

WYCENA I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

e-mail: wycena@data.pl

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

OPERAT SZACUNKOWY WYCENY UDZIAŁU ½ W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ

położonej w Tarnawie Dolnej, gmina Zembrzyce,
powiat suski, województwo małopolskie
Działka nr ew. 4556/8 Obręb 0003 Tarnawa Dolna



Opracowała:

[Signature]
Marta Anna Sabczak-Mędrala
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

Zawoja, 29 listopada 2024 r

[Signature]

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO**Zleceniodawca.**

Wycenę wykonano na zlecenie syndyka masy upadłości.

Przedmiot wyceny.

Przedmiotem wyceny jest udział $\frac{1}{2}$ w prawie własności nieruchomości położonej w Tarnawie Dolnej, gmina Zembrzyce, powiat suski, województwo małopolskie.

Działka nr ew. 4556/8 Obręb 0003 Tarnawa Dolna o powierzchni 0,0501 ha tj. 501 m².

Na działce zlokalizowane są ruiny po spalonym budynku mieszkalno – letniskowym.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą nr XXIX/257/21 Rady Gminy Zembrzyce z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Tarnawa Dolna działka nr ew. 4556/8 znajduje się w większości w terenie elementarnym MNR30 o funkcji: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej, w niewielkiej części w terenie elementarnym KDW o funkcji: drogi wewnętrzne.

KW KR1B/00043315/5 prowadzona przez Sąd Rejonowy Wydział IV Ksiąg Wieczystych w Suchej Beskidzkiej.

Cel wyceny.

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

Stan prawny.

KW KR1B/00043315/5 prowadzona przez Sąd Rejonowy Wydział IV Ksiąg Wieczystych w Suchej Beskidzkiej.

OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA UDZIAŁU $\frac{1}{2}$ W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI.

18.241,00 zł

Słownie: osiemnaście tysięcy dwieście czterdzieści jeden złotych.


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

Zawoja, 29 listopad 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.	7
6. Źródła informacji	8
7. Metoda wyceny	8
8. Daty istotne dla wyceny	10
9. Ustalenie sposobu najkorzystniejszego użytkowania	10
II . OPIS NIERUCHOMOŚCI.....	10
1. Dane ogólne.....	10
III. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU ½ W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	12
1. Analiza rynku nieruchomości	12
2. Opis cech rynkowych nieruchomości	13
3. Określenie zakresu współczynników korygujących	14
4. Wycena 1 m ²	15
5. Określenie wartości rynkowej udziału ½ w prawie własności nieruchomości.	15
6. Analiza wyników i wnioski	16
IV. UWAGI I ZASTRZEŻENIA.	17

I. CZĘŚĆ OGÓLNA.

1. Zleceniodawca.

Wycenę wykonano na zlecenie syndyka masy upadłości.

2. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem wyceny jest udział $\frac{1}{2}$ w prawie własności nieruchomości położonej w Tarnawie Dolnej, gmina Zembrzyce, powiat suski, województwo małopolskie.

Działka nr ew. 4556/8 Obręb 0003 Tarnawa Dolna o powierzchni 0,0501 ha tj. 501 m².

Na działce zlokalizowane są ruiny po spalonym budynku mieszkalno – letniskowym.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą nr XXIX/257/21 Rady Gminy Zembrzyce z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Tarnawa Dolna działka nr ew. 4556/8 znajduje się w większości w terenie elementarnym MNR30 o funkcji: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej, w niewielkiej części w terenie elementarnym KDW o funkcji: drogi wewnętrzne.

KW KR1B/00043315/5 prowadzona przez Sąd Rejonowy Wydział IV Ksiąg Wieczystych w Suchej Beskidzkiej.

Zakres wyceny – udział $\frac{1}{2}$ w prawie własności nieruchomości.

3. Cel wyceny.

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

4. Stan prawny.

Właściciele nieruchomości: Jan Solawa w udziale $\frac{1}{2}$ części, Danuta Helena Solawa w udziale $\frac{1}{2}$ części.

KW KR1B/00043315/5 prowadzona przez Sąd Rejonowy Wydział IV Ksiąg Wieczystych w Suchej Beskidzkiej.

Stan prawny nieruchomości został uregulowany w księdze wieczystej nr KR1B/00043315/5 prowadzonej przez Sąd Rejonowy Wydział IV Ksiąg Wieczystych w Suchej Beskidzkiej.

Badanie księgi wieczystej przeprowadzono dnia 28.11.2024 roku.

Nieruchomość gruntowa

Dział I – oznaczenie nieruchomości:

Województwo małopolskie
Powiat suski
Gmina Zembrzyce
Miejscowość Tarnawa Dolna
Działka nr ew. 4556/8
Obręb 0003 Tarnawa Dolna
B – tereny mieszkaniowe
Obszar: 0,0501 ha

Dział I - spis praw związanych z własnością:

Brak wpisu

Dział II – własność:

Jan Solawa w udziale ½ części, Danuta Helena Solawa w udziale ½ części.

Dział III – ciężary i ograniczenia:

Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością

Wszczęcie postępowania egzekucyjnego z udziału Jana Solawa w 1/2 części nieruchomości objętej tą księgą wieczystą, na podstawie tytułu wykonawczego Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie Sygn. Akt VI NC-E 1176865/19 z dnia 26.07.2019 r., przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Suchej Beskidzkiej, Filipa Zamulińskiego w sprawie KM 3173/21; przy DZKW/KR1B/5477/24 wierzyciel Prokura Niestandaryzowany Fundusz Wierzytelności Fundusz Inwestycyjny Zamknięty we Wrocławiu przedłożył kolejny tytuł wykonawczy wystawiony przez Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie o sygn. VI NC-E 804599/19 z dnia 22.07.2019 roku w postępowaniu o sygn. Akt: KM 3171/21 prowadzonym przez Komornika Sądowego przy sądzie Rejonowym w Suchej Beskidzkiej Filipa Zamulińskiego, Kancelaria Komornicza nr II w Makowie Podhalańskim; na rzecz Prokura Niestandaryzowany Fundusz Wierzytelności Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Wrocław, 140317429

Dział IV – hipoteki:

Brak wpisu

Badanie ewidencji gruntów przeprowadzono dnia 28.11.2024 roku.

Województwo małopolskie

Powiat suski

Jednostka ewidencyjna: Zembrzyce - gmina

Obręb 0003 Tarnawa Dolna

Właściciele: Jan Solawa w udziale ½ części, Danuta Helena Solawa w udziale ½ części.

KW KR1B/00043315/5

Nr ew. działki	Pow. w ha	Użytki
4556/8	0,0501 ha	B

Województwo : MAŁOPOLSKIE
 Powiat : SUSKI
 Jednostka ewidencyjna : GM_ZEMBRZYCE
 Nazwa obrębu : TARNAWA DOLNA
 Numer obrębu : 0003

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 29-11-2024

Jednostka rejestrowa : G.637

Grupa rejestrowa : 7

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
		Oznaczenie	Pow.	
4556/8		B	0,0501	0,0501
Id działki : 121509_2.0003.4556/8				

[Ukryj budynki](#)

