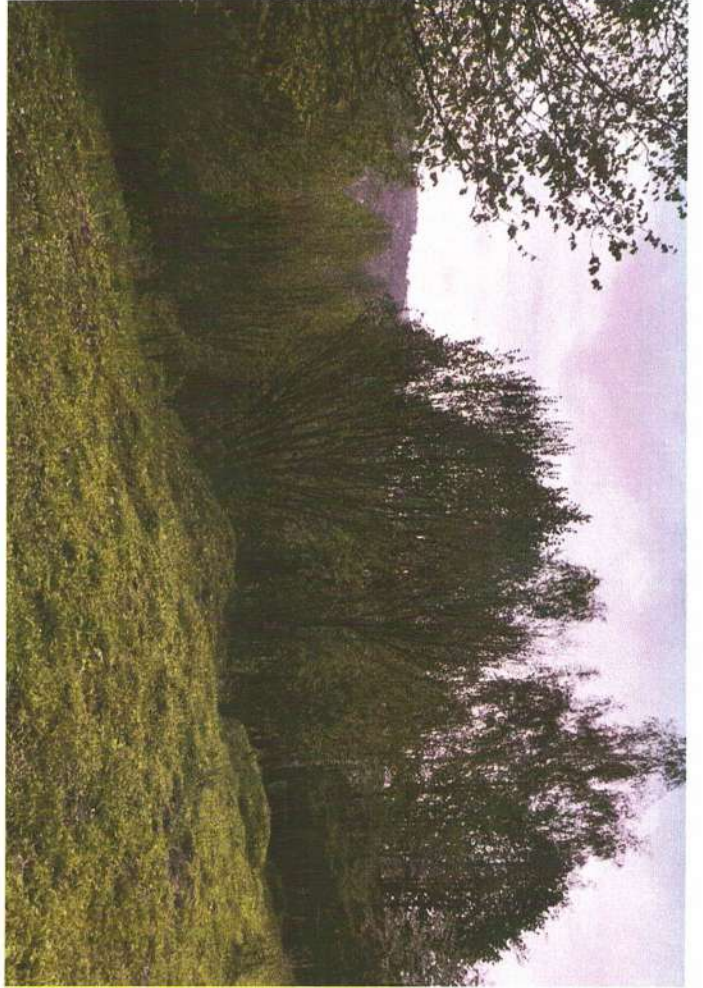
IV. UWAGI I ZASTRZEŻENIA.

- 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.



Marta Anna Bępczak-Mędrala
Rzecznik Majątkowy
nr upr. 3308
Biegły Sąd Okręgowy
w Krakowie ds. 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 - Mędrała

34-222 Zawoja, Zawoja 1966

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0015846

Regulamin Rezerwy Rachunkowej Ministra Finansów z dnia 29 kwietnia 2015 r. (Dz. Urz. 2015, poz. 1000) w sprawie sposobu ustalania rezerwy rachunkowej w przypadku ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. Urz. 2015, poz. 1000) w zw. z art. 101 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 15 czerwca 2000 r. o działalności ubezpieczeniowej (Dz. Urz. 2000, poz. 4212).

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 - Mędrała
Tytuł: Mędrała Marta

Expert Insurance
Al. Jerozolimskie 95/32 | 02-001 Warszawa
Tel: 22 666 42 42 | Fax: 22 100 26 26
KRS: 0000426530 | NIP: 523255248 | Kapitał zakładowy: 100 000 zł, opłacony w całości

Expert.pl SA | www.expert.pl
Al. Jerozolimskie 95/32 | 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: 0000426530
NIP: 523255248 | Kapitał zakładowy: 100 000 zł, opłacony w całości



WYCENA I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

Tel. 601870908
wycena@data.pl

OPERAT SZACUNKOWY WYCENY UDZIAŁU 1/4 W NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ POŁOŻONEJ W

Zawoi, Obręb 0002 Zawoja, gmina Zawoja
powiat suski, województwo małopolskie

KW KR1B/00026600/5 prowadzona przez Sąd Rejonowy IV Wydział Ksiąg
Wieczystych w Suchej Beskidzkiej

Jednostka rejestrowa G.48

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

Opracowała:

Sobczak Mędrala

Zawoja, 4 maj 2024 r