

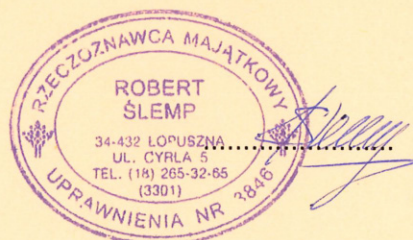
OPERAT SZACUNKOWY

OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ

- Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 2 o pow. 69,35 m², objęty Kw nr NS1T/00152977/3, położony w budynku wielomieszkaniowym nr 38 przy ul. Cieśliska w Szlachtovej, gmina Szczawnica. Zakres wyceny obejmuje 1/2 część prawa własności do lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i w gruncie oznaczonym jako działka ewid. nr 646/7 o powierzchni 0,3461 ha objęta Kw nr NS1T/00138676/9.
- Właścicielami nieruchomości lokalowej są Iwona i Marek Kowalscy, na prawach małżeńskiej majątkowej wspólności ustawowej.
- Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej, dla aktualnego sposobu użytkowania, jako podstawy do zabezpieczenia wierzytelności w postępowaniu upadłościowym.

Łopuszna, dnia 20 lutego 2025 r.

Autor operatu:



Wyciąg z operatu szacunkowego nieruchomości lokalowej

1.Cel wyceny					
Sprzedaż nieruchomości		Opłaty za użytkowanie wieczyste lub trwały zarząd		Zastaw hipoteczny	X
Zastaw bankowy		Nieruchomość reprezentatywna dla PTN		Inny cel	
2. Położenie nieruchomości					
Gmina (miasto) Szczawnica		Obręb ewidencyjny Szlachtowa	Ulica, nr domu ul. Cieśliska 38	Oznaczenie nieruchomości: Lokal mieszkalny nr 2 o pow. 69,35 m², objęty Kw nr NS1T/00152977/3.	
3. Opis nieruchomości					
Nr działki	Rodzaj nieruchomości		Funkcja dominująca wg miejsc. planu zagospodarowania	Uzbrojenie działki lub możliwość wykonania przyłączy	
646/7	1- niezabudowana nieruchomość rolna jednorozdzielna, 2- niezabudowana nieruchomość rolna wielorozdzielna, 3- nieruchomość leśna 4- zabudowana nieruchomość rolna, 5- niezabudowana nieruchomość przeznaczona pod zabudowę inną niż zagrodowa, 6- <u>nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym</u> , 7- nieruchomość zabudowana budynkami pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa,		Brak mpzp wg. studium - Tereny osadnicze do umiarkowanego rozwoju różnych form mieszkalnictwa, usług i rzemiosła nieuciążliwego z zielenią towarzyszącą	1- <u>Sieć wodociągowa</u> , 2- Lokalne ujęcie wody, 3- <u>Sieć elektroenergetyczna 230V</u> , 4- Sieć elektroenergetyczna 380V, 5- Sieć ciepłownicza, 6- Sieć gazowa, 7- <u>Kanalizacja sanitarna sieciowa</u> , 8- Kanalizacja sanitarna lokalna, 9- Sieć telefoniczna, 10- TV kablowa, 11- Kanalizacja burzowa	
4. Opis budynków					
Nr ewid. budynku	Funkcja podstawowa		Funkcja drugorzędna	Instalacje	
726_BUD	1- <u>Mieszkalne</u> , 2- Przemysłowe, 3- Transportu i łączności, 4- Handlowo-usługowe, 5- Zbiorniki, silosy i budynki magazynowe, 6- Biurowe, 7- Szpitale i zakładów opieki medycznej, 8- Oświaty, nauki, i kultury oraz budynki sportowe, 9- Produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa 10- Inne niemieszkalne		1- Mieszkalne jednorodzinne, 2- <u>Mieszkalne wielorodzinne (bloki mieszkalne)</u> , 3- Mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej, 4- Mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej	1- <u>wodociągowa</u> , 2- <u>elektryczna</u> , 3- <u>C.O.</u> 4- gazowa, 5- <u>kanalizacyjna</u> , 6- telefoniczna 7- TV kablowa	

5. Właścicielami nieruchomości lokalowej są Iwona i Marek Kowalscy, na prawach małżeńskiej majątkowej wspólności ustawowej.
6. Operat szacunkowy został opracowany w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości lokalowej, dla aktualnego sposobu użytkowania, jako podstawy do zabezpieczenia wierzytelności w postępowaniu upadłościowym.
7. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości lokalowej zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.
8. Oszacowana wartość rynkowa 1/2 części nieruchomości lokalowej, dla aktualnego sposobu użytkowania, wynosi:

W = 401 770 zł

słownie: czterysta jeden tysięcy siedemset siedemdziesiąt złotych

wartość rynkowa 1/2 części przynależnego do lokalu mieszkalnego udziału 0,0833 części w nieruchomości wspólnej i w działce ewid. nr 646/7 objętej Kw nr NS1T/00138676/9 zawarta w wyżej określonej wartości lokalu wynosi:

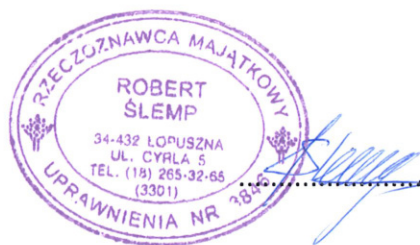
W = 46 520 zł

słownie: czterdzieści sześć tysięcy pięćset dwadzieścia złotych

9. Data określenia wartości nieruchomości: 20.02.2025 r.
10. Data sporządzenia operatu szacunkowego: 20.02.2025 r.

Łopuszna, dnia 20 lutego 2025 r.

Autor operatu:



Spis treści	strona
1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY.....	5
2. OKREŚLENIE CELU WYCENY	5
3. OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
3.1 Podstawa formalna	5
3.2 Podstawy materialno – prawne.....	5
3.3 Źródła danych merytorycznych	6
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	6
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.....	6
5.1 Stan prawny nieruchomości.....	6
5.2 Oznaczenie w ewidencji gruntów i budynków	7
5.3 Opis nieruchomości.....	7
5.4 Przeznaczenie nieruchomości.....	8
6. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	8
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	11
7.1 Baza lokali mieszkalnych.....	12
7.2 Baza nieruchomości gruntowych niezabudowanych	16
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	19
9. WYNIK KOŃCOWY WYCENY	21
10. OCENA PRZYDATNOŚCI NA ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI	22
11. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE.....	22

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

- Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (art. 4. pkt 6. i 6a.).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05.09.2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (§78 i §79.1. pkt 1.).

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 2 o pow. 69,35 m², objęty Kw nr NS1T/00152977/3, położony w budynku wielomieszkaniowym nr 38 przy ul. Cieśliska w Szlachtowej, gmina Szczawnica. Zakres wyceny obejmuje 1/2 część prawa własności do lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i w gruncie oznaczonym jako działka ewid. nr 646/7 o powierzchni 0,3461 ha objęta Kw nr NS1T/00138676/9.

2. OKREŚLENIE CELU WYCENY

- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05.09.2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (§79.1. pkt 2).

Operat szacunkowy został opracowany w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości lokalowej, dla aktualnego sposobu użytkowania, jako podstawy do zabezpieczenia wierzytelności w postępowaniu upadłościowym.

3. OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05.09.2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (§79.1. pkt 3., pkt 4, pkt 5).

3.1 Podstawa formalna

Zlecniodawca: Pan mec. Hubert Sidowski, Kancelaria Adwokacka SIDOWSCY, z siedz. w Łodzi, przy ul. Piramowicza 2/12.

Zlecnio biorca i autor operatu: Robert Ślemp, zam. w Łopusznej przy ul. Cyrla 5
rzeczoznawca majątkowy:

- uprawnienia nr 3846 do określania wartości nieruchomości, maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością,
- zaświadczenie nr 2364/XL/03 o ukończeniu seminarium na temat szacowania wartości nieruchomości dla potrzeb sektora bankowego,
- zaświadczenie nr 1110/XXV/05 o ukończeniu seminarium na temat szacowania wartości nieruchomości i praw majątkowych dla potrzeb skarbowo-podatkowych.

Zlecenie nr 14/3405/25.

3.2 Podstawy materialno – prawne

Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jedn. Dz.U.2024.1061).

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U.2024.1145).

Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U.2023.1984).

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U.2024.1130 ze zm.).

Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz.1048, ze zm.).

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U.2023.1832).

Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

R. Cymerman, A. Hopfer „System, zasady i procedury wyceny nieruchomości”, Wydawnictwo: PFSRM, 2012 r.

Publikacje i biuletyny fachowe.

3.3 Źródła danych merytorycznych

Zgodnie z art. 155 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przy szacowaniu nieruchomości wykorzystano wszelkie, niezbędne i dostępne dane o nieruchomościach, w tym:

- Operat ewidencji gruntów wsi Szlachtowa.
- Księga wieczysta prowadzona przez Sąd Rejonowy w Nowym Targu.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Szczawnica.
- Wizja lokalna na nieruchomości.
- Notowania cen transakcyjnych (z aktów notarialnych) podobnych lokali mieszkalnych i nieruchomości gruntowych niezabudowanych z terenu gminy Szczawnica.
- Informacje o lokalnym rynku nieruchomości uzyskane z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, publikacji w wydawnictwach specjalistycznych i własnych analiz.

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05.09.2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (§79.1. pkt 6.).

- Data wizji lokalnej na nieruchomości: 03.02.2025 r.
- Data na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 03.02.2025 r.
- Data na którą określono wartość przedmiotu i przyjęto poziom cen: 20.02.2025 r.
- Data sporządzenia operatu szacunkowego: 20.02.2025 r.

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

- Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (art. 4. pkt 17).

- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05.09.2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (§79.1. pkt 7., pkt 8.).

5.1 Stan prawny nieruchomości

Dla przedmiotowej nieruchomości lokalowej prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Nowym Targu księga wieczysta nr NS1T/00152977/3. W Dziale I wpisany jest lokal mieszkalny nr 2 o pow. użytkowej 69,35 m², położony na 1 kondygnacji w budynku nr 38 przy ul. Cieśliska 38 w Szlachtowej, składający się z salonu z aneksem kuchennym, dwóch pokoi, łazienki z WC, hallu i sieni. W Dziale ISp wpisany jest udział 1/12 części związany z własnością lokalu i częściach wspólnych obj. Kw nr NS1T/00138676/9. W Dziale II jako właściciele wpisani są Iwona Bogumiła Kowalska c. Apolinarego i Aleksandry oraz Marek Tomasz Kowalski s. Mariana i Anieli, na prawach małżeńskiej majątkowej wspólności ustawowej. W Dziale III brak jest wpisów. W Dziale IV wpisane są hipoteki przymusowe na rzecz ZUS Oddział w Tomaszowie Mazowieckim. Dla nieruchomości gruntowej prowadzona jest księga wieczysta nr NS1T/00138676/9. W Dziale I wpisana jest działka ewid. nr 646/7, stanowiąca nieużytki, zabudowana

budynkiem mieszkalnym nr 38 przy ul. Cieśliska w Szlachtovej, gmina Szczawnica. W Dziale I Sp wpisane jest nieodpłatne prawo związane ze służebnością przejazdu, przechodu, przegonu i przeprowadzania urządzeń podziemnych i naziemnych przez działkę nr 646/8 pasem biegnącym utartym szlakiem na gruncie wschodnim skrajem tej działki na rzecz każdorazowych właścicieli działki ewid. nr 646/7 oraz prawo nieodpłatnej bezterminowej służebności gruntowej polegającej na prawie posadowienia szamba na działce ewid. nr 646/8 w północnej części tej działki na rzecz każdorazowych właścicieli działki ewid. nr 646/7. W Dziale II jako współwłaściciele w 1/12 części nieruchomości wpisani są właściciele lokalu nr 2 obj. Kw nr NS1T/00152977/3. W Dziale III wpisana jest służebność przechodu, przejazdu i przegonu oraz przeprowadzenia urządzeń podziemnych wschodnią granicą działki ewid. nr 646/3 oraz inny wpis o przysługiwaniu każdemu właścicielowi każdego z lokali mieszkalnych praw do korzystania z części gruntu przed budynkiem (tarasu) od strony zachodniej, korzystania z części gruntu przed budynkiem (miejsca parkingowego) od strony wschodniej, korzystania z drewnutni, znajdującej się od strony zachodniej. W Dziale IV brak jest wpisów.

Uwaga: Badanie księgi wieczystej przeprowadzono w dacie określenia stanu nieruchomości, na podstawie informacji znajdującej się na portalu Ministerstwa Sprawiedliwości – Elektroniczne Księgi Wieczyste. Treść księgi wieczystej stanowi załącznik do niniejszego operatu szacunkowego.

5.2 Oznaczenie w ewidencji gruntów i budynków

Według rejestru gruntów prowadzonego przez Starostę Nowotarskiego, w jednostce ewidencyjnej Szczawnica, w obrębie Szlachtovej, w jednostce rejestrowej nr G.437 wpisana jest działka ewid. nr 646/7 o pow. 0,3461 ha, w tym: 0,2122 ha – B i 0,1339 ha – N, objęta Kw nr NS1T/00138676/9. Współwłaścicielami działki w 1/12 części są Marek Tomasz Kowalski s. Mariana i Anieli oraz żona Iwona Bogumiła Kowalska c. Apolinarego i Aleksandry, zam. w Piotrkowie Trybunalskim, przy ul. Wyspiańskiego 10/30. Dla budynku mieszkalnego została założona kartoteka budynków nr KB.437, w której wpisano budynek mieszkalny nr ewid. 726 o powierzchni zabudowy 182 m², położony w Szlachtovej, przy ul. Cieśliska 38. Dla lokalu mieszkalnego została założona jednostka rejestrowa nr L.40, w której wpisano lokal ewid. nr 2 o pow. użytkowej 69,35 m², objęty Kw nr NS1T/00152977/3, położony przy ul. Cieśliska 38/2. Właścicielami lokalu są Marek Tomasz Kowalski s. Mariana i Anieli oraz żona Iwona Bogumiła Kowalska c. Apolinarego i Aleksandry, zam. w Piotrkowie Trybunalskim, przy ul. Wyspiańskiego 10/30.

Uwaga: Badanie rejestru gruntów przeprowadzono w dacie określenia stanu nieruchomości w siedzibie Starostwa Powiatowego w Nowym Targu. Treść jednostki rejestrowej stanowi załącznik do niniejszego operatu szacunkowego.

5.3 Opis nieruchomości

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny usytuowana jest w Szlachtovej, dawnej wsi łemkowskiej położonej na terytorium Beskidu Sądeckiego, w dolinach Sielskiego Potoku i Grajcarka. Jest najbardziej wysuniętą na zachód wsią w Polsce, zamieszkałą niegdyś przez autochtoniczną ludność ruską. Dawniej tereny te określano jako Ruś Szlachtowska. Znajduje się w niej pochodząca z przełomu XIX/XX wieku dawna cerkiew greckokatolicka pw. Opieki Matki Bożej (obecnie rzymskokatolicki pw. Matki Boskiej Pośredniczki Łask).

Nieruchomość jest zabudowana budynkiem wielomieszkaniowym. Wpływ otoczenia na nieruchomość jest bardzo dobry. W sąsiedztwie są usytuowane podobne budynki mieszkalne. Lokalizacja nieruchomości jest korzystna, z przeciętną dostępnością komunikacyjną. Dojazd do działki odbywa się po wąskiej, utwardzonej drodze. Działka na której jest położony budynek jest ogrodzona, w terenie płaskim, a wokół niej jest zieleni urządzona. Uzbrojona jest w sieć energetyczną, wodociągową i kanalizacyjną. Budynek jest murowany, parterowy z poddaszem. Lokal mieszkalny nr 2 położony jest na I kondygnacji i składa się z salonu z aneksem kuchennym, dwóch pokoi, łazienki z WC, hallu i sieni.

5.4 Przeznaczenie nieruchomości

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

Nieruchomość położona jest w terenie na którym brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczawnica, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Szczawnicy Nr 60/IX/99 z dnia 21.06.1999 r., zmienionego uchwałą Rady Miejskiej w Szczawnicy Nr XLV/272/2006 z dnia 19.10.2006 r., nieruchomość położona jest w terenie osadniczym do umiarkowanego rozwoju różnych form mieszkalnictwa, usług i rzemiosła nieuciążliwego z zielenią towarzyszącą.

6. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się określenia m.in. wartości rynkowej. Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami 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, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o dochodach i cenach nieruchomości podobnych.

Z uwagi na rodzaj nieruchomości, cel wyceny oraz obowiązujące przepisy prawa, do określenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowałem podejście porównawcze i metodę porównywania parami. Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Zgodnie z art. 151 powyższej ustawy, wartość rynkową nieruchomości stanowi jej przewidywana cena możliwa do uzyskania na rynku ustalona z uwzględnieniem cen transakcyjnych uzyskanych przy założeniu, że strony umowy są niezależne, nie działają w sytuacji przymusowej i upłynął niezbędny czas do wyeksponowania nieruchomości na rynku. Zgodnie z art. 152 sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości. Przedstawione przesłanki wyboru metody wyceny oraz obowiązujące przepisy prawne, w tym Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r., w sprawie wyceny nieruchomości, dały podstawę do zastosowania podejścia porównawczego,

metody porównywania parami, dla określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości.

W celu określenia wartości rynkowej, rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości. Taki sposób oznacza wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania. Przyjęty do wyceny sposób użytkowania musi być uzasadniony w operacie szacunkowym w taki sposób, aby umożliwiał właściwą interpretację otrzymanego wyniku. Przedmiotowa nieruchomość to obiekt o funkcji mieszkalnej i w taki sposób jest użytkowana od chwili powstania. Ustaliłem, że optymalnym a jednocześnie najbardziej prawdopodobnym sposobem użytkowania przedmiotowej nieruchomości, będzie zachowanie jej funkcji mieszkalnej – a więc kontynuacja aktualnego sposobu użytkowania. W związku z powyższym, określiłem wartość rynkową praw do nieruchomości, dla aktualnego sposobu użytkowania.

Najbardziej prawdopodobna cena oznacza wyrażoną w pieniądzu kwotę, którą można uzyskać w transakcji rynkowej w dniu, na który wartość rynkowa została określona. Jest to więc najlepsza cena, którą może uzyskać sprzedawca oraz najbardziej korzystna cena, którą zgodzi się zapłacić kupujący. Pojęcie, możliwa do uzyskania na rynku oznacza, że wartość nieruchomości jest wielkością szacowaną, a nie kwotą z góry ściśle określoną. Z kolei określenie w dniu wyceny wymaga tego, żeby wartość rynkowa była właściwa w danym momencie, na który została określona. Aby wartość nieruchomości stanowiła najbardziej prawdopodobną cenę, winny zostać spełnione poniższe warunki:

- strony umowy są od siebie niezależne – oznacza to strony, których nie łączy konkretny lub szczególny stosunek, mogący sprawić, że poziom ceny nie będzie typowy dla rynku;
- nie działają w sytuacji przymusowej – oznacza to, że każda ze stron ma motywację do zawarcia transakcji i nie jest do niej zmuszona przez szczególne okoliczności; strona działa rozważnie i z rozeznaniem, jest poinformowana o charakterze i cechach przedmiotu transakcji, jego aktualnym i potencjalnym wykorzystaniu oraz o stanie rynku w dniu wyceny;
- kupujący ma stanowczy zamiar zawarcia umowy – oznacza to osobę, która chce dokonać zakupu i która nie jest zmuszona do kupna;
- sprzedający ma stanowczy zamiar zawarcia umowy – oznacza to osobę, która nie jest zmuszona do sprzedaży, która ma motywację, by sprzedać nieruchomość na warunkach rynkowych za najlepszą cenę możliwą do uzyskania na rynku.

Zgodnie z art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość wycenianej nieruchomości jest równa cenie, jaką uzyskano za nieruchomości podobne (które były przedmiotem obrotu rynkowego), skorygowanej ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustalonej z uwzględnieniem zmian poziomu cen na skutek upływu czasu. Według § 4 i § 5.1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r., w sprawie wyceny nieruchomości, przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych

nieruchomości wpływających na poziom ich cen. Przy metodzie porównywania parami, porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których są znane ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Grupa reprezentatywnych nieruchomości podobnych stanowi bazę przedstawioną w operacie szacunkowym. Wartość nieruchomości określiłem na dzień sporządzenia wyceny. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględniłem jedynie typowe, przeciętne zachowania rynkowe, które można uznać za trwałe w długim okresie czasu, uwzględniłem jedynie te cechy nieruchomości, które są możliwe do wykorzystania przez każdego jej właściciela, pominąłem okoliczności mające charakter tymczasowy, mogące mieć wpływ na nagły wzrost lub obniżenie wartości nieruchomości. Porównywanie atrybutów nieruchomości w parach polega na procentowym szacowaniu poprawek w obrębie poszczególnych atrybutów. Poziom procentowych poprawek zależy od stopnia wpływu analizowanego atrybutu na wartość rynkową nieruchomości, a także od rozpiętości skali tego atrybutu. Suma procentowych poprawek z poszczególnych atrybutów daje łączną poprawkę procentową, o którą koryguje się wartość rynkową porównywanej nieruchomości, aby otrzymać wartość rynkową nieruchomości wycenianej.

Wartość rynkową lokalu mieszkalnego obliczyłem na podstawie cen transakcyjnych podobnych nieruchomości lokalowych z uwzględnieniem ceny jednostkowej 1 m² pow. użytkowej. Wartość udziału w nieruchomości wspólnej obliczyłem na podstawie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej, jako iloczynu udziału w nieruchomości wspólnej i wartości gruntu.

Metodę porównywania parami wykonywałem zgodnie z Notą Interpretacyjną Nr 1 – „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”, według niżej wymienionych etapów.

- Wybrałem atrybuty, które mają wpływ na wartość nieruchomości oraz ustaliłem ich skale.
- Opisałem nieruchomość wycenianą i nieruchomości wybrane do porównania za pomocą wyskalowanych atrybutów.
- Wybrałem atrybuty, które mają wpływ na wartość nieruchomości oraz ustaliłem ich skale.
- Opisałem nieruchomość wycenianą i nieruchomości wybrane do porównania za pomocą wyskalowanych atrybutów.
- Wyodrębniłem w bazie przyjętych do porównania nieruchomości skorygowane ekstremalne ceny w celu określenia maksymalnej sumy poprawek korygujących, czyli:

$$\Delta c = c_{\max} - c_{\min}$$

- Obliczyłem udziały kwotowe przypadające na poszczególne atrybuty:

$$\Delta c_i = k_i \% \frac{\Delta c}{100\%}$$

- Ustaliłem maksymalne przedziały zmienności dla poszczególnych atrybutów nieruchomości występujących w bazie do porównania:

$$\Delta a_i = a_{i/\max} - a_{i/\min}$$

- Obliczyłem udziały kwotowe przypadające na jednostkę i-tego atrybutu:

$$\Delta c_{i/j} = \frac{\Delta c_i}{\Delta a_i}$$

- Ustaliłem różnice dla poszczególnych atrybutów nieruchomości wycenianej względem poszczególnych atrybutów nieruchomości porównywanej:

$$\Delta a_{i/W-P} = a_{i/W} - a_{i/P}$$

- Obliczyłem wartości poprawek korygujących do cen nieruchomości porównywanych:

$$\Delta c_{i/P} = \Delta a_{i/W-P} \cdot \Delta c_{i/J}$$

- Obliczyłem jednostkowe ceny szacowanej nieruchomości z pojedynczej pary:

$$\hat{c}_W = c_P + \sum_i \Delta c_{i/P}$$

- Obliczyłem przeciętną jednostkową wartość nieruchomości jako średniej arytmetycznej z wyników uzyskanych z poszczególnych par

$$\hat{C}_W = \frac{\sum_{i=1}^n \hat{c}_W}{n_i}$$

Ostateczną wartość lokalu mieszkalnego stanowi iloczyn przeciętnej jednostkowej wartości lokalu mieszkalnego i pola powierzchni użytkowej lokalu.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05.09.2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (§3.1.).

Rynek nieruchomości to ogół warunków, w których odbywa się transfer praw do nieruchomości i są zawierane umowy stwarzające wzajemne prawa i obowiązki, połączone z władaniem nieruchomościami. Rynek nieruchomości jest przede wszystkim elementem rynku produktów inwestycyjnych. Cecha nieruchomości, którą jest trwałość, powoduje, że prawa do nieruchomości są długoterminowe i stają się majątkiem inwestycyjnym. Do cech rynku nieruchomości należy:

- niejednorodność (różnorodność rynków nieruchomości w zależności od rodzaju nieruchomości),
- niedoskonałość (brak informacji o rynku, brak racjonalności aktów kupna-sprzedaży),
- mała elastyczność popytu i podaży (słaba reakcja popytu i podaży na zmiany ceny),
- lokalny charakter rynku nieruchomości (ograniczenie konkurencji),
- efektywność rynku na niskim poziomie (cena nie odzwierciedla natychmiast w pełni informacji rynkowych).

Jako lokalny rynek nieruchomości przyjąłem obszar gminy Szczawnica. Biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych transakcyjnych dla potrzeb wyceny określono wiarygodny pod względem rodzajowym i obszarowym rynek oraz wyznaczono okres jego analizy. Z uwagi na przeznaczenie szacowanej nieruchomości w planie zagospodarowania analiza dotyczyła transakcji, które miały miejsce na terenie tej gminy, dotyczących lokali mieszkalnych i nieruchomości gruntowych niezabudowanych położonych w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

Rynek ten jest niejednorodny, rozwijający się, ze zrównoważonym stosunkiem popytu do podaży. Na rynku tym głównie występuje obrót nieruchomościami rolnymi. Rocznie dokonywanych jest kilkaset transakcji. Przeważają umowy darowizny i zamiany. Sporadycznie przeprowadzane są transakcje nieruchomościami zabudowanymi. Ceny nieruchomości zabudowanych mieszczą się w przedziale od 2000 zł/m² do 10000 zł/m² p.u. Ceny lokali mieszkalnych występują od 2000 zł/m² do

15000 zł/m² p.u. Ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę, zawierają się w przedziale od 50 do 300 zł/m². Ceny gruntów rolnych i leśnych, zawierają się w przedziale od 5 do 20 zł/m². Rynek nieruchomości jest specyficzny w skali województwa, jest ograniczony, nierozwinięty, działki są wąskie, o średniej powierzchni ok. 8 ar. Z aktów notarialnych nie można wywnioskować wprost zależności między cenami i cechami nieruchomości, gdyż treść umów sprzedaży nie opisuje w całości przedmiotu transakcji. Cechy nieruchomości ustaliłem na podstawie danych zgromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznych oraz operacie ewidencji gruntów i budynków i podczas wizji w terenie. Z uwagi na brak na rynku wystarczającej ilości transakcji różniących się tylko jedną cechą rynkową, zakres i wpływ poszczególnych cech na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz ich wagi określiłem na podstawie preferencji rynkowych nabywców, które zaobserwowałem na lokalnym rynku nieruchomości. Analizując rynek nieruchomości uwzględniłem racjonalne przesłanki, określające kryteria oceny przedmiotowej nieruchomości przez typowego nabywcę.

Na podstawie analizy kilkudziesięciu transakcji sprzedaży nieruchomości przeprowadzonych w latach 2023 – 2025, ustaliłem, że na lokalnym rynku nieruchomości poziom cen nieruchomości pozostaje na stałym poziomie, nie wykazując tendencji wzrostowych lub spadkowych. Po wyraźnych wzrostach w okresie ostatnich lat, sytuacja się ustabilizowała. Upływ czasu nie miał istotnego wpływu na wartość prawa własności nieruchomości będących przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny ulegały nieznacznym wahaniom, jednak ich zakres utrzymywał się na stałym poziomie. Występujące różnice w cenach transakcyjnych nieruchomości wynikają nie ze zmiany cen w czasie, lecz z różnic w cechach charakteryzujących te nieruchomości. Ostatecznie w wycenie przyjęto transakcje odnotowane w nieodległym terminie od daty poziomu cen przyjętego za podstawę w niniejszym operacie szacunkowym. W związku z powyższym, przyjąłem trend zmian cen transakcyjnych na stałym, zerowym, poziomie. Analizę rynku oparto o najbardziej wiarygodne transakcje rynkowe, odrzucono transakcje nieruchomości budzące wątpliwości co do ich wiarygodności pod względem cech, które powinna spełniać transakcja rynkowa oraz takie, których ceny znacznie odbiegają od średnich cen transakcyjnych na rynku lokalnym.

7.1 Baza lokali mieszkalnych

Opis cech rynkowych i skal atrybutów lokali mieszkalnych

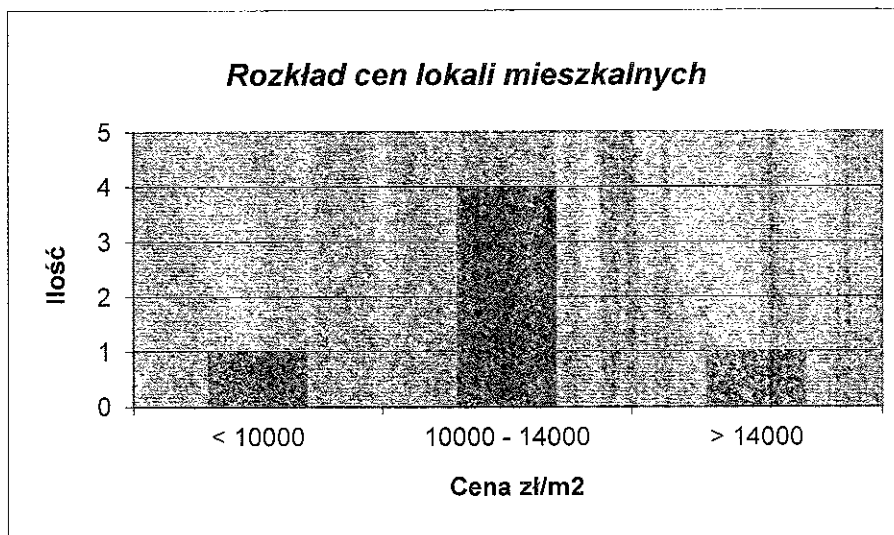
Poprzez atrybut „lokalizacja nieruchomości” rozumie się odległość od centrum, bliskość obiektów administracyjnych, usługowych, jak również atrakcyjność położenia, modę, otoczenie nieruchomości, „Rok zakończenia budowy” budynku określa wiek budynku. „Powierzchnia lokalu” określa wielkość powierzchni mieszkania. „Kondygnacja” przedstawia położenie lokalu w budynku. Atrybut „wpływ otoczenia” dotyczy sąsiedztwa nieruchomości. Atrybut „dostępność komunikacyjna” charakteryzuje dostęp do drogi publicznej, rodzaj nawierzchni.

A1 – Lokalizacja nieruchomości	2 bardzo dobra: grunty położone w centrum, atrakcyjne, modne, widokowe,	1 korzystna: grunty położone poza centrum, atrakcyjne, mniej modne, widokowe,	0 przeciętna: grunty położone w strefach pośrednich, mniej atrakcyjne, nie modne,	-1 niekorzystna: grunty położone w strefach peryferyjnych, nie atrakcyjne, nie modne,
A2 – Rok zakończenia budowy budynku	2 po 2000 r.	1 1980-2000 r.	0 1960-1979 r.	-1 przed 1960 r.
A3 – Powierzchnia lokalu	2 bardzo dobra: powyżej 80 m ²	1 korzystna: 60 m ² – 80 m ²	0 przeciętna: 40 m ² – 60 m ²	-1 niekorzystna: poniżej 40 m ²
A4 – Kondygnacja	2 bardzo dobra: I piętro	1 korzystna: II piętro	0 przeciętna: III piętro	-1 niekorzystna: parter i IV piętro
A5 – Wpływ otoczenia	2 bardzo dobry: atrakcyjne sąsiedztwo	1 korzystny: nieuciążliwe sąsiedztwo	0 przeciętny: mało uciążliwe sąsiedztwo	-1 niekorzystny: uciążliwe sąsiedztwo
A6 – Dostępność komunikacyjna	2 bardzo dobra: Bezpośredni dostęp do drogi publicznej, nawierzchnia bitumiczna	1 korzystna: Bezpośredni dostęp do drogi publicznej, nawierzchnia utwardzona	0 przeciętna: Dostęp do drogi publicznej poprzez służebność gruntową, nawierzchnia nieutwardzona	-1 niekorzystna: Brak dostępu do drogi publicznej prawnego lub praktycznego

Baza lokali mieszkalnych przyjętych do wyceny

Lp	Data transakcji	Położenie	A1	A2	A3	A4	A5	A6	Cena jedn. [zł/m ²]
1	06.02.2023	Jaworki	0	2	0	-1	1	0	14370,08
2	31.08.2023	Szlachtowa	1	1	0	-1	2	1	10829,21
3	08.12.2023	Szlachtowa	1	1	-1	1	2	1	12972,97
4	22.01.2024	Szlachtowa	1	1	1	-1	2	1	6099,50
5	11.04.2024	Szlachtowa	1	1	0	-1	2	1	12162,49
6	30.10.2024	Szlachtowa	1	1	0	-1	2	1	12259,79

Opierając się na aktach notarialnych umów sprzedaży w gminie Szczawnica, poniżej przedstawiłem rozkład cen lokali mieszkalnych.



Z powyższej analizy wynika, że wysokość cen nie zależy tylko od daty transakcji, ale również od innych czynników, zależnych od rynku nieruchomości.

Wartość najmniejsza i największa w przyjętej bazie:

$$C_{\min} = 6\,099,50 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\max} = 14\,370,08 \text{ zł/m}^2$$

Średnia cena w bazie nieruchomości podobnych wynosi: 11 449,01 zł/m².

Baza nieruchomości gruntowych została dobrana poprawnie, gdyż największą liczbę stanowią nieruchomości o średnich cenach transakcyjnych, co potwierdzają obserwacje lokalnego rynku nieruchomości.

Na podstawie preferencji rynkowych nabywców ustaliłem wpływ atrybutów (k_i) na ceny nieruchomości:

A1 Lokalizacja nieruchomości – 35%

A2 Rok budowy – 10%

A3 Powierzchnia lokalu – 10%

A4 Kondygnacja – 15%

A5 Wpływ otoczenia – 20%

A6 Dostępność komunikacyjna – 10%

Poniżej przedstawiłem następujące wnioski, które dobrze charakteryzują lokalny rynek nieruchomości:

- Najmniejszy wpływ na ceny nieruchomości mają atrybuty: rok budowy, powierzchnia lokalu, dostępność komunikacyjna.
- Przeciętny wpływ na ceny nieruchomości mają atrybuty: kondygnacja, wpływ otoczenia.
- Największy wpływ na ceny nieruchomości ma atrybut: lokalizacja.

Wyceniana nieruchomość lokalowa

Lp	Data wyceny	Położenie	A1	A2	A3	A4	A5	A6	Cena jedn. [zł/m ²]
1	20.05.2025	ul. Cieśliska 38/2	1	1	1	-1	2	0	X

Opis lokali mieszkalnych przyjętych do wyceny

1. Lokal mieszkalny o powierzchni 50,80 m², położony jest na parterze, w budynku przy ul. Zaskalskie w Jaworkach, gmina Szczawnica. Lokalizacja jest przeciętna,

z przeciętną dostępnością komunikacyjną. W lokalu znajdują się salon z aneksem kuchennym, pokój, łazienka, przedpokój i wiatrołap. Udział w nieruchomości wspólnej wynosi 5080/129525 cz. w częściach wspólnych budynku i w gruncie. Wpływ otoczenia jest korzystny.

Rep. A Nr 763/23.

Data transakcji: 06.02.2023 r., cena: 730 000 zł (14 370,08 zł/m²).

2. Lokal mieszkalny o powierzchni 48,48 m², położony jest na parterze, w budynku przy ul. Cieśliska w Szlachtovej, gmina Szczawnica. Lokalizacja jest korzystna, z dobrą dostępnością komunikacyjną. W lokalu znajdują się salon z aneksem kuchennym, dwa pokoje, łazienka i przedpokój. Udział w nieruchomości wspólnej wynosi 1/84 cz. w częściach wspólnych budynku i w gruncie. Wpływ otoczenia jest bardzo korzystny.

Rep. A Nr 12337/23.

Data transakcji: 31.08.2023 r., cena: 525 000 zł (10 829,21 zł/m²).

3. Lokal mieszkalny o powierzchni 37,00 m², położony jest na piętrze, w budynku przy ul. Cieśliska w Szlachtovej, gmina Szczawnica. Lokalizacja jest korzystna, z dobrą dostępnością komunikacyjną. W lokalu znajdują się salon z aneksem kuchennym, pokój, łazienka i przedpokój. Udział w nieruchomości wspólnej wynosi 3700/52364 cz. w częściach wspólnych budynku i w gruncie. Wpływ otoczenia jest bardzo korzystny.

Rep. A Nr 10941/23.

Data transakcji: 08.12.2023 r., cena: 480 000 zł (12 972,97 zł/m²).

4. Lokal mieszkalny o powierzchni 69,35 m², położony jest na parterze, w budynku przy ul. Cieśliska w Szlachtovej, gmina Szczawnica. Lokalizacja jest korzystna, z dobrą dostępnością komunikacyjną. W lokalu znajdują się salon z aneksem kuchennym, dwa pokoje, łazienka, przedpokój i sień. Udział w nieruchomości wspólnej wynosi 1/12 cz. w częściach wspólnych budynku i w gruncie. Wpływ otoczenia jest bardzo korzystny.

Rep. A Nr 354/24.

Data transakcji: 22.01.2024 r., cena: 423 000 zł (6 099,50 zł/m²).

5. Lokal mieszkalny o powierzchni 41,11 m², położony jest na parterze, w budynku przy ul. Cieśliska w Szlachtovej, gmina Szczawnica. Lokalizacja jest korzystna, z dobrą dostępnością komunikacyjną. W lokalu znajdują się salon z aneksem kuchennym, pokój, łazienka i przedpokój. Udział w nieruchomości wspólnej wynosi 1/77 cz. w częściach wspólnych budynku i w gruncie. Wpływ otoczenia jest bardzo korzystny.

Rep. A Nr 6495/24.

Data transakcji: 11.04.2024 r., cena: 500 000 zł (12 162,49 zł/m²).

6. Lokal mieszkalny o powierzchni 41,11 m², położony jest na parterze, w budynku przy ul. Cieśliska w Szlachtovej, gmina Szczawnica. Lokalizacja jest korzystna, z dobrą dostępnością komunikacyjną. W lokalu znajdują się salon z aneksem kuchennym, pokój, łazienka i przedpokój. Udział w nieruchomości wspólnej wynosi 1/77 cz. w częściach wspólnych budynku i w gruncie. Wpływ otoczenia jest bardzo korzystny.

Rep. A Nr 13369/24.

Data transakcji: 30.10.2024 r., cena: 504 000 zł (12 259,79 zł/m²).

Maksymalna suma poprawek korygujących ($\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$) wynosi: 8 270,58 zł/m².

7.2 Baza nieruchomości gruntowych niezabudowanych

Opis cech rynkowych i skal atrybutów nieruchomości

Poprzez atrybut „lokalizacja nieruchomości” rozumie się odległość od centrum miasta, bliskość obiektów administracyjnych, usługowych, jak również atrakcyjność położenia, modę, otoczenie nieruchomości, uciążliwość sąsiedztwa. Atrybut „dostępność komunikacyjna” charakteryzuje dostęp do drogi publicznej, rodzaj nawierzchni. Cecha „kształt nieruchomości” określa gabaryty i konfigurację nieruchomości, jej foremny lub nieregularny kształt. Atrybut „możliwość zagospodarowania” dotyczy parametrów nieruchomości umożliwiających jej zabudowę, szerokość, ukształtowanie terenu. Cecha „Wielkość, powierzchnia gruntu” określa wielkość powierzchni gruntu. „Uzbrojenie nieruchomości” przedstawia rodzaj i ilość sieci uzbrojenia terenu lub możliwość wykonania przyłączy do sieci.

A1 – Lokalizacja nieruchomości	2 bardzo dobra: grunty położone w centrum, atrakcyjne, modne, widokowe, nieuciążliwe sąsiedztwo	1 korzystna: grunty położone poza centrum, atrakcyjne, mniej modne, widokowe, nieuciążliwe sąsiedztwo	0 przeciętna: grunty położone w strefach pośrednich, mniej atrakcyjne, nie modne, mało uciążliwe sąsiedztwo	-1 niekorzystna: grunty położone w strefach peryferyjnych, nie atrakcyjne, nie modne, występuje uciążliwe sąsiedztwo
A2 – Dostępność komunikacyjna	2 bardzo dobra: Bezpośredni dostęp do drogi publicznej, nawierzchnia bitumiczna	1 korzystna: Bezpośredni dostęp do drogi publicznej, nawierzchnia utwardzona	0 przeciętna: Dostęp do drogi publicznej poprzez służebność gruntową, nawierzchnia nieutwardzona	-1 niekorzystna: Brak dostępu do drogi publicznej, prawnego lub praktycznego
A3 – Kształt nieruchomości	2 bardzo dobry: Czworobok o regularnych kształtach	1 korzystny: Regularny, ale wydłużony kształt	0 przeciętny: Nieregularny, wydłużony kształt	-1 niekorzystny: Nieregularny kształt
A4 – Możliwość zagospodarowania	2 bardzo dobra: Foremny kształt, szerokość umożliwiającą swobodną zabudowę, teren płaski	1 korzystna: Foremny kształt, szerokość umożliwiającą zabudowę, teren płaski lub lekko nachylony	0 przeciętna: Szerokość umożliwiającą zabudowę po spełnieniu dodatkowych warunków, teren o dużym nachyleniu	-1 niekorzystna: Szerokość, konfiguracja uniemożliwiająca zabudowę, teren o dużym nachyleniu
A5 – Wielkość, powierzchnia gruntu	2 bardzo korzystna: powyżej 2000 m ²	1 korzystna: 1500 m ² – 2000 m ²	0 przeciętna: 500 m ² – 1000 m ²	-1 niekorzystna: poniżej 500 m ²

A6 – Uzbrojenie nieruchomości

E, W, K, T, G,
od 0 do 5
w zależności od
możliwości
wykonania przyłączy

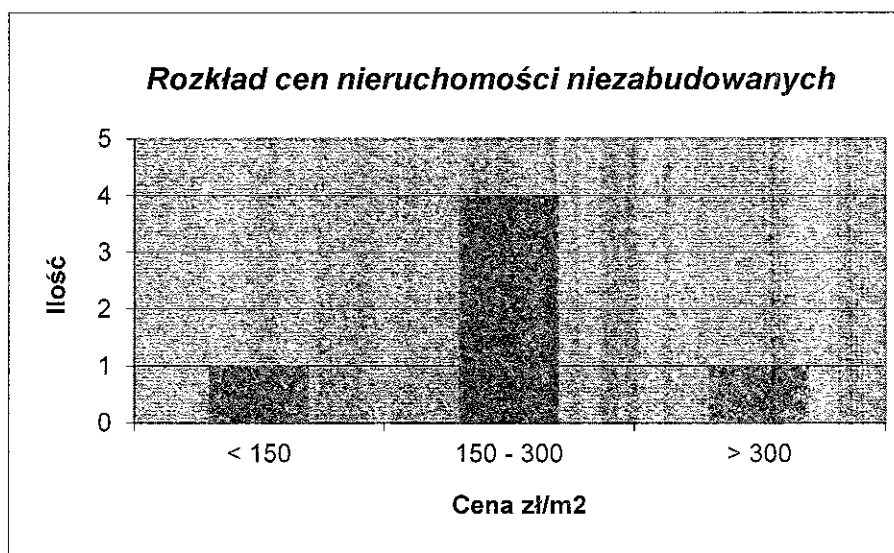
E – sieć energetyczna
W – sieć wodociągowa
K – sieć kanalizacyjna
T – sieć teletechniczna
G – sieć gazowa

Spośród transakcji dokonanych na przestrzeni ostatniego okresu, wybrałem próbkę reprezentatywną 6-elementową, która najlepiej odwzorowuje rynek. Ceny wybranych nieruchomości gruntowych mają wartości rzeczywiste, uzyskane z aktów notarialnych w monitorowanym okresie. Każdej z rozpatrywanych nieruchomości przypisałem cechy (atrybuty), które mogą mieć wpływ na cenę sprzedaży.

Baza nieruchomości gruntowych niezabudowanych

Lp	data transakcji	Położenie	A1	A2	A3	A4	A5	A6	Cena jedn. [zł/m ²]
1	30.09.2023	Szlachtowa	1	0	1	0	-1	0	195,88
2	11.09.2023	Szlachtowa	1	0	1	1	0	2	335,00
3	2.02.2024	Szlachtowa	2	2	2	1	-1	0	300,00
4	23.02.2024	Szlachtowa	1	0	1	1	0	0	150,00
5	8.04.2024	Szlachtowa	1	1	1	0	0	0	185,00
6	31.07.2024	Szlachtowa	1	0	1	1	-1	0	256,15

Opierając się na aktach notarialnych umów sprzedaży w gminie Szczawnica, poniżej przedstawiłem rozkład cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych.



Z powyższej analizy wynika, że wysokość cen nie zależy tylko od daty transakcji, ale również od innych czynników, zależnych od rynku nieruchomości.

Wartość najmniejsza i największa w przyjętej bazie:

$$C_{\min} = 150,00 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\max} = 335,00 \text{ zł/m}^2$$

Średnia cena w bazie nieruchomości wynosi: 237,00 zł/m².

Baza nieruchomości gruntowych została dobrana poprawnie, gdyż największą liczbę stanowią nieruchomości o średnich cenach transakcyjnych, co potwierdzają obserwacje lokalnego rynku nieruchomości.

Na podstawie preferencji rynkowych nabywców ustaliłem wpływ atrybutów (k_i) na ceny nieruchomości:

- A1 Lokalizacja nieruchomości – 30%
- A2 Dostępność komunikacyjna – 15%
- A3 Kształt działki – 20%
- A4 Możliwość zagospodarowania – 20%
- A5 Wielkość gruntu – 10 %
- A6 Uzbrojenie – 5%

Poniżej przedstawiłem następujące wnioski, które dobrze charakteryzują lokalny rynek nieruchomości:

- Najmniejszy wpływ na ceny nieruchomości ma atrybut: uzbrojenie i wielkość gruntu.
- Przeciętny wpływ na ceny nieruchomości mają atrybuty: dostępność komunikacyjna, możliwość zagospodarowania i kształt działki.
- Największy wpływ na ceny nieruchomości ma atrybut: lokalizacja nieruchomości.

Wyceniany grunt

Lp	Data wyceny	Położenie	A1	A2	A3	A4	A5	A6	Cena jedn. [zł/m ²]
1	20.02.2025	ul. Cieślicka 38	1	0	1	2	2	3	X

Opis podobnych nieruchomości gruntowych

1. Nieruchomość niezabudowana położona w Szlachtovej, przy ul. Słona Młaka, gmina Szczawnica, o pow. 0,0582 ha. Lokalizacja nieruchomości jest korzystna, z przeciętną dostępnością komunikacyjną. Kształt nieruchomości jest dobry, możliwość jej zagospodarowania jest przeciętna, a wielkość gruntu jest niekorzystna. Nieruchomość jest nieuzbrojona.
Rep. A Nr 2928/23.
Data transakcji: 30.09.2023 r., cena: 114 000 zł (195,88 zł/m²).
2. Nieruchomość niezabudowana położona w Szlachtovej, przy ul. Słona Młaka, gmina Szczawnica, o pow. 0,1000 ha. Lokalizacja nieruchomości jest korzystna, z przeciętną dostępnością komunikacyjną. Kształt nieruchomości jest dobry, możliwość jej zagospodarowania jest korzystna, a wielkość gruntu jest przeciętna. Istnieje możliwość wykonania przyłączy do sieci energetycznej i kanalizacyjnej.
Rep. A Nr 8206/23.
Data transakcji: 11.09.2023 r., cena: 335 000 zł (335,00 zł/m²).
3. Nieruchomość niezabudowana położona w Szlachtovej, przy ul. Cieślicka, gmina Szczawnica, o pow. 0,0956 ha. Lokalizacja nieruchomości jest bardzo korzystna, z bardzo dobrą dostępnością komunikacyjną. Kształt nieruchomości jest bardzo korzystny, możliwość jej zagospodarowania jest dobra, a wielkość gruntu jest niekorzystna. Nieruchomość jest nieuzbrojona.
Rep. A Nr 949/24.
Data transakcji: 02.02.2024 r., cena: 286 800 zł (300,00 zł/m²).
4. Nieruchomość niezabudowana położona w Szlachtovej, przy ul. Słona Młaka, gmina Szczawnica, o pow. 0,1557 ha. Lokalizacja nieruchomości jest korzystna, z przeciętną dostępnością komunikacyjną. Kształt nieruchomości jest dobry,

możliwość jej zagospodarowania jest korzystna, a wielkość gruntu jest przeciętna. Nieruchomość jest nieuzbrojona.

Rep. A Nr 1642/24.

Data transakcji: 23.02.2024 r., cena: 233 550 zł (150,00 zł/m²).

5. Nieruchomość niezabudowana położona w Szlachtovej, przy ul. Słona Młaka, gmina Szczawnica, o pow. 0,1000 ha. Lokalizacja nieruchomości jest korzystna, z dobrą dostępnością komunikacyjną. Kształt nieruchomości jest korzystny, możliwość jej zagospodarowania i wielkość gruntu są przeciętne. Nieruchomość jest nieuzbrojona.

Rep. A Nr 2957/24.

Data transakcji: 08.04.2024 r., cena: 185 000 zł (185,00 zł/m²).

6. Nieruchomość niezabudowana położona w Szlachtovej, przy ul. Słona Młaka, gmina Szczawnica, o pow. 0,0976 ha. Lokalizacja nieruchomości jest korzystna, z przeciętną dostępnością komunikacyjną. Kształt nieruchomości jest korzystny, możliwość jej zagospodarowania jest dobra, a wielkość gruntu jest niekorzystna. Nieruchomość jest nieuzbrojona.

Rep. A Nr 6829/24.

Data transakcji: 31.07.2024 r., cena: 250 000 zł (256,15 zł/m²).

Maksymalna suma poprawek korygujących ($\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$) wynosi: 185,00 zł/m².

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

8.1 Określenie wartości lokalu mieszkalnego

Spośród podobnych lokali mieszkalnych, wybrałem reprezentatywną próbkę sześciu lokali, na podstawie której określiłem wartość lokalu.

Atrybut	Wyceniany lokal mieszkalny			Lokale do porównywania					
				1	2	3	4	5	6
Lokalizacja	1			0	1	1	1	1	1
Rok budowy	1			2	1	1	1	1	1
Powierzchnia	1			0	0	-1	1	0	0
Kondygnacja	-1			-1	-1	1	-1	-1	-1
Wpływ otoczenia	2			1	2	2	2	2	2
Dostęp komunik.	0			0	1	1	1	1	1
Cena [zł/m²]	Δ C = 8270,58			14370,08	10829,21	12972,97	6099,50	12162,49	12259,79
Atrybut	Udział procent. [k%]	Udział kwotowy Δa	Udział kwotowy na jednostkę atryb. [zł]	Różnica atrybutu dla nieruchomości wycenianej i porównywanej					
		Przedział zmienności atrybut. Δa		Poprawka korygująca dla poszczególnego atrybutu [zł]					
Lokalizacja	35	2894,70	2894,70	1	0	0	0	0	0
		1		2894,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rok budowy	10	827,06	827,06	-1	0	0	0	0	0
		1		-827,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Powierzchnia	10	827,06	413,53	1	1	2	0	1	1
		2		413,53	413,53	827,06	0,00	413,53	413,53
Kondygnacja	15	1240,59	620,29	0	0	-2	0	0	0
		2		0,00	0,00	-1240,59	0,00	0,00	0,00

Wpływ otoczenia	20	1654,12	1654,12	1	0	0	0	0	0
		1		1654,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dostęp komunik.	10	827,06	827,06	0	-1	-1	-1	-1	-1
		1		0,00	-827,06	-827,06	-827,06	-827,06	-827,06
Suma	100	Suma poprawek		4135,29	-413,53	-1240,59	-827,06	-413,53	-413,53
Ceny skorygowane o sumę poprawek				18505,37	10415,68	11732,39	5272,44	11748,96	11846,26

Wartość jednostkowa lokalu: $\hat{C}_{WN} = 11\,586,85 \text{ zł/m}^2$.

Powierzchnia lokalu: $P = 69,35 \text{ m}^2$.

Wartość lokalu mieszkalnego nr 2: $W = 803\,548 \text{ zł}$.

Wartość 1/2 części lokalu mieszkalnego nr 2: $W = 401\,774 \text{ zł}$.

8.2 Określenie wartości udziału w nieruchomości wspólnej

Spośród podobnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych, wybrałem reprezentatywną próbkę sześciu nieruchomości, na podstawie której określiłem wartość nieruchomości i wartość udziału w gruncie.

Atrybut	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości do porównywania							
		1	2	3	4	5	6		
Lokalizacja	1	1	1	2	1	1	1		
Dostęp komunik.	0	0	0	2	0	1	0		
Kształt działki	1	1	1	2	1	1	1		
Możliwość zagosp	2	0	1	1	1	0	1		
Wielkość gruntu	2	-1	0	-1	0	0	-1		
Uzbrojenie	3	0	2	0	0	0	0		
Cena [zł/m²]	Δ C = 185,00		195,88	335,00	300,00	150,00	185,00	256,15	
Atrybut	Udział procent [k%]	Udział kwotowy Δc	Udział kwotowy na jednost atryb. [zł]	Różnica atrybutu dla nieruchomości wycenianej i porównywanej					
		Przedział zmienności atrybut. Δa		Poprawka korygująca dla poszczególnego atrybutu [zł]					
Lokalizacja	30	55,50	55,50	0	0	-1	0	0	0
		1		0,00	0,00	-55,50	0,00	0,00	0,00
Dostęp komunik.	15	27,75	13,88	0	0	-2	0	-1	0
		2		0,00	0,00	-27,75	0,00	-13,88	0,00
Kształt działki	20	37,00	37,00	0	0	-1	0	0	0
		1		0,00	0,00	-37,00	0,00	0,00	0,00
Możliwość zagosp	20	37,00	37,00	2	1	1	1	2	1
		1		74,00	37,00	37,00	37,00	74,00	37,00
Wielkość gruntu	10	18,50	18,50	3	2	3	2	2	3
		1		55,50	37,00	55,50	37,00	37,00	55,50
Uzbrojenie	5	9,25	4,63	3	1	3	3	3	3
		2		13,88	4,63	13,88	13,88	13,88	13,88
Suma	100	Suma poprawek		143,38	78,63	-13,88	87,88	111,00	106,38
Ceny skorygowane o sumę poprawek				339,25	413,63	286,13	237,88	296,00	362,52

Wartość jednostkowa gruntu: $\hat{C}_{WG} = 322,57 \text{ zł/m}^2$

Powierzchnia gruntu: $P = 3461 \text{ m}^2$.

Wartość gruntu: $W = 1\,116\,415 \text{ zł}$.

Udział lokalu nr 2 w nieruchomości wspólnej = 1/12 cz.

Wartość udziału w nieruchomości wspólnej = 93 035 zł.

Wartość 1/2 części udziału w nieruchomości wspólnej = 46 517 zł.

9. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Wartość rynkowa 1/2 części nieruchomości lokalowej, dla aktualnego sposobu użytkowania, wynosi:

W = 401 770 zł

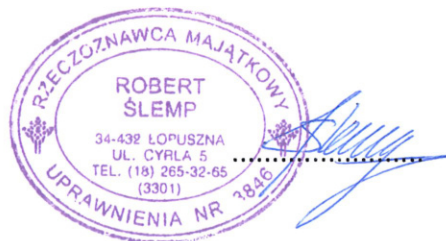
słownie: czterysta jeden tysięcy siedemset siedemdziesiąt złotych

wartość rynkowa 1/2 części przynależnego do lokalu mieszkalnego udziału 0,0833 części w nieruchomości wspólnej i w działce ewid. nr 646/7 objętej Kw nr NS1T/00138676/9 zawarta w wyżej określonej wartości lokalu wynosi:

W = 46 520 zł

słownie: czterdzieści sześć tysięcy pięćset dwadzieścia złotych

W niniejszej wycenie uwzględniłem czynniki mające wpływ na wartość nieruchomości, tj. lokalizację, sąsiedztwo, powierzchnię i kształt działki, dostępność komunikacyjną, możliwości inwestycyjne i dostęp do infrastruktury technicznej, kondygnację, oraz poziom cen rynkowych podobnych lokali mieszkalnych i nieruchomości gruntowych niezabudowanych. Wartość jednostkowa jest zbliżona do średniej ceny transakcyjnej podobnych lokali mieszkalnych i nieruchomości gruntowych niezabudowanych. Określenia wartości przedmiotowej nieruchomości dokonałem w oparciu o analizę zachowań rynku lokalnego, w trakcie zawierania transakcji kupna-sprzedaży, z uwzględnieniem podstawowych cech decydujących o wartości nieruchomości. Zastosowana metoda wyceny pozwoliła na uzyskanie wartości, która odzwierciedla aktualną na datę wyceny wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości. Wartość określona w procesie wyceny dla przedmiotowej nieruchomości mieści się w przedziale cenowym nieruchomości podobnych, które były przedmiotem transakcji kupna-sprzedaży. Otrzymany wynik określający wartość rynkową nieruchomości można uznać za realny i zgodny z rynkiem. Oszacowana wartość potwierdza prawidłowość przeprowadzonych analiz i podstaw wyceny.



10. OCENA PRZYDATNOŚCI NA ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI

Istotną cechą cenotwórczą przedmiotowej nieruchomości jest jej lokalizacja. Nieruchomość jest położona w otoczeniu podobnych budynków mieszkalnych i ten parametr w przyszłości nie ulegnie zmianie. Stan rynku nieruchomości ustabilizował się, bez wyraźnego trendu spadkowego lub wzrostowego. Wartość nieruchomości nie powinna ulec zmniejszeniu w okresie kilku lat. Przy podniesieniu standardu lokalu, jego remontu i modernizacji, wartość nieruchomości ulegnie zwiększeniu. Nieruchomość może stanowić zabezpieczenie wierzytelności. Ostateczna ocena ryzyka, związanego z zabezpieczeniem wierzytelności na nieruchomości, należy w każdym przypadku do wierzyciela.

11. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

Operat sporządzono zgodnie z przepisami prawa.

Wartość rynkowa nieruchomości nie zawiera podatku VAT.

Operat może być wykorzystany wyłącznie dla celu w jakim został on sporządzony.

Operat nie może być publikowany w całości, części lub udostępniany osobom trzecim bez uzgodnienia z autorem operatu formy i treści publikacji.

Operat szacunkowy nie stanowi ekspertyzy stanu technicznego lokalu i budynku oraz nie dotyczy jakości stosowanych materiałów, tanu konstrukcji i innych wad ukrytych obiektów podlegających oszacowaniu.

Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których występowania nie mógł stwierdzić na podstawie dokumentacji prawnej lub w czasie wizji lokalnej. Przedstawione dokumenty i zawarty w nich stan prawny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.

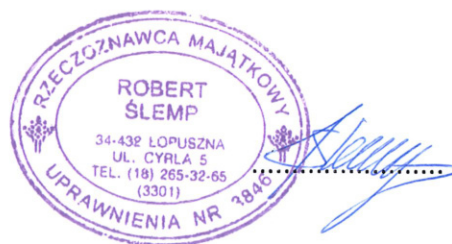
Operat może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiłyby zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Operat może być wykorzystany po upływie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia po potwierdzeniu jego aktualności przez autora wyceny.

Wszystkie obliczenia zostały przeprowadzone w arkuszu kalkulacyjnym MS Office i następnie skopiowane do operatu opracowanego w dokumencie MS Word.

Łopuszna, dnia 20 lutego 2025 r.

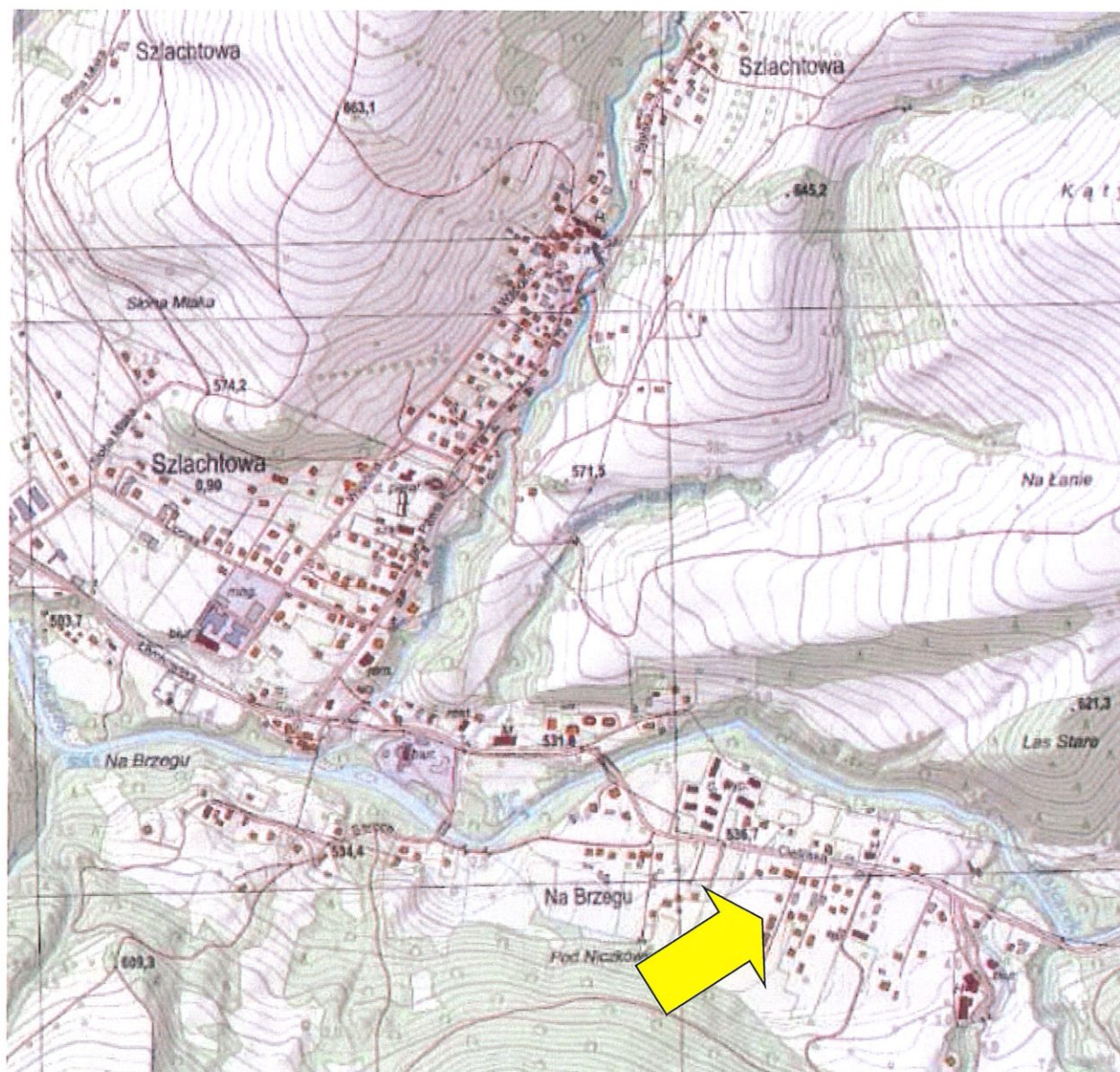
Autor operatu:



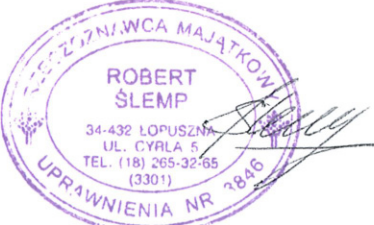
ZAŁĄCZNIKI

1. Mapa z lokalizacją nieruchomości
2. Odpis z rejestru gruntów
3. Badanie księgi wieczystej
4. Szkic działek ewidencyjnych
5. Szkic syt-wys
6. Dokumentacja fotograficzna

MAPA Z LOKALIZACJĄ NIERUCHOMOŚCI



WYPIS Z DOKUMENTU
SPORZĄDZONY PRZEZ RZECZOZNAWCĘ MAJĄTKOWEGO
w trybie art.155 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U.2024.1145)

1. Szczegółowe określenie dokumentu lub innego źródła danych, z którego dokonywany jest wypis	Rejestr gruntów w Szadkowie
2. Miejsce udostępnienia lub sporządzenia wypisu, jednostka udostępniająca.	Starostwo Powiatowe w Nowym Torcu ul. Boł. Wstydliwego 14
3. Treść wypisu lub odpisu: Jedn. ewid. Szadkowie Obszar Węsków Dzieln. Szadkowie Jedn. rej. G.437, Kw. w NSRT/00138676/9 m.in. Marek Tomasz Kosałski s. Marianna i Anieli u. 1/120 oraz żona Iwona Bogumiła Kosałska c. Apolinarego i Aleksandry zam. u. Piotrkowie Trybunalskim, przy ul. Wyspiańskiego 10/30 data ewid. ur. 646/7 o pow. 0,3461 ha, w tym: 0,2122 ha - B 0,1339 ha - N Jedn. rej. G.40, Kw. w NSRT/00152977/3 Marek Tomasz Kosałski s. Marianna i Anieli oraz żona Iwona Bogumiła Kosałska c. Apolinarego i Aleksandry zam. u. Piotrkowie Trybunalskim, przy ul. Wyspiańskiego 10/30 lokal ewid. ur. 2 o pow. użytk. 69,35 m ² , położony przy ul. Gęślińska 38/2	
4. Data sporządzenia wypisu, pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego	

WYPIS Z DOKUMENTU
SPORZĄDZONY PRZEZ RZECZOZNAWCĘ MAJĄTKOWEGO
w trybie art.155 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U.2024.1145)

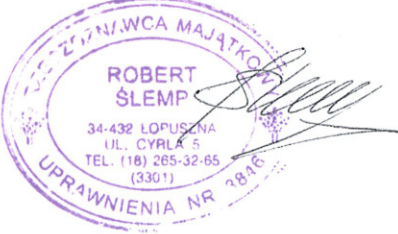
1. Szczegółowe określenie dokumentu lub innego źródła danych, z którego dokonywany jest wypis	Księgi wieczyste w. w. NSI/00138676/9 NSI/00152977/3
2. Miejsce udostępnienia lub sporządzenia wypisu, jednostka udostępniająca.	Sąd Rejonowy w Nowym Targu ul. Sędziana 6
3. Treść wypisu lub odpisu: Ks w NSI/00152977/3 Dział I: lokal mieszkalny o pow. użytk. 69,35m ² , położony na 1 kondygnacji w budynku przy ul. Giezińska 38/2, składający się z sypialni z aneksem kuchennym, 2 pokoi, łazienki z WC, hallu i schodów. Dział II: udział 1/12 części zwierzchniej z własnością lokalu i u prądu obj. Ks NSI/00138676/9 Dział III: Iwona Bogumiła Kosałska s. Apolinarego i Aleksandry oraz Marek Tomasz Kosałski s. Marianna i Anieli na prawach współwłasnej majątkowej wspólnoty ustalonej. Dział IV: braki wpisów Dział V: hipoteka pomyślowa na rzecz ZUS Zakład w Tomaszów Mazowiecki. Ks w NSI/00138676/9 Dział I: m.in. działka bud. w. 646/7, stanowiąca własność,	
4. Data sporządzenia wypisu, pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego	

WYPIS Z DOKUMENTU
SPORZĄDZONY PRZEZ RZECZOZNAWCĘ MAJĄTKOWEGO
w trybie art.155 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U.2024.1145)

1. Szczegółowe określenie dokumentu lub innego źródła danych, z którego dokonywany jest wypis	
2. Miejsce udostępnienia lub sporządzenia wypisu, jednostka udostępniająca.	
3. Treść wypisu lub odpisu: ...zabudowana budynkiem mieszkalnym nr 38 przy ul. Giełkińskiego w Stachowcu gmina Stachowice Dział I Spis nieruchomości prawa własności z służebnością przesyłu, przed wypisem...przeobrażenia w pełni przedzielnego i dzielonego, par. 1016/1 646/8, posesji biurowej, ul. Giełkińskiego, na parcie...wchodzącej w skład tej działki na...na podstawie...właścicieli...działki...ul. Giełkińskiego... prawa...własności...bez...służebności...gruntu...przeobrażenia...na przeobrażenia...na...na...w 646/8 na...na podstawie właścicieli...działki...w 646/7. Dział II: Kto...właściciel...ul. Giełkińskiego...nr 2...K...1511/00152 377/3 Dział III: Kto...właściciel...każdego z...właścicieli...przeobrażenia... prawa...do...z...prawa...przed...budynkiem...w...parcie... od strony...wchodzącej, kompostu...z...prawa...przed...budynkiem... od strony...wchodzącej, kompostu...z...prawa...z...od strony wchodzącej, służebności...przeobrażenia...przeobrażenia...i...przeobrażenia...	
4. Data sporządzenia wypisu, pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego	

WYPIS Z DOKUMENTU
SPORZĄDZONY PRZEZ RZECZOZNAWCĘ MAJĄTKOWEGO

w trybie art.155 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U.2024.1145)

1. Szczegółowe określenie dokumentu lub innego źródła danych, z którego dokonywany jest wypis	
2. Miejsce udostępnienia lub sporządzenia wypisu, jednostka udostępniająca.	
3. Treść wypisu lub odpisu: 	
4. Data sporządzenia wypisu, pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego	

obrob : Szlachetowa



SZKIC SYTUACYJNO – WYSOKOŚCIOWY

wieś : Szlachtowa