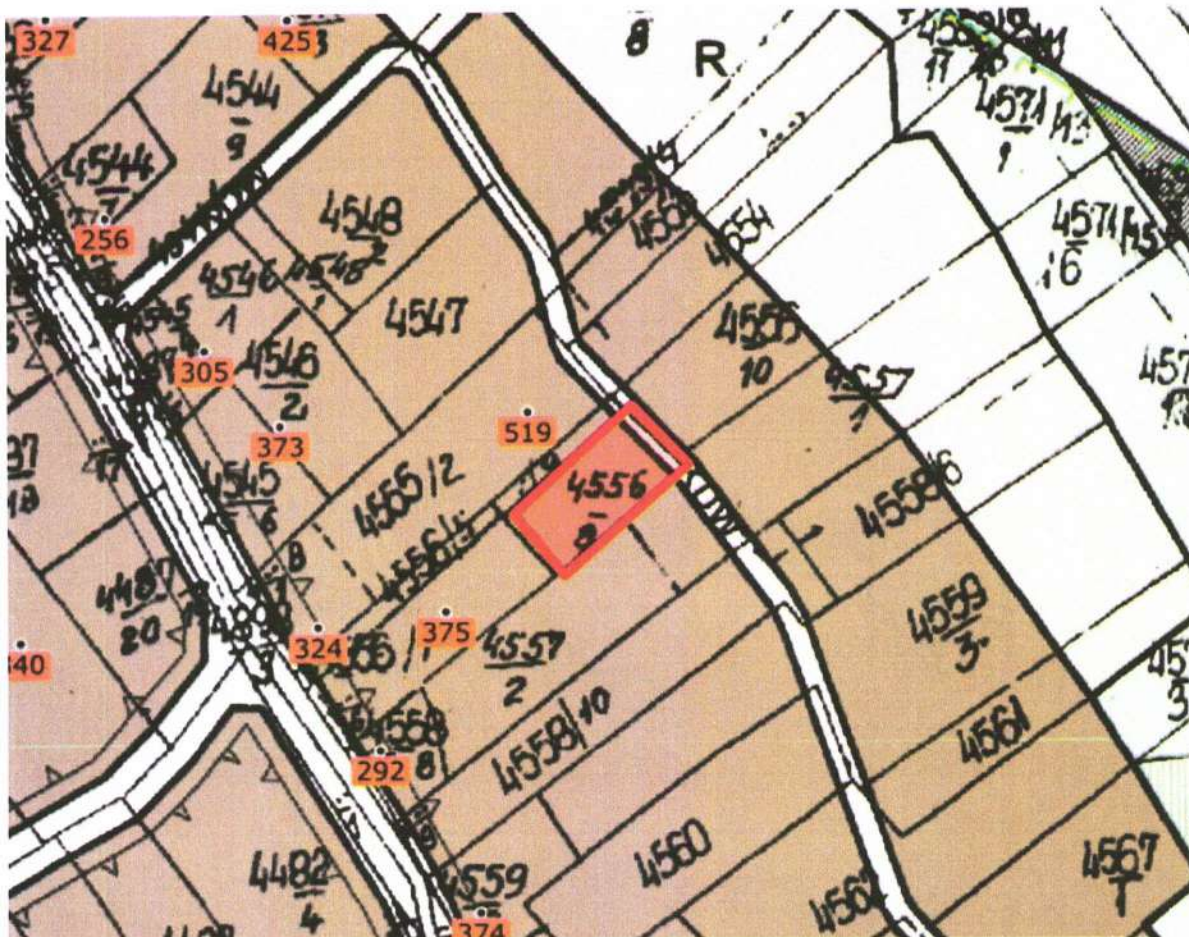
Informacja o budynkach:

Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondyg. n / p	Pow. zabud.
4556/8;1		Pozostałe budynki niemieszkalne	1 / 0	38
Id. budynku: 121509_2.0003.4556/8.1_BUD (jednostka rej.: G.637)				

Uwaga: Nie stwierdzono rozbieżności pomiędzy zapisami ewidencji gruntów a stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej.

Badanie przeznaczenia terenu przeprowadzono dnia 28.11.2024 r.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą nr XXIX/257/21 Rady Gminy Zembrzyce z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Tarnawa Dolna działka nr ew. 4556/8 znajduje się w większości w terenie elementarnym MNR30 o funkcji: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej, w niewielkiej części w terenie elementarnym KDW o funkcji: drogi wewnętrzne.



5. Uwarunkowania prawne i merytoryczne dokonywanej wyceny.

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145. 1222);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1061, 1237);
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2023 r. poz. 1984, z 2024 r. poz. 1222);
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2024 r. poz. 794, 1222);
- 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 20 listopada 2024 r.
- Własna baza danych o lokalnym rynku nieruchomości.
- Mapa terenu.
- Badanie księgi wieczystej przeprowadzone przez rzeczoznawcę majątkowego dnia 29 listopada 2024 r.
- Badanie przeznaczenia terenu przeprowadzone przez rzeczoznawcę majątkowego dnia 29 listopada 2024 r.
- Badanie ewidencji gruntów przeprowadzone przez rzeczoznawcę majątkowego dnia 29 listopada 2024 r.

7. Metoda wyceny .

Wartość nieruchomości wyliczono podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej w oparciu o znane ceny transakcyjne na nieruchomości o podobnych atrybutach, zlokalizowanych w najbliższej okolicy wycenianej 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:

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

Gdzie :

Cśr – cena średnia

U_i – wartość i-tego współczynnika korygującego

n - liczba współczynników korygujących

8. Daty istotne dla wyceny.

Data sporządzenia operatu szacunkowego:	29 listopad 2024 r.
Wizję lokalną sporządzono dnia:	20 listopad 2024 r.
Wycenę sporządzono według stanu nieruchomości na dzień:	20 listopad 2024 r.
Wycenę sporządzono według poziomu cen na dzień:	29 listopad 2024 r.

9. Ustalenie sposobu najkorzystniejszego użytkowania.

W niniejszym operacie szacunkowym przyjęto, że najkorzystniejszy sposób użytkowania będzie zgodny z MPZP.

II . OPIS NIERUCHOMOŚCI

1. Dane ogólne

Lokalizacja ogólna.

Tarnawa Dolna jest to wieś w Polsce nad rzeczką Tarnawką, położona w województwie małopolskim, w powiecie suskim, w gminie Zembrzyce.

W latach 1772-1918 Tarnawa Dolna była wioską w Galicji austriackiej w obwodzie wadowickim. W 1867 r., po podziale obwodów na powiaty, Tarnawa Dolna została przyłączona do powiatu żywieckiego, a od 1891 r. należała do powiatu wadowickiego. Na przełomie XIX i XX w. nastąpiła emigracja części mieszkańców wsi do Ameryki.

W 1939 r. Tarnawa Dolna została włączona do powiatu bielskiego w Rzeszy (granica z Generalnym Gubernatorstwem biegła wzdłuż pobliskiej rzeki Skawy).

W lipcu 1943 r. Niemcy dokonali deportacji mieszkańców wsi do obozów pracy przymusowej w Rzeszy, a na ich miejsce sprowadzono osadników niemieckich.

Od zakończenia wojny w 1945 r. do 1975 r. Tarnawa Dolna znajdowała się w województwie krakowskim.

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

22 lutego 1959 r. w Tarnawie Dolnej przebywał biskup Karol Wojtyła, późniejszy papież, który poświęcił polichromię i witraże w lokalnym kościele.

Obiekty zabytkowe w Tarnawie to:

- Kościół parafialny pod wezwaniem św. Jana Kantego – obecny budynek został wzniesiony w latach 1878-1882.
- Kapliczka przydrożna ufundowana przez parafian tarnawskich w 1910 r..



Lokalizacja szczegółowa.

Zgodnie z ewidencją gruntów działka nr ew. 4556/8 Obręb 0003 Tarnawa Dolna ma powierzchnię 501 m².

Położenie nieruchomości: w strefie pośredniej wsi w sąsiedztwie działek niezabudowanych oraz zabudowy mieszkaniowej.

Teren dziubki równy, suchy.
Kształt regularny zbliżony do trapezu.

Warunki geotechniczne dobre.
Nie stwierdzono podmokłości terenu, zabagnień i innych uciążliwości.

Dojazd do działki drogą gruntową przez działki sąsiednie.
Działka ma nieuregulowany dostęp do drogi publicznej.

Dostępne uzbrojenie terenu: E, W, K.

Na działce zlokalizowane są ruiny po spalonym budynku mieszkalno – letniskowym.

III. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU ½ W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI.

1. Analiza rynku nieruchomości.

Analizując rynek gminy Zembrzyce i sąsiedniej gminy Budzów można stwierdzić, że w ostatnich latach zawarto dużą liczbę transakcji sprzedaży gruntów przeznaczonych pod zabudowę.

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, na średnim poziomie. Ilość zawieranych transakcji była średnia.

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

Wzrost cen utrzymał się tak w 2022 jak i 2023 roku.

Przyjęto trend czasowy 1 %/miesiąc za 2022 i 2023 rok.

W 2024 roku ceny ustabilizowały się.

Za 2024 rok zrezygnowano z poprawki czasowej.

Tabela 1.

Data transakcji	Cena	Cena za 1 m ² w zł	Pow. w m ²	Obręb	Cena za 1 m ² sprowadzona na datę wyceny
05-06-2023	10000	27,55 zł	363	Palcza	29,21 zł
13-10-2023	31500	29,97 zł	1051	Zembrzyce	30,57 zł
12-01-2023	31500	27,93 zł	1128	Palcza	31,00 zł
24-03-2023	24000	29,13 zł	824	Tarnawa Dolna	31,75 zł
25-04-2023	20000	29,72 zł	673	Zembrzyce	32,10 zł
18-05-2023	45000	33,36 zł	1349	Palcza	35,69 zł
13-10-2023	45000	35,80 zł	1257	Zembrzyce	36,52 zł
07-03-2024	155000	36,72 zł	4221	Zembrzyce	36,72 zł
07-12-2022	6000	34,09 zł	176	Budzów	38,18 zł
21-11-2022	15000	33,94 zł	442	Budzów	38,35 zł
03-03-2023	6000	37,04 zł	162	Budzów	40,37 zł
26-05-2023	80000	38,65 zł	2070	Budzów	41,36 zł
03-08-2023	40000	40,00 zł	1000	Śleszowice	41,60 zł
29-03-2023	25000	39,06 zł	640	Jachówka	42,58 zł
09-05-2023	35880	40,00 zł	897	Budzów	42,80 zł
17-02-2023	54000	39,50 zł	1367	Budzów	43,46 zł
24-01-2023	26900	40,03 zł	672	Śleszowice	44,43 zł
17-07-2023	9325	42,58 zł	219	Zembrzyce	44,71 zł
13-10-2023	93000	44,67 zł	2082	Zembrzyce	45,56 zł
24-01-2023	9000	41,10 zł	219	Śleszowice	45,62 zł
22-03-2023	36000	44,89 zł	802	Palcza	48,93 zł
06-04-2023	40000	46,67 zł	857	Tarnawa Górna	50,41 zł
13-10-2023	47000	50,48 zł	931	Zembrzyce	51,49 zł
07-04-2023	46000	50,00 zł	920	Budzów	54,00 zł
20-03-2023	95000	49,66 zł	1913	Budzów	54,13 zł

13-10-2023	110000	54,67 zł	2012	Zembrzyce	55,77 zł
10-02-2023	77000	53,18 zł	1448	Zembrzyce	58,49 zł
30-12-2022	314500	56,23 zł	5593	Marcówka	62,98 zł
28-04-2023	36780	60,00 zł	613	Budzów	64,80 zł
15-02-2024	30000	67,26 zł	446	Śleszowice	67,26 zł
26-09-2023	10000	71,43 zł	140	Zembrzyce	73,57 zł
13-04-2023	40000	69,57 zł	575	Zembrzyce	75,13 zł
06-03-2023	3000	75,00 zł	40	Bieńkówka	81,75 zł
31-10-2023	130000	80,35 zł	1618	Śleszowice	81,95 zł
13-06-2023	96000	79,93 zł	1201	Śleszowice	84,73 zł
10-11-2022	192000	80,00 zł	2400	Baczyn	90,40 zł
24-03-2023	2500	86,21 zł	29	Tarnawa Dolna	93,97 zł
26-05-2023	555000	96,37 zł	5759	Zachelma	103,11 zł

Analizując transakcje zawarte w tabeli powyżej stwierdza się, iż ceny gruntów o podobnej atrakcyjności położenia po poprawce czasowej wahają się w przedziale 29,21 zł/m² do 103,11 zł/m²

$$C_{\max} = 103,11 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\min} = 29,21 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{śr}} = 53,30 \text{ zł/m}^2$$

2. Opis cech rynkowych nieruchomości.

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

- lokalizacja (cecha uzależniona od odległości działki od istniejącej zabudowy, mody na lokalizację, odległości od punktów usługowych i użyteczności publicznej, walorów widokowych, stopnia urbanizacji i innych)
- wielkość (cecha uzależniona od powierzchni działki)
- dojazd (cecha uzależniona od dojazdu do działki)
- uzbrojenie terenu (cecha uzależniona od uzbrojenia terenu)
- kształt (cecha uzależniona od kształtu terenu, szerokości, długości działki, możliwości i trudności w zagospodarowaniu terenu wynikających z kształtu działki)
- utrudnienia w zabudowie (cecha uzależniona od ukształtowania terenu, występowania podmokłości terenu oraz innych utrudnień w zagospodarowaniu działki)

Przyjęto następujący układ wagowy dla opisywanych cech:

- lokalizacja – 30 %
- wielkość – 20 %
- dojazd – 15 %
- uzbrojenie terenu – 10 %
- kształt – 15 %
- utrudnienia w zabudowie – 10 %

3. Określenie zakresu współczynników korygujących.

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy	Układ stopniowy cech
1.	lokalizacja	30 %	Korzystna Średnio korzystna Mało korzystna
2.	wielkość	20 %	Mała (do 1000 m ²) Średnia (1000-2000 m ²) Duża (2000-4000 m ²) Bardzo duża (powyżej 4000 m ²)
3.	dojazd	15 %	Dobry (droga utwardzona) Średni (droga gruntowa/żwirowa) Słaby (droga gruntowa słabej jakości) Zły (przez działki sąsiednie)
4.	uzbrojenie terenu	10 %	Pełne Niepełne Brak
5.	kształt	15 %	Dobry Średni Słaby
6.	utrudnienia w zabudowie	10 %	Brak Średnie Wysokie

Tabela 3.

Cechy rynkowe - atrybuty	Waga cechy	Współczynnik korygujący dolny Cmin/Cśr	Współczynnik korygujący górny Cmax/Cśr
lokalizacja	30 %	0,164	0,581
wielkość	20 %	0,110	0,387
dojazd	15 %	0,082	0,290
uzbrojenie terenu	10 %	0,055	0,193
kształt	15 %	0,082	0,290
utrudnienia w zabudowie	10 %	0,055	0,194
S U M A	100%	0,548	1,935

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

Cechy rynkowe	Nieruchomość o cenie minimalnej	Nieruchomość o cenie maksymalnej
Adres	Palcza	Zachełmna
Data transakcji	05-06-2023	26-05-2023
lokalizacja	Mało korzystne	Korzystna
wielkość	Mała	Bardzo duża
dojazd	Dobry	Dobry
uzbrojenie terenu	Niepełne	Niepełne
kształt	Średni	Średni
utrudnienia w zabudowie	Brak	Brak

4. Wycena 1 m².

Cechy rynkowe	Ocena cechy	Wartość współczynników korygujących
lokalizacja	Średnio korzystna	0,372
wielkość	Mała	0,387
dojazd	Zły	0,082
uzbrojenie terenu	Pełne	0,193
kształt	Dobry	0,290
utrudnienia w zabudowie	Brak	0,194
Suma współczynników		1,518
C śr		53,30 zł
Wartość 1 m²		80,91 zł

5. Określenie wartości rynkowej udziału ½ w prawie własności nieruchomości.

$$501 \text{ m}^2 * 80,91 \text{ zł/m}^2 * 0,9^1 * \frac{1}{2} = 18.241,16 \text{ zł}$$

Przyjęto: 18.241,00 zł

Słownie: osiemnaście tysięcy dwieście czterdzieści jeden złotych.

¹ Współczynnik zmniejszający za konieczność rozbiórki pozostałości po spalonym budynku

6. Analiza wyników i wnioski.

Data transakcji	Pow. w m ²	Obręb	Cena za 1 m ² sprowadzona na datę wyceny
05-06-2023	363	Palcza	29,21 zł
13-10-2023	1051	Zembrzyce	30,57 zł
12-01-2023	1128	Palcza	31,00 zł
24-03-2023	824	Tarnawa Dolna	31,75 zł
25-04-2023	673	Zembrzyce	32,10 zł
18-05-2023	1349	Palcza	35,69 zł
13-10-2023	1257	Zembrzyce	36,52 zł
07-03-2024	4221	Zembrzyce	36,72 zł
07-12-2022	176	Budzów	38,18 zł
21-11-2022	442	Budzów	38,35 zł
03-03-2023	162	Budzów	40,37 zł
26-05-2023	2070	Budzów	41,36 zł
03-08-2023	1000	Śleszowice	41,60 zł
29-03-2023	640	Jachówka	42,58 zł
09-05-2023	897	Budzów	42,80 zł
17-02-2023	1367	Budzów	43,46 zł
24-01-2023	672	Śleszowice	44,43 zł
17-07-2023	219	Zembrzyce	44,71 zł
13-10-2023	2082	Zembrzyce	45,56 zł
24-01-2023	219	Śleszowice	45,62 zł
22-03-2023	802	Palcza	48,93 zł
06-04-2023	857	Tarnawa Górna	50,41 zł
13-10-2023	931	Zembrzyce	51,49 zł
07-04-2023	920	Budzów	54,00 zł
20-03-2023	1913	Budzów	54,13 zł
13-10-2023	2012	Zembrzyce	55,77 zł
10-02-2023	1448	Zembrzyce	58,49 zł
30-12-2022	5593	Marcówka	62,98 zł
28-04-2023	613	Budzów	64,80 zł
15-02-2024	446	Śleszowice	67,26 zł
26-09-2023	140	Zembrzyce	73,57 zł
13-04-2023	575	Zembrzyce	75,13 zł
06-03-2023	40	Bieńkówka	81,75 zł
31-10-2023	1618	Śleszowice	81,95 zł
13-06-2023	1201	Śleszowice	84,73 zł
10-11-2022	2400	Baczyn	90,40 zł
24-03-2023	29	Tarnawa Dolna	93,97 zł
26-05-2023	5759	Zachełmna	103,11 zł
29-11-2024	501	Tarnawa Dolna	80,91 zł

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

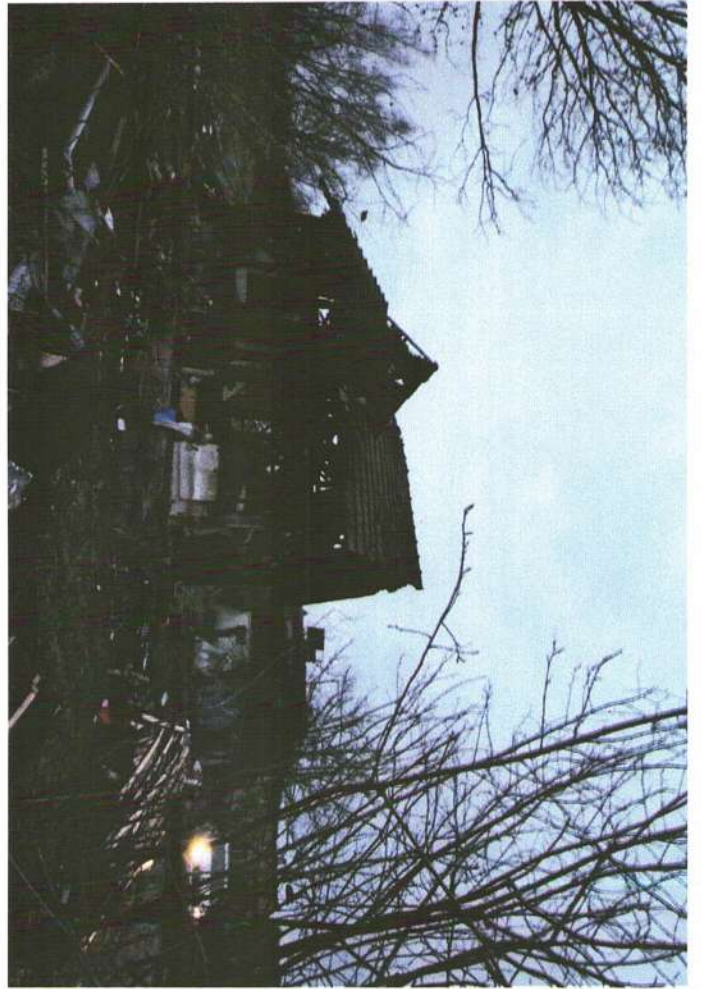
Stwierdza się, że otrzymany wynik jest realny.

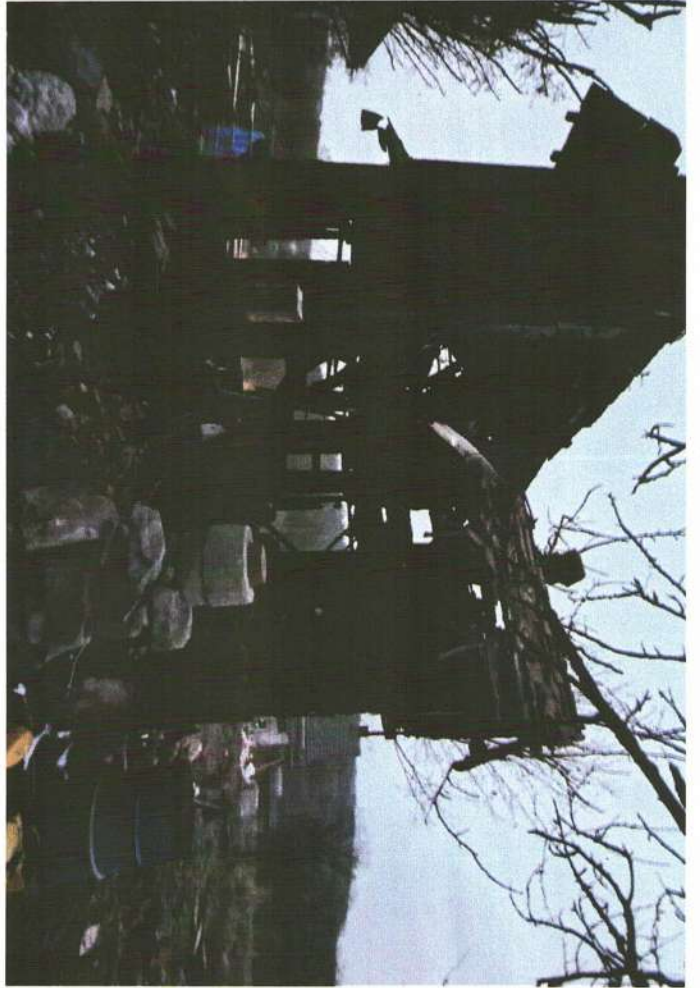
IV. UWAGI I ZASTRZEŻENIA.

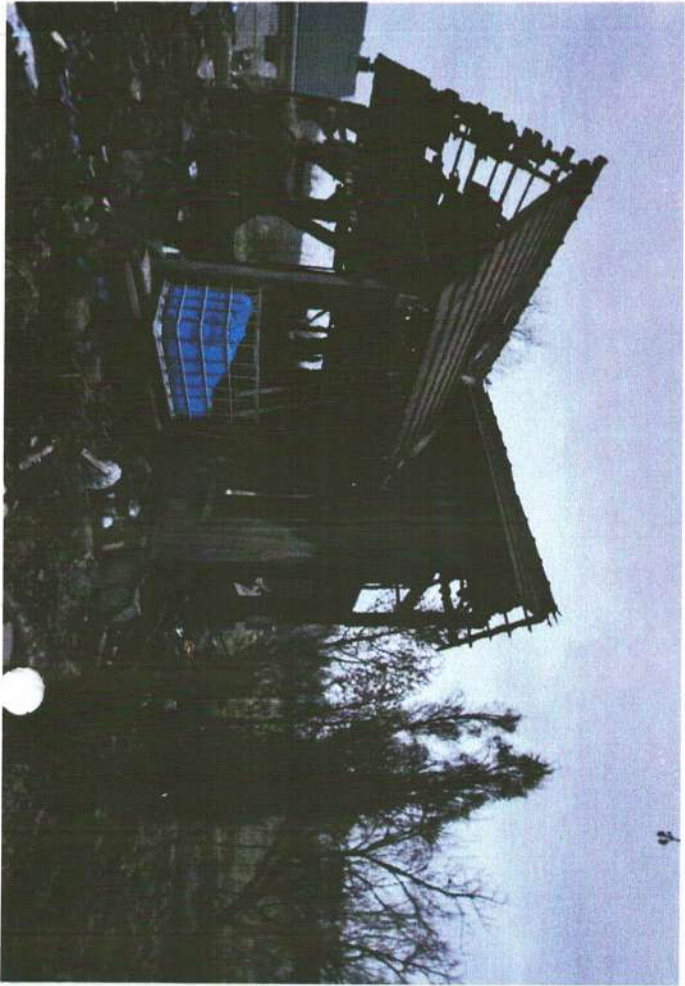
1. Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Opracowanie niniejsze służyć może wyłącznie celowi dla którego został sporządzony – uprawnionym do posługiwania się operatem jest wyłącznie Zleceniodawca.
3. Szczegółowe informacje o obiektach przyjętych do porównań znajdują się w posiadaniu autora operatu.
4. Zgodnie z art. 313 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r.; Prawo upadłościowe sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej; wpis egzekucji wpisany w dziale III księgi wieczystej nieruchomości sprzedanej w postępowaniu upadłościowym wygasa.



Marta Anna Sobieszak-Medrała
Rzecznik 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 - Mędrała**

34-222 Zawoja, Zawoja 1966

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0015846

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 16 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa
z dnia 2021 w sprawie obowiązkowego (Dz. U. z 2019 r., poz. 806).

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

Lada Machalska
Tytuł: Zarządca Właściciel

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000430300 REGON 140437800
NIP 525 235 5248

iExpert.pl SA | www.iexpert.pl
Al. Jerozolimskie 99/32 | 02-001 Warszawa
Tel: 22 646 42 42 | Fax: 22 100 26 26

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr: 0000424530
NIP: 5252355248 | Kapitał zakładowy: 100 000 zł, opłacony w całości.