

Sygn. akt KR1S/GU/801/2023 (KR1S/GUp/117/2024)

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową

prawa własności nieruchomości gruntowej w udziale 1/4 części,

objętej księgą wieczystą nr KR1B/00021114/6,
stanowiącej działki ewidencyjne nr: 2902/3, 4795, 2908/2, 2897/5, 2907/2,
2899/2, 2905/4, 2909/2, 2905/3, 2901/10,
położonej w miejscowości Jachówka,
gmina Budzów, powiat suski

autor opracowania:

mgr inż. Magdalena Ślufarska

Kraków, 30 września 2025 roku

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO:

Przedmiotem wyceny są nieruchomości:	Gruntowe
Adres nieruchomości:	Jachówka, dz. nr: 2902/3, 4795, 2908/2, 2897/5, 2907/2, 2899/2, 2905/4, 2909/2, 2905/3, 2901/10, gmina Budzów, powiat suski, województwo małopolskie.
Zakres wyceny:	Niezbudowane działki ewidencyjne nr: 2902/3, 4795, 2908/2, 2897/5, 2907/2, 2899/2, 2905/4, 2909/2, 2905/3, 2901/10.
Księga wieczysta nieruchomości:	KR1B/00021114/6.
Stan władania:	Prawo własności nieruchomości gruntowych w udziale 1/4 części.
Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej udziału wynoszącego 1/4 części w nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr KR1B/00021114/6 jako podstawy do sporządzenia spisu inwentarza masy upadłościowej i określenia wartości zbywczej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym Agnieszki Gaura, zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 27-07-2023 roku, sygn. akt KR1S/GU/801/2023. Postępowanie prowadzone jest pod sygnaturą akt KR1S/GUp/117/2024.

Wartość rynkowa prawa własności **w udziale 1/4 części nieruchomości objętej KW nr KR1B/00021114/6** stanowiącej działki nr: 2902/3, 4795, 2908/2, 2897/5, 2907/2, 2899/2, 2905/4, 2909/2, 2905/3, 2901/10, wg stanu i cen na dzień wyceny wynosi:

WR-1/4 = 28 064,75 zł

słownie: dwadzieścia osiem tysięcy sześćdziesiąt cztery złote 75/100

W tym wartość rynkowa poszczególnych działek w udziale 1/4 części:

numer działki	udział 1/4 wartość rynkowa [zł]
2902/3	298,75 zł
4795	1 022,00 zł
2908/2	1 026,00 zł
2897/5	1 474,75 zł
2907/2	1 617,00 zł
2899/2	2 190,75 zł
2905/4	2 933,50 zł
2909/2	3 621,00 zł
2905/3	4 736,00 zł
2901/10	9 145,00 zł

**Wartość działek objętych KW nr KR1B/00021114/6 w udziale 1/4 dla sprzedaży wymuszonej podana w pkt. 10 opracowania*

Podejście, metoda wyceny:	Do oszacowania nieruchomości zastawano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.
Data określenia wartości:	30 września 2025 roku.
Data sporządzenia operatu:	30 września 2025 roku.
Operat sporządził: Nazwisko i imię: Numer uprawnień	Magdalena Ślufarska 4847

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	4
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	8
7. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ...	12
8. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY	13
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIEZABUDOWANYCH DZIAŁEK	14
9.1. ANALIZA RYNKU	14
9.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI DZIAŁEK NR: 2902/3, 4795, 2908/2, 2897/5, 2907/2	15
9.3. OKREŚLENIE WARTOŚCI DZIAŁEK NR: 2899/2, 2905/4, 2909/2, 2905/3	19
9.4. OKREŚLENIE WARTOŚCI DZIAŁKI NR 2901/10	24
10. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW).....	27
11. WYNIK KOŃCOWY WYCENY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, WNIOSKI I UZASADNIENIA	27
12. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	28
13. ZAŁĄCZNIKI	28

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, położona w miejscowości Jachówka, gmina Budzów, powiat suski, województwo małopolskie, stanowiąca działki ewidencyjne nr: 2902/3, 4795, 2908/2, 2897/5, 2907/2, 2899/2, 2905/4, 2909/2, 2905/3, 2901/10, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr KR1B/00021114/6.

2. ZAKRES WYCENY

Zakres opracowania obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności w udziale 1/4 części nieruchomości gruntowej stanowiącej niezabudowane działki ewidencyjne nr: 2902/3, 4795, 2908/2, 2897/5, 2907/2, 2899/2, 2905/4, 2909/2, 2905/3, 2901/10.

Przedmiotowe działki położone są w miejscowości Jachówka, objęte księgą wieczystą nr KR1B/00021114/6.

3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej udziału wynoszącego 1/4 części w nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr KR1B/00021114/6 jako podstawy do sporządzenia spisu inwentarza masy upadłościowej i określenia wartości zbywczej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym Agnieszki Gaura, zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 27-07-2023 roku, sygn. akt KR1S/GU/801/2023. Postępowanie prowadzone jest pod sygnaturą akt KR1S/GUp/117/2024.

4. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

4.1. PODSTAWA FORMALNA

Podstawą formalną sporządzenia przedmiotowego opracowania stanowi zlecenie syndyka Marzeny Pawełczyk wyznaczonego w postępowaniu upadłościowym Agnieszki Gaura.

4.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – z późniejszymi zmianami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832).
- 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 Prawo Upadłościowe z dnia 28 lutego 2003 roku z późniejszymi zmianami.
- Ustawa z dnia 06 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece z późniejszymi zmianami.
- Ustawa z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).
- Inne dokumenty posiadające moc prawną w chwili wykonania niniejszej opinii.

4.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Wizja terenowa w dniu 26-09-2025 roku,
- Badanie zapisów księgi wieczystej nr KR1B/00021114/6 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Suchoj Beskidzkiej, IV Wydział Ksiąg Wieczystych,
- Postanowienie o upadłości,
- Informacje od Zleceniodawcy,
- Informacje z Ewidencji Gruntów w Starostwie Powiatowym,
- Konsultacja w sprawie przeznaczenia nieruchomości w opracowaniach planistycznych przeprowadzona w Urzędzie Gminy,
- Dane rynkowe z akt notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości uzyskane w Starostwach Powiatowych,
- Informacje o ruchu cen na lokalnym rynku nieruchomości będące w Bazie Danych,
- Informacje z Internetu i prasy specjalistycznej.

4.4. PODSTAWY METODOLOGICZNE

- „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 2001 r.,
- „Nieruchomości. Definicje, funkcje i zasady wyceny” - Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, Dom Wydawniczy ELIPSA, Warszawa 2003 r.,

- „Wycena nieruchomości. Zasady i procedury” – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2005 r.

5. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

- Data, dokonania oględzin nieruchomości: 26-09-2025 roku.
- Data określenia stanu prawnego przedmiotu wyceny: 30-09-2025 roku.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 30-09-2025 roku.
- Data sporządzenia operatu szacunkowego: 30-09-2025 roku.

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

6.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Księga wieczysta: **KR1B/00021114/6** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Suchej Beskidzkiej, IV Wydział Ksiąg Wieczystych:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
			Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	4		10
Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	2897/5		1, 2, 3
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	MAŁOPOLSKIE, SUSKI, BUDZÓW, JACHÓWKA
Sposób korzystania	GOSPODARSTWO ROLNE		
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	2899/2		1, 2, 3
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	MAŁOPOLSKIE, SUSKI, BUDZÓW, JACHÓWKA
Sposób korzystania	GOSPODARSTWO ROLNE		
Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	2901/10		1, 2, 3
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	MAŁOPOLSKIE, SUSKI, BUDZÓW, JACHÓWKA
Sposób korzystania	GOSPODARSTWO ROLNE		
Lp. 4.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	2902/3		1, 2, 3
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	MAŁOPOLSKIE, SUSKI, BUDZÓW, JACHÓWKA
Sposób korzystania	GOSPODARSTWO ROLNE		
Lp. 5.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	2905/3		1, 2, 3
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	MAŁOPOLSKIE, SUSKI, BUDZÓW, JACHÓWKA
Sposób korzystania	GOSPODARSTWO ROLNE		
Lp. 6.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	2905/4		1, 2, 3
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	MAŁOPOLSKIE, SUSKI, BUDZÓW, JACHÓWKA

miejsowość)					
Sposób korzystania		GOSPODARSTWO ROLNE			
Lp. 7.	---				Nr podstawy wpisu
Numer działki		2907/2			1, 2, 3
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	MAŁOPOLSKIE, SUSKI, BUDZÓW, JACHÓWKA	
Sposób korzystania		GOSPODARSTWO ROLNE			
Lp. 8.	---				Nr podstawy wpisu
Numer działki		2908/2			1, 2, 3
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	MAŁOPOLSKIE, SUSKI, BUDZÓW, JACHÓWKA	
Sposób korzystania		GOSPODARSTWO ROLNE			
Lp. 9.	---				Nr podstawy wpisu
Numer działki		2909/2			1, 2, 3
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	MAŁOPOLSKIE, SUSKI, BUDZÓW, JACHÓWKA	
Sposób korzystania		GOSPODARSTWO ROLNE			
Lp. 10.	---				Nr podstawy wpisu
Numer działki		4795			1, 2, 3
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	MAŁOPOLSKIE, SUSKI, BUDZÓW, JACHÓWKA	
Sposób korzystania		GOSPODARSTWO ROLNE			
		Nr podstawy wpisu			
Obszar całej nieruchomości		0,7800 HA			10
Komentarz do migracji					
		Nr podstawy wpisu			
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej		WYKREŚLONO Z URZĘDU.			8, 9
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej		2			
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ					
BRAK WPISÓW					
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ					
Właściciele					
Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	2	1 / 4	---6
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		ZOFIA GAURA, STEFAN, ANNA,			
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	3	1 / 4	---6
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		AGNIESZKA GAURA, STANISŁAW, ZOFIA,			
Lp. 3.	---				Nr podstawy wpisu

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	4	1 /4	---	6
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	EWA MARRICCO, STANISŁAW, ZOFIA,				
Lp. 4.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	5	1 /4	---	6
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	DANUTA KUJTKOWSKA, STANISŁAW, ZOFIA,				
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA					
Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2				13
Rodzaj wpisu	OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ				
Treść wpisu	WPIS NA UDZIALE 1/4 CZĘŚĆ (NR UDZIAŁU W PRAWIE 2) - OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ZOFII GAURA, NR PESEL: 70050711841 Z DNIEM 4 LIPCA 2023 R., - SYNDYKIEM MASY UPADŁOŚCI WYZNACZONO ŁUKASZA ANDRZEJA ZAGÓRSKIEGO NR LICENCJI DORADCY RESTRUKTURYZACYJNEGO 21				
DZIAŁ IV - HIPOTEKA					
Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1				11
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA				
Suma (słownie), waluta	4033,47 (CZTERY TYSIĄCE TRZYDZIEŚCI TRZY 47/100) ZŁ				
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	4			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU WYKONAWCZEGO W POSTACI: NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ, ODSETEK ORAZ KOSZTÓW PROCESU, TYTUŁ WYKONAWCZY W POSTACI ODPISU NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU REJONOWEGO LUBLIN - ZACHÓD W LUBLINIE, VI WYDZIAŁ CYWILNY SYGN. AKT VI NC-E 1353978/19 Z DN. 09.09.2019 R. Z KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI W POSTANOWIENIU SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE, VI WYDZIAŁ CYWILNY Z DN. 14.11.2019 R. SYGN. AKT VI NC-E 1353978/19		
Wierzyciel hipoteczny					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	ALEKTUM CAPITAL II AG, ZUG SZWAJCARIA			
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2				12
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA				
Suma (słownie), waluta	3947,85 (TRZY TYSIĄCE DZIEWIĘĆSET CZTERDZIEŚCI SIEDEM 85/100) ZŁ				
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	4			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU WYKONAWCZEGO W POSTACI: NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ, ODSETEK ORAZ KOSZTÓW PROCESU, TYTUŁ WYKONAWCZY W POSTACI ODPISU NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU REJONOWEGO W SUCHEJ BESKIDZKIEJ, I WYDZIAŁ CYWILNY SYGN. AKT I NC 66/20 Z DN. 15.03.2020 R. Z		

		KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	ALEKTUM CAPITAL II AG, ZUG SZWAJCARIA

Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów księgi wieczystej nr KR1B/00021114/6 w podsystemie dostępu do centralnej bazy danych ksiąg wieczystych.

Na dzień wyceny dla przedmiotowej nieruchomości nie ma informacji o obciążeniach nieujawnionych w księdze wieczystej, nie ma również obciążeń ujawnionych w księdze wieczystej praw i roszczeń, o których mowa w artykułe 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. Na dzień wyceny nie ma praw i roszczeń, które pozostają w mocy po sprzedaży.

Brak hipotek na udziale upadłego.

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W EWIDENCJI GRUNTÓW

Oznaczenie i powierzchnia działek z informacji uzyskanej w Ewidencji Gruntów w Starostwie Powiatowym w Suchoj Beskidzkiej:

numer działki	powierzchnia działki (ha)	klaso użytek
2902/3	0,0053	Br/PsV
4795	0,0201	Br/PsV
2908/2	0,0219	RVI
2897/5	0,0305	Lzr/RVI
2907/2	0,0318	LsIII
2899/2	0,0489	Lzr/RVI
2905/4	0,0637	Lzr/RV
2909/2	0,0846	RVI
2905/3	0,1184	PsV,RV,Lzr/RV
2901/10	0,3548	RVI,Lzr/RVI

Działki położone są w miejscowości Jachówka, gmina Budzów, powiat suski, województwo małopolskie.

6.2. STAN TECHNICZNY I UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

OPIS NIERUCHOMOŚCI:

Działka ewidencyjna nr 2902/3

Posiada powierzchnię 0,0053 ha, wg ewidencji gruntów klaso użytek Br/PsV, jest niezabudowana, porośnięta drzewostanem, zielenią nieurządzoną. Wg mapy <https://www.bdl.lasy.gov.pl/portal/mapy> działka nie znajduje się w wydzieleniu leśnym. Działka posiada kształt wieloboku zbliżonego do prostokąta. Działka nie posiada prawnie uregulowanego dostępu i dojazdu do drogi publicznej. Urządzenia infrastruktury technicznej: elektryczna. Sąsiedztwo i otoczenie stanowią tereny zieleni, leśne w dalszej odległości skupisko zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Działka ewidencyjna nr 4795

Posiada powierzchnię 0,0201 ha, wg ewidencji gruntów klaso użytek Br/PsV, jest niezabudowana, porośnięta drzewostanem, zielenią nieurządzoną. Wg mapy <https://www.bdl.lasy.gov.pl/portal/mapy> działka nie znajduje się w wydzieleniu leśnym. Działka posiada kształt wieloboku zbliżonego do prostokąta. Od strony południowej posiada bezpośredni dostęp do wewnętrznej, ogólnodostępnej, nieurządzonej drogi, będącej własnością gminy, lecz nieposiadającej statutu drogi publicznej. Urządzenia infrastruktury technicznej: elektryczna. Sąsiedztwo i otoczenie stanowią tereny zieleni, leśne w dalszej odległości skupisko zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Działka ewidencyjna nr 2905/4

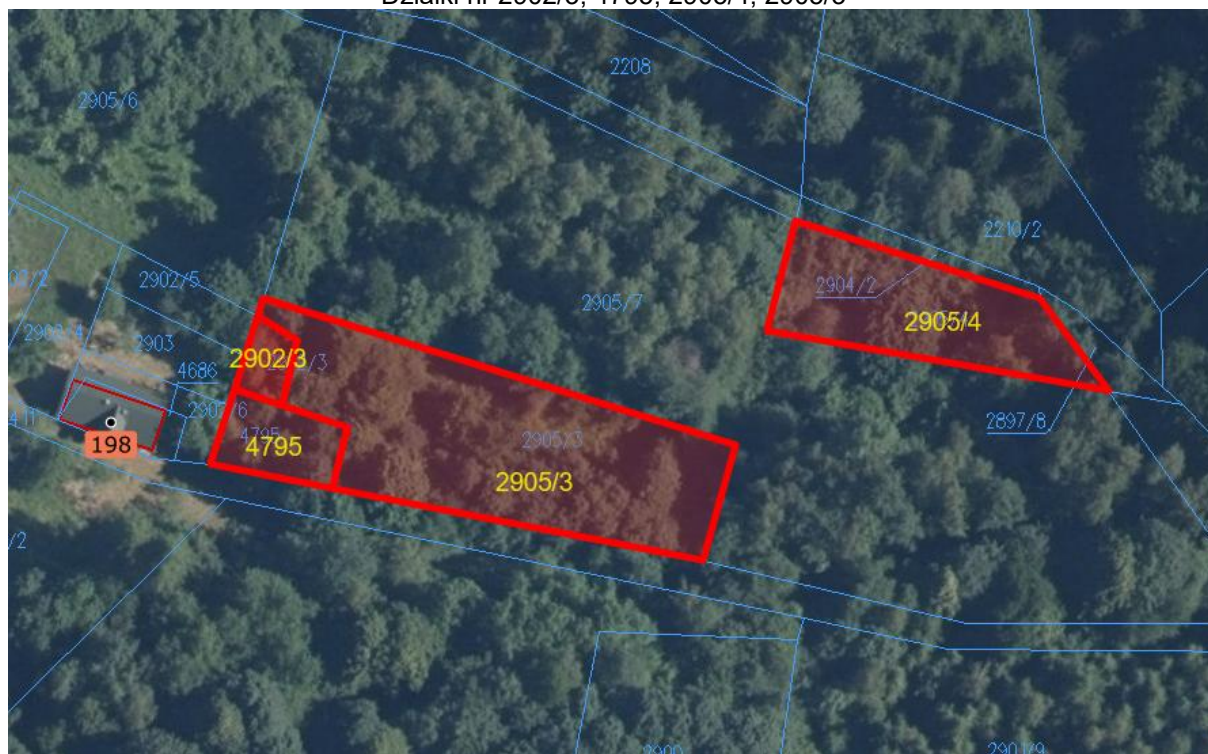
Posiada powierzchnię 0,0637 ha, wg ewidencji gruntów klaso użytek Lzr/RV, jest niezabudowana, porośnięta drzewostanem, zielenią nieurządzoną. Wg mapy <https://www.bdl.lasy.gov.pl/portal/mapy> działka nie znajduje się w wydzieleniu leśnym. Działka posiada kształt wieloboku zbliżonego do

prostokąta. Od strony północnej posiada bezpośredni dostęp do wewnętrznej, ogólnodostępnej, nieurządzonej drogi, będącej własnością gminy, lecz nieposiadającej statutu drogi publicznej. Urządzenia infrastruktury technicznej w dalszej odległości. Sąsiedztwo i otoczenie stanowią tereny zieleni, leśne w dalszej odległości skupisko zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Działka ewidencyjna nr 2905/3

Posiada powierzchnię 0,1184 ha, wg ewidencji gruntów klaso użytek PsV,RV,Lzr/RV, jest niezabudowana, porośnięta drzewostanem, zielenią nieurządzoną. Wg mapy <https://www.bdl.lasy.gov.pl/portal/mapy> działka nie znajduje się w wydzieleniu leśnym. Działka posiada kształt nieregularnego wieloboku. Od strony południowej posiada bezpośredni dostęp do wewnętrznej, ogólnodostępnej, nieurządzonej drogi, będącej własnością gminy, lecz nieposiadającej statutu drogi publicznej. Urządzenia infrastruktury technicznej: elektryczna. Sąsiedztwo i otoczenie stanowią tereny zieleni, leśne w dalszej odległości skupisko zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Działki nr 2902/3, 4795, 2905/4, 2905/3



Źródło: <https://sip.gison.pl/budzow>

Działka ewidencyjna nr 2908/2

Posiada powierzchnię 0,0219 ha, wg ewidencji gruntów klaso użytek RVI, jest niezabudowana, nieużytkowana. Wg mapy <https://www.bdl.lasy.gov.pl/portal/mapy> działka nie znajduje się w wydzieleniu leśnym. Działka posiada kształt nieregularnego, wydłużonego wieloboku. Od strony północnej posiada bezpośredni dostęp do wewnętrznej, ogólnodostępnej, nieurządzonej drogi, będącej własnością gminy, lecz nieposiadającej statutu drogi publicznej. Urządzenia infrastruktury technicznej dalszej odległości. Sąsiedztwo i otoczenie stanowią tereny zieleni, leśne w dalszej odległości skupisko zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Działka ewidencyjna nr 2907/2

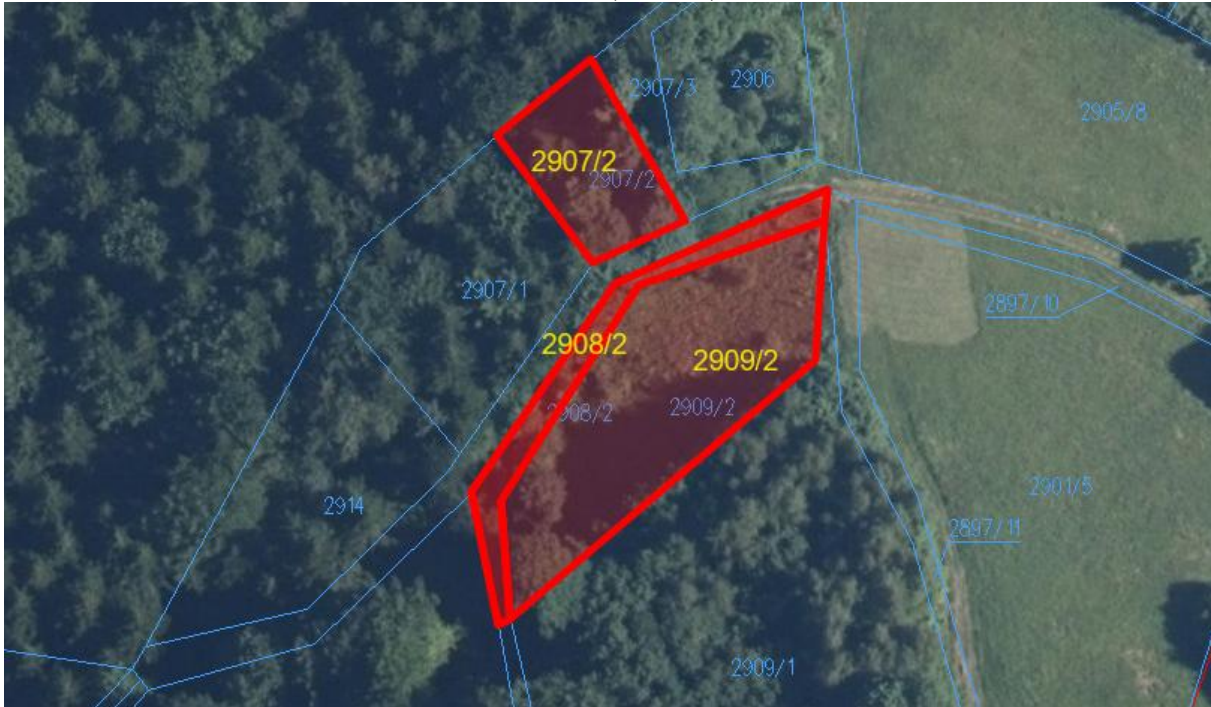
Posiada powierzchnię 0,0318 ha, wg ewidencji gruntów klaso użytek LsIII, jest niezabudowana, porośnięta drzewostanem, zielenią nieurządzoną. Wg mapy <https://www.bdl.lasy.gov.pl/portal/mapy> działka położona jest w wydzieleniu leśnym, gdzie dominuje gatunek drzewostanu jodły w wieku około 85 lat.

Działka posiada kształt wieloboku zbliżonego do prostokąta. Od strony południowej posiada bezpośredni dostęp do wewnętrznej, ogólnodostępnej, nieurządzonej drogi, będącej własnością gminy, lecz nieposiadającej statutu drogi publicznej. Urządzenia infrastruktury technicznej dalszej odległości. Sąsiedztwo i otoczenie stanowią tereny zieleni, leśne w dalszej odległości skupisko zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Działka ewidencyjna nr 2909/2

Posiada powierzchnię 0,0846 ha, wg ewidencji gruntów klaso użytek RVI, jest niezabudowana, nieużytkowana. Wg mapy <https://www.bdl.lasy.gov.pl/portal/mapy> działka nie znajduje się w wydzieleniu leśnym. Działka posiada kształt wieloboku zbliżonego do trapezu. Działka nie posiada prawnie uregulowanego dostępu i dojazdu do drogi publicznej. Urządzenia infrastruktury technicznej dalszej odległości. Sąsiedztwo i otoczenie stanowią tereny zieleni, leśne w dalszej odległości skupisko zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Działki nr 2908/2, 2907/2, 2909/2



Źródło: <https://sip.gison.pl/budzow>

Działka ewidencyjna nr 2897/5

Posiada powierzchnię 0,0305 ha, wg ewidencji gruntów klaso użytek Lzr/RVI, jest niezabudowana, porośnięta drzewostanem, zielenią nieurządzoną. Wg mapy <https://www.bdl.lasy.gov.pl/portal/mapy> działka nie znajduje się w wydzieleniu leśnym. Działka posiada kształt nieregularnego, wydłużonego wieloboku. Działka nie posiada prawnie uregulowanego dostępu i dojazdu do drogi publicznej. Urządzenia infrastruktury technicznej dalszej odległości. Sąsiedztwo i otoczenie stanowią tereny zieleni, leśne w dalszej odległości skupisko zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Działka ewidencyjna nr 2899/2

Posiada powierzchnię 0,0489 ha, wg ewidencji gruntów klaso użytek Lzr/RVI, jest niezabudowana, porośnięta drzewostanem, zielenią nieurządzoną. Wg mapy <https://www.bdl.lasy.gov.pl/portal/mapy> działka nie znajduje się w wydzieleniu leśnym. Działka posiada kształt regularnego wieloboku zbliżonego do prostokąta. Działka nie posiada prawnie uregulowanego dostępu i dojazdu do drogi publicznej. Urządzenia infrastruktury technicznej dalszej odległości. Sąsiedztwo i otoczenie stanowią tereny zieleni, leśne w dalszej odległości skupisko zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Działka ewidencyjna nr 2901/10

Posiada powierzchnię 0,3548 ha, wg ewidencji gruntów klaso użytek RVI, Lzr/RVI, jest niezabudowana, porośnięta drzewostanem, zielenią nieurządzoną. Wg mapy <https://www.bdl.lasy.gov.pl/portal/mapy> działka nie znajduje się w wydzieleniu leśnym. Działka posiada kształt nieregularnego wieloboku. Od strony wschodniej posiada bezpośredni dostęp do wewnętrznej, ogólnodostępnej, nieurządzonej drogi, będącej własnością gminy, lecz nieposiadającej statutu drogi publicznej. Urządzenia infrastruktury technicznej dalszej odległości. Sąsiedztwo i otoczenie stanowią tereny zieleni, leśne w dalszej odległości skupisko zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

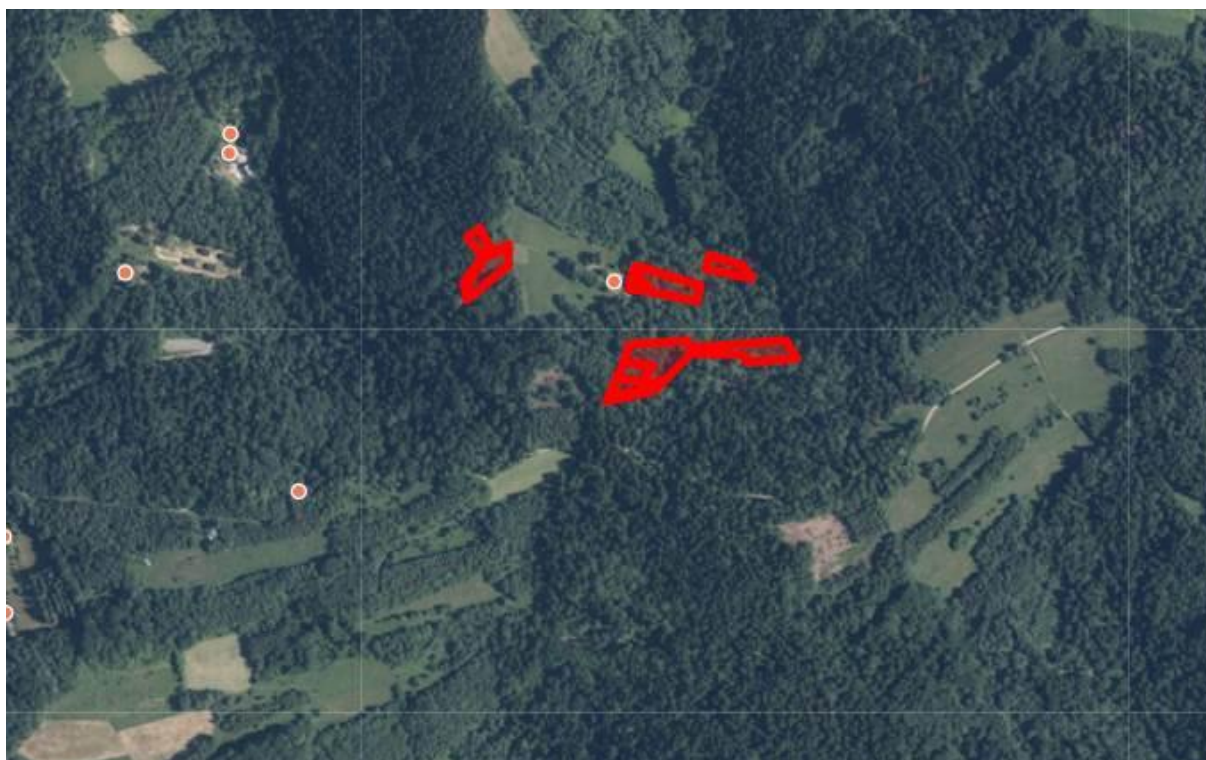
Działki nr 2897/5, 2899/2, 2901/10



Źródło: <https://sip.gison.pl/budzow>

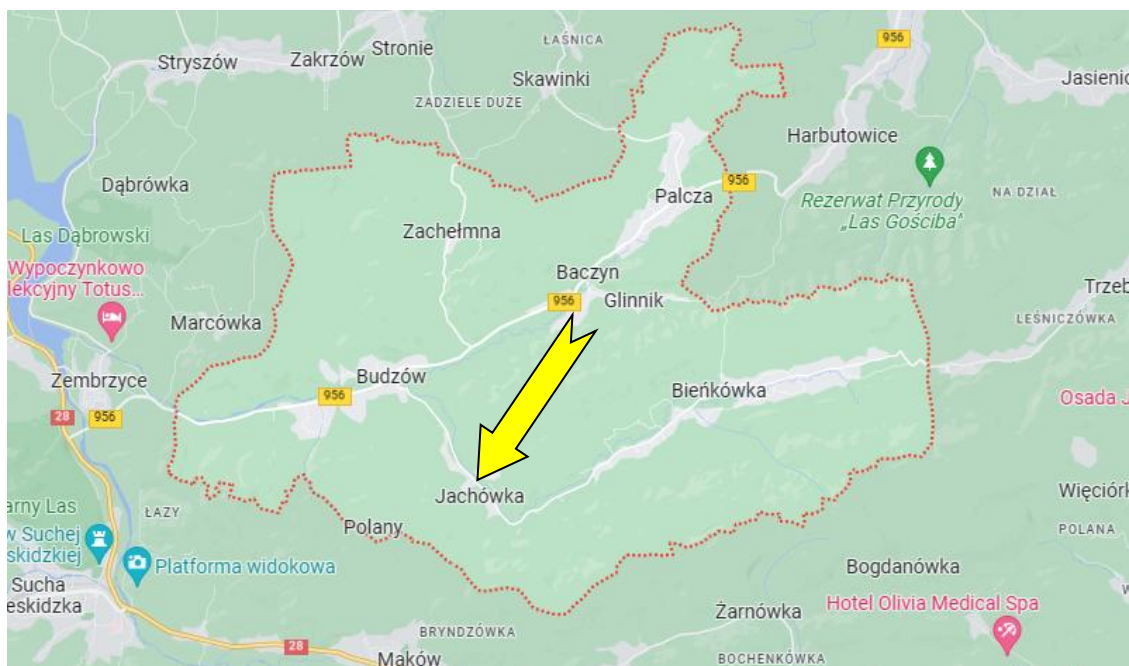
POŁOŻENIE:

Przedmiotowe działki położone są w miejscowości Jachówka, gmina Budzów, powiat suski, województwo małopolskie. Odległość od przedmiotowej nieruchomości do centrum miejscowości gminnej Budzów wynosi około 5 km, do centrum miasta Sucha Beskidzka stanowiącego siedzibę powiatu wynosi około 13 km.



Źródło: <https://sip.gison.pl/budzow>

Jachówka położona jest wśród Beskidów, u północnego podnóża Makowskiej Góry, nad rzeką Jachówką. Wieś usytuowana jest na trasie drogi Sucha Beskidzka-Jachówka-Myślenice. Wieś Jachówka zajmując powierzchnię 1190 ha, stanowi 16 % powierzchni gminy Budzów. Na tym obszarze w 296 domach mieszkalnych mieszka 1013 osób. We wsi znajduje się Szkoła Podstawowa, Biblioteka Publiczna, Gminny Ośrodek Kultury z Remizą Strażacką. Ponadto we wsi działa Koło Gospodyń Wiejskich, Młodzieżowy i Dziecięcy Klub 4H oraz Ochotnicza Straż Pożarna. Jachówka to wieś rolnicza mająca charakter rozproszonej budowy z licznymi przysiółkami. Krajobraz wsi jest bardzo malowniczy. Przyczyniają się do tego liczne lasy, bogata roślinność oraz czyste powietrze.



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

Gmina Budzów jest gminą wiejską położoną w zachodniej części województwa małopolskiego, w powiecie suskim. Gmina Budzów ma obszar 73,41 km² i w jej obrębie wyróżnia się 6 sołectw: Budzów, Baczyn, Bieńkówkę, Jachówkę, Palczę oraz Zachełmną. Od północy graniczy z gminą Lanckorona, gminą Stryszów oraz gminą Sułkowice natomiast od południa z gminą Maków Podhalański, od wschodu z gminą Pćim, od południowego wschodu z gminą Tokarnia natomiast zachodnim sąsiadem jest gmina Zembrzyce. Gmina Budzów leży w Beskidzie Makowskim na granicy dwóch płaszczowin: płaszczowiny Magurskiej i płaszczowiny Śląskiej. Teren Gminy w całości leży w dorzeczu rzeki Wisły, zlewni rzeki Skawy. Obszar gminy przecina ważny szlak komunikacyjny z Sułkowic do Zembrzyc.

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 art. 64 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw: „Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy”.

Zgodnie z ustaleniami zawartymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Jachówka w gminie Budzów, przyjętym Uchwałą Nr XXV/197/2005 Rady Gminy Budzowie z dnia 28 grudnia 2005 roku:

numer działki	Przeznaczenie w MPZP
2902/3	R - tereny upraw polowych i ogrodniczych z zabudową zagrodową
4795	R - tereny upraw polowych i ogrodniczych z zabudową zagrodową
2908/2	ZLz - tereny przeznaczone do zalesienia; KDD - tereny dróg gminnych dojazdowych
2897/5	ZL - tereny lasów oraz zadrzewień nadrzecznych i śródpolnych
2907/2	ZLz - tereny przeznaczone do zalesienia
2899/2	ZLz - tereny przeznaczone do zalesienia
2905/4	ZLz - tereny przeznaczone do zalesienia
2909/2	ZLz - tereny przeznaczone do zalesienia
2905/3	R - tereny upraw polowych i ogrodniczych z zabudową zagrodową
2901/10	ZLz - tereny przeznaczone do zalesienia

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 nieruchomości gruntowych zastosowano podejście porównawcze, metodę 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:

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

Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

Wartość rynkową nieruchomości określono w oparciu o formułę:

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

gdzie:

- $C_{\text{ś}}$ – 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_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).
- Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie dolnej granicy [$C_{\text{min}}/C_{\text{sr}}$] 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_{min} , C_{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. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIEZABUDOWANYCH DZIAŁEK

9.1. ANALIZA RYNKU

Analiza nieruchomości gruntowych niezabudowanych

W celu określenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny przeanalizowano zawarte akty notarialne pod kątem transakcji kupna-sprzedaży podobnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych, położonych na terenie gminy Budzów i gmin sąsiednich, w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny.

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. Ceny gruntów podobnych uzależnione są głównie od lokalizacji, wielkości oraz dostępności terenów w danym rejonie.

W przypadku działek podobnych do wycenianych 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. Zaobserwowano również, iż w miarę wzrostu powierzchni działki cena jednostkowa spada, co oznacza, że działki o mniejszej powierzchni są relatywnie droższe w odniesieniu do ceny jednostkowej. Ustalono również że działki o małej powierzchni o niekorzystnym kształcie są nabywane głównie na polepszenie warunków działek sąsiednich. Ponadto na cenę ma wpływ również kształt działki, nieregularny, bardzo wąski i znacznie wydłużony, utrudnia użytkowanie działek. Grunty zagospodarowane – użytkowane rolniczo lub leśne cieszą się większym popytem. W celu określenia wartości nieruchomości gruntowej objętej zakresem wyceny przyjęto rynek nieruchomości o podobnym przeznaczeniu.

Spośród analizowanych transakcji wybrano najbardziej podobne do szacowanej nieruchomości. Jako jednostkę odniesienia przyjęto 1 m² powierzchni działki. Odrzucono transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości o charakterze nierynkowym i transakcje niewiarygodne, skrajnie odbiegające od średniej ceny rynkowej uzyskiwanej na analizowanym rynku lokalnym.

Dla działek nie przeznaczonych na cele budowlane w badanym okresie czasu nie odnotowano zmian cen transakcyjnych. Biorąc pod uwagę okres badania w niniejszej wycenie zrezygnowano z korekty cen transakcyjnych w skali roku, co zbadano w programie WALOR.

Analiza cen transakcyjnych

Analizą objęto transakcje prawem własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych, podobnych co wyceniane działki, odnotowane w okresie ostatnich dwóch lat do dnia wyceny, na terenie Budzów i gmin podobnych. Głównym kryterium wyboru była lokalizacja, przeznaczenie i powierzchnia działki. W wyniku przeprowadzonej analizy rynku transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości niezabudowanych zlokalizowanych na badanym terenie odnotowano kilkadziesiąt transakcji, z czego do analizy wybrano kilkanaście transakcji nieruchomości o zbliżonych parametrach co wyceniane działki.

9.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI DZIAŁEK NR: 2902/3, 4795, 2908/2, 2897/5, 2907/2

Poniżej przedstawiono transakcje dotyczące nieruchomości gruntowych niezabudowanych, najbardziej podobnych do przedmiotu wyceny pod względem przeanalizowanych cech rynkowych wpływających na wartość:

Lp	Data transakcji	Położenie	Pow. działki [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena transakcyjna jednostkowa [zł/m ²]
1	03.07.2024	Maków Podhalański	130	2 500,00	19,23
2	13.06.2024	Wieciórka	400	10 000,00	25,00
3	03.01.2025	Skomielna Czarna	200	5 000,00	25,00
4	17.09.2024	Skomielna Czarna	400	6 400,00	16,00
5	27.11.2024	Zakrzów	89	2 000,00	22,47
6	30.07.2024	Lanckorona	187	4 000,00	21,39
7	10.05.2024	Stróża	222	4 000,00	18,02
8	22.10.2024	Juszczyn	345	6 100,00	17,68
9	25.07.2024	Pcim	300	8 000,00	26,67
10	12.06.2024	Leśnica	253	5 500,00	21,74
11	07.10.2024	Zembrzyce	352	7 000,00	19,89
12	27.09.2024	Baczyn	262	5 240,00	20,00
13	04.09.2024	Budzów	204	4 000,00	19,61

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 działki, przeznaczenia itp.

Transakcja o cenie jednostkowej minimalnej (Lp. 4) - stanowiąca nieruchomość o powierzchni 400 m², położoną w m. Skomielna Czarna, gm. Tokarnia.

Transakcja o cenie jednostkowej maksymalnej (Lp. 9) - stanowiąca nieruchomość o powierzchni 300 m², położoną w m. Pcim, gm. Pcim.

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 ogólna,
- otoczenie, sąsiedztwo,
- powierzchnia działki,
- dojazd, dostęp,
- zagospodarowanie.

Ze względu na przyjęcie do próby reprezentatywnej transakcji sprzedaży działek o kształcie utrudniającym użytkowanie, pominięto cechy nieróżnicujące.

Założenia przyjęte do analizy:

- analizę przeprowadzono z wykorzystaniem aktów notarialnych zgromadzonych w Starostwach Powiatowych,
- jednostką odniesienia jest 1 m² powierzchni działek,

- w analizie prowadzącej do oszacowania wartości rynkowej posłużono się transakcjami nieruchomości gruntowych niezabudowanych położonymi na analizowanym terenie,
- dla wybranych transakcji określono następujące wartości:
 - cena średnia $C_{\text{śr}}$: 20,98 zł/m²
 - cena minimalna C_{min} : 16,00 zł/m²
 - cena maksymalna C_{max} : 26,67 zł/m²
 - wskaźniki zmienności cen:
 - $V_{\text{max}} = C_{\text{max}} : C_{\text{śr}} = 1,2714$
 - $V_{\text{min}} = C_{\text{min}} : C_{\text{śr}} = 0,7628$
 - $P_{\text{śr}} = (C_{\text{śr}} - C_{\text{min}}) / (C_{\text{max}} - C_{\text{min}}) = 0,4664$
- na podstawie analizy transakcji zawartych na rynku nieruchomości do porównania wybrano następujące cechy rynkowe oraz przyporządkowano im wagi:

Lp.	Cecha/atribut	Waga Si [%]
1	Położenie, lokalizacja ogólna	25%
2	Otoczenie, sąsiedztwo	10%
3	Powierzchnia działki	30%
4	Dojazd, dostęp	20%
5	Zagospodarowanie	15%
SUMA:		100 %

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

Cecha		OCENA	OPIS
Położenie, lokalizacja ogólna	1	bardzo korzystne	miejscowości większe przy głównych szlakach komunikacyjnych
	2	korzystne	miejscowości mniejsze w niedalekiej odległości od głównych szlakach komunikacyjnych
	3	średnio korzystne	miejscowości mniejsze w dalszej odległości od głównych szlakach komunikacyjnych
Otoczenie, sąsiedztwo	1	bardzo korzystne	wśród terenów zurbanizowanych, zabudowanych budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi, otoczenie terenów zadbanych, zagospodarowanych
	2	korzystne	w niedalekiej odległości od terenów zurbanizowanych, zabudowanych budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi, otoczenie terenów przeciętnie zadbanych i zagospodarowanych,
	3	średnio korzystne	w dalszej odległości od terenów zurbanizowanych, zabudowanych budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi, otoczenie terenów gorzej zadbanych i zagospodarowanych
Powierzchnia działki	1	korzystna	o pow. poniżej 200 m ²
	2	średnio korzystna	o pow. od 200 m ²
Dojazd, dostęp	1	korzystny	dostęp do drogi ogólnodostępnej o dobrej nawierzchni
	2	średnio korzystny	dostęp do drogi ogólnodostępnej o gorszej nawierzchni, dojazd utrudniony
	3	niekorzystny	brak bezpośredniego dostępu do drogi ogólnodostępnej
Zagospodarowanie	1	korzystne	działki utrzymane w dobrej kulturze rolnej lub leśnej, użytkowane rolniczo lub porośnięte drzewostanem
	2	niekorzystne	działki nieużytkowane rolniczo, porośnięte zielenią nieurządzoną, niepielęgowaną, samosiejkami

- w odpowiednio przygotowanej tabeli dokonano korekty cen transakcyjnych a następnie określono wartość 1 m² powierzchni działek,
- tabele porównawcze oraz wynik wyceny przedstawiono poniżej.

Zakres współczynników korygujących:

CECHA	OCENA	Współczynniki korygujące
Położenie, lokalizacja ogólna	bardzo korzystne	0,3179
	korzystne	0,2500
	średnio korzystne	0,1907
Otoczenie, sąsiedztwo	bardzo korzystne	0,1271
	korzystne	0,1000
	średnio korzystne	0,0763
Powierzchnia działki	korzystna	0,3814
	średnio korzystna	0,2288
Dojazd, dostęp	korzystny	0,2543
	średnio korzystny	0,2000
	niekorzystny	0,1526

Zagospodarowanie	korzystne	0,1907
	niekorzystne	0,1144

Określenie wartości rynkowej działki nr 2902/3:

Lp.	Cechy rynkowe	Wyceniana nieruchomości	Udział cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników korygujących ui
1	2	3	4	5		6
1	Położenie, lokalizacja ogólna	korzystne	25%	0,1907	0,3179	0,2500
2	Otoczenie, sąsiedztwo	korzystne	10%	0,0763	0,1271	0,1000
3	Powierzchnia działki	korzystna	30%	0,2288	0,3814	0,3814
4	Dojazd, dostęp	niekorzystny	20%	0,1526	0,2543	0,1526
5	Zagospodarowanie	korzystne	15%	0,1144	0,1907	0,1907
Suma:			100%			1,0747

Ostateczną wartość rynkową 1 m² prawa własności niezabudowanej działki obliczono jako korektę ceny średniej C_{sr}, zgodnie z poniższą formułą:

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

$$w_x = 20,98 \text{ zł/m}^2 \times 1,0747 = 22,54 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa niezabudowanej działki nr 2902/3 w udziale 1/1 wynosi:

$$WR- 2902/3 -1/1 = W_x \times P$$

$$WR- 2902/3 -1/1 = 22,54 \text{ zł/m}^2 \times 53 \text{ m}^2 = 1 194,62 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WR- 2902/3 -1/1 = 1 195,00 \text{ zł}$$

słownie: jeden tysiąc sto dziewięćdziesiąt pięć złotych

Wartość rynkowa niezabudowanej działki nr 2902/3 w udziale 1/4 wynosi:

$$WR- 2902/3 -1/4 = 298,75 \text{ zł}$$

słownie: dwieście dziewięćdziesiąt osiem złotych 75/100

Określenie wartości rynkowej działki nr 4795:

Lp.	Cechy rynkowe	Wyceniana nieruchomości	Udział cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników korygujących ui
1	2	3	4	5		6
1	Położenie, lokalizacja ogólna	korzystne	25%	0,1907	0,3179	0,2500
2	Otoczenie, sąsiedztwo	korzystne	10%	0,0763	0,1271	0,1000
3	Powierzchnia działki	średnio korzystna	30%	0,2288	0,3814	0,2288
4	Dojazd, dostęp	średnio korzystny	20%	0,1526	0,2543	0,2000
5	Zagospodarowanie	korzystne	15%	0,1144	0,1907	0,1907
Suma:			100%			0,9695

Ostateczną wartość rynkową 1 m² prawa własności niezabudowanej działki obliczono jako korektę ceny średniej C_{sr}, zgodnie z poniższą formułą:

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

$$w_x = 20,98 \text{ zł/m}^2 \times 0,9695 = 20,34 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa niezabudowanej działki nr 4795 w udziale 1/1 wynosi:

$$WR- 4795 -1/1 = W_x \times P$$

$$WR- 4795 -1/1 = 20,34 \text{ zł/m}^2 \times 201 \text{ m}^2 = 4 088,34 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WR- 4795 -1/1 = 4 088,00 \text{ zł}$$

słownie: cztery tysiące osiemdziesiąt osiem złotych

Wartość rynkowa niezabudowanej działki nr 4795 w udziale 1/4 wynosi:

$$\text{WR- 4795 -1/4} = 1\ 022,00 \text{ zł}$$

słownie: jeden tysiąc dwadzieścia dwa złote

Określenie wartości rynkowej działki nr 2908/2:

Lp.	Cechy rynkowe	Wyceniana nieruchomości	Udział cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników korygujących ui
1	2	3	4	5		6
1	Położenie, lokalizacja ogólna	korzystne	25%	0,1907	0,3179	0,2500
2	Otoczenie, sąsiedztwo	korzystne	10%	0,0763	0,1271	0,1000
3	Powierzchnia działki	średnio korzystna	30%	0,2288	0,3814	0,2288
4	Dojazd, dostęp	średnio korzystny	20%	0,1526	0,2543	0,2000
5	Zagospodarowanie	niekorzystne	15%	0,1144	0,1907	0,1144
Suma:			100%			0,8932

Ostateczną wartość rynkową 1 m² prawa własności niezabudowanej działki obliczono jako korektę ceny średniej C_{sr}, zgodnie z poniższą formułą:

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

$$w_x = 20,98 \text{ zł/m}^2 \times 0,8932 = 18,74 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa niezabudowanej działki nr 2908/2 w udziale 1/1 wynosi:

$$\text{WR- 2908/2 -1/1} = W_x \times P$$

$$\text{WR- 2908/2 -1/1} = 18,74 \text{ zł/m}^2 \times 219 \text{ m}^2 = 4\ 104,06 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$\text{WR- 2908/2 -1/1} = 4\ 104,00 \text{ zł}$$

słownie: cztery tysiące sto cztery złote

Wartość rynkowa niezabudowanej działki nr 2908/2 w udziale 1/4 wynosi:

$$\text{WR- 2908/2 -1/4} = 1\ 026,00 \text{ zł}$$

słownie: jeden tysiąc dwadzieścia sześć złotych

Określenie wartości rynkowej działki nr 2897/5:

Lp.	Cechy rynkowe	Wyceniana nieruchomości	Udział cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników korygujących ui
1	2	3	4	5		6
1	Położenie, lokalizacja ogólna	korzystne	25%	0,1907	0,3179	0,2500
2	Otoczenie, sąsiedztwo	korzystne	10%	0,0763	0,1271	0,1000
3	Powierzchnia działki	średnio korzystna	30%	0,2288	0,3814	0,2288
4	Dojazd, dostęp	niekorzystny	20%	0,1526	0,2543	0,1526
5	Zagospodarowanie	korzystne	15%	0,1144	0,1907	0,1907
Suma:			100%			0,9221

Ostateczną wartość rynkową 1 m² prawa własności niezabudowanej działki obliczono jako korektę ceny średniej C_{sr}, zgodnie z poniższą formułą:

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

$$w_x = 20,98 \text{ zł/m}^2 \times 0,9221 = 19,34 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa niezabudowanej działki nr 2897/5 w udziale 1/1 wynosi:

$$WR- 2897/5 -1/1 = W_x \times P$$

$$WR- 2897/5 -1/1 = 19,34 \text{ zł/m}^2 \times 305 \text{ m}^2 = 5 898,70 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WR- 2897/5 -1/1 = 5 899,00 \text{ zł}$$

słownie: pięć tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt dziewięć złotych

Wartość rynkowa niezabudowanej działki nr 2897/5 w udziale 1/4 wynosi:

$$WR- 2897/5 -1/4 = 1 474,75 \text{ zł}$$

słownie: jeden tysiąc czterysta siedemdziesiąt cztery złote 75/100

Określenie wartości rynkowej działki nr 2907/2:

Lp.	Cechy rynkowe	Wyceniana nieruchomość	Udział cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników korygujących u _i
1	2	3	4	5		6
1	Położenie, lokalizacja ogólna	korzystne	25%	0,1907	0,3179	0,2500
2	Otoczenie, sąsiedztwo	korzystne	10%	0,0763	0,1271	0,1000
3	Powierzchnia działki	średnio korzystna	30%	0,2288	0,3814	0,2288
4	Dojazd, dostęp	średnio korzystny	20%	0,1526	0,2543	0,2000
5	Zagospodarowanie	korzystne	15%	0,1144	0,1907	0,1907
Suma:			100%			0,9695

Ostateczną wartość rynkową 1 m² prawa własności niezabudowanej działki obliczono jako korektę ceny średniej C_{sr}, zgodnie z poniższą formułą:

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

$$w_x = 20,98 \text{ zł/m}^2 \times 0,9695 = 20,34 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa niezabudowanej działki nr 2907/2 w udziale 1/1 wynosi:

$$WR- 2907/2 -1/1 = W_x \times P$$

$$WR- 2907/2 -1/1 = 20,34 \text{ zł/m}^2 \times 318 \text{ m}^2 = 6 468,12 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WR- 2907/2 -1/1 = 6 468,00 \text{ zł}$$

słownie: sześć tysięcy czterysta sześćdziesiąt osiem złotych

Wartość rynkowa niezabudowanej działki nr 2907/2 w udziale 1/4 wynosi:

$$WR- 2907/2 -1/4 = 1 617,00 \text{ zł}$$

słownie: jeden tysiąc sześćset siedemnaście złotych

9.3. OKREŚLENIE WARTOŚCI DZIAŁEK NR: 2899/2, 2905/4, 2909/2, 2905/3

Poniżej przedstawiono transakcje dotyczące nieruchomości gruntowych niezabudowanych, najbardziej podobnych do przedmiotu wyceny pod względem przeanalizowanych cech rynkowych wpływających na wartość:

Lp	Data transakcji	Położenie	Pow. działki [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena transakcyjna jednostkowa [zł/m ²]
1	23.09.2024	Wieciórka	800	10 500,00	13,13
2	13.09.2024	Tarnawa Dolna	1521	26 000,00	17,09
3	19.06.2024	Tarnawa Dolna	1363	26 000,00	19,08

4	29.04.2025	Juszczyn	601	10 000,00	16,64
5	22.02.2024	Maków Podchalański	1080	19 000,00	17,59
6	06.09.2024	Jachówka	1431	18 200,00	12,72
7	17.09.2024	Skomielna Czarna	400	6 400,00	16,00
8	01.08.2024	Skomielna Czarna	1400	20 000,00	14,29
9	20.09.2024	Kojszówka	620	8 000,00	12,90
10	22.08.2024	Żarnówka	612	9 000,00	14,71
11	13.03.2024	Kojszówka	1093	20 000,00	18,30
12	29.08.2024	Izdebnik	467	9 000,00	19,27
13	10.04.2024	Skawinki	1302	17 500,00	13,44
14	23.12.2024	Juszczyn	1158	15 000,00	12,95
15	24.10.2024	Sułkowice	720	10 000,00	13,89
16	13.11.2024	Juszczyn	754	15 080,00	20,00
17	29.11.2024	Sułkowice	481	10 000,00	20,79
18	20.04.2024	Tokarnia	1200	20 000,00	16,67
19	20.06.2024	Sułkowice	850	15 000,00	17,65
20	09.07.2024	Śleszowice	1011	15 000,00	14,84
21	24.01.2024	Tarnawa Dolna	1227	23 000,00	18,74
22	24.02.2025	Tarnawa Dolna	1147	18 000,00	15,69
23	05.07.2024	Budzów	1122	18 000,00	16,04
24	13.08.2024	Bieńkówka	849	11 000,00	12,96

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 działki, przeznaczenia itp.

Transakcja o cenie jednostkowej minimalnej (Lp. 6) - stanowiąca nieruchomość o powierzchni 1431 m², położoną w m. Jachówka, gm. Budzów.

Transakcja o cenie jednostkowej maksymalnej (Lp. 17) - stanowiąca nieruchomość o powierzchni 481 m², położoną w m. Sułkowice, gm. Sułkowice.

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 ogólna,
- otoczenie, sąsiedztwo,
- powierzchnia działki,
- kształt działki,
- dojazd, dostęp,
- zagospodarowanie.

Założenia przyjęte do analizy:

- analizę przeprowadzono z wykorzystaniem aktów notarialnych zgromadzonych w Starostwach Powiatowych,
- jednostką odniesienia jest 1 m² powierzchni działek,
- w analizie prowadzącej do oszacowania wartości rynkowej posłużono się transakcjami nieruchomości gruntowych niezabudowanych położonymi na analizowanym terenie,
- dla wybranych transakcji określono następujące wartości:
 - *cena średnia C_{sr.}: 16,06 zł/m²*

- cena minimalna C_{min} : 12,72 zł/m²
 - cena maksymalna C_{max} : 20,79 zł/m²
 - wskaźniki zmienności cen:
 - $V_{max} = C_{max} : C_{sr} = 1,2947$
 - $V_{min} = C_{min} : C_{sr} = 0,7920$
 - $P_{sr} = (C_{sr} - C_{min}) / (C_{max} - C_{min}) = 0,4137$
- na podstawie analizy transakcji zawartych na rynku nieruchomości do porównania wybrano następujące cechy rynkowe oraz przyporządkowano im wagi:

Lp.	Cecha/atribut	Waga Si [%]
1	Położenie, lokalizacja ogólna	25%
2	Otoczenie, sąsiedztwo	10%
3	Powierzchnia działki	30%
4	Kształt działki	10%
5	Dojazd, dostęp	15%
6	Zagospodarowanie	10%
SUMA:		100 %

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

Cecha		OCENA	OPIS
Położenie, lokalizacja ogólna	1	bardzo korzystne	miejsowości większe przy głównych szlakach komunikacyjnych
	2	korzystne	miejsowości mniejsze w niedalekiej odległości od głównych szlakach komunikacyjnych
	3	średnio korzystne	miejsowości mniejsze w dalszej odległości od głównych szlakach komunikacyjnych
Otoczenie, sąsiedztwo	1	bardzo korzystne	wśród terenów zurbanizowanych, zabudowanych budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi, otoczenie terenów zadbanych, zagospodarowanych
	2	korzystne	w niedalekiej odległości od terenów zurbanizowanych, zabudowanych budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi, otoczenie terenów przeciętnie zadbanych i zagospodarowanych,
	3	średnio korzystne	w dalszej odległości od terenów zurbanizowanych, zabudowanych budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi, otoczenie terenów gorzej zadbanych i zagospodarowanych
Powierzchnia działki	1	bardzo korzystna	o pow. poniżej 1000 m ²
	2	korzystna	o pow. od 1000 m ²
Kształt działki	1	korzystny	działki posiadające kształt umożliwiający racjonalne użytkowanie terenu
	2	średnio korzystny	działki posiadające kształt utrudniający racjonalne użytkowanie terenu
Dojazd, dostęp	1	korzystny	dostęp do drogi ogólnodostępnej o dobrej nawierzchni
	2	średnio korzystny	dostęp do drogi ogólnodostępnej o gorszej nawierzchni, dojazd utrudniony
	3	niekorzystny	brak bezpośredniego dostępu do drogi ogólnodostępnej
Zagospodarowanie	1	korzystne	działki utrzymane w dobrej kulturze rolnej lub leśnej, użytkowane rolniczo lub porośnięte drzewostanem
	2	niekorzystne	działki nieużytkowane rolniczo, porośnięte zielenią nieurządzoną, niepielęgowaną, samosiejkami

- w odpowiednio przygotowanej tabeli dokonano korekty cen transakcyjnych a następnie określono wartość 1 m² powierzchni działek,
- tabele porównawcze oraz wynik wyceny przedstawiono poniżej.

Zakres współczynników korygujących:

CECHA	OCENA	Współczynniki korygujące
Położenie, lokalizacja ogólna	bardzo korzystne	0,3237
	korzystne	0,2500
	średnio korzystne	0,1980
Otoczenie, sąsiedztwo	bardzo korzystne	0,1295
	korzystne	0,1000
	średnio korzystne	0,0792
Powierzchnia działki	bardzo korzystna	0,3884
	korzystna	0,2376
Kształt działki	korzystny	0,1295
	średnio korzystny	0,0792
Dojazd, dostęp	korzystny	0,1942
	średnio korzystny	0,1500
	niekorzystny	0,1188

Zagospodarowanie	korzystne	0,1295
	niekorzystne	0,0792

Określenie wartości rynkowej działki nr 2899/2:

Lp.	Cechy rynkowe	Wyceniana nieruchomości	Udział cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników korygujących ui
1	2	3	4	5		6
1	Położenie, lokalizacja ogólna	korzystne	25%	0,1980	0,3237	0,2500
2	Otoczenie, sąsiedztwo	korzystne	10%	0,0792	0,1295	0,1000
3	Powierzchnia działki	bardzo korzystna	30%	0,2376	0,3884	0,3884
4	Kształt działki	korzystny	10%	0,0792	0,1295	0,1295
5	Dojazd, dostęp	niekorzystny	15%	0,1188	0,1942	0,1188
6	Zagospodarowanie	korzystne	10%	0,0792	0,1295	0,1295
Suma:			100%			1,1162

Ostateczną wartość rynkową 1 m² prawa własności niezabudowanej działki obliczono jako korektę ceny średniej C_{sr}, zgodnie z poniższą formułą:

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

$$w_x = 16,06 \text{ zł/m}^2 \times 1,1162 = 17,92 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa niezabudowanej działki nr 2899/2 w udziale 1/1 wynosi:

$$WR-2899/2-1/1 = W_x \times P$$

$$WR-2899/2-1/1 = 17,92 \text{ zł/m}^2 \times 489 \text{ m}^2 = 8\,762,88 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WR-2899/2-1/1 = 8\,763,00 \text{ zł}$$

słownie: osiem tysięcy siedemset sześćdziesiąt trzy złote

Wartość rynkowa niezabudowanej działki nr 2899/2 w udziale 1/4 wynosi:

$$WR-2899/2-1/4 = 2\,190,75 \text{ zł}$$

słownie: dwa tysiące sto dziewięćdziesiąt złotych 75/100

Określenie wartości rynkowej działki nr 2905/4:

Lp.	Cechy rynkowe	Wyceniana nieruchomości	Udział cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników korygujących ui
1	2	3	4	5		6
1	Położenie, lokalizacja ogólna	korzystne	25%	0,1980	0,3237	0,2500
2	Otoczenie, sąsiedztwo	korzystne	10%	0,0792	0,1295	0,1000
3	Powierzchnia działki	bardzo korzystna	30%	0,2376	0,3884	0,3884
4	Kształt działki	korzystny	10%	0,0792	0,1295	0,1295
5	Dojazd, dostęp	średnio korzystny	15%	0,1188	0,1942	0,1500
6	Zagospodarowanie	korzystne	10%	0,0792	0,1295	0,1295
Suma:			100%			1,1474

Ostateczną wartość rynkową 1 m² prawa własności niezabudowanej działki obliczono jako korektę ceny średniej C_{sr}, zgodnie z poniższą formułą:

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

$$w_x = 16,06 \text{ zł/m}^2 \times 1,1474 = 18,42 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa niezabudowanej działki nr 2905/4 w udziale 1/1 wynosi:

$$WR-2905/4-1/1 = W_x \times P$$

$$WR- 2905/4-1/1 = 18,42 \text{ zł/m}^2 \times 637 \text{ m}^2 = 11 733,54 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WR- 2905/4-1/1 = 11 734,00 \text{ zł}$$

słownie: jedenaście tysięcy siedemset trzydzieści cztery złote

Wartość rynkowa niezabudowanej działki nr 2905/4 w udziale 1/4 wynosi:

$$WR- 2905/4-1/4 = 2 933,50 \text{ zł}$$

słownie: dwa tysiące dziewięćset trzydzieści trzy złote 50/100

Określenie wartości rynkowej działki nr 2909/2:

Lp.	Cechy rynkowe	Wyceniana nieruchomości	Udział cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników korygujących ui
1	2	3	4	5		6
1	Położenie, lokalizacja ogólna	korzystne	25%	0,1980	0,3237	0,2500
2	Otoczenie, sąsiedztwo	korzystne	10%	0,0792	0,1295	0,1000
3	Powierzchnia działki	bardzo korzystna	30%	0,2376	0,3884	0,3884
4	Kształt działki	korzystny	10%	0,0792	0,1295	0,1295
5	Dojazd, dostęp	niekorzystny	15%	0,1188	0,1942	0,1188
6	Zagospodarowanie	niekorzystne	10%	0,0792	0,1295	0,0792
Suma:			100%			1,0659

Ostateczną wartość rynkową 1 m² prawa własności niezabudowanej działki obliczono jako korektę ceny średniej C_{sr}, zgodnie z poniższą formułą:

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

$$w_x = 16,06 \text{ zł/m}^2 \times 1,0659 = 17,12 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa niezabudowanej działki nr 2909/2 w udziale 1/1 wynosi:

$$WR- 2909/2-1/1 = W_x \times P$$

$$WR- 2909/2-1/1 = 17,12 \text{ zł/m}^2 \times 846 \text{ m}^2 = 14 483,52 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WR- 2909/2-1/1 = 14 484,00 \text{ zł}$$

słownie: czternaście tysięcy czterysta osiemdziesiąt cztery złote

Wartość rynkowa niezabudowanej działki nr 2909/2 w udziale 1/4 wynosi:

$$WR- 2909/2-1/4 = 3 621,00 \text{ zł}$$

słownie: trzy tysiące sześćset dwadzieścia jeden złotych

Określenie wartości rynkowej działki nr 2905/3:

Lp.	Cechy rynkowe	Wyceniana nieruchomości	Udział cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników korygujących ui
1	2	3	4	5		6
1	Położenie, lokalizacja ogólna	korzystne	25%	0,1980	0,3237	0,2500
2	Otoczenie, sąsiedztwo	korzystne	10%	0,0792	0,1295	0,1000
3	Powierzchnia działki	korzystna	30%	0,2376	0,3884	0,2376
4	Kształt działki	korzystny	10%	0,0792	0,1295	0,1295
5	Dojazd, dostęp	średnio korzystny	15%	0,1188	0,1942	0,1500
6	Zagospodarowanie	korzystne	10%	0,0792	0,1295	0,1295
Suma:			100%			0,9966

Ostateczną wartość rynkową 1 m² prawa własności niezabudowanej działki obliczono jako korektę ceny średniej C_{sr}, zgodnie z poniższą formułą:

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

$$w_x = 16,06 \text{ zł/m}^2 \times 0,9966 = 16,00 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa niezabudowanej działki nr 2905/3 w udziale 1/1 wynosi:

$$WR- 2905/3-1/1 = W_x \times P$$

$$WR- 2905/3-1/1 = 16,00 \text{ zł/m}^2 \times 1184 \text{ m}^2 = 18\ 944,00 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WR- 2905/3-1/1 = 18\ 944,00 \text{ zł}$$

słownie: osiemnaście tysięcy dziewięćset czterdzieści cztery złote

Wartość rynkowa niezabudowanej działki nr 2905/3 w udziale 1/4 wynosi:

$$WR- 2905/3-1/4 = 4\ 736,00 \text{ zł}$$

słownie: cztery tysiące siedemset trzydzieści sześć złotych

9.4. OKREŚLENIE WARTOŚCI DZIAŁKI NR 2901/10

Poniżej przedstawiono transakcje dotyczące nieruchomości gruntowych niezabudowanych, najbardziej podobnych do przedmiotu wyceny pod względem przeanalizowanych cech rynkowych wpływających na wartość:

Lp	Data transakcji	Położenie	Pow. działki [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena transakcyjna jednostkowa [zł/m ²]
1	06.11.2023	Kojszówka	3100	24 800,00	8,00
2	03.08.2024	Maków Podhalański	2697	29 000,00	10,75
3	15.03.2024	Baczyn	2064	15 000,00	7,27
4	09.04.2025	Grzechynia	2705	20 000,00	7,39
5	06.08.2024	Bieńkówka	2934	35 000,00	11,93
6	03.11.2023	Maków Podhalański	5038	60 000,00	11,91
7	03.04.2024	Bieńkówka	2222	21 000,00	9,45
8	25.06.2024	Tarnawa Dolna	4984	65 000,00	13,04
9	26.03.2025	Zembrzyce	2677	30 000,00	11,21
10	26.03.2024	Bieńkówka	5362	50 000,00	9,32
11	03.03.2025	Tarnawa Dolna	3769	50 000,00	13,27

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 działki, przeznaczenia itp.

Transakcja o cenie jednostkowej minimalnej (Lp. 3) - stanowiąca nieruchomość o powierzchni 2064 m², położoną w m. Baczyn, gm. Budzów.

Transakcja o cenie jednostkowej maksymalnej (Lp. 11) - stanowiąca nieruchomość o powierzchni 3769 m², położoną w m. Tarnawa Dolna, gm. Zembrzyce.

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 ogólna,
- otoczenie, sąsiedztwo,
- powierzchnia działki,
- kształt działki,
- dojazd, dostęp,
- zagospodarowanie.

Założenia przyjęte do analizy:

- analizę przeprowadzono z wykorzystaniem aktów notarialnych zgromadzonych w Starostwach Powiatowych,
- jednostką odniesienia jest 1 m² powierzchni działek,
- w analizie prowadzącej do oszacowania wartości rynkowej posłużono się transakcjami nieruchomości gruntowych niezabudowanych położonymi na analizowanym terenie,
- dla wybranych transakcji określono następujące wartości:
 - *cena średnia* C_{sr} : 10,32 zł/m²
 - *cena minimalna* C_{min} : 7,27 zł/m²
 - *cena maksymalna* C_{max} : 13,27 zł/m²
 - *wskaźniki zmienności cen*:
 - $V_{max} = C_{max} : C_{sr} = 1,2853$
 - $V_{min} = C_{min} : C_{sr} = 0,7041$
 - $P_{sr} = (C_{sr} - C_{min}) / (C_{max} - C_{min}) = 0,5092$
- na podstawie analizy transakcji zawartych na rynku nieruchomości do porównania wybrano następujące cechy rynkowe oraz przyporządkowano im wagi:

Lp.	Cecha/atribut	Waga Si [%]
1	Położenie, lokalizacja ogólna	25%
2	Otoczenie, sąsiedztwo	10%
3	Powierzchnia działki	30%
4	Kształt działki	10%
5	Dojazd, dostęp	15%
6	Zagospodarowanie	10%
SUMA:		100 %

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

Cecha		OCENA	OPIS
Położenie, lokalizacja ogólna	1	bardzo korzystne	miejsowości większe przy głównych szlakach komunikacyjnych
	2	korzystne	miejsowości mniejsze w niedalekiej odległości od głównych szlakach komunikacyjnych
	3	średnio korzystne	miejsowości mniejsze w dalszej odległości od głównych szlakach komunikacyjnych
Otoczenie, sąsiedztwo	1	bardzo korzystne	wśród terenów zurbanizowanych, zabudowanych budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi, otoczenie terenów zadbanych, zagospodarowanych
	2	korzystne	w niedalekiej odległości od terenów zurbanizowanych, zabudowanych budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi, otoczenie terenów przeciętnie zadbanych i zagospodarowanych,
	3	średnio korzystne	w dalszej odległości od terenów zurbanizowanych, zabudowanych budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi, otoczenie terenów gorzej zadbanych i zagospodarowanych
Powierzchnia działki	1	bardzo korzystna	o pow. poniżej 3000 m ²
	2	korzystna	o pow. od 3000 m ² do 4000 m ²
	3	średnio korzystna	o pow. powyżej 4000 m ²
Kształt działki	1	korzystny	działki posiadające kształt umożliwiający racjonalne użytkowanie terenu
	2	średnio korzystny	działki posiadające kształt utrudniający racjonalne użytkowanie terenu

Dojazd, dostęp	1	korzystny	dostęp do drogi ogólnodostępnej o dobrej nawierzchni
	2	średnio korzystny	dostęp do drogi ogólnodostępnej o gorszej nawierzchni, dojazd utrudniony
	3	niekorzystny	brak bezpośredniego dostępu do drogi ogólnodostępnej
Zagospodarowanie	1	korzystne	działki utrzymane w dobrej kulturze rolnej lub leśnej, użytkowane rolniczo lub porośnięte drzewostanem
	2	niekorzystne	działki nieużytkowane rolniczo, porośnięte zielenią nieurządzoną, niepielęgowaną, samosiejkami

- w odpowiednio przygotowanej tabeli dokonano korekty cen transakcyjnych a następnie określono wartość 1 m² powierzchni działek,
- tabele porównawcze oraz wynik wyceny przedstawiono poniżej.

Zakres współczynników korygujących:

CECHA	OCENA	Współczynniki korygujące
Położenie, lokalizacja ogólna	bardzo korzystne	0,3213
	korzystne	0,2500
	średnio korzystne	0,1760
Otoczenie, sąsiedztwo	bardzo korzystne	0,1285
	korzystne	0,1000
	średnio korzystne	0,0704
Powierzchnia działki	bardzo korzystna	0,3856
	korzystna	0,3000
	średnio korzystna	0,2112
Kształt działki	korzystny	0,1285
	średnio korzystny	0,0704
Dojazd, dostęp	korzystny	0,1928
	średnio korzystny	0,1500
	niekorzystny	0,1056
Zagospodarowanie	korzystne	0,1285
	niekorzystne	0,0704

Określenie wartości rynkowej działki nr 2901/10:

Lp.	Cechy rynkowe	Wyceniana nieruchomości	Udział cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników korygujących ui
1	2	3	4	5		6
1	Położenie, lokalizacja ogólna	korzystne	25%	0,1760	0,3213	0,2500
2	Otoczenie, sąsiedztwo	korzystne	10%	0,0704	0,1285	0,1000
3	Powierzchnia działki	korzystna	30%	0,2112	0,3856	0,3000
4	Kształt działki	średnio korzystny	10%	0,0704	0,1285	0,0704
5	Dojazd, dostęp	średnio korzystny	15%	0,1056	0,1928	0,1500
6	Zagospodarowanie	korzystne	10%	0,0704	0,1285	0,1285
Suma:			100%			0,9989

Ostateczną wartość rynkową 1 m² prawa własności niezabudowanej działki obliczono jako korektę ceny średniej C_{sr}, zgodnie z poniższą formułą:

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

$$w_x = 10,32 \text{ zł/m}^2 \times 0,9989 = 10,31 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa niezabudowanej działki nr 2901/10 w udziale 1/1 wynosi:

$$WR- 2901/10-1/1 = W_x \times P$$

$$WR- 2901/10-1/1 = 10,31 \text{ zł/m}^2 \times 3548 \text{ m}^2 = 36 579,88 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WR- 2901/10-1/1 = 36 580,00 \text{ zł}$$

słownie: trzydzieści sześć tysięcy pięćset osiemdziesiąt złotych

Wartość rynkowa niezabudowanej działki nr 2901/10 w udziale 1/4 wynosi:

$$WR- 2901/10-1/4 = 9 145,00 \text{ zł}$$

słownie: dziewięć tysięcy sto czterdzieści pięć złotych

10. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW)

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, określone 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 postępowań 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, współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

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 uwzględniając szczegółową lokalizację, przeznaczenie, powierzchnię, stan techniczny i standard.

Wartość dla sprzedaży wymuszonej nieruchomości objętej KW nr KR1B/00021114/6 w udziale 1/4 części wynosi:

$$WRW-1/4 = 21\ 048,56\ \text{zł}$$

słownie: dwadzieścia jeden tysięcy czterdzieści osiem złotych 56/100

w tym dla poszczególnych działek w udziale 1/4 części wynosi:

numer działki	udział 1/4 wartość rynkowa [zł]	Współczynnik dla sprzedaży wymuszonej	WRW w udziale 1/4
2902/3	298,75 zł	x 0,75 =	224,06 zł
4795	1 022,00 zł	x 0,75 =	766,50 zł
2908/2	1 026,00 zł	x 0,75 =	769,50 zł
2897/5	1 474,75 zł	x 0,75 =	1 106,06 zł
2907/2	1 617,00 zł	x 0,75 =	1 212,75 zł
2899/2	2 190,75 zł	x 0,75 =	1 643,06 zł
2905/4	2 933,50 zł	x 0,75 =	2 200,13 zł
2909/2	3 621,00 zł	x 0,75 =	2 715,75 zł
2905/3	4 736,00 zł	x 0,75 =	3 552,00 zł
2901/10	9 145,00 zł	x 0,75 =	6 858,75 zł

11. WYNIK KOŃCOWY WYCENY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, WNIOSKI I UZASADNIENIA

Wartość rynkowa prawa własności w udziale 1/4 części nieruchomości objętej KW nr KR1B/00021114/6 stanowiącej działki nr: 2902/3, 4795, 2908/2, 2897/5, 2907/2, 2899/2, 2905/4, 2909/2, 2905/3, 2901/10, wg stanu i cen na dzień wyceny wynosi:

WR-1/4 = 28 064,75 zł

słownie: dwadzieścia osiem tysięcy sześćdziesiąt cztery złote 75/100

W tym wartość rynkowa poszczególnych działek w udziale 1/4 części:

numer działki	udział 1/4 wartość rynkowa [zł]
2902/3	298,75 zł
4795	1 022,00 zł
2908/2	1 026,00 zł
2897/5	1 474,75 zł
2907/2	1 617,00 zł
2899/2	2 190,75 zł
2905/4	2 933,50 zł
2909/2	3 621,00 zł
2905/3	4 736,00 zł
2901/10	9 145,00 zł

Przedstawiona powyżej wartość rynkowa udziału w prawie własności nieruchomości gruntowych położonych w miejscowości Jachówka, gmina Budzów, powiat suski, województwo małopolskie, stanowi najbardziej prawdopodobną ich 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.

12. 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.
- ✓ Operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- ✓ 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.
- ✓ Określona w operacie wartość jest wartością prawdopodobną.
- ✓ 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 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

Rzeczoznawca majątkowy upr. 4847
Biegły sądowy w zakresie szacowania nieruchomości

13. ZAŁĄCZNIKI

1. Postanowienie o upadłości.
2. Kopie polis OC.

Postanowienie o upadłości



Ministerstwo
Sprawiedliwości

Krajowy Rejestr Zadłużonych
ODPIS

Postanowienie KR1S/GU/801/2023/8

PROWADZĄCY AKTA

Sąd	Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych
Adres	ul. Przy Rondzie 7, 31-547 Kraków

WERYFIKACJA DOKUMENTU

Adres do weryfikacji autentyczności	krz-wer.ms.gov.pl
Identyfikator dokumentu	7f4ad342-d091-4b97-ba74-304116791852
Data pobrania dokumentu w systemie teleinformatycznym	18.08.2025 11:50:54
Weryfikacja autentyczności poprzez kod QR	

Dokument ma moc urzędowo poświadzonego odpisu, bez opatrywania pieczęcią urzędową i podpisem upoważnionego pracownika. Weryfikacja istnienia dokumentu i treści może nastąpić za pośrednictwem usługi systemu teleinformatycznego obsługującego postępowania sądowe pod adresem podanym powyżej lub poprzez zeskanowanie kodu QR. Weryfikacja dokumentu jest bezpłatna i nie wymaga uwierzytelnienia się.



sygn. akt KR1S/GU/801/2023

Postanowienie

Dnia 27 lipca 2023 r.

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

w składzie:

Przewodniczący:
sędzia Agnieszka RUDOL

po rozpoznaniu w dniu 27 lipca 2023 r. w Krakowie,

na posiedzeniu niejawnym

sprawy o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej z wniosku dłużnika, którym jest Agnieszka Gaura,

postanawia

1. ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Agnieszka Gaura, PESEL 02280903240, NIP 5521731789, miejsce zamieszkania: Bieńkówka, adres Bieńkówka 302, 34-212 Bieńkówka, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
2. wezwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia wierzytelności syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia wierzytelności syndykowi: ul. Marii Konopnickiej 11 34-200 Sucha Beskidzka ;
3. 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 zgłaszania syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia praw oraz praw osobistych i roszczeń ciężących na nieruchomości syndykowi: ul. Marii Konopnickiej 11 34-200 Sucha Beskidzka ;



4. wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie pełnił: Bogdan Łoboz (numer licencji 633);
5. wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491¹ ust. 1 Prawa upadłościowego;
6. wskazać, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 3 ust.1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (Dz. U. UE. L. z 2015 r. Nr 141, str. 19 z późn. zm.), a postępowanie ma charakter główny;
7. przyznać syndykowi, którego funkcję będzie pełnił: Bogdan Łoboz (numer licencji 633) zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w kwocie 2000,00 (dwa tysiące złotych zero groszy) oraz zarządzić jej niezwłoczną wypłatę tymczasowo ze środków Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie na rachunek bankowy syndyka o numerze: 57 8128 0005 0022 6699 2000 0010 .

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 10 w zw. z art. 491 (2) ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe upadłość ogłasza się w stosunku do dłużnika, który stał się niewypłacalny. Dłużnik jest niewypłacalny, jeżeli utracił zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych (art. 11 ust. 1 pr.up.).

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy stanowił podstawę do przyjęcia, iż w stosunku do dłużnika zaistniał stan niewypłacalności, o którym mowa w powołanym art. 11 ust. 1 pr. up. W zw. z art. 491 (2) ust. 1 pr.up. Dłużnik utracił bowiem zdolność do regulowania swych wymagalnych zobowiązań pieniężnych.

Mając powyższe na uwadze, Sąd na podstawie art. 491⁵ pkt 1 - 7 w zw. z art. 491¹ i art. 491² ust. 1 pr.up. oraz art. 10 i art. 11 ust. 1 pr. up., przy jednoczesnym uznaniu swojej właściwości dla wszczęcia głównego postępowania upadłościowego stosownie do treści art. 3 ust. 1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) Nr 2015848 z dnia 20.05.2015 roku w sprawie postępowania upadłościowego orzekł, jak w sentencji postanowienia.

Podpis:

Podpis: [nieczytelny]
Data: 2023.05.15 10:10

Postanowienie KR1S/GUp/117/2024/84

PROWADZĄCY AKTA

Sąd	Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych
Adres	ul. Przy Rondzie 7, 31-547 Kraków

WERYFIKACJA DOKUMENTU

Adres do weryfikacji autentyczności	krz-wer.ms.gov.pl
Identyfikator dokumentu	8c605728-b77b-4e90-8acd-7219c0a0327f
Data pobrania dokumentu w systemie teleinformatycznym	06.08.2025 17:12:41
Weryfikacja autentyczności poprzez kod QR	

Dokument ma moc urