

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej

stanowiącej działki dz. 22809/17, 22772/2,

położone w Zawoi – gmina Zawoja, pow. suski, woj. małopolskie



Opracowanie dla Syndyka masy upadłościowej

Wykonał:

Michał Smoter - rzeczoznawca majątkowy nr 4937



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie nieruchomości:

Przedmiotem wyceny są stanowiące zwartą całość gospodarczą dwie działki gruntu: dz. 22809/17, 22772/2 o łącznej pow. 2606m², wchodzące w skład nieruchomości objętej KW KR1B/00026831/3 SR Sucha Beskidzka; położenie w Zawoi - gmina Zawoja, pow. suski, woj. małopolskie.

Przedmiotowe działki położone są w południowej części miejscowości (Zawoja Wilczna), w rejonie ulicy Petułowej (zachodnia boczna drogi gminnej „Zawoja Mosorne”), ok. 160m od ul. drogi wojewódzkiej DW957 relacji Bialka - Nowy Targ (główna trasa komunikacyjna regionu), w zasadniczej strefie zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej. Ze względu na faktyczny sposób użytkowania (wizja lokalna) przedmiotowe działki stanowią częściowo obszar o funkcji leśnej (ok. 1/3 cz. łącznej powierzchni działek zalesiona jest młodym drzewostanem jodłowym, z nieznacznym udziałem drzew w wieku bliskorębnym), częściowo obszar trawiasty pozbawiony drzewostanu (ok. 2/3 cz.).

Lokalne centrum Zawoi (siedziba władz gminy) znajduje się w odległości ok. 3km.

Działki dz. 22809/17, 22772/2 nie posiadają zapewnionego prawnego dostępu do drogi publicznej, z faktycznym dostępem realizowanym od strony południowej – od ul. Petułowej (zwykajowa ścieżka pieszka).

Optymalny dostęp do przedmiotowych działek jest możliwy niezależnie od strony wschodniej poprzez działki dz. 23511, 22818/2 i 22823/21 pod warunkiem uregulowania stanu prawnego dojazdu.

Nieruchomość o stosunkowo niewielkim areale, o zwartym, częściowo nieregularnym kształcie.

Teren o znacznym nachyleniu.

Wzdłuż północno-zachodniej granicy działek przebiega linia sieci teletechnicznej, uwzględniając jednak zarówno warunki przeznaczenia jak i faktycznego wykorzystania gruntu bez wpływu na określaną wartość nieruchomości.

Przeznaczenie terenu:

Zapisy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zawoja dla sołectwa Zawoja, uchwalonego Uchwałą Nr X/84/2019 Rady Gminy Zawoja z dnia 17 lipca 2019 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zawoja dla obszaru wsi Zawoja przewidują dla przedmiotowych działek tereny zieleni naturalnej o symbolu „ZR”.

Stan prawny:

Prawa do nieruchomości ujawniono w księdze wieczystej KW KR1B/00026831/3 rejestru Sądu Rejonowego w Suchej Beskidzkiej, Wydziału IV Ksiąg Wieczystych.

Własność nieruchomości objętej ww. księgą wieczystą, tj. dz. 22809/17, 22772/2 o łącznej pow. 0,2606 ha położonej w Zawoi - gmina Zawoja, pow. suski, woj. małopolskie ujawniono na rzecz Tadeusza Wiesława Stachurskiego s. Władysława i Krystyny w 15/20 cz.

W działach I-SP i IV tej księgi brak wpisów.

Dział III tej księgi ujawnia wpisy: wszczęcia postępowania egzekucyjnego z nieruchomości oraz ogłoszenia upadłości Tadeusza Stachurskiego s. Władysława, jako osoby fizycznej, nieprowadzącej działalności gospodarczej.

Zleceniodawca: Syndyk masy upadłościowej.

Cel wyceny: Określenie wartości rynkowej udziału w nieruchomości na potrzeby sprzedaży wymuszonej w postępowaniu upadłościowym.

Data sporządzenia wyceny i wykonania opinii:

18 stycznia 2024 roku.

Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny, poziom cen:

18 stycznia 2024 roku.

Data przyjętego stanu nieruchomości:

29 grudnia 2023 roku.

Data dokonania oględzin nieruchomości:

29 grudnia 2023 roku.

Oszacowane wartości nieruchomości (podejście porównawcze):

Oznaczenie nieruchomości	Powierzchnia nier. w m ²	Wartość 1m ²	Współczynnik zmiany cen	Wartość działki	Udział	Wartość udziału
KR1B/00026831/3	2606	14,34 zł	1	37 370 zł	15/20	28 028 zł
						28 028 zł
Wskaźnik obniżenia dla sprzedaży wymuszonej:						80%
Przyjęta wartość dla sprzedaży wymuszonej:						22 400 zł

Słownie udział: dwadzieścia osiem tysięcy dwadzieścia osiem złotych

Wykonawca:

Michał Smoter,
rzecznik majątkowy - uprawnienia nr 4937

Bielsko-Biała - 18 stycznia 2024 roku



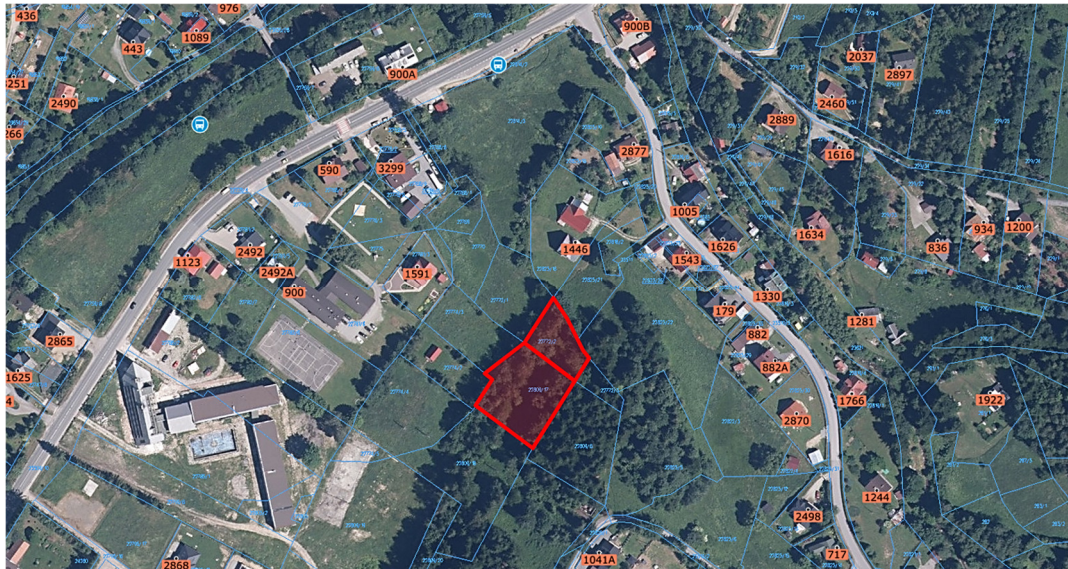
Określenie nieruchomości i zakresu wyceny

Wycenianą w niniejszej opinii nieruchomość stanowią dwie działki gruntu dz. 22809/17, 22772/2 położona w rejonie ulicy Petułowej w Zawoi; przedmiotową nieruchomość ujawniono w księdze wieczystej KW KR1B/00026831/3 Sądu Rejonowego w Suchoj Beskidzkiej, Wydziału IV Ksiąg Wieczystych.

W zakresie wyceny jest określenie wartości prawa własności nieruchomości:

- Określenie wartości rynkowej działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi dz. 22809/17, 22772/2 o łącznej pow. 2606m² obręb 0002 Zawoja; gmina Zawoja, pow. suski, woj. małopolskie;
- Określono wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania, dodatkowo zgodnie z celem wyceny określono ocenę wartości dla sprzedaży wymuszonej;
- Wartość działki uwzględnia opisane atrybuty przeznaczenia, użytkowe oraz posiadanego prawa własności.

Położenie nieruchomości względem istniejącego układu geodezyjnego oraz sąsiedztwa zamieszczono poniżej:



źródło: <https://zawoja.e-mapa.net/>

Cel i data wyceny

Celem opracowania jest określenie wartości rynkowej udziału w nieruchomości na potrzeby sprzedaży wymuszonej w postępowaniu upadłościowym.

Do wyceny przyjęto jako istotne daty:

Data sporządzenia wyceny i wykonania opinii:	18 stycznia 2024 roku.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny, poziom cen:	18 stycznia 2024 roku.
Data przyjętego stanu nieruchomości:	29 grudnia 2023 roku.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	29 grudnia 2023 roku.

Podstawy formalne

1. Zlecenie Syndyka na wykonanie wyceny z dnia 19 grudnia 2023 roku.

Podstawy prawne i metodyczne wyceny

2. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z dnia 14 sierpnia 2023 roku, poz. 1610).
3. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z dnia 24 lutego 2023 r. poz. 344).
4. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (t.j.: Dz. U. z dnia 8 września 2023 r. poz. 1832).

Źródła informacji

2. Dokumentacja prawna dla przedmiotowej nieruchomości: protokół badania księgi wieczystej KW KR1B/00026831/3 (przedmiotowe działki); stan prawny sprawdzono z aktualnymi zapisami Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości w dniu 29 grudnia 2023 roku.
3. Dostępne źródła informacji przestrzennej: <https://zawoja.e-mapa.net/>, <https://polska.e-mapa.net>.
4. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Zawoja dla obrębu Zawoja.
5. Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 29 grudnia 2023 roku.
6. Dokumentacja fotograficzna wycenianej nieruchomości wykonana w trakcie wizji lokalnej.
7. Badanie lokalnego rynku nieruchomości gruntowych.

Stan nieruchomości

Stan prawny

(protokół badania stanu prawnego zawarto w załącznikach do operatu szacunkowego)

Prawa do nieruchomości ujawniono w księdze wieczystej KW KR1B/00026831/3 rejestru Sądu Rejonowego w Suchej Beskidzkiej, Wydziału IV Ksiąg Wieczystych. Własność nieruchomości objętej ww. księgą wieczystą, tj. działek dz. 22809/17, 22772/2 o łącznej pow. 0,2606 ha położonej w Zawoi - gmina Zawoja, pow. suski, woj. małopolskie ujawniono na rzecz Tadeusza Wiesława Stachurskiego s. Władysława i Krystyny w 15/20 cz. W działach I-SP i IV tej księgi brak wpisów.

Dział III tej księgi ujawnia wpisy: wszczęcia postępowania egzekucyjnego z nieruchomości oraz ogłoszenia upadłości Tadeusza Stachurskiego s. Władysława, jako osoby fizycznej, nieprowadzącej działalności gospodarczej.

Przeznaczenie terenu

(protokół badania przeznaczenia terenu zawarto w załącznikach do operatu szacunkowego)

Zapisy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zawoja dla sołectwa Zawoja, uchwalonego Uchwałą Nr X/84/2019 Rady Gminy Zawoja z dnia 17 lipca 2019 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zawoja dla obszaru wsi Zawoja przewidują dla przedmiotowych działek tereny zieleni naturalnej o symbolu „ZR”.

Stan techniczno-użytkowy

Przedmiotem wyceny są stanowiące zwartą całość gospodarczą dwie działki gruntu: dz. 22809/17, 22772/2 o łącznej pow. 2606m², wchodzące w skład nieruchomości objętej KW KR1B/00026831/3 SR Sucha Beskidzka; położenie w Zawoi - gmina Zawoja, pow. suski, woj. małopolskie.

Przedmiotowe działki położone są w południowej części miejscowości (Zawoja Wilczna), w rejonie ulicy Petułowej (zachodnia boczna drogi gminnej „Zawoja Mosorne”), ok. 160m od ul. drogi wojewódzkiej DW957 relacji Bialka - Nowy Targ (główna trasa komunikacyjna regionu), w zasadniczej strefie zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej.

Ze względu na faktyczny sposób użytkowania (wizja lokalna) przedmiotowe działki stanowią częściowo obszar o funkcji leśnej (ok. 1/3 cz. łącznej powierzchni działek zalesiona jest młodym drzewostanem jodlowym, z nieznacznym udziałem drzew w wieku bliskorębnym), częściowo obszar trawiasty pozbawiony drzewostanu (ok. 2/3 cz.).

Lokalne centrum Zawoi (siedziba władz gminy) znajduje się w odległości ok. 3km.

Działki dz. 22809/17, 22772/2 nie posiadają zapewnionego prawnego dostępu do drogi publicznej, z faktycznym dostępem realizowanym od strony południowej – od ul. Petułowej (zwyczajowa ścieżka pieszka).

Optymalny dostęp do przedmiotowych działek jest możliwy niezależnie od strony wschodniej poprzez działki dz. 23511, 22818/2 i 22823/21 pod warunkiem uregulowania stanu prawnego dojazdu.

Nieruchomość o stosunkowo niewielkim areale, o zwartym, częściowo nieregularnym kształcie.

Teren o znacznym nachyleniu.

Wzdłuż północno-zachodniej granicy działek przebiega linia sieci teletechnicznej, uwzględniając jednak zarówno warunki przeznaczenia jak i faktycznego wykorzystania gruntu bez wpływu na określaną wartość nieruchomości.

Zastosowane podejścia, metody i techniki wyceny nieruchomości

Określenie wartości rynkowej gruntu:

Podstawowym aktem prawnym regulującym zasady wyceny jest ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którą rzeczoznawca majątkowy określa wartość rynkową praw do nieruchomości.

Zgodnie z art. 154.1 Ustawy wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Zasady określania wartości nieruchomości ustalają przepisy wykonawcze ww. aktu prawnego, tj. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (t.j.: Dz. U. z dnia 8 września 2023 r. poz. 1832).

Uwzględniając powyższe wyceny dokonano z zastosowaniem metodyki dopuszczalnej prawem stosując:

- podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej;
- analizę wartości dla wymuszonej sprzedaży.

Podjęcie porównawcze

Wyceny nieruchomości w podejściu porównawczym dokonano poprzez porównanie do transakcji sprzedaży innych nieruchomości podobnych na lokalnym rynku.

Zgodnie z artykułem 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami: „wartość rynkową stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowiący zamiar zawarcia umowy, działają z rozważaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”

Podjęcie porównawcze wykorzystano dla określenia wartości przedmiotowego gruntu; polega ono na: „określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu.” (art. 153 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Procedura szacowania - metoda korygowania ceny średniej

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych stanowiącego podstawę wyceny oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).
- 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.
- Obliczenie dolnej granicy [C_{min}/C_{sr}] i górnej granicy [C_{max}/C_{sr}] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
- Określenie wielkości współczynników korygujących wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min} , C_{max}].
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_r = C_{sr} P K_{kor} \sum_i^n K_i$$

gdzie:

W_r	wartość rynkowa nieruchomości;
C_{sr}	średnia cena jednostkowa nieruchomości w próbie reprezentatywnej;
P	ilość jednostek dla wycenianej nieruchomości;
K	współczynnik korygujący dla danej cechy rynkowej;
K_{kor}	współczynnik korekcyjny z przedziału $<0,90; 1,10>$;
n	ilość współczynników korygujących, odpowiadająca określonej wcześniej ilości cech rynkowych nieruchomości.

- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

Wartość dla sprzedaży wymuszonej

Wartość nieruchomości przy założeniu wymuszonej sprzedaży ustalono w oparciu o własną analizę biura, aktualne relacje na rynku oraz zachodzące trendy. Całość z uwagi na atrybuty odzwierciedla najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku, sprzedaż wymuszona może być niższa od wartości rynkowej jedynie z uwagi na szczególne, nierynkowe warunki zawarcia transakcji związane głównie ze skróconym okresem ekspozycji nieruchomości na rynku.

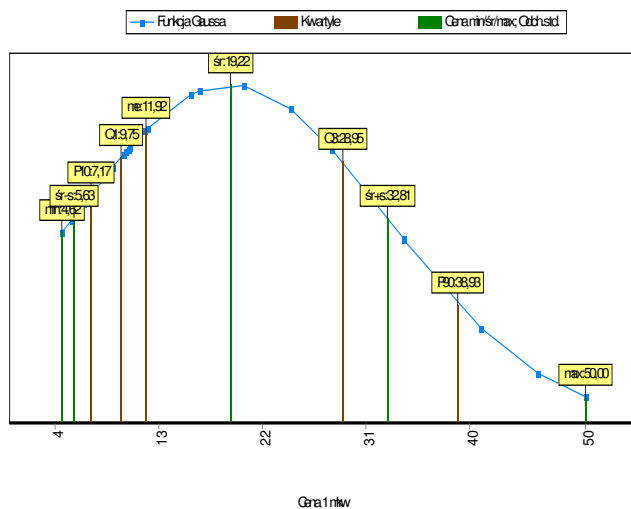
Przykładowe kryterium do analizy	Wskaźnik względem wartości rynkowej
Szybkie, okazyjne sprzedaże w porównaniu do długo eksponowanych	obniżenie do 40 %
Sprzedaże wymuszone prowadzone przez Sądy komornicze	obniżenie do 50 %
Porównanie do niższych cen transakcyjnych	obniżenie do 10 %
Obecny trend na rynku podobnych nieruchomości	stabilizacja cen
Przyjęto rynkowy, lokalny wskaźnik dla sprzedaży wymuszonej	obniżenie 20%

Analiza lokalnego rynku nieruchomości

- Obszar analizy:** Przedmiotem analizy rynkowej objęto wyłącznie obszar gminy Zawoja; starano się dobrać transakcje najbardziej zbliżone z uwagi na położenie względem nieruchomości wycenianej; w przypadku dodatkowych analiz zachodzących zmian cenowych szczegółowo badano przyjęty obszar wskaźnikowy całego powiatu suskiego (poprawność analizy).
- Okres analizy:** W przeprowadzonej analizie przyjęto dwuletni okres badania rynku, starano się jednak jako porównywalne dobrać transakcje stosunkowo nieodległe od daty wyceny.
- Zakres analizy:** Uwzględniając przeznaczenie w planie miejscowym, faktyczny sposób użytkowania nieruchomości wycenianej (w tym również gruntów sąsiednich) analizowano rynek nieruchomości przeznaczonych pod ogólnie rozumiane tereny zielone znajdujące się w strefach mieszkalnictwa.
Do porównania wybrano zgodnie z przepisami prawa dane dotyczące cen sprzedaży wolnorynkowej, prawa własności podobnych gruntów niezabudowanych, ze szczególnym uwzględnieniem gruntów o wielkości powierzchni rzędu 0,1÷0,5 ha.

Wnioski z analizy

- Rozbieżność pomiędzy cenami uzyskiwanymi na rynku wtórnym wynika zasadniczo z różnych atrybutów (zarówno w rozumieniu cech uznawanych za pozytywne, jak i negatywne) sprzedawanych gruntów, w tym głównie ze względu na walory położenia i lokalizacji, wielkości powierzchni i posiadanych cech użytkowych, zurbanizowania terenu oraz istniejących ograniczeń (jeżeli występują).
- Szczegółowe badania zaistniałych transakcji w analizowanym obszarze wskazują na częste występowanie tzw. zachowań „spekulacyjnych”, polegających na zbywaniu działek „rolnych” i „zieleni” za ceny znacznie wyższe od przeciętnych cen typowych gruntów j.w. (przeznaczonych oraz związanych faktycznie z prowadzeniem gospodarki rolnej czy leśnej), co jest związane z potencjalnym założeniem, iż są to grunty niejako „uzupełniające” w strefie istniejącej bądź przyszłej zabudowy.
- W obszarze przyjętego rynku (Zawoja), w założonym okresie badania cen odnotowano 24 transakcje nieruchomościami (gruntami) o podstawowym przeznaczeniu właściwym dla ogólnie rozumianych terenów zieleni (w tym zieleni leśnej) oraz powierzchni rzędu 1000÷5000m²; odnotowane transakcje mieszczą się w najbardziej prawdopodobnym rynkowo przedziale cen jednostkowych: 5 zł/m² do 20 zł/m² (przeciętne grunty „zieleni”) oraz 20 zł/m² do 50 zł/m² (typowe grunty „uzupełniające” w strefie istniejącej bądź przyszłej zabudowy). Obraz rozkładu i częstości występowania cen odnotowanych lokalnie transakcji przedstawiono na poniższym wykresie:



grunty terenów zieleni;
gmina Zawoja, obręb Zawoja - własność;
24 transakcje

- Analizowany trend zmian cenowych względem upływu czasu wskazuje na stabilizację uzyskiwanych poziomów transakcyjnych.
 Niezależnie zagrożenie rynku finansowego, inflacja przekładająca się na istotny wzrost kosztów kredytowania oraz konflikt zbrojny w regionie przekładają się na odczuwalne spowolnienie dotychczasowej koniunktury oraz realną stabilizację cen.
 Uwzględniając odpowiednio zachowawcze działania uczestników rynku nieruchomości określony rynkowy współczynnik zmiany cen przyjęto ostrożnie na poziomie zerowym; współczynnik ten uwzględniono w niniejszej wycenie.

Określenie wartości gruntu

Transakcje prawem własności o przeznaczeniu rolniczym, najbardziej spełniające kryteria podobieństwa zamieszczono w poniższej tabeli:

Data transakcji	Gmina	Obręb	Pow. w m ²	Cena 1m ² gruntu	Cena gruntu	Przeznaczenie
2023-11-14	Zawoja	Zawoja	1374	20,38 zł	28 000 zł	las
2023-10-06	Zawoja	Zawoja	1541	11,03 zł	17 000 zł	las
2023-07-17	Zawoja	Zawoja	3157	31,68 zł	100 000 zł	zieleń
2023-06-29	Zawoja	Zawoja	1270	15,75 zł	20 000 zł	zieleń
2023-06-27	Zawoja	Zawoja	3578	34,24 zł	122 500 zł	zieleń
2023-02-23	Zawoja	Zawoja	1051	10,47 zł	11 000 zł	zieleń
2022-10-24	Zawoja	Zawoja	1371	10,21 zł	14 000 zł	las
2022-08-12	Zawoja	Zawoja	3013	16,59 zł	50 000 zł	las
2022-07-28	Zawoja	Zawoja	1443	10,40 zł	15 000 zł	zieleń
2022-07-04	Zawoja	Zawoja	3269	24,47 zł	80 000 zł	zieleń
2022-06-15	Zawoja	Zawoja	3210	28,04 zł	90 000 zł	zieleń

Cena minimalna, maksymalna i średnia oraz przedział cenowy

Wyszczególnienie	Oznaczenie	Jednostka	Wartość
Cena maksymalna	C_{max}	zł/m ²	34,24
Cena minimalna	C_{min}	zł/m ²	10,21
Cena średnia	C_{sr}	zł/m ²	19,39
Współczynnik korygujący minimalny K_{min}	C_{min}/C_{sr}		0,53
Współczynnik korygujący maksymalny K_{max}	C_{max}/C_{sr}		1,77
Odchylenie standardowe		zł/m ²	8,99

Ustalenie rodzaju i wag cech rynkowych

Cechy rynkowe zostały ustalone na podstawie analiz preferencji uczestników rynku nieruchomości w badanym segmencie. Tabelę wag cech rynkowych oraz skalę ocen atrybutów zamieszczono w poniższych tabelach.

Tabela wag cech rynkowych	
Rodzaj cechy	Waga cechy według analizy preferencji uczestników rynku
Położenie	30 %
Cechy fizyczne działki	30 %
Warunki dojazdu	20 %
Udział zadrzewienia	10 %
Walory rekreacyjne	10 %
Razem:	100 %

Opis nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej z uwzględnieniem ich cech rynkowych			
Dane / Cecha	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość o cenie minimalnej	Nieruchomość o cenie maksymalnej
Położenie	dobrze	przeciętne	bardzo dobre
Cechy fizyczne działki	średnio korzystne	średnio korzystne	średnio korzystne
Warunki dojazdu	niekorzystne	niekorzystne	średnio korzystne
Udział zadrzewienia	mały	duży	mały
Walory rekreacyjne	średnie	niskie	wysokie

Dla potrzeb szacowania, w ramach wyodrębnionych cech rynkowych przyjęto następującą skalę ocen opisowych dla poszczególnych cech rynkowych:

L.p.	Cecha rynkowa	Ocena cechy	Opis cechy
1	Położenie ogólne	bardzo dobre	Dogodne położenie z lokalizacją w zurbanizowanej i zabudowanej strefie miejscowości; korzystny dostęp do rozwiniętej infrastruktury społecznej; korzystne sąsiedztwo; bardzo atrakcyjna moda położenia (miejscowość/lokalizacja); usytuowanie względem zasadniczej linii zabudowy, itp.
		dobrze	Poprawne położenie z lokalizacją w przeciętnie zurbanizowanej i zabudowanej strefie miejscowości; mniej korzystny dostęp do rozwiniętej infrastruktury społecznej; korzystne sąsiedztwo; atrakcyjna moda położenia (miejscowość/lokalizacja); usytuowanie względem zasadniczej linii zabudowy, itp.
		przeciętne	Częściowe oddalenie od większych skupisk istniejącej infrastruktury społecznej; poprawna lokalizacja względem głównych ulic; w sąsiedztwie czynniki uznawane za niezbyt korzystne dla funkcji mieszkaniowej; przeciętna moda położenia (miejscowość/lokalizacja); usytuowanie względem zasadniczej linii zabudowy, itp.
2	Cechy fizyczne działki	korzystne	Zwarta powierzchnia o ekonomicznych i funkcjonalnych parametrach użytkowych (wielkościowych, geometrycznych); teren płaski bądź nieznacznie nachylony, itp.
		średnio korzystne	Powierzchnia o nieregularnych kształtach częściowo ograniczających zabudowę bądź zagospodarowanie nieruchomości; stosunkowo większe powierzchnie; teren płaski bądź nieznacznie nachylony; wynikające z odmiennej funkcji, itp.
3	Warunki dojazdu	korzystne	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej; urządzony pas drogi dojazdowej; uregulowane prawne warunki dojazdu, itp.
		średnio korzystne	Pośredni bądź nieznacznie pośredni dostęp do drogi publicznej; droga o podstawowym utwardzeniu; brak uregulowanego stanu prawnego dojazdu, itp.
		niekorzystne	Brak urządzonych dróg dojazdowych; brak uregulowanego stanu prawnego dojazdu, itp.
4	Udział zadrzewienia	duży	Udział zadrzewienia w stosunku do powierzchni działki (ek).
		średni	
		mały	
5	Walory rekreacyjne	wysokie	Lokalizacja o dużej atrakcyjności związanej z turystyką, wypoczynkiem, sportem i rekreacją, itp.
		średnie	Lokalizacja o umiarkowanej atrakcyjności, itp.
		niskie	Brak prawnej i faktycznej możliwości wykorzystania dla celów związanych z rekreacją, wypoczynkiem bądź uzupełnieniem zabudowy.

Wnioski końcowe – wartość rynkowa gruntu

- Określona wartość rynkowa nieruchomości uwzględnia wszystkie indywidualne, istotne cechy użytkowe gruntu; określona wartość j.w. odzwierciedla ceny rynkowe odnotowane w zawartych na rynku wtórnym wolnorynkowych transakcjach kupna-sprzedaży podobnych gruntów niezabudowanych objętych prawem własności.
- Określony wynik mieści się w zakresie cenowym na poziomie niższym od ceny średniej transakcji porównawczych, co wynika z indywidualnych (raczej mniej korzystnych), szczegółowo opisanych w treści niniejszej opinii atrybutów nieruchomości. Wartość uzyskana w procesie wyceny jest wartością rynkową w rozumieniu art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z dnia 24 lutego 2023 r. poz. 344) i stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę, możliwą do uzyskania na rynku z uwzględnieniem jej obiektywnych, szczegółowo opisanych w treści niniejszego operatu atrybutów.

Określona wartość

Wartość prawa własności nieruchomości według przyjętego stanu i poziomu cen:

Oznaczenie nieruchomości	Powierzchnia nier. w m ²	Wartość 1m ²	Współczynnik zmiany cen	Wartość działki	Udział	Wartość udziału
KR1B/00026831/3	2606	14,34 zł	1	37 370 zł	15/20	28 028 zł
						28 028 zł
Wskaźnik obniżenia dla sprzedaży wymuszonej:						80%
Przyjęta wartość dla sprzedaży wymuszonej:						22 400 zł

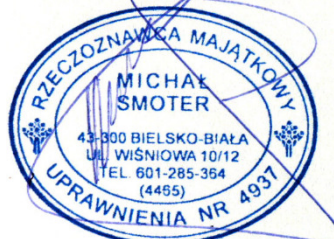
Słownie udział: dwadzieścia osiem tysięcy dwadzieścia osiem złotych

Klauzule i zastrzeżenia

- Określona w niniejszym operacie wartość nieruchomości jest najbardziej prawdopodobną ceną możliwą do uzyskania na rynku z uwzględnieniem istotnych atrybutów i cech użytkowych.
- Określona wartość nieruchomości nie zawiera podatku VAT.
- Przedstawioną wartość określono według przyjętego sposobu przeznaczenia i użytkowania.
- Wartość nieruchomości określono według cen na dzień wyceny.
- Operat ważny jest na datę opracowania, w przypadku zmian rynkowych, makroekonomicznych lub innych istotnych okoliczności wymaga aktualizacji.
- Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny.
- Dokument nie może być wykorzystany do innych celów niż określono.
- Oświadczam, iż nie pozostaje ze stroną postępowania w żadnym stosunku zależnym ani pokrewieństwa, procedura wyceny i określenie wartości zostały dokonane w sposób niezależny.

Na tym operat zakończono i podpisano

Bielsko-Biała - 18 stycznia 2024 roku



Załączniki

- 1) Arkusz wyceny nieruchomości.
- 2) Protokół badania księgi wieczystej KW KR1B/00026831/3 z dnia 29 grudnia 2023 roku.
- 3) Protokół badania stanu przeznaczenia z dnia 29 grudnia 2023 roku.

Wskaźnik: Cena 1 mkw

Ceny:

Cena średnia = 19,39 zł

Cena minimalna = 10,21 zł

Cena maksymalna = 34,24 zł

Wartości brzegowe:

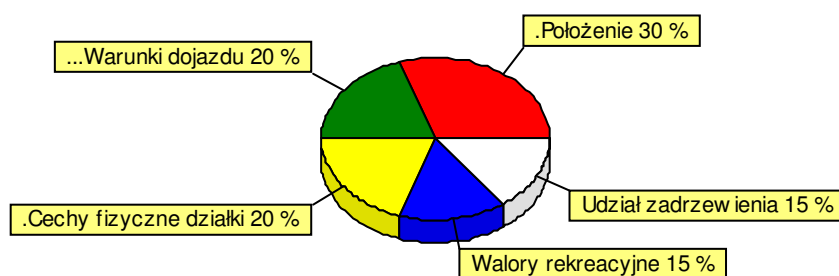
$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} = 0,53$$

$$\frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} = 1,77$$

Liczba próbek = 11

Odchylenie standardowe = 8,99

Przyjęte cechy rynkowe



Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres wsp. korygujących	Wartość cechy (nier.wyceniana)	Wartości wsp.
1	.Położenie	30%	0,1580 - 0,5298	dobre	0,3
2	.Cechy fizyczne działki	20%	0,1053 - 0,3532	średnio korzystne	0,1053
3	...Warunki dojazdu	20%	0,1053 - 0,3532	niekorzystne	0,1053
4	Udział zadrzewienia	15%	0,0790 - 0,2649	mały	0,079
5	Walory rekreacyjne	15%	0,0790 - 0,2649	średnie	0,15
<i>Razem</i>		100%	0,53 - 1,77		0,74

K - współczynnik korekcyjny (0.90 - 1.10) : 1

Wartość rynkowa wg wskaźnika wynosi: **14,34 zł**słownie: **czternaście zł. 34/100**

Uwaga: Obliczenia wyceny są dokonywane z pełną dokładnością, natomiast wyniki pośrednie na potrzeby niniejszej prezentacji są przedstawiane po zaokrągleniu ich do 2 miejsc po przecinku, co może powodować jedynie wizualne rozbieżności w powyższych wartościach.

Wartość rynkowa wskaźnika obliczona ze wzoru:

Cena średnia * suma wartości współczynników korygujących * współczynnik korekcyjny
 $19,3873 \text{ zł} * 0,7396 * 1 = 14,34 \text{ zł}$

PROTOKÓŁ BADANIA KSIĘGI WIECZYSTEJ KW KR1B/00026831/3

Stan prawny sprawdzono na podstawie aktualnych zapisów
Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości

Dz. I-O - "OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI":

Nieruchomość gruntowa.

Działka nr:

Dz. 22809/17, 22772/2 o łącznej pow. 0,2606 ha;
woj. małopolskie, pow. suski, gmina i miejscowość Zawoja; obręb 0002 Zawoja.
„Lzr” - grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych

Dz. I-SP - "SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ":

Brak wpisów.

Dz. II - "WŁASNOŚĆ":

Prawo własności ujawniono m.in. na rzecz:

- Tadeusza Wiesława Stachurskiego s. Władysława i Krystyny w 15/20 cz.

Dz. III - "PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA":

Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością:

- Wszczęcie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości objętej tą księgą wieczystą na podstawie tytułu wykonawczego:
 - Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej, sygn. akt I C 984/18 z dnia 04.10.2018 r.;
 - Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej, sygn. akt I C 984/18 z dnia 22.05.2019 r.Przez komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Suchoj Beskidzkiej Tadeusza Aksamita w sprawie KM 594/19.
- Ogłoszenie upadłości Tadeusza Stachurskiego, syna Władysława (PESEL 47082311693), jako osoby fizycznej, nieprowadzącej działalności gospodarczej.

Dz. IV - "HIPOTEKA":

Brak wpisów.

Potwierdzam zgodność odpisu z oryginalnymi zapisami

Bielsko-Biała, 29 grudnia 2023 roku

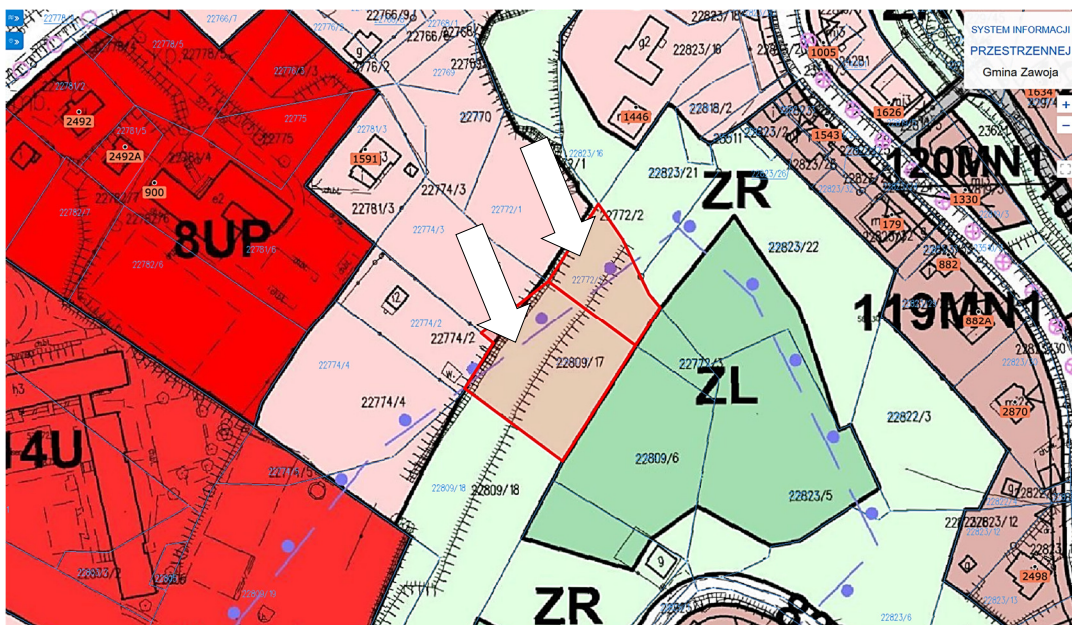
Miejscowość, data



.....
Podpis wykonawcy

PROTOKÓŁ Z BADANIA PRZEZNACZENIA TERENU

Dotyczy dz. 22809/17, 22772/2 obrębu Zawoja – gmina Zawoja, pow. suski, woj. małopolskie.



źródło: <https://sip.gison.pl/zawoja>

- Zapisy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zawoja dla sołectwa Zawoja, uchwalonego Uchwałą Nr X/84/2019 Rady Gminy Zawoja z dnia 17 lipca 2019 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zawoja dla obszaru wsi Zawoja przewidują dla przedmiotowych działek tereny zieleni naturalnej o symbolu „ZR”.

Potwierdzam zgodność odpisu z oryginalnymi zapisami

Bielsko-Biała, 29 grudnia 2023 roku

Miejscowość, data



.....
Podpis wykonawcy