

# OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową działek ewidencyjnych  
nr 4, 5, 98 w udziale wynoszącym 1/6 części,  
położonych w miejscowości Łętkowice, gmina Radziemice,  
powiat proszowski, województwo małopolskie

Sygn. akt VIII GU 604/21/S (VIII GU p 716/21/S)



autor opracowania:

mgr inż. Magdalena Ślufarska

KRAKÓW, 25 PAŹDZIERNIK 2021 ROK

### WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO:

|  |   |
|--|---|
| Przedmiotem wyceny jest nieruchomość:  | gruntowa.   |
| Adres nieruchomości:   | Łętkowice, gmina Radziemice, działki ewidencyjne nr 4, 5, 98.   |
| Zakres wyceny:   | Zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny nr 87 i budynkami gospodarczymi, działka ewidencyjna nr 5 o powierzchni 2,0055 ha.<br>Nie zabudowana działka ewidencyjna nr 4 o powierzchni 1,0020 ha.<br>Nie zabudowana działka ewidencyjna nr 98 o powierzchni 0,5375 ha.  |
| Księga wieczysta nieruchomości:  | Dla przedmiotowych działek brak jest założonej księgi wieczystej.   |
| Cel wyceny:  | Określenie wartości rynkowej działek ewidencyjnych nr 4, 5, 98 w udziale wynoszącym 1/6 części, jako podstawy do sporządzenia spisu inwentarza masy upadłościowej i określenia wartości zbywczej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym, zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 15 lipca 2021 roku, sygn. akt VIII GU 604/21/S. Postępowanie prowadzone pod sygn. akt VIII GU p 716/21/S. |
| Wartość rynkowa działek nr 5, 4 i 98 w udziale 1/6 części wynosi:                  | <b>WR<sub>1/6</sub> = 58 666,66 zł</b><br><b>słownie: pięćdziesiąt osiem tysięcy sześćset sześćdziesiąt sześć złotych 66/100</b><br>W tym:<br><ul style="list-style-type: none"> <li>• wartość rynkowa zabudowanej działki ewid. nr 5 wynosi: 46 333,33 zł</li> <li>• wartość rynkowa niezabudowanej działki ewid. nr 4 wynosi: 8 000,00 zł</li> <li>• wartość rynkowa zabudowanej działki ewid. nr 98 wynosi: 4 333,33 zł</li> </ul>   |
| Wartość dla sprzedaży wymuszonej działek nr 5, 4 i 98 w udziale 1/6 części wynosi: | <b>WRW<sub>1/6</sub> = 44 000,00 zł</b><br><b>słownie: czterdzieści cztery tysiące złotych</b><br>W tym:<br><ul style="list-style-type: none"> <li>• wartość wymuszona zabudowanej działki ewid. nr 5 wynosi: 34 750,00 zł</li> <li>• wartość wymuszona niezabudowanej działki ewid. nr 4 wynosi: 6 000,00 zł</li> <li>• wartość wymuszona niezabudowanej działki ewid. nr 98 wynosi: 3 250,00 zł</li> </ul>  |
| Data określenia wartości:  | 25 października 2021 roku.  |
| Data sporządzenia operatu:   | 25 października 2021 roku.  |
| Operat sporządził:<br>Nazwisko i imię:<br>Numer uprawnień:                         | <br>/podpis/  |

## SPIS TREŚCI

|  |    |
|--|----|
| 1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU WYCENY .....  | 4  |
| 2. ZAKRES WYCENY .....   | 4  |
| 3. CEL WYCENY .....  | 4  |
| 4. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO .....                             | 4  |
| 4.1. PODSTAWA FORMALNA .....   | 4  |
| 4.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE .....  | 4  |
| 4.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH .....  | 4  |
| 4.4. PODSTAWY METODOLOGICZNE .....   | 5  |
| 5. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO .....                                 | 5  |
| 6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI .....                                 | 5  |
| 6.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI .....   | 5  |
| 6.2. STAN TECHNICZNY I UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI .....                            | 5  |
| 7. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....     | 8  |
| 8. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY .....   | 9  |
| 9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ ZABUDOWANEJ DZIAŁKI NR 5 .....                 | 10 |
| 10. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIEZABUDOWANEJ DZIAŁKI NR 4 I 98 .....        | 13 |
| 10.1. ANALIZA RYNKU .....  | 13 |
| 10.2. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI NR 4 .....                         | 13 |
| 10.3. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI NR 98 .....                        | 16 |
| 11. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ .....                         | 18 |
| 12. WYNIK KOŃCOWY WYCENY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, WNIOSKI I UZASADNIENIA ..... | 19 |
| 13. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE .....                                       | 20 |
| 14. ZAŁĄCZNIKI .....   | 20 |

## 1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU WYCENY

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| - Rodzaj nieruchomości:           | Nieruchomość gruntowa.  |
| - Położenie - adres:              | Łętkowice, gmina Radziemice, powiat proszowicki, województwo małopolskie. |
| - Oznaczenie w ewidencji gruntów: | 4, 5, 98.   |
| - Obręb ewidencyjny:              | 0007, Łętkowice.  |
| - Księga wieczysta:               | Brak jest założonej księgi wieczystej.                                    |

## 2. ZAKRES WYCENY

Zakres opracowania obejmuje oszacowanie wartości rynkowej w udziale wynoszącym 1/6 części:

- zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny nr 87 i budynkami gospodarczymi działki ewidencyjnej nr 5 o powierzchni 2,0055 ha, położonej w miejscowości Łętkowice, gmina Radziemice, powiat proszowicki, województwo małopolskie,
- niezabudowanej działki ewidencyjnej nr 4 o powierzchni 1,0020 ha, położonej w miejscowości Łętkowice, gmina Radziemice, powiat proszowicki, województwo małopolskie,
- niezabudowanej działki ewidencyjnej nr 98 o powierzchni 0,5375 ha, położonej w miejscowości Łętkowice, gmina Radziemice, powiat proszowicki, województwo małopolskie.

Dla przedmiotowych działek ewidencyjnych brak jest założonej księgi wieczystej.

## 3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej działek ewidencyjnych nr 4, 5, 98 w udziale wynoszącym 1/6 części, jako podstawy do sporządzenia spisu inwentarza masy upadłościowej i określenia wartości zbywczej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym, zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 15 lipca 2021 roku, sygn. akt VIII GU 604/21/S. Postępowanie prowadzone pod sygn. akt VIII GUp 716/21/S.

## 4. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

### 4.1. PODSTAWA FORMALNA

Podstawą formalną niniejszego opracowania stanowi zlecenie na sporządzenie przedmiotowego opracowania dla rzeczoznawcy majątkowego mgr inż. Magdaleny Ślufarskiej.

### 4.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – tekst ujednolicony (Dz.U. z 2020 r., 1990 z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 26 marca 2021 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego – tekst jednolity z późniejszymi zmianami (Dz.U. z 2021 r., poz. 555),
- Ustawa Prawo Upadłościowe z dnia 28 lutego 2003 roku z późniejszymi zmianami,
- Kodeks Cywilny Ustawa z dnia 23.04.1964 r. z późniejszymi zmianami,
- Kodeks Postępowania Cywilnego Ustawa z dnia 17.11.1964 r. z późniejszymi zmianami,
- Ustawa z dnia 06 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece z późniejszymi zmianami,
- Inne dokumenty posiadające moc prawną w chwili wykonania niniejszego operatu szacunkowego.

### 4.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Wizja terenowa w dniu 06 października 2021 roku,
- Informacje z Ewidencji Gruntów w Starostwie Powiatowym w Proszowicach.
- Konsultacja w sprawie przeznaczenia nieruchomości w opracowaniach planistycznych przeprowadzona w Urzędzie Gminy w dniu 25 października 2021 roku.
- Dane rynkowe z akt notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości uzyskane w wydziałach Starostw Powiatowych.
- Informacje o ruchu cen na lokalnym rynku nieruchomości będące w Bazie Danych.
- Własna baza danych.
- Informacje z Internetu i prasy specjalistycznej.

#### 4.4. PODSTAWY METODOLOGICZNE

- „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego – omówienie standardu wraz z przykładami zadań” – Mieczysław Prystupa, PFSRM, Warszawa 2001 r.,
- „Ile jest warta nieruchomość” – Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, POLTEXT, Warszawa 2004 r.,
- „Wycena wartości rynkowej nieruchomości” - praca zbiorowa pod redakcją Sabiny Żróbek, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko - Mazurskiego, Olsztyn 2001r.,
- „Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości” - S. Żróbek, M. Bej, EDUCATERRA Sp. z o.o., Olsztyn 2000 r.
- „Wycena nieruchomości. Zasady i procedury” – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2005 r.

#### 5. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

- Data, dokonania oględzin nieruchomości: 06 października 2021 roku.
- Data określenia stanu prawnego przedmiotu wyceny: 25 października 2021 roku.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 25 października 2021 roku.
- Data sporządzenia operatu szacunkowego: 25 października 2021 roku.

#### 6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

##### 6.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

**Dla przedmiotowych działek ewidencyjnych brak jest założonej księgi wieczystej.**

Według Aktu Poświadczenia Dziedziczenia Repertorium A numer 3847/2020 z dnia 07 lutego 2020 roku, spadek po Zbigniewie Józefie Zdeb (synu Stanisława i Anny) nabyli na podstawie ustawy wprost:

- Jolanta Renata Bonk (córka Czesława i Kazimiery) w udziale wynoszącym 1/3 części;
- Barbara Małgorzata Szymańska (córka Zdzisława i Genowefy) w udziale 1/6 części;
- Janina Kot (córka Stanisława i Anny) w udziale 1/3 części;
- Andrzej Zdeb (syn Zdzisława i Genowefy) w udziale 1/6 części.

Brak dokładnych danych dotyczących przedmiotu spadku.

*W wypisie z rejestru gruntów – wykaz zmian z 2007 roku jako właściciel działek nr 4, 5 i 98 widnieje Zbigniew Zdeb (syn Stanisława i Anny).*

*W wypisie tym widnieje również zapis o użytkowniku dożywotnim Annie Zdeb i dzierżawcy Barbarze Szymańskiej (córka Zdzisława i Genowefy) na podstawie umowy dzierżawy z 2007 roku ważnej do 2017 roku. Pani Anna Zdeb nie żyje zgodnie z oświadczeniem upadłego.*

**Na dzień wyceny dla przedmiotowych działek nie ma założonej księgi wieczystej w związku z tym brak jest informacji o obciążeniach oraz prawach i roszczeniach, o których mowa w artykule 313 ust. 3 PU.**

**W związku z powyższym w operacie szacunkowym nie dokonano określenia wartości praw i roszczeń osobistych zgodnie z artykułem 319 ust. 4 PU.**

**Przyjęto, że na dzień wyceny nie ma praw i roszczeń, które pozostają w mocy po sprzedaży.**

**Dla nieruchomości nie posiadającej księgi wieczystej brak możliwości obciążenia nieruchomości hipoteką.**

##### OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W EWIDENCJI GRUNTÓW

Z informacji uzyskanej w Ewidencji Gruntów w Starostwie Powiatowym w Proszowicach ustalono, że działka ewidencyjna nr 5 posiada powierzchnię 2,0055 ha, działka ewidencyjna nr 4 posiada powierzchnię 1,0020 ha, działka ewidencyjna nr 98 posiada powierzchnię 0,5375 ha. Działki położone są w miejscowości Łętkowice, gmina Radziemice, powiat proszowski, województwo małopolskie.

##### 6.2. STAN TECHNICZNY I UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

###### Opis nieruchomości:

**Na działce ewidencyjnej nr 5** o powierzchni 2,0055 ha posadowiony jest budynek mieszkalny jednorodzinny nr 87, w zabudowie wolnostojącej. Jest to obiekt podpiwniczony, parterowy, z nieużytkowym strychem, zrealizowany w latach 60/70 tych XX wieku.

Konstrukcja budynku tradycyjna murowana, ściany zewnętrzne nieocieplone i nieotynkowane. Dach o konstrukcji drewnianej pokryty dachówką cementową. Stolarka okienna na parterze PCV, w piwnicy i na strychu starszego typu. Drzwi wewnętrzne częściowo nowszego typu częściowo starszego typu pływające. Na podłogach w zależności od pomieszczenia: deski, wykładziny, panele. Ściany pokryte powłokami malarskimi. Łazienka wyposażona w biały montaż starszego typu. W budynku instalacje: elektryczna, wodna (ze studni w sąsiedztwie sieć gminna), kanalizacyjna (szambo), ogrzewanie z pieca na paliwo stałe. Budynek posiada dwa wejścia. W trakcie wizji lokalnej brak możliwości wejścia do piwnic.

Na poziomie parteru znajduje się część mieszkalna, piwnice i strych o charakterze niemieszkalnym. Struktura pomieszczeń parteru: wiatrołap, trzy pokoje, hol, kuchnia, pomieszczenie gospodarcze, wejście na strych, łazienka.

Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 83,34 m<sup>2</sup>.

*Powierzchnię użytkową budynku przyjęto na podstawie pomiarów przeprowadzonych w trakcie wizji lokalnej, miernikiem laserowym w świetle wyprawionych ścian zgodnie z PN.*

Na działce posadowiony jest również budynek gospodarczy o konstrukcji drewnianej o powierzchni 95 m<sup>2</sup> oraz budynek gospodarczy o konstrukcji murowanej o powierzchni 55 m<sup>2</sup>.

Budynki w złym stanie technicznym.

Teren działki nieogrodzony. Zabudowania mieszkalno – gospodarcze położone są w południowo – zachodniej części działki, w pozostałej części teren uprawiany rolniczo.

Dojazd do przedmiotowej działki od strony południowej odbywa się z drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej.

W dniu wizji lokalnej przedmiotowa **działka ewidencyjna nr 4** o powierzchni 1,0020 ha była niezabudowana, uprawiana rolniczo. Teren działki płaski o kształcie regularnego wieloboku zbliżonego do prostokątnego trapezu. Szerokość działki wynosi ok. 65 metrów.

Dojazd do przedmiotowej działki od strony północnej odbywa się z drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej.

Działki ewidencyjne nr 4 oraz nr 5

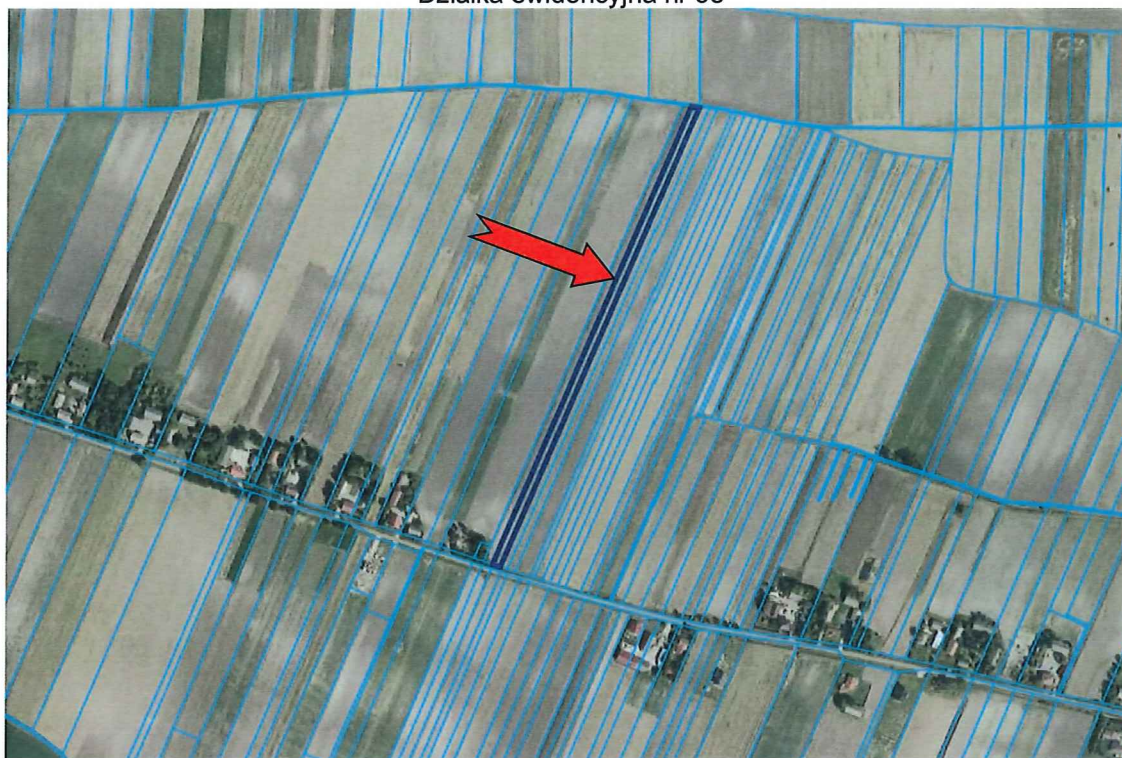


Źródło: <http://mapy.geoportal.gov.pl>

W dniu wizji lokalnej przedmiotowa **działka ewidencyjna nr 98** o powierzchni 0,5375 ha była niezabudowana, uprawiana rolniczo. Teren działki płaski o kształcie regularnego wieloboku zbliżonego do mocno wydłużonego prostokąta. Szerokość działki wynosi ok. 9,5 metra.

Dojazd do przedmiotowej działki od strony południowej odbywa się z drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej.

Działka ewidencyjna nr 98



Źródło: <http://mapy.geoportal.gov.pl>

#### Położenie

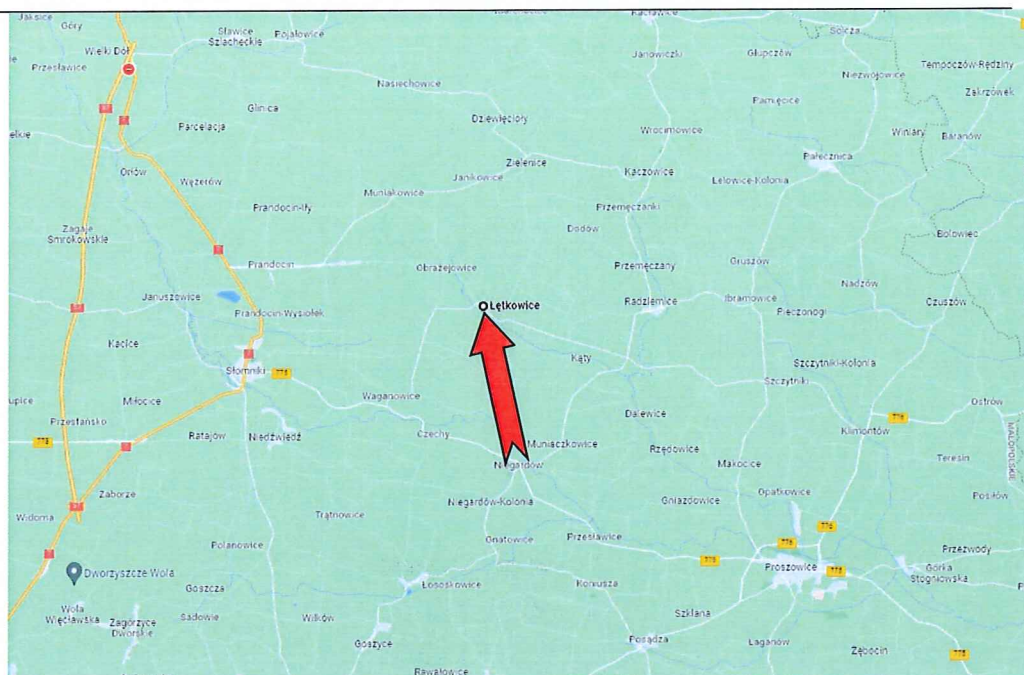
Działki ewidencyjne nr 4, 5, 98 położone są w miejscowości Łętkowice, gmina Radziemice, powiat proszowski, województwo małopolskie. Odległość od przedmiotowych działek do Urzędu Gminy w Radziemicach wynosi około 8,5 km, odległość do ścisłego centrum miasta Proszowice wynosi około 17 km. Sąsiedztwo i otoczenie przedmiotowej nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna siedliskowa oraz tereny rolne. W promieniu do około 3 km od nieruchomości znajdują się podstawowe placówki handlowo – usługowe oraz użyteczności publicznej.

**Powiat Proszowski** o powierzchni 414.6 km<sup>2</sup> leży w odległości około 30 km od miasta Krakowa w kierunku północno – wschodnim, granicząc z powiatami: miechowskim, krakowskim ziemskim, bocheńskim, brzeskim, tarnowskim i kazimierskim (województwo Świętokrzyskie). Powiat położony w obrębie Płaskowyżu Proszowickiego będącego częścią makroregionu – Niecki Nidziańskiej, o glebach lessowych będących bazą dla czarnoziem. Występuje tutaj klimat łagodny, pozbawiony skoków i zmian termicznych. Powiat tworzy 6 gmin: 3 miejsko – wiejskie: Proszowice, Nowe Brzesko oraz Koszyce, 3 gminy wiejskie: Koniusza, Pałecznicza, Radziemice, w skład których wchodzi 135 miejscowości. Przez teren powiatu przebiegają następujące drogi krajowe i wojewódzkie: krajowe: nr 79 na odcinku Koszyce-Nowe Brzesko – Kraków, wojewódzkie: nr 775 Słomniki – Proszowice – Ispina, nr 776 Kraków - Proszowice – Busko Zdrój, nr 768 Kazimierza Wielka – Koszyce – Brzesko.

**Gmina Radziemice** (do 1954 gmina Łętkowice) – gmina wiejska w województwie małopolskim, w powiecie proszowskim. W latach 1975 – 1998 gmina położona była w województwie krakowskim. Gmina obejmuje następujące wsie: Błogocice, Dodów, Kaczowice, Kąty, Kowary, Obrażejowice, Lelowice, Łętkowice, Łętkowice – Kolonia, Przemęczany, Przemęczanki, Radziemice – siedziba gminy, Smoniowice, Wierzbica, Wola Gruszowska, Wrocimowice oraz Zielenice. Gmina stanowi 13,95% powierzchni powiatu. Charakteryzuje się bardzo dobrymi glebami zaliczanymi do klas bonitacyjnych I – III. Są to gleby o bardzo dobrej wartości rolniczej typu rędziny, gleby brunatne, czarnoziemny i mady. Klimat umiarkowanie ciepły.

**Łętkowice** to wieś w Polsce położona w województwie małopolskim, w powiecie proszowskim, w gminie Radziemice. Wieś królewska położona była w drugiej połowie XVI wieku w powiecie proszowskim województwa krakowskiego. Wchodziła w skład klucza wsi, stanowiącego uposażenie wojewodów krakowskich. W latach 1975 – 1998 miejscowość administracyjnie należała do województwa krakowskiego. Integralne części miejscowości: Kalisz Głęboki, Kalisz – Wysiołek, Kobiela, Radocha, Stara Wieś, Żabiniec.

## Łętkowice, gmina Radziemice, działki ewidencyjne nr 4, 5, 98



Źródło: <https://www.google.com/maps>



Źródło: <https://www.google.com/maps>

### 7. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radziemice, przyjętego Uchwałą Nr 129/XXII/2008 Rady Gminy Radziemice z dnia 30 grudnia 2008 roku, działki ewidencyjne nr 4 oraz nr 98 położone są w terenach rolnych, działka ewidencyjna nr 5 od strony południowej na głębokości 60 – 80 metrów, położona jest w obszarach potencjalnych możliwości rozwoju budownictwa mieszkaniowego i usługowego w pozostałej części położona jest w obszarze terenów rolnych.

*Przeznaczenie w opracowaniach planistycznych ustalono na podstawie konsultacji przeprowadzonej w Urzędzie Gminy.*



## 8. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY

W niniejszym opracowaniu wartość nieruchomości została określona zgodnie z art. 150 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:

- określenia wartości rynkowej,
- określenia wartości odtworzeniowej,
- ustalenia wartości katastralnej,
- określenia innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach.

Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Definicję wartości nieruchomości przyjęto według art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Uwzględniając cel wyceny, rodzaj wycenianego prawa oraz dostęp do danych rynkowych o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych do obliczenia wartości rynkowej zabudowanej działki nr 5 zastosowano podejście porównawcze metodą porównywania parami, do określenia wartości rynkowej niezabudowanych działek nr 4 i 98 zastosowano podejście porównawcze, metodą korygowania ceny średniej.

Podejście porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę, a także gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane.

W procesie porównania należy uwzględnić szereg czynników wpływających na wartość, a w szczególności:

- zmiany poziomu cen na skutek upływu czasu,
- cechy rynkowe wycenianej nieruchomości takie jak: funkcja w planie, lokalizacja, stopień uzbrojenia, parametry fizyczne,
- ekonomiczne – poprzez właściwy dobór nieruchomości podobnych.

W podejściu porównawczym stosuje się metody:

- metodą porównywania parami,
- metodą korygowania ceny średniej,
- metodą analizy statystycznej rynku (wyłącznie do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

W metodzie porównywania parami podstawowym założeniem jest określenie wartości poprzez porównywanie nieruchomości parami. Porównuje się parami nieruchomość wycenianą, dla której znane są cechy, ale nie znana jest wartość, kolejno z nieruchomościami, które były przedmiotem transakcji rynkowych, a więc znane są ich zarówno cechy jak i ceny transakcyjne. W ten sposób otrzymuje się kilka wartości wycenianej nieruchomości z porównania w każdej parze, które powinny być zbliżone do siebie. Wybór liczby cech porównawczych zależy od stopnia podobieństwa obiektów jak i dokładności analizy. Im większe podobieństwo obiektów tym liczba cech porównawczych będzie mniejsza. Ostateczną wartość przyjęto jako średnią ważoną z otrzymanych w efekcie analizy wyników.

Metoda korygowania ceny średniej polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Jako nieruchomości reprezentatywne rozumie się w niniejszym standardzie nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobieństwem co do rodzaju i przeznaczenia w planie miejscowym. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości należy dochodzić w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Wartość rynkową nieruchomości określono w oparciu o formułę:

$$W = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i \times P$$

gdzie:

- $C_s$  – średnia cena
- $u_i$  – wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlająca wpływ danej cechy na wartość nieruchomości
- $n$  – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych
- $P$  – powierzchnia wycenianej nieruchomości.

## PROCEDURA I PRZYJĘTE ZAŁOŻENIA

- 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 ( $C_{\text{sr}}$ ) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej ( $C_{\text{min}}$ ) i ceny maksymalnej ( $C_{\text{max}}$ ).
- Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej ( $C_{\text{min}}$ ) i nieruchomości o cenie maksymalnej ( $C_{\text{max}}$ ), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie dolnej granicy [ $C_{\text{min}}/C_{\text{sr}}$ ] i górnej granicy [ $C_{\text{max}}/C_{\text{sr}}$ ] 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 [ $C_{\text{min}}$ ,  $C_{\text{max}}$ ]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_R = C_{\text{sr}} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

$u_i$  – wartość  $i$ -tego współczynnika korygującego,

$n$  – liczba współczynników korygujących.

- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

## 9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ ZABUDOWANEJ DZIAŁKI NR 5

### Analiza rynku nieruchomości zabudowanych

Do określenia wartości nieruchomości wykorzystano zgodnie z obowiązującym prawem nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Badaniem rynku objęto teren gminy Radziemice i gmin sąsiednich w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny. Głównym kryterium wyboru była forma władania nieruchomością oraz stan techniczny. Do analizy wybrano transakcje nieruchomościami objętymi prawem własności, zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.

Rynek nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi charakteryzuje się średnią ilością transakcji kupna sprzedaży. Z informacji uzyskanych w Starostwie Powiatowym a także w biurach obrotu nieruchomościami wynika, że na lokalnym rynku nieruchomości zaobserwowano w ostatnim roku równowagę popytu i podaży. Ceny transakcyjne 1 m<sup>2</sup> kupna – sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w okresie ostatnich dwóch lat kształtują się w granicach od ok. 2 400,00 zł/m<sup>2</sup> do ok. 4 000,00 zł/m<sup>2</sup> dla budynków podobnych. Zaobserwowana różnica cenowa uzależniona jest od lokalizacji, sąsiedztwa, wielkości p. u. budynku, powierzchni działki oraz stanu technicznego budynku i standardu wykończenia. W miarę wzrostu powierzchni użytkowej cena jednostkowa spada, co oznacza, że nieruchomości zabudowane budynkami mniejszymi są relatywnie droższe w odniesieniu do ceny jednostkowej. Najwyższe ceny osiągają nieruchomości w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wysokim standardzie technicznym odznaczające się dobrą dostępnością do centrów handlu i usług. Zaobserwowano popyt zarówno na zakup budynków w dobrym stanie technicznym, jak i budynków przeznaczonych do remontu. Zwiększony popyt na nieruchomości zabudowane budynkami jednorodzinnymi spowodowane jest przede wszystkim alternatywną możliwością inwestowania w stosunku do zakupu mieszkania, przy porównywalnych kosztach.

Spośród analizowanych transakcji wybrano najbardziej podobne do szacowanej nieruchomości. Jako jednostkę odniesienia przyjęto 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku. Odrzucono transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości o charakterze nierynkowym i transakcje niewiarygodne, skrajnie odbiegające od średniej ceny rynkowej uzyskiwanej na analizowanym rynku lokalnym.

## TREND CZASOWY

Biorąc pod uwagę okres badania cen 2 lat, analizując obecną sytuację związaną z epidemią koronawirusa w Polsce i na świecie, a co się z tym wiąże z przewidywaną recesją gospodarczą, której skali na dzień dzisiejszy nikt nie jest w stanie przewidzieć, można domniemywać, iż ceny transakcyjne podobnych nieruchomości albo będą utrzymywały się na dotychczasowym poziomie lub też dojdzie do spadku ich dotychczasowej wartości. W procesie szacowania zrezygnowano z korekty cen transakcyjnych.

## Analiza cen transakcyjnych

Analizą objęto transakcje prawem własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, odnotowane w okresie ostatnich dwóch lat do dnia dzisiejszego, na terenie gminy Radziemice i gmin sąsiednich. Głównym kryterium wyboru była lokalizacja, stan techniczny i standard, wielkość budynku, wielkość działki. Poniżej przedstawiono transakcje spełniające powyższe kryteria:

| Lp. | Położenie         | Data transakcji | Pow. użytk. [m <sup>2</sup> ] | Pow. działki | Cena transakcyjna [zł] | Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ] |
|-----|-------------------|-----------------|-------------------------------|--------------|------------------------|---------------------------------------|
| 1   | Parkoszowice      | 09.07.2020      | 80,00                         | 14401        | 240 000,00             | 3 000,00                              |
| 2   | Kalina Mała       | 17.06.2021      | 100,00                        | 15710        | 300 000,00             | 3 000,00                              |
| 3   | Dalewice          | 21.09.2020      | 80,00                         | 7500         | 195 000,00             | 2 437,50                              |
| 4   | Kalina Rędziny    | 17.06.2020      | 105,00                        | 8856         | 425 000,00             | 4 047,62                              |
| 5   | Górka Stogniowska | 03.11.2020      | 100,00                        | 10719        | 345 000,00             | 3 450,00                              |
| 6   | Posiłów           | 20.09.2020      | 105,00                        | 21730        | 285 000,00             | 2 714,29                              |
| 7   | Poradów           | 02.03.2021      | 60,00                         | 21024        | 190 000,00             | 3 166,67                              |
| 8   | Karwin            | 25.05.2021      | 75,00                         | 22294        | 250 000,00             | 3 333,33                              |

Analiza lokalnego rynku nieruchomości według ustalonych kryteriów wykazała 8 zawartych transakcji wolnorynkowych. Pomimo zastosowania kryteriów zawężających ceny transakcyjne są zróżnicowane, co jest następstwem indywidualnych cech każdej nieruchomości. Zależą one od położenia, stanu technicznego, standardu wykończenia, powierzchni użytkowej, powierzchni działki itp. Dalsza analiza transakcji pod względem podobieństwa do przedmiotowej nieruchomości pozwoliła na wyodrębnienie obiektów porównawczych. Z przedstawionych powyżej transakcji wybrano do porównania trzy jako najbardziej podobne pod względem powyższych kryteriów transakcje nr: 6, 7 i 8.

## Wybór cech rynkowych

Zdefiniowane powyżej rynki nieruchomości stanowią przesłankę do przeprowadzenia ich analizy pod kątem wyboru cech nieruchomości (atributów), które w sposób zasadniczy wpływają na ich ceny, a w następstwie na wartość rynkową. Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, co do których z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Mają one z reguły lokalny charakter i w różnym stopniu mogą wpływać na wartość nieruchomości, co wyraża się za pomocą przypisywania im wag określonych na podstawie analizy rynku lokalnego.

Wagi cech rynkowych ustala się w zależności od stanu rynku na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen, przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych, na podstawie badań – obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości lub w inny wiarygodny sposób.

Cechy rynkowe i wagi dla przedmiotowego rynku określono na podstawie obserwacji zachowań nabywców, potwierdzonych informacjami uzyskanymi w lokalnych biurach obrotu nieruchomościami.

Dla segmentu rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi określono następujące cechy rynkowe:

- położenie, lokalizacja,
- powierzchnia użytkowa budynku,
- powierzchnia działki,
- stan techniczny budynku i standard,
- powierzchnie dodatkowe.

## Założenia przyjęte do analizy:

- analizę przeprowadzono z wykorzystaniem aktów notarialnych zgromadzonych w Starostwach Powiatowych,
- w analizie prowadzącej do oszacowania wartości rynkowej posłużono się transakcjami nieruchomości gruntowych zabudowanych, położonych na analizowanym terenie,
- dla wybranych transakcji określono następujące wartości:

|                       |             |
|-----------------------|-------------|
| <b>Cmin</b>           | 2 437,50 zł |
| <b>Cmax</b>           | 4 047,62 zł |
| <b>Δ = Cmax- Cmin</b> | 1 610,12 zł |

- na podstawie analizy transakcji zawartych na rynku nieruchomości do porównania wybrano następujące cechy rynkowe oraz przyporządkowano im wagi i zakres kwotowy:

| Lp.           | Cecha                              | Waga cechy  | Zakres kwotowy [zł] |
|---------------|------------------------------------|-------------|---------------------|
| 1             | Położenie, lokalizacja             | 35%         | 563,54              |
| 2             | Powierzchnia użytkowa budynku      | 15%         | 241,52              |
| 3             | Powierzchnia działki               | 15%         | 241,52              |
| 4             | Stan techniczny budynku i standard | 25%         | 402,53              |
| 5             | Powierzchnie dodatkowe             | 10%         | 161,01              |
| <b>RAZEM:</b> |                                    | <b>100%</b> | <b>1 610,12</b>     |

Na potrzeby wyceny przyjęto poniższe skale ocen podobieństwa cech, które zostały podane na podstawie analizy lokalnego rynku nieruchomości gruntowych stanowiących działki zabudowane oraz na podstawie dostępności danych. Podane skale podobieństwa cech rynkowych zostały wykorzystane jako pomocnicze przy szacowaniu przedmiotowej nieruchomości.

| CECHA                              | OCENA             | OPIS   |
|------------------------------------|-------------------|--|
| Położenie, lokalizacja             | bardzo korzystne  | Tereny położone w niedalekiej odległości od głównych szlaków komunikacyjnych, z dobrym dostępem do obiektów handlowo-usługowych i oświatowych, otoczenie terenów zurbanizowanych i zagospodarowanych                   |
|                                    | korzystne         | Tereny położone w dalszej odległości od głównych szlaków komunikacyjnych, z przeciętnym dostępem do obiektów handlowo-usługowych i obiektów oświatowych, otoczenie terenów średnio zurbanizowanych i zagospodarowanych |
| Stan techniczny budynku i standard | średnio korzystny | Stan techniczny poszczególnych jego elementów i instalacji przeciętny, wykazuje normatywne zniszczenia wynikające z upływu czasu oraz zużycia eksploatacyjnego, standard wykończenia niski                             |
|                                    | niekorzystny      | Stan techniczny poszczególnych jego elementów i instalacji zły, budynek przeznaczony do remontu i wyposażenia  |
| Powierzchnia użytkowa budynku      | korzystna         | Poniżej 85,00 m <sup>2</sup>   |
|                                    | średnio korzystna | Od 85,00 m <sup>2</sup>  |
| Powierzchnia działki               | bardzo korzystna  | Powyżej 15000 m <sup>2</sup>   |
|                                    | korzystna         | Do 15000 m <sup>2</sup>  |
| Dodatkowe powierzchnie             | korzystne         | Na działce dodatkowe zabudowania gospodarcze, garażowe   |
|                                    | średnio korzystne | Brak dodatkowych zabudowań   |

- poszczególnym wartościom danej cechy przyporządkowano zakres kwotowy poprawek korygujących w ten sposób, że kwoty poszczególnych wartości dla danej cechy są stopniowane proporcjonalnie co do liczby wartości tej cechy,
- w odpowiednio przygotowanych tabelach dokonano korekty cen transakcyjnych a następnie określono wartość 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku,
- tabele porównawcze oraz wynik wyceny przedstawiono poniżej.

| RODZAJ CECH RYNKOWYCH                      | NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA   | NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ |                          |                          |
|--|--------------------------|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|  |                          | 6                                  | 7                        | 8                        |
| Położenie                                  | Łętkowice                | Posiłków                           | Poradów                  | Karwin                   |
| Data transakcji                            | xxx                      | 20.09.2020                         | 02.03.2021               | 25.05.2021               |
| Pow. użyt. bud.                            | 83,34                    | 105,00                             | 60,00                    | 75,00                    |
| Pow. działki                               | 20055                    | 21730                              | 21024                    | 22294                    |
| Cena 1 m <sup>2</sup> p.u. [zł]            | xxx                      | 2 714,29                           | 3 166,67                 | 3 333,33                 |
| Położenie, lokalizacja                     | <b>korzystne</b>         | <b>korzystne</b>                   | <b>korzystne</b>         | <b>korzystne</b>         |
|  |                          | 0,00 zł                            | 0,00 zł                  | 0,00 zł                  |
| Stan techniczny budynku i standard         | <b>średnio korzystny</b> | <b>średnio korzystny</b>           | <b>niekorzystny</b>      | <b>średnio korzystny</b> |
|  |                          | 0,00 zł                            | 402,53 zł                | 0,00 zł                  |
| Powierzchnia użytkowa                      | <b>korzystna</b>         | <b>średnio korzystna</b>           | <b>korzystna</b>         | <b>korzystna</b>         |
|  |                          | 241,52 zł                          | 0,00 zł                  | 0,00 zł                  |
| Powierzchnia działki                       | <b>bardzo korzystna</b>  | <b>bardzo korzystna</b>            | <b>bardzo korzystna</b>  | <b>bardzo korzystna</b>  |
|  |                          | 0,00 zł                            | 0,00 zł                  | 0,00 zł                  |
| Powierzchnie dodatkowe                     | <b>korzystne</b>         | <b>korzystne</b>                   | <b>średnio korzystne</b> | <b>korzystne</b>         |
|  |                          | 0,00 zł                            | 161,01 zł                | 0,00 zł                  |
| SUMA POPRAWEK [zł]                         |                          | <b>241,52 zł</b>                   | <b>563,54 zł</b>         | <b>0,00 zł</b>           |
| CENA 1 m <sup>2</sup> SKORYG. [zł]         |                          | 2 955,81 zł                        | 3 730,21 zł              | 3 333,33 zł              |
| CENA ŚREDNIA 1 m <sup>2</sup> p.u. budynku |                          | <b>3 339,78 zł</b>                 |                          |                          |

Stąd wartość rynkowa zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny działki nr 5 w udziale 1/1 wynosi:

$$3\,339,78 \text{ zł/m}^2 \times 83,34 \text{ m}^2 = 278\,337,27 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WR_{5-1/1} = 278\,000,00 \text{ zł}$$

słownie: dwieście siedemdziesiąt osiem tysięcy złotych

Wartość rynkowa zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny działki nr 5 w udziale 1/6 wynosi:

$$WR_{5-1/6} = WR_{5-1/1} \times \text{udz.}$$

$$WR_{5-1/6} = 278\,000,00 \text{ zł} \times 1/6 = 46\,333,33 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WR_{5-1/6} = 46\,333,33 \text{ zł}$$

słownie: czterdzieści sześć tysięcy trzysta trzydzieści trzy złote 33/100

## 10. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIEZABUDOWANEJ DZIAŁKI NR 4 I 98

### 10.1. ANALIZA RYNKU

#### **Analiza nieruchomości gruntowych niezabudowanych**

W celu określenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny analizą objęto transakcje działek niezabudowanych położonych na terenie gminy Radziemice i gmin sąsiednich, odnotowane w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny. Głównym kryterium wyboru była forma władania nieruchomością, powierzchnia działki oraz przeznaczenie. Do określenia wartości nieruchomości wykorzystano zgodnie z obowiązującym prawem nieruchomości gruntowe niezabudowane objęte prawem własności, stanowiące działki o przeznaczeniu rolnym.

Na podstawie wyników analizy stwierdzono wystarczającą ilość transakcji nieruchomościami podobnymi. Analiza powyższa pozwala na sformułowanie wniosku, że rynek tego typu nieruchomości na badanych terenach należy do umiarkowanie rozwiniętych. W celu dokonania analizy rynku nieruchomości badano akty notarialne, a także obserwowano notowania na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży.

W przypadku nieruchomości podobnych do wycenianej potencjalnymi nabywcami są najczęściej osoby mieszkające lub posiadające już nieruchomości na danym terenie, dlatego najwyższe ceny osiągają działki zlokalizowane w pobliżu zwartej zabudowy wsi z dobrym dojazdem. Z analizy zgromadzonych danych wynika, iż ceny nieruchomości gruntowych zależą również od powierzchni, kształtu działki i dostępu komunikacyjnego. Nieregularny, trójkątny lub bardzo wąski i znacznie wydłużony, utrudnia użytkowanie działek.

Spośród analizowanych transakcji wybrano najbardziej podobne do szacowanej nieruchomości. Jako jednostkę odniesienia przyjęto 1 m<sup>2</sup> powierzchni działki. Odrzucono transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości o charakterze nierynkowym i transakcje niewiarygodne, skrajnie odbiegające od średniej ceny rynkowej uzyskiwanej na analizowanym rynku lokalnym.

Analizując obecną sytuację związaną z epidemią koronawirusa w Polsce i na świecie, a co się z tym wiąże z przewidywaną recesją gospodarczą, której skali na dzień dzisiejszy nikt nie jest w stanie przewidzieć, można domniemywać, iż ceny transakcyjne podobnych nieruchomości albo będą utrzymywały się na dotychczasowym poziomie lub też dojdzie do spadku ich dotychczasowej wartości. W procesie szacowania zrezygnowano z korekty cen transakcyjnych.

### 10.2. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI NR 4

Transakcje przyjęte do analizy zaprezentowano w poniższej tabeli.

| L.p. | Data transakcji   | Położenie         | Powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ] | Cena [zł]        | Cena [zł/m <sup>2</sup> ] |
|------|-------------------|-------------------|--|------------------|---------------------------|
| 1    | 29.06.2021        | Obrażajowice      | 11390                                  | 50 000,00        | 4,39                      |
| 2    | 01.06.2021        | Radziemice        | 15340                                  | 70 000,00        | 4,56                      |
| 3    | <b>22.07.2020</b> | <b>Lelowice</b>   | <b>10200</b>                           | <b>50 000,00</b> | <b>4,90</b>               |
| 4    | 21.09.2020        | Smonowice         | 17520                                  | 78 000,00        | 4,45                      |
| 5    | 30.03.2021        | Karwin            | 10050                                  | 45 000,00        | 4,48                      |
| 6    | 03.02.2021        | Łętkowice Kolonia | 16343                                  | 65 000,00        | 3,98                      |

|          |                   |                    |              |                  |             |
|----------|-------------------|--------------------|--------------|------------------|-------------|
| 7        | 03.02.2021        | Łętkowice Kolonia  | 15747        | 65 000,00        | 4,13        |
| 8        | 30.04.2020        | Smroków            | 17410        | 69 640,00        | 4,00        |
| <b>9</b> | <b>30.07.2020</b> | <b>Karwin</b>      | <b>16502</b> | <b>59 800,00</b> | <b>3,62</b> |
| 10       | 31.05.2021        | Błogocice          | 16960        | 71 900,00        | 4,24        |
| 11       | 25.11.2020        | Glew               | 13000        | 60 000,00        | 4,62        |
| 12       | 04.01.2021        | Prandocin Wysiołek | 11647        | 47 000,00        | 4,04        |
| 13       | 24.03.2021        | Trątnowice         | 10000        | 40 000,00        | 4,00        |

Analiza lokalnego rynku nieruchomości według ustalonych kryteriów wykazała kilkanaście zawartych transakcji wolnorynkowych. Pomimo zastosowania kryteriów zawężających, ceny transakcyjne są zróżnicowane, co jest następstwem indywidualnych cech każdej nieruchomości. Zależą one od położenia, powierzchni, kształtu działki itp.

**Transakcja o cenie jednostkowej minimalnej (Lp. 9)** z dnia 30.07.2020 roku, stanowiąca nieruchomość o powierzchni 16502 m<sup>2</sup>, położona w m. Karwin, gm. Koniusza.

**Transakcja o cenie jednostkowej maksymalnej (Lp. 3)** z dnia 22.07.2020 roku, stanowiąca nieruchomość o powierzchni 10200 m<sup>2</sup>, położona w m. Lelowice, gm. Radziemice.

### WYBÓR CECH RYNKOWYCH

Zdefiniowany powyżej rynek nieruchomości stanowi przesłankę do przeprowadzenia jego analizy pod kątem wyboru cech nieruchomości (atrybutów), które w sposób zasadniczy wpływają na ich ceny, a w następstwie na wartość rynkową.

Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, co do których z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Mają one z reguły lokalny charakter i w różnym stopniu mogą wpływać na wartość nieruchomości, co wyraża się za pomocą przypisywania im wag określonych na podstawie analizy rynku lokalnego. Wagi cech rynkowych ustala się w zależności od stanu rynku:

- na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen,
- przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych,
- na podstawie badań – obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości.

Cechy rynkowe i wagi dla przedmiotowego rynku określono na podstawie obserwacji zachowań nabywców, potwierdzonych informacjami uzyskanymi w lokalnych biurach obrotu nieruchomościami. Dla segmentu rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych określono następujące cechy rynkowe:

- położenie, lokalizacja,
- powierzchnia działki,
- dojazd, dostęp
- kształt działki,
- zagospodarowanie terenu.

### Ocena rynku w aspekcie przyjętych cech rynkowych

Na potrzeby wyceny przyjęto poniższe skale ocen podobieństwa cech, które zostały podane na podstawie analizy lokalnego oraz na podstawie dostępności danych. Podane skale podobieństwa cech rynkowych zostały wykorzystane jako pomocnicze przy szacowaniu przedmiotowej nieruchomości.

| Cecha                   | OCENA                          | OPIS   |
|-------------------------|--------------------------------|--|
| Położenie, lokalizacja  | korzystne: (0,51-1,00)         | w niedalekiej odległości od terenów zurbanizowanych, zabudowanych budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi, tereny zadbane, zagospodarowane  |
|                         | średnio korzystne: (0,00-0,50) | w dalszej odległości od terenów zurbanizowanych, zabudowanych budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi, tereny gorzej zadbane i zagospodarowane, nieuprawiane rolniczo, odłogowane |
| Powierzchnia działki    | korzystna: (0,51-1,00)         | poniżej 14000 m <sup>2</sup>   |
|                         | średnio korzystna: (0,00-0,50) | od 14000 m <sup>2</sup>  |
| Dojazd, dostęp          | korzystny: (0,67-1,00)         | bezpośredni dostęp z drogi publicznej o dobrej nawierzchni   |
|                         | średnio korzystny: (0,34-0,66) | dojazd drogami o gorszej nawierzchni, wewnętrznymi   |
|                         | niekorzystny: (0,00-0,33)      | brak bezpośredniego dojazdu, dojazd przez działki sąsiednie  |
| Kształt działki         | bardzo korzystny: (0,51-1,00)  | kształt regularnego wieloboku, zbliżonego do prostokąta, kwadratu, trapezu, umożliwiający użytkowanie  |
|                         | korzystny: (0,00-0,50)         | kształt nieregularnego wieloboku, wydłużony, wąski prostokąt, utrudniający użytkowanie   |
| Zagospodarowanie terenu | korzystne: (0,51-1,00)         | tereny uprawiane rolniczo, łąki koszone  |
|                         | średnio korzystne: (0,00-0,50) | działki nieużytkowane rolniczo, zachwaszczone, łąki nie koszone, tereny odłogowane   |

**Założenia przyjęte do analizy:**

- Analizę przeprowadzono z wykorzystaniem aktów notarialnych zgromadzonych w Starostwach Powiatowych,
- jednostką odniesienia jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni działki, w analizie prowadzącej do oszacowania wartości rynkowej posłużono się transakcjami nieruchomości gruntowych niezabudowanych,
- dla wybranych transakcji określono następujące wartości:  
*cena minimalna: 3,62 zł/m<sup>2</sup>,*  
*cena maksymalna: 4,90 zł/m<sup>2</sup>,*  
*cena średnia: 4,26 zł/m<sup>2</sup>,*  
*wartości brzegowe:*  
 $C_{min}/C_{sr} = 0,8498$   
 $C_{max}/C_{sr} = 1,1502$
- na podstawie analizy transakcji zawartych na rynku nieruchomości do porównania wybrano następujące cechy rynkowe oraz przyporządkowano im wagi:

| Lp. | CECHA/ATRYBUT           | WAGA               |
|-----|-------------------------|--------------------|
|     |                         | S <sub>i</sub> [%] |
| 1.  | Położenie, lokalizacja  | 30%                |
| 2.  | Powierzchnia działki    | 20%                |
| 3.  | Dojazd, dostęp          | 20%                |
| 4.  | Kształt działki         | 20%                |
| 5.  | Zagospodarowanie terenu | 10%                |

**Określenie wartości działki nr 4:**

*Cechy (atrybuty) i ich wpływ na wartość nieruchomości.*

| Lp.          | Cecha                   | Waga               | Współczynnik korygujący v <sub>i</sub> |                  |                 |
|--------------|-------------------------|--------------------|--|------------------|-----------------|
|              |                         | S <sub>i</sub> [%] | v <sub>min</sub>                       | v <sub>max</sub> | Δv <sub>i</sub> |
| 1.           | Położenie, lokalizacja  | 30%                | 0,2549                                 | 0,3451           | 0,0902          |
| 2.           | Powierzchnia działki    | 20%                | 0,1700                                 | 0,2300           | 0,0600          |
| 3.           | Dojazd, dostęp          | 20%                | 0,1700                                 | 0,2300           | 0,0600          |
| 4.           | Kształt działki         | 20%                | 0,1700                                 | 0,2300           | 0,0600          |
| 5.           | Zagospodarowanie terenu | 10%                | 0,0850                                 | 0,1150           | 0,0300          |
| <b>SUMA:</b> |                         | <b>100%</b>        |  |                  |                 |

*Współczynniki charakterystyki nieruchomości k<sub>i</sub> przyjęto wg skali płynnej od 0.0 do 1.0.*

*Poprawki do wycenianej nieruchomości.*

$$U_i = v_{min} + \Delta v_i \times k_i$$

*gdzie:*

*u<sub>i</sub> – oznacza wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość.*

| Lp.          | Cecha                   | v <sub>min</sub> | Δv <sub>i</sub> | k <sub>i</sub> | u <sub>i</sub> |
|--------------|-------------------------|------------------|-----------------|----------------|----------------|
| 1.           | Położenie, lokalizacja  | 0,2549           | 0,0902          | 0,75           | 0,3226         |
| 2.           | Powierzchnia działki    | 0,1700           | 0,0600          | 1,00           | 0,2300         |
| 3.           | Dojazd, dostęp          | 0,1700           | 0,0600          | 1,00           | 0,2300         |
| 4.           | Kształt działki         | 0,1700           | 0,0600          | 1,00           | 0,2300         |
| 5.           | Zagospodarowanie terenu | 0,0850           | 0,0300          | 1,00           | 0,1150         |
| <b>SUMA:</b> |                         |                  |                 |                | <b>1,1276</b>  |

Wartość rynkową 1 m<sup>2</sup> wycenianej działki, obliczono jako korektę ceny średniej C<sub>sr</sub>, zgodnie z poniższą formułą:

$$w_x = C_{sr} \times \sum u_i$$

$$w_x = 4,26 \text{ zł/m}^2 \times 1,1276 = 4,80 \text{ zł/m}^2$$

Stąd wartość rynkowa niezabudowanej działki ewidencyjnej nr 4, wg stanu i cen na dzień wyceny w udziale 1/1 wynosi:

$$4,80 \text{ zł/m}^2 \times 10020 \text{ m}^2 = 48 096,00 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WR_{4-1/1} = 48 000,00 \text{ zł}$$

słownie: czterdzieści osiem tysięcy złotych

Wartość rynkowa niezabudowanej działki ewidencyjnej nr 4, wg stanu i cen na dzień wyceny w udziale 1/6 części wynosi:

$$WR_{4-1/6} = WR_{4-1/1} \times \text{udz.}$$

$$WR_{4-1/6} = 48\,000,00 \text{ zł} \times 1/6 = 8\,000,00 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WR_{4-1/6} = 8\,000,00 \text{ zł}$$

**słownie: osiem tysięcy złotych**

### 10.3. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI NR 98

Transakcje przyjęte do analizy zaprezentowano w poniższej tabeli.

| L.p.      | Data transakcji   | Położenie         | Powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ] | Cena [zł]        | Cena [zł/m <sup>2</sup> ] |
|-----------|-------------------|-------------------|--|------------------|---------------------------|
| 1         | 17.02.2021        | Koniusza          | 7962                                   | 35 000,00        | 4,40                      |
| 2         | 29.04.2021        | Przemęczanki      | 6950                                   | 30 000,00        | 4,32                      |
| 3         | 17.09.2020        | Kowary            | 7970                                   | 29 000,00        | 3,64                      |
| <b>4</b>  | <b>17.06.2020</b> | <b>Czernichów</b> | <b>7660</b>                            | <b>26 810,00</b> | <b>3,50</b>               |
| 5         | 07.04.2020        | Przesławice       | 5023                                   | 20 000,00        | 3,98                      |
| 6         | 28.07.2020        | Piotrkowice Małe  | 5324                                   | 21 000,00        | 3,94                      |
| 7         | 16.02.2021        | Czechy            | 7795                                   | 30 000,00        | 3,85                      |
| 8         | 08.02.2021        | Przesławice       | 4634                                   | 20 000,00        | 4,32                      |
| 9         | 05.05.2020        | Wierzbica         | 4902                                   | 20 000,00        | 4,08                      |
| 10        | 20.02.2020        | Smoniovice        | 4950                                   | 20 000,00        | 4,04                      |
| 11        | 09.12.2020        | Smroków           | 7209                                   | 30 000,00        | 4,16                      |
| 12        | 04.06.2020        | Łętkowice Kolonia | 5370                                   | 20 000,00        | 3,72                      |
| 13        | 08.05.2020        | Kowary            | 5630                                   | 20 000,00        | 3,55                      |
| <b>14</b> | <b>27.05.2020</b> | <b>Łyszkowice</b> | <b>5220</b>                            | <b>28 000,00</b> | <b>5,36</b>               |
| 15        | 15.10.2020        | Muniaczkowice     | 5965                                   | 30 000,00        | 5,03                      |

Analiza lokalnego rynku nieruchomości według ustalonych kryteriów wykazała kilkanaście zawartych transakcji wolnorynkowych. Pomimo zastosowania kryteriów zawężających, ceny transakcyjne są zróżnicowane, co jest następstwem indywidualnych cech każdej nieruchomości. Zależą one od położenia, powierzchni, kształtu działki itp.

**Transakcja o cenie jednostkowej minimalnej (Lp. 4)** z dnia 17.06.2020 roku, stanowiąca nieruchomość o powierzchni 7660 m<sup>2</sup>, położona w m. Czernichów, gm. Koniusza.

**Transakcja o cenie jednostkowej maksymalnej (Lp. 14)** z dnia 27.05.2020 roku, stanowiąca nieruchomość o powierzchni 5220 m<sup>2</sup>, położona w m. Łyszkowice, gm. Koniusza.

#### WYBÓR CECH RYNKOWYCH

Zdefiniowany powyżej rynek nieruchomości stanowi przesłankę do przeprowadzenia jego analizy pod kątem wyboru cech nieruchomości (atrybutów), które w sposób zasadniczy wpływają na ich ceny, a w następstwie na wartość rynkową.

Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, co do których z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Mają one z reguły lokalny charakter i w różnym stopniu mogą wpływać na wartość nieruchomości, co wyraża się za pomocą przypisywania im wag określonych na podstawie analizy rynku lokalnego. Wagi cech rynkowych ustala się w zależności od stanu rynku:

- na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen,
- przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych,
- na podstawie badań – obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości.

Cechy rynkowe i wagi dla przedmiotowego rynku określono na podstawie obserwacji zachowań nabywców, potwierdzonych informacjami uzyskanymi w lokalnych biurach obrotu nieruchomościami. Dla segmentu rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych określono następujące cechy rynkowe:

- położenie, lokalizacja,
- powierzchnia działki,
- dojazd, dostęp
- kształt działki,
- zagospodarowanie terenu.



**Ocena rynku w aspekcie przyjętych cech rynkowych**

Na potrzeby wyceny przyjęto poniższe skale ocen podobieństwa cech, które zostały podane na podstawie analizy lokalnego oraz na podstawie dostępności danych. Podane skale podobieństwa cech rynkowych zostały wykorzystane jako pomocnicze przy szacowaniu przedmiotowej nieruchomości.

| Cecha                   | OCENA                          | OPIS   |
|-------------------------|--------------------------------|--|
| Polożenie, lokalizacja  | korzystne: (0,51-1,00)         | w niedalekiej odległości od terenów zurbanizowanych, zabudowanych budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi, tereny zadbane, zagospodarowane  |
|                         | średnio korzystne: (0,00-0,50) | w dalszej odległości od terenów zurbanizowanych, zabudowanych budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi, tereny gorzej zadbane i zagospodarowane, nieuprawiane rolniczo, odłogowane |
| Powierzchnia działki    | korzystna: (0,51-1,00)         | poniżej 6000 m <sup>2</sup>  |
|                         | średnio korzystna: (0,00-0,50) | od 6000 m <sup>2</sup>   |
| Dojazd, dostęp          | korzystny: (0,67-1,00)         | bezpośredni dostęp z drogi publicznej o dobrej nawierzchni   |
|                         | średnio korzystny: (0,34-0,66) | dojazd drogami o gorszej nawierzchni, wewnętrznymi   |
|                         | niekorzystny: (0,00-0,33)      | brak bezpośredniego dojazdu, dojazd przez działki sąsiednie  |
| Kształt działki         | bardzo korzystny: (0,51-1,00)  | kształt regularnego wieloboku, zbliżonego do prostokąta, kwadratu, trapezu, umożliwiający użytkowanie  |
|                         | korzystny: (0,00-0,50)         | kształt nieregularnego wieloboku, wydłużony, wąski prostokąt, utrudniający użytkowanie   |
| Zagospodarowanie terenu | korzystne: (0,51-1,00)         | tereny uprawiane rolniczo, łąki koszone  |
|                         | średnio korzystne: (0,00-0,50) | działki nieużytkowane rolniczo, zachwaszczone, łąki nie koszone, tereny odłogowane   |

**Założenia przyjęte do analizy:**

- Analizę przeprowadzono z wykorzystaniem aktów notarialnych zgromadzonych w Starostwach Powiatowych,
- jednostką odniesienia jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni działki, w analizie prowadzącej do oszacowania wartości rynkowej posłużono się transakcjami nieruchomości gruntowych niezabudowanych,
- dla wybranych transakcji określono następujące wartości:  
*cena minimalna: 3,50 zł/m<sup>2</sup>,*  
*cena maksymalna: 5,36 zł/m<sup>2</sup>,*  
*cena średnia: 4,13 zł/m<sup>2</sup>,*  
*wartości brzegowe:*  
 $C_{min}/C_{sr} = 0,8475$   
 $C_{max}/C_{sr} = 1,2978$
- na podstawie analizy transakcji zawartych na rynku nieruchomości do porównania wybrano następujące cechy rynkowe oraz przyporządkowano im wagi:

| Lp. | CECHA/ATRYBUT           | WAGA               |
|-----|-------------------------|--------------------|
|     |                         | S <sub>i</sub> [%] |
| 1.  | Polożenie, lokalizacja  | 30%                |
| 2.  | Powierzchnia działki    | 20%                |
| 3.  | Dojazd, dostęp          | 20%                |
| 4.  | Kształt działki         | 20%                |
| 5.  | Zagospodarowanie terenu | 10%                |

**Określenie wartości działki nr 98:**

*Cechy (atrybuty) i ich wpływ na wartość nieruchomości.*

| Lp.          | Cecha                   | Waga               | Współczynnik korygujący v <sub>i</sub> |                  |                 |
|--------------|-------------------------|--------------------|--|------------------|-----------------|
|              |                         | S <sub>i</sub> [%] | v <sub>min</sub>                       | v <sub>max</sub> | Δv <sub>i</sub> |
| 1.           | Polożenie, lokalizacja  | 30%                | 0,2543                                 | 0,3893           | 0,1350          |
| 2.           | Powierzchnia działki    | 20%                | 0,1695                                 | 0,2596           | 0,0901          |
| 3.           | Dojazd, dostęp          | 20%                | 0,1695                                 | 0,2596           | 0,0901          |
| 4.           | Kształt działki         | 20%                | 0,1695                                 | 0,2596           | 0,0901          |
| 5.           | Zagospodarowanie terenu | 10%                | 0,0848                                 | 0,1298           | 0,0450          |
| <b>SUMA:</b> |                         | <b>100%</b>        |  |                  |                 |

*Współczynniki charakterystyki nieruchomości k<sub>i</sub> przyjęto wg skali płynnej od 0.0 do 1.0.*

*Poprawki do wycenianej nieruchomości.*

$$U_i = v_{min} + \Delta v_i \times k_i$$

*gdzie:*

*u<sub>i</sub> – oznacza wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość.*

| Lp.          | Cecha                   | V <sub>min</sub> | Δv <sub>i</sub> | k <sub>i</sub> | u <sub>i</sub> |
|--------------|-------------------------|------------------|-----------------|----------------|----------------|
| 1.           | Położenie, lokalizacja  | 0,2543           | 0,1350          | 0,75           | 0,3556         |
| 2.           | Powierzchnia działki    | 0,1695           | 0,0901          | 0,75           | 0,2371         |
| 3.           | Dojazd, dostęp          | 0,1695           | 0,0901          | 1,00           | 0,2596         |
| 4.           | Kształt działki         | 0,1695           | 0,0901          | 0,00           | 0,1695         |
| 5.           | Zagospodarowanie terenu | 0,0848           | 0,0450          | 1,00           | 0,1298         |
| <b>SUMA:</b> |                         |                  |                 |                | <b>1,1516</b>  |

Wartość rynkową 1 m<sup>2</sup> wycenianej działki, obliczono jako korektę ceny średniej C<sub>sr</sub>, zgodnie z poniższą formułą:

$$w_x = C_{sr} \times \sum u_i$$

$$w_x = 4,13 \text{ zł/m}^2 \times 1,1516 = 4,76 \text{ zł/m}^2$$

Stąd wartość rynkowa niezabudowanej działki ewidencyjnej nr 98, wg stanu i cen na dzień wyceny w udziale 1/1 wynosi:

$$4,76 \text{ zł/m}^2 \times 5375 \text{ m}^2 = 25 585,00 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WR_{98-1/1} = 26 000,00 \text{ zł}$$

słownie: dwadzieścia sześć tysięcy złotych

Wartość rynkowa niezabudowanej działki ewidencyjnej nr 98, wg stanu i cen na dzień wyceny w udziale 1/6 części wynosi:

$$WR_{98-1/6} = WR_{98-1/1} \times \text{udz.}$$

$$WR_{98-1/6} = 26 000,00 \text{ zł} \times 1/6 = 4 333,33 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WR_{98-1/6} = 4 333,33 \text{ zł}$$

**słownie: cztery tysiące trzysta trzydzieści trzy złote 33/100**

**Razem oszacowana wartość rynkowa działek nr 5, 4 i 98 w udziale 1/1 wynosi:**

$$WR_{1/1} = WR_{5-1/1} + WR_{4-1/1} + WR_{98-1/1}$$

$$WR_{1/1} = 278 000,00 \text{ zł} + 48 000,00 \text{ zł} + 26 000,00 \text{ zł}$$

$$WR_{1/1} = 352 000,00 \text{ zł}$$

**słownie: trzysta pięćdziesiąt dwa tysiące złotych**

**Razem oszacowana wartość rynkowa działek nr 5, 4 i 98 w udziale 1/6 części wynosi:**

$$WR_{1/6} = WR_{5-1/6} + WR_{4-1/6} + WR_{98-1/6}$$

$$WR_{1/6} = 46 333,33 \text{ zł} + 8 000,00 \text{ zł} + 4 333,33 \text{ zł}$$

$$WR_{1/6} = 58 666,66 \text{ zł}$$

**słownie: pięćdziesiąt osiem tysięcy sześćset sześćdziesiąt sześć złotych 66/100**

## 11. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ

Rzeczoznawca majątkowy określa ograniczenia, których uwzględnienie uznał za konieczne dla oszacowania wartości dla sprzedaży wymuszonej (WRW). Wartość dla wymuszonej sprzedaży WRW oznacza wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, że istnieją ograniczenia czasowe lub inne dla sfinalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub przyjęte jako rozsądne okresy marketingu lub wynegocjowania sprzedaży. Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Następuje to również wtedy, gdy ogłoszona jest upadłość właściciela, postępowanie egzekucyjne bądź sądowe. Sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym

następuje w trybie przewidzianym w art. 320 PU (przetarg lub aukcja) lub z wolnej ręki na podstawie zezwolenia Sędziego - Komisarza, przy czym warunki sprzedaży, w szczególności cena wywoławcza w przetargu czy też minimalna cena sprzedaży z wolnej ręki, określane są przez Sędziego - Komisarza przy uwzględnieniu operatu szacunkowego sporządzonego przez powołanego biegłego z zakresu szacowania nieruchomości (rzeczoznawcy majątkowego).

Na podstawie doświadczeń zawodowych i wykonywania operatów szacunkowych dla syndyków i komorników można przyjąć przy założeniu, że WRW będzie wynosić nie mniej niż 0.75 wartości rynkowej oszacowanej w przedmiotowym operacie szacunkowy. W innym przypadku właściciel sam sprzedaje swoją nieruchomość przed rozpoczęciem postępowania wynikających z obowiązujących przepisów prawa. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców. Wartość tą można wyznaczyć na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

$$WRW = W_r * W_{ac}$$

gdzie:

$W_r$  - wartość rynkowa,

$W_{ac}$  - współczynnik ogólnej atrakcyjności, zachęty cenowej

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku.

W związku z powyższym WRW przyjęto na poziomie 0,75 oszacowanej wartości nieruchomości.

Wartość dla sprzedaży wymuszonej działek nr 5, 4 i 98 wynosi:

|                                  | Wartość dla sprzedaży wymuszonej w udziale 1/1                   | WRW w udziale 1/6  |
|----------------------------------|--|--|
| WRW zabudowanej działki nr 5     | 278 000,00 zł x 0,75 = 208 500,00 zł                             | 34 750,00 zł   |
| WRW niezabudowanej działki nr 4  | 48 000,00 zł x 0,75 = 36 000,00 zł                               | 6 000,00 zł  |
| WRW niezabudowanej działki nr 98 | 26 000,00 zł x 0,75 = 19 500,00 zł                               | 3 250,00 zł  |
| <b>RAZEM</b>                     | 264 000,00 zł<br>(dwieście sześćdziesiąt cztery tysiące złotych) | <b>44 000,00 zł</b><br>(czterdzieści cztery tysiące złotych) |

## 12. WYNIK KOŃCOWY WYCENY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, WNIOSKI I UZASADNIENIA

Wartość rynkowa działek ewidencyjnych nr 5, 4 i 98 w udziale 1/6 części wynosi:

$$WR_{1/6} = 58\ 666,66\ \text{zł}$$

**słownie: pięćdziesiąt osiem tysięcy sześćset sześćdziesiąt sześć złotych 66/100**

W tym:

- wartość rynkowa zabudowanej działki ewid. nr 5 wynosi: **46 333,33 zł**
- wartość rynkowa niezabudowanej działki ewid. nr 4 wynosi: **8 000,00 zł**
- wartość rynkowa zabudowanej działki ewid. nr 98 wynosi: **4 333,33 zł**

Wartość rynkowa działek ewidencyjnych nr 5, 4 i 98 w udziale 1/1 wynosi:

$$WR_{1/1} = 352\ 000,00\ \text{zł}$$

słownie: trzysta pięćdziesiąt dwa tysiące złotych

W tym:

- wartość rynkowa zabudowanej działki ewid. nr 5 wynosi: 278 000,00 zł
- wartość rynkowa niezabudowanej działki ewid. nr 4 wynosi: 48 000,00 zł
- wartość rynkowa zabudowanej działki ewid. nr 98 wynosi: 26 000,00 zł

Przedstawiona powyżej wartość rynkowa prawa własności nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku przy spełnieniu odpowiednich założeń. Biorąc pod uwagę aktualny poziom cen na rynku nieruchomości, aktualny sposób użytkowania, powierzchnię i przeznaczenie, jak również lokalizację, oszacowaną wartość można uznać za adekwatną w stosunku do sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości.

### 13. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystywane dla innych celów jak określone w pkt. 3,
- Operat sporządzono zgodnie z przepisami prawa, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym,
- Wyceniający nie bierze odpowiedzialności za wiarygodność załączonych przez Zleceniodawcę dokumentów,
- Oszacowana wartość rynkowa jest wolna od wszelkich podatków i opłat, a w szczególności od podatku VAT,
- Wykonawca operatu nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym lub służbowym z właścicielem, zamawiającym; otrzymywane wynagrodzenie nie jest uzależnione od wysokości określonej wartości nieruchomości,
- W obliczeniach nie uwzględniono ewentualnych obciążeń hipotecznych,
- Rzeczoznawca nie jest odpowiedzialny za wady ukryte wycenianej nieruchomości,
- Ocena stanu technicznego zawarta w opracowaniu nie stanowi jego ekspertyzy technicznej,
- W procesie wyceny nie otrzymano dodatkowych dokumentów dotyczących ograniczonych praw rzeczowych obciążających wycenianą nieruchomość. Przyjęto założenie, iż nie istnieją dokumenty, które mogłyby mieć wpływ na wartość nieruchomości w szczególności dotyczące nieujawnionych w księdze wieczystej praw obciążających nieruchomość z mocy prawa lub służebności,
- Dane osobowe zawarte w niniejszym operacie szacunkowym są przetwarzane na podstawie udzielonej zgody w celu realizacji umowy na wykonanie operatu szacunkowego oraz wynikają z prawnie usprawiedliwionych celów realizowanych przez sporządzającego wycenę rzeczoznawcę majątkowego.

**Operat sporządził i podpisał:**

**mgr inż. Magdalena Ślufarska**  
Rzecznawca majątkowy  
Biegły sądowy w zakresie szacowania nieruchomości

### 14. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Postanowienie o upadłości.
3. Kopie polis OC.



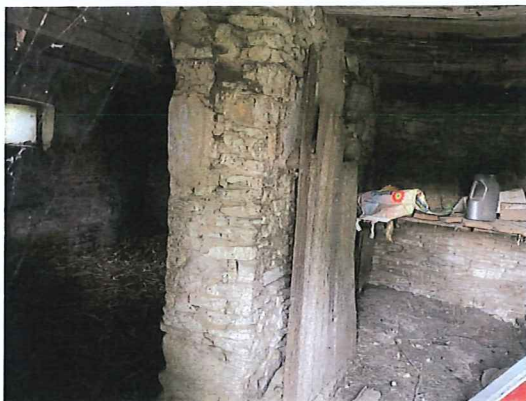
Dokumentacja fotograficzna  
Działka nr 5  
Budynek mieszkalny nr 87





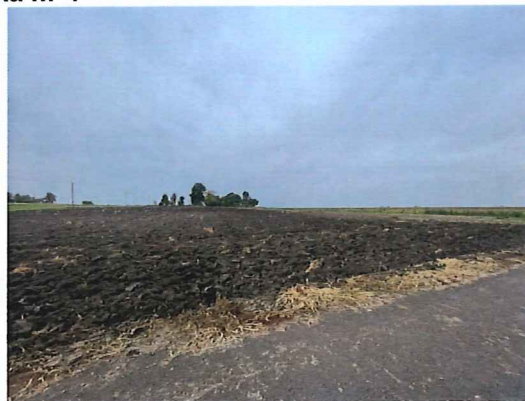


**Zagospodarowanie, budynki gospodarcze, dojazd**





**Działka nr 4**



**Działka nr 98**





## Postanowienie o upadłości

GU<sub>p</sub> 716/21/S

Sygn. akt VIII GU 604/21/S

### POSTANOWIENIE

Dnia 15 lipca 2021 roku

Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych, w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Barbara Fela

po rozpoznaniu w dniu 15 lipca 2021 roku w Krakowie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku dłużnika Andrzeja Zdeba

o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej

#### postanawia:

- I. ogłosić upadłość dłużnika Andrzeja Zdeba (PESEL 62021006319, NIP 6792345610) zamieszkałego w Krakowie, ul. Biskupa Padniewskiego 22/154, 31 – 982 Kraków, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
- II. wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491<sup>1</sup> ust. 2 prawa upadłościowego;
- III. ustalić, że funkcję sędziego – komisarza pełnił będzie sędzia;
- IV. ustalić, że funkcję zastępcy sędziego – komisarza pełnił będzie sędzia;
- V. wyznaczyć syndyka masy upadłości w osobie Pawła Wolnika – numer licencji doradcy restrukturyzacyjnego 701;
- VI. wezwać wierzycieli upadłej do zgłaszania swoich wierzytelności syndykowi w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym na adres biura syndyka: Kraków, ul. Kalwaryjska 67/3, 30 – 504 Kraków;
- VII. wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej do ich zgłoszenia sędziemu komisarzowi na adres: Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych: 31-547 Kraków ul. Przy Rondzie 7 - w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym, pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym;
- VIII. wskazać, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 382 ust. 1 ustawy Prawo upadłościowe, przy jednoczesnym uznaniu swojej właściwości dla wszczęcia głównego postępowania upadłościowego stosownie do treści art. 3 ust. 1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2015/848 z dnia 20.05.2015r. w sprawie postępowania upadłościowego;
- IX. przyznać syndykowi zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w wysokości 4 000,00 zł (cztery tysiące 00/100 złotych) oraz zarządzić jej natychmiastową wypłatę na wskazany przez syndyka rachunek bankowy.



Z upoważnienia  
Kierownika Sekretariatu  
Protokolant

Damian Czeboriski

Kopie polis OC



# CERTYFIKAT

**ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA  
ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ  
PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ  
W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO**

Niniejszym potwierdza się, że:

**Kancelaria Nieruchomości Magdalena  
Ślufarska**

**30-110 Kraków, Filarecka 6 / 5A**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0010620**

zgodne 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: 28/03/2021 - 27/03/2022**

**na sumę gwarancyjną: 1 000 000 EUR**

**stównie: jeden milion euro**

**składka za ubezpieczenie wynosi: 2 904.00 PLN**

*Lidia Machalska*  
Wzrosty Spółdzielni Ak. Ubezpieczeń

**iExpert.pl Spółka Akcyjna**  
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32  
02-001 Warszawa  
KRS 0000426530, REGON 140437860  
NIP 525-235-52-48



## Ubezpieczenie dobrowolne odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawców majątkowych wykonujących osobiście czynności w związku z powołaniem na biegłego przez sąd lub prokuraturę

POLISA NR: **SRM0009697**

Oferta nr: 0463/MSP/W/2014

### DANE

**UBEZPIECZYCIEL** Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Al. Jana Pawła II 24,  
00-133 Warszawa zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy  
XII Wydział Gospodarczy, KRS 0000009831, NIP 526-025-10-49,  
wysokość kapitału zakładowego: 86 352 300,- zł, kapitał wpłacony w całości.

### UBEZPIECZAJĄCY

Magdalena Ślufarska

Filarecka 6/5A  
30-110 Kraków

PESEL: 82100406867

Telefon: 662019835

### UBEZPIECZONY

Magdalena Ślufarska

Filarecka 6/5A  
30-110 Kraków

PESEL: 82100406867

Telefon: 662019835

**Okres ubezpieczenia** od dnia: 03/12/2020 do dnia: 02/12/2021

**Zakres terytorialny** Rzeczpospolita Polska

### ZAKRES

PZU SA niniejszym potwierdza zawarcie umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zgodnie z poniższymi warunkami:

**Zakres ubezpieczenia** Ubezpieczenie zawierane jest na warunkach określonych w Ogólnych warunkach ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalonych Uchwałą Nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. Zarządu PZU SA wraz z klauzulą w brzmieniu:

Z zachowaniem pozostałych nie zmienionych niniejszą klauzulą postanowień OWU, PZU SA obejmuje ochroną odpowiedzialność cywilną ubezpieczonego rzeczoznawcy majątkowego za szkody powstałe wskutek wykonywania osobiście czynności rzeczoznawstwa w związku z powołaniem na biegłego przez sąd lub prokuraturę.

|                             |   |                    |
|-----------------------------|---|--------------------|
| <b>Suma gwarancyjna</b>     | Ubezpieczenie dobrowolne OC biegłego powołanego przez sąd lub prokuraturę | <b>500 000 PLN</b> |
| <b>Rozszerzenia zakresu</b> | Klauzula nr 61 – Dokumenty<br>Limit w ramach sumy gwarancyjnej            | <b>20 000 PLN</b>  |

## PLATNOŚĆ

### Składka do zapłaty **650.00 PLN**

słownie złotych: sześćset pięćdziesiąt

Platność składki w ratach w ilości i terminach podanych poniżej na rzecz iExpert.pl SA w Warszawie, przelewem na konto nr 81 2490 0005 0000 4600 9302 7012

(Uwaga! W treści przelewu proszę wpisać TYLKO nr polisy – to bardzo ułatwi automatyczną identyfikację)

**I rata – w kwocie: 325.00 PLN – w terminie do dnia: 29/11/2020**

**oraz kolejne raty – w kwocie: 325.00 PLN – w terminach do: 18/05/2021**

## OŚWIADCZENIA

**Na podstawie art. 815 Kodeksu Cywilnego:  
Podanie informacji wymaganych do zawarcia umowy ubezpieczenia jest obowiązkowe.**

**Data zawarcia polisy 19/11/2020**

**Data wystawienia polisy 19/11/2020**

**Oświadczenia prawne (konieczne do zawarcia tej umowy ubezpieczenia):**

(\* 1.  Oświadczam, iż przed zawarciem umowy ubezpieczenia otrzymałem i zapoznałem(am) się z Ogólnymi warunkami ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalonymi uchwałą Nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. Zarządu PZU SA ze zmianami ustalonymi uchwałą nr UZ/215/2018 z dnia 6 lipca 2018 r. oraz, że otrzymałem(am) Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.

W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

(\* 2.  Jestem świadomy/a, że wybrane przeze mnie ubezpieczenie zawierane w PZU SA, jest ubezpieczeniem, którego głównym przedmiotem i zakresem ochrony jest:  
- odpowiedzialność cywilna za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem zawodu rzeczoznawcy majątkowego;  
- czynności objęte ochroną wskazane są w art. 174 ust. 3 i 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

Jestem świadomy, że:  
- umowa ubezpieczenia zawierana jest na okres 12 miesięcy.

Oświadczam, że niniejsza umowa ubezpieczenia spełnia moje wymaganie i potrzeby przy uwzględnieniu wysokości składki jaką jestem skłonny/a zapłacić. Zawieram ją w wyniku mojej świadomej decyzji.

Informacje o dystrybutorze oraz dokumenty dotyczące przetwarzania danych osobowych dostępne na stronie:  
<https://iexpert.pl/informacje-dla-klientow>.

**Oświadczenia techniczne (niezbędne do obsługi tej umowy ubezpieczenia):**

(\* 3.  Wyrażam zgodę na przesłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się uaktualnić moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje ze pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

(\* 4.  Administrator danych osobowych PZU SA:  
Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetworzeniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie „Informacja Administratora danych osobowych”.

W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres [kontakt@pzu.pl](mailto:kontakt@pzu.pl) albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

(\*) 5.  Wyrażam zgodę na przetwarzanie danych osobowych podanych we wniosku o ubezpieczenie, przez iExpert.pl SA z siedzibą w Warszawie Al. Jerozolimskie 99/32, 02-001 Warszawa, KRS 0000426530 (jako administratora danych) w celu przesyłania informacji i dokumentów za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej niezbędnych do zawarcia, wykonywania (obsługi) i odnowienia umowy ubezpieczenia, w tym:

(\*) a.  kontaktu poprzez email (poczta elektroniczna),

(\*) b.  kontaktu poprzez sms i telefon (wiadomości tekstowe i połączenia głosowe).

Zgody powyższej udzielam dobrowolnie i mogę odwołać ją w każdym czasie wysyłając e-mail na adres [iod@iexpert.pl](mailto:iod@iexpert.pl) albo pismo na adres iExpert.pl SA, Al. Jerozolimskie 99/32, 02-001 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

**Oświadczenia marketingowe (od czasu do czasu mamy ciekawe promocje i oferty – tylko w ten sposób będziemy mogli je zaprezentować):**

6. Nie wyrażam zgody na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA – w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienie odpowiedniej oferty.

7. Nie wyrażam zgody na umieszczenie danych osobowych Ubezpieczającego / Ubezpieczonego w bazie danych iExpert.pl SA oraz ich przetwarzanie zgodnie z odpowiednimi przepisami o ochronie danych osobowych w celu prezentacji warunków ubezpieczeń oferowanych przez iExpert.pl SA. Niniejsza zgoda dotyczy kontaktu poprzez email oraz osobno poprzez telefon i sms. Przystępuje mi prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem. Zgody powyższej udzielam dobrowolnie.

(\*) udzielenie zgody niezbędne do zawarcia umowy ubezpieczenia

#### PODMIOT OBSŁUGUJĄCY:

Informujemy, iż podmiotem odpowiedzialnym obsługującym ubezpieczenia w imieniu PZU SA jest iExpert.pl SA, z siedzibą w Warszawie, Al. Jerozolimskie 99 lok. 32, 02-001 Warszawa, NIP 5252355248, Regon 140437850, KRS 0000426530 (Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS), kapitał zakładowy 100.000 zł.

iExpert.pl SA jest agentem ubezpieczeniowym działającym na podstawie Ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o pośrednictwie ubezpieczeniowym (Dz. U. z dnia 16 lipca 2003 r.) wykonującym czynności agencji na rzecz więcej niż jednego zakładu ubezpieczeń w zakresie tego samego działu ubezpieczeń w rozumieniu Art.11 ust. 2 cytowanej ustawy.

#### Pełne nazwy spółek:

PZU SA – Powiatowy Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa  
PZU Życie SA – Powiatowy Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa  
PTE PZU SA – Powiatowe Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa  
TFI PZU SA – Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa  
PZU Pomoc SA – PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa  
PZU Zdrowie SA – PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa  
PZU CO SA – PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa  
Link4 TU SA – Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa  
PEKAO SA – Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa  
Alior Bank SA – Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa

**Centrum Alarmowe PZU SA 801 102 102 w przypadku awarii lub wypadku**

**W imieniu PZU:**

iExpert.pl Spółka Akcyjna  
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32  
02-001 Warszawa  
KRS 0000426530, REGON 140437850  
NIP 525-235-52-48

Lidia Machalska  
Stary Szpitalik 44 Ubezpieczeń