

WYCENA I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

e-mail: wycena@data.pl

tel (33) 877-52-31

(601) 87-09-08

OPERAT SZACUNKOWY WYCENY UDZIAŁU 1/16 W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ

położonej w Kozińcu, gmina Mucharz,
powiat wadowicki, województwo małopolskie
Działka nr ew. 10007 Obręb 0002 Koziniec



Opracowała:



Zawoja, 14 grudzień 2024 r

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO**Zleceniodawca.**

Wycenę wykonano na zlecenie syndyka masy upadłości.

Przedmiot wyceny.

Przedmiotem wyceny jest udział 1/16 w prawie własności nieruchomości położonej w Kozinцу, gmina Mucharz, powiat wadowicki, województwo małopolskie.

Działka nr ew. 10007 Obręb 0002 Koziniec o powierzchni 0,0773 ha tj. 773 m².

Na działkę delikatnie „nachodzi” budynek gospodarczy posadowiony na działce sąsiedniej nr ew. 10005 (naruszone granice zabudowy działki). Pozostała powierzchnia działki niezabudowana.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą nr XXVIII/270 Rady Gminy Mucharz z dnia 22 lutego 2022 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mucharz działka nr ew. 10007 znajduje się w terenie elementarnym 25.MN o funkcji: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; otulina Parku Krajobrazowego Beskidu Małego; stanowisko archeologiczne; strefa ochrony pośredniej ujęcia wód powierzchniowych rzeki Skawy w Gorzeniu Dolnym.

KW KR1W/00113678/8 prowadzona przez Sąd Rejonowy Wydział V Ksiąg Wieczystych w Wadowicach.

Cel wyceny.

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

Stan prawny.

KW KR1W/00113678/8 prowadzona przez Sąd Rejonowy Wydział V Ksiąg Wieczystych w Wadowicach.

OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA UDZIAŁU 1/16 W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI.

2.764,00 zł

Słownie: dwa tysiące siedemset sześćdziesiąt cztery złote.



Zawoja, 14 grudzień 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.....	6
6. Źródła informacji	7
7. Metoda wyceny	7
8. Daty istotne dla wyceny.....	9
9. Ustalenie sposobu najkorzystniejszego użytkowania.	9
II . OPIS NIERUCHOMOŚCI	9
1. Dane ogólne	9
III. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU 1/16 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 1/16 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 1/16 w prawie własności nieruchomości położonej w Kozińcu, gmina Mucharz, powiat wadowicki, województwo małopolskie.

Działka nr ew. 10007 Obręb 0002 Koziniec o powierzchni 0,0773 ha tj. 773 m².

Na działkę delikatnie „nachodzi” budynek gospodarczy posadowiony na działce sąsiedniej nr ew. 10005 (naruszone granice zabudowy działki). Pozostała powierzchnia działki niezabudowana.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą nr XXVIII/270 Rady Gminy Mucharz z dnia 22 lutego 2022 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mucharz działka nr ew. 10007 znajduje się w terenie elementarnym 25.MN o funkcji: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; otulina Parku Krajobrazowego Beskidu Małego; stanowisko archeologiczne; strefa ochrony pośredniej ujęcia wód powierzchniowych rzeki Skawy w Gorzeniu Dolnym.

KW KR1W/00113678/8 prowadzona przez Sąd Rejonowy Wydział V Ksiąg Wieczystych w Wadowicach.

Zakres wyceny – udział 1/16 w prawie własności nieruchomości.

3. Cel wyceny.

Opracowanie niniejsze ma na celu określenie wartości rynkowej udziału 1/16 w prawie własności nieruchomości na potrzeby postępowania upadłościowego.

4. Stan prawny.

Właściciele nieruchomości:

- Krzysztof Mateusz Dyrz w udziale 1/16 części,
- Bronisław Dyrz w udziale 10/16 części.
- Janusz Rafał Dyrz w udziale 1/16 części,
- Mirosław Łukasz Dyrz w udziale 1/16 części,
- Renata Katarzyna Pawlik w udziale 1/16 części,
- Dariusz Roman Dyrz w udziale 1/16 części,
- Sławomir Robert Dyrz w udziale 1/16 części.

KW KR1W/00113678/8 prowadzona przez Sąd Rejonowy Wydział V Ksiąg Wieczystych w Wadowicach.

Stan prawny nieruchomości został uregulowany w księdze wieczystej nr KR1W/00113678/8 prowadzonej przez Sąd Rejonowy Wydział V Ksiąg Wieczystych w Wadowicach.

Badanie księgi wieczystej przeprowadzono dnia 14.12.2024 roku

Nieruchomość gruntowa
Dział I – oznaczenie nieruchomości:
Województwo małopolskie Powiat wadowicki Gmina Mucharz Miejscowość Koziniec Działka nr ew. 10007 Obręb 0002 Koziniec BR – grunty rolne zabudowane Obszar: 0,0773 ha
Dział I - spis praw związanych z własnością:
Brak wpisu
Dział II – własność:
Krzysztof Mateusz Dyrz w udziale 1/16 części, Bronisław Dyrz w udziale 10/16 części. Janusz Rafał Dyrz w udziale 1/16 części, Mirosław Łukasz Dyrz w udziale 1/16 części, Renata Katarzyna Pawlik w udziale 1/16 części, Dariusz Roman Dyrz w udziale 1/16 części, Sławomir Robert Dyrz w udziale 1/16 części
Dział III – ciężary i ograniczenia:
Brak wpisu
Dział IV – hipoteki:
Brak wpisu

Badanie ewidencji gruntów przeprowadzono dnia 14.12.2024 roku.

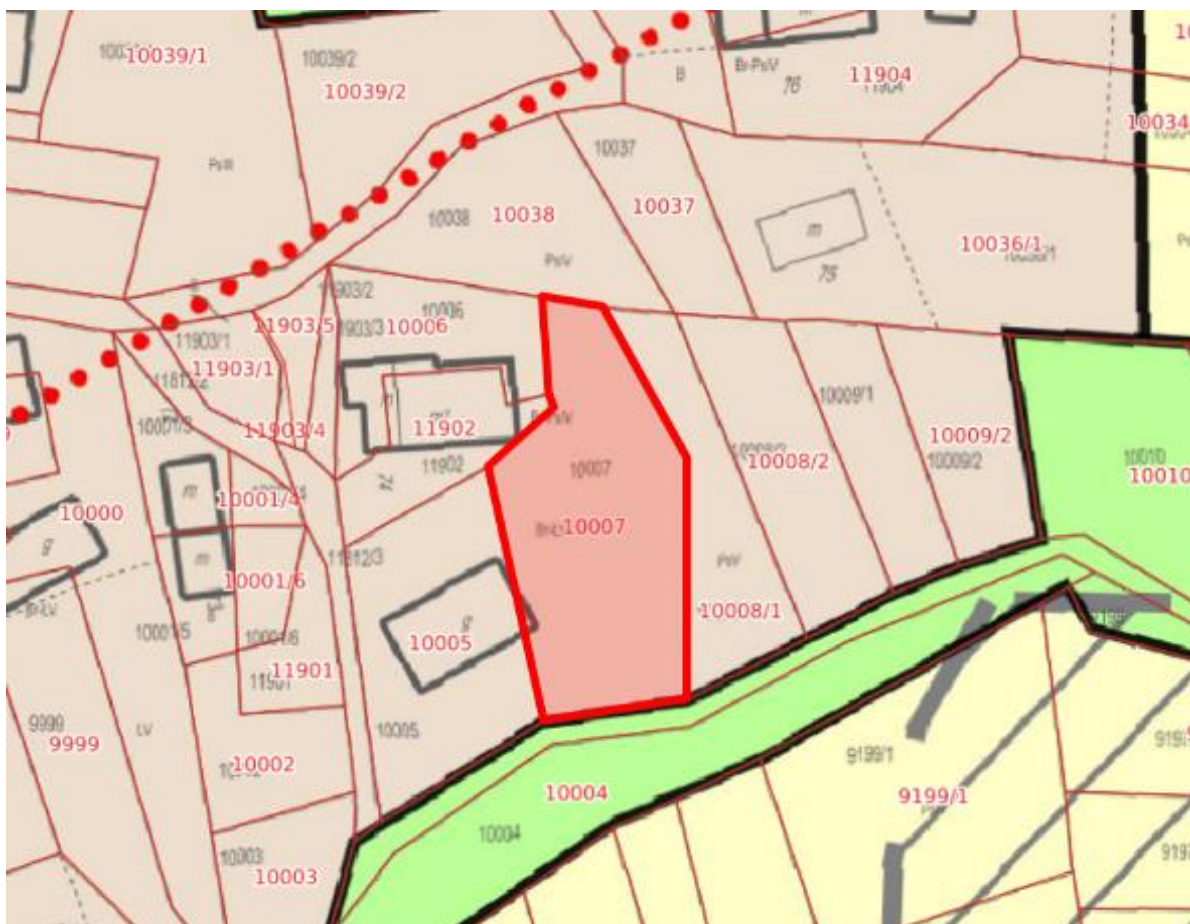
Województwo małopolskie
Powiat wadowicki
Jednostka ewidencyjna: Mucharz - gmina
Obręb 0002 Koziniec
KW KR1W/00113678/8

Nr ew. działki	Pow. w ha	Użytki
10007	0,0773 ha	Br-Ł V

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

Badanie przeznaczenia terenu przeprowadzono dnia 14.12.2024 r.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą nr XXVIII/270 Rady Gminy Mucharz z dnia 22 lutego 2022 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mucharz działka nr ew. 10007 znajduje się w terenie elementarnym 25.MN o funkcji: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; otulina Parku Krajobrazowego Beskidu Małego; stanowisko archeologiczne; strefa ochrony pośredniej ujęcia wód powierzchniowych rzeki Skawy w Gorzeniu Dolnym.



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 26 listopada 2024 r.
- Własna baza danych o lokalnym rynku nieruchomości.
- Mapa terenu.
- Badanie księgi wieczystej przeprowadzone przez rzeczoznawcę majątkowego dnia 14 grudnia 2024 r.
- Badanie przeznaczenia terenu przeprowadzone przez rzeczoznawcę majątkowego dnia 14 grudnia 2024 r.
- Badanie ewidencji gruntów przeprowadzone przez rzeczoznawcę majątkowego dnia 14 grudnia 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 ($C_{min}/C_{\text{śr}}$) i górnej granicy ($C_{max}/C_{\text{śr}}$) 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:	14 grudzień 2024 r.
Wizję lokalną sporządzono dnia:	26 listopad 2024 r.
Wycenę sporządzono według stanu nieruchomości na dzień:	26 listopad 2024 r.
Wycenę sporządzono według poziomu cen na dzień:	14 grudzień 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.

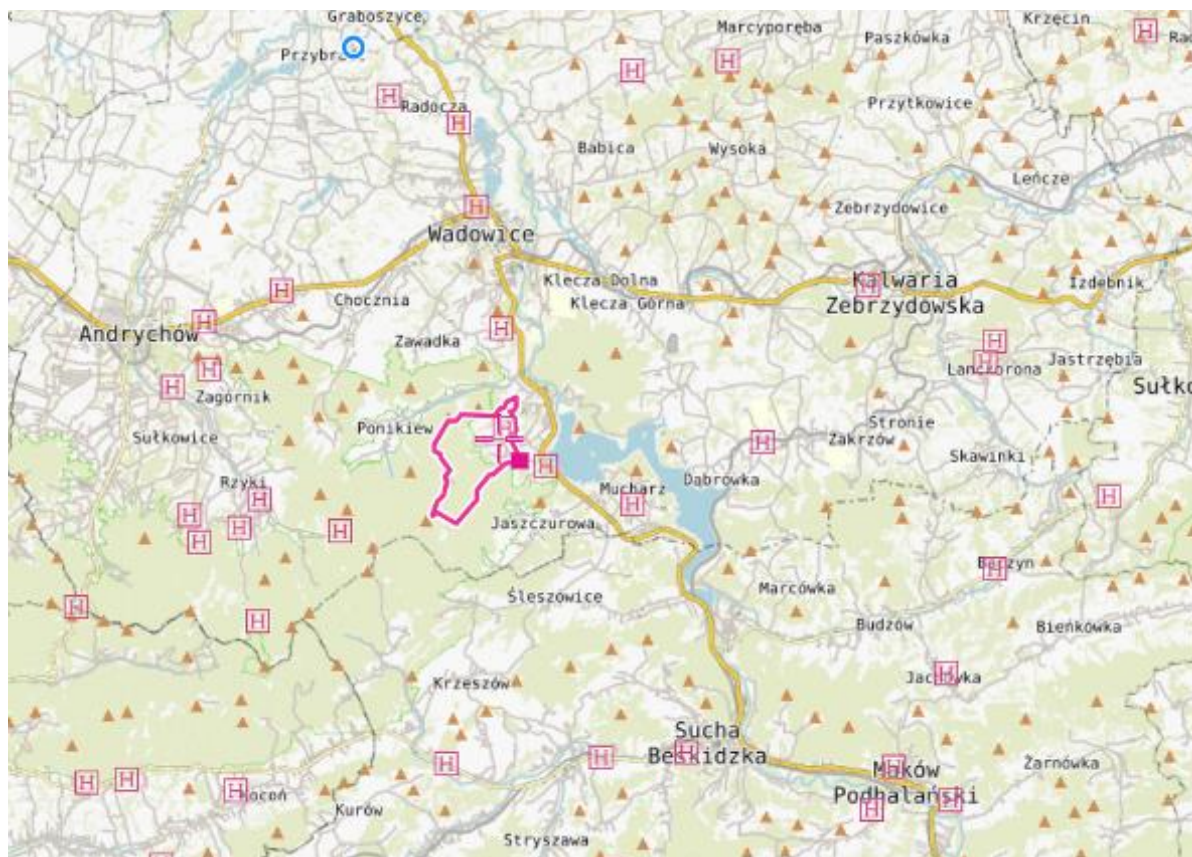
Koziniec jest to wieś w Polsce, położona w województwie małopolskim, w powiecie wadowickim, w gminie Mucharz. Wieś leży na wschodnich stokach Beskidu Małego (Beskid Andrychowski).

Integralne części wsi Koziniec:

- Jamrozowo
- Kępa
- Krausowo
- Merkowo
- Podgórze
- Pustki
- Radwanówka
- Stanikowo
- Wiercimakowo

Wieś powstała w 1540 r. jako przysiółek Ponikwi. W latach 1975–1998 miejscowość administracyjnie należała do województwa bielskiego.

Z Kozinca wychodzi szlak żółty biegnący na Leskowiec (Groń Jana Pawła II). We wsi funkcjonuje Ochotnicza Straż Pożarna, Wiejski Dom Kultury, a także kaplica z 1880, w której znajduje się obraz Matki Bożej Różańcowej z XIX wieku



Lokalizacja szczegółowa.

Zgodnie z ewidencją gruntów działka nr ew. 10007 Obręb 0002 Koziniec ma powierzchnię 0,0773 ha tj. 773 m².

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

Teren działki lekko pochyły równy, suchy.
Kształt nieregularny.

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

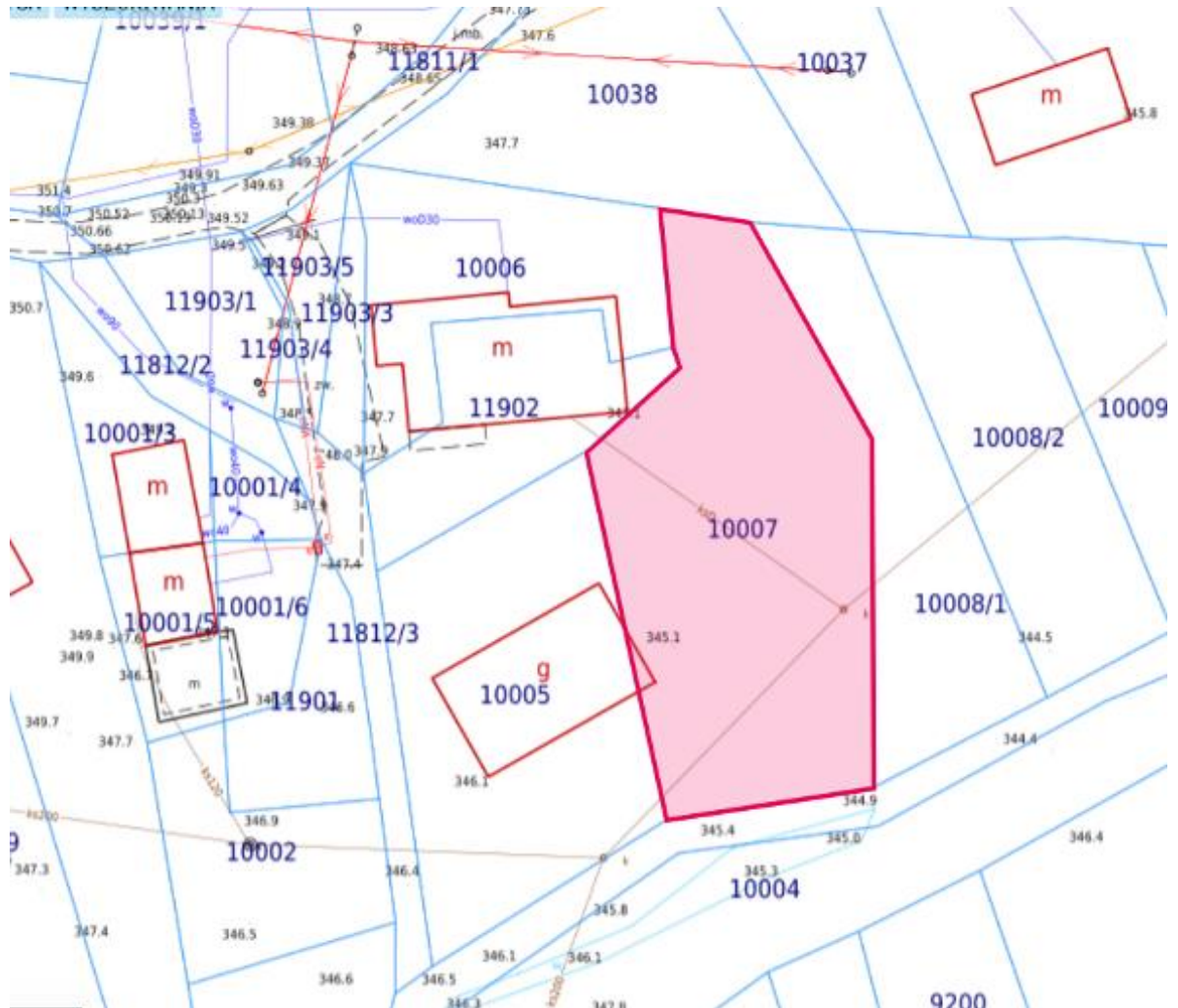
Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie.

Działka ma nieuregulowany dostęp do drogi publicznej.

Działka uzbrojona w sieć kanalizacyjną.
W sąsiedztwie E, W.

Na działkę delikatnie „nachodzi” budynek gospodarczy posadowiony na działce sąsiedniej nr ew. 10005 (naruszone granice zabudowy działki). Pozostała powierzchnia działki niezabudowana.

Działka zarośnięta.





III. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU 1/16 W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI.

1. Analiza rynku nieruchomości.

Analizując rynek gminy Mucharz 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 na terenach o wysokich walorach turystyczno – krajobrazowych utrzymał się w latach 2022-2024.

Przyjęto trend czasowy 1 %/miesiąc.

Tabela 1.

Data transakcji	Obręb	Cena	Pow. w m ²	Cena za 1 m ² w zł	Cena za 1 m ² sprowadzona na datę wyceny
18-12-2023	Koziniec	12000	400	30,00 zł	33,60 zł
22-08-2023	Koziniec	50000	1620	30,86 zł	35,80 zł
30-01-2024	Mucharz	83000	2199	37,74 zł	41,89 zł
18-05-2023	Skawce	6500	180	36,11 zł	42,97 zł
07-12-2023	Jaszczurowa	3000	69	43,48 zł	48,70 zł
22-09-2023	Skawce	108500	2348	46,21 zł	53,14 zł

10-05-2023	Skawce	85000	1462	58,14 zł	69,19 zł
16-08-2023	Świnna Poręba	63300	1055	60,00 zł	69,60 zł
29-04-2024	Jaszczurowa	200000	3086	64,81 zł	69,99 zł
30-05-2023	Koziniec	31000	455	68,13 zł	81,07 zł
29-09-2023	Świnna Poręba	60000	850	70,59 zł	81,18 zł
28-02-2023	Mucharz	350000	5154	67,91 zł	82,85 zł
24-10-2023	Skawce	118000	1583	74,54 zł	84,98 zł
27-04-2023	Mucharz	25000	349	71,63 zł	85,96 zł
03-07-2023	Mucharz	15000	200	75,00 zł	87,75 zł
04-07-2023	Skawce	120000	1581	75,90 zł	88,80 zł
03-10-2023	Mucharz	50000	641	78,00 zł	88,92 zł
22-12-2023	Jaszczurowa	52000	651	79,88 zł	89,47 zł
31-08-2023	Świnna Poręba	150000	1895	79,16 zł	91,83 zł
16-01-2023	Mucharz	85000	1031	82,44 zł	101,40 zł
12-02-2024	Jaszczurowa	100000	1063	94,07 zł	103,48 zł
21-06-2023	Jaszczurowa	163890	1821	90,00 zł	106,20 zł

Analizując transakcje zawarte w tabeli powyżej stwierdza się, iż ceny gruntów o podobnej atrakcyjności położenia po poprawce czasowej wahają się w przedziale 33,60 zł/m² do 106,20 zł/m²

$$C_{\max} = 106,20 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\min} = 33,60 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{śr}} = 74,49 \text{ zł/m}^2$$

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 C_{min}/C_{śr}	Współczynnik korygujący górny C_{max}/C_{śr}
lokalizacja	30 %	0,135	0,427
wielkość	20 %	0,090	0,285
dojazd	15 %	0,068	0,214
uzbrojenie terenu	10 %	0,045	0,143
kształt	15 %	0,068	0,214
utrudnienia w zabudowie	10 %	0,045	0,143
S U M A	100%	0,451	1,426

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

Cechy rynkowe	Nieruchomość o cenie minimalnej	Nieruchomość o cenie maksymalnej
Adres	Koziniec	Jaszczurowa
Data transakcji	18-12-2023	21-06-2023
lokalizacja	Średnio korzystna	Korzystna
wielkość	Mała	Średnia
dojazd	Zły (przez działki sąsiednie)	Zły (przez działki sąsiednie)
uzbrojenie terenu	Niepełne	Pełne
kształt	Słaby	Dobry
utrudnienia w zabudowie	Średnie	Brak

4. Wycena 1 m².

Cechy rynkowe	Ocena cechy	Wartość współczynników korygujących
lokalizacja	Mało korzystna	0,135
wielkość	Mała	0,285
dojazd	Zły	0,068
uzbrojenie terenu	Niepełne	0,094
kształt	Średni	0,141
utrudnienia w zabudowie	Wysokie	0,045
Suma współczynników		0,768
C _{śr}		74,49 zł
Wartość 1 m²		57,21 zł

5. Określenie wartości rynkowej udziału 1/16 w prawie własności nieruchomości.

$$773 \text{ m}^2 * 57,21 \text{ zł/m}^2 * 1/16 = 2.763,96 \text{ zł}$$

Przyjęto: 2.764,00 zł

Słownie: dwa tysiące siedemset sześćdziesiąt cztery złote.

6. Analiza wyników i wnioski.

Data transakcji	Obręb	Pow. w m ²	Cena za 1 m ² sprowadzona na datę wyceny
18-12-2023	Koziniec	400	33,60 zł
22-08-2023	Koziniec	1620	35,80 zł
30-01-2024	Mucharz	2199	41,89 zł
18-05-2023	Skawce	180	42,97 zł
07-12-2023	Jaszczurowa	69	48,70 zł
22-09-2023	Skawce	2348	53,14 zł
10-05-2023	Skawce	1462	69,19 zł
16-08-2023	Świnna Poręba	1055	69,60 zł
29-04-2024	Jaszczurowa	3086	69,99 zł
30-05-2023	Koziniec	455	81,07 zł
29-09-2023	Świnna Poręba	850	81,18 zł
28-02-2023	Mucharz	5154	82,85 zł
24-10-2023	Skawce	1583	84,98 zł
27-04-2023	Mucharz	349	85,96 zł
03-07-2023	Mucharz	200	87,75 zł
04-07-2023	Skawce	1581	88,80 zł
03-10-2023	Mucharz	641	88,92 zł
22-12-2023	Jaszczurowa	651	89,47 zł
31-08-2023	Świnna Poręba	1895	91,83 zł
16-01-2023	Mucharz	1031	101,40 zł
12-02-2024	Jaszczurowa	1063	103,48 zł
21-06-2023	Jaszczurowa	1821	106,20 zł
14-12-2024	Koziniec	773	57,21 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.



















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 Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. 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

Lidia Machalska
Stawka Specjalna dla Ubezpieczonych

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426330, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48

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: 0000426330
NIP 5252355248 | Kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości.

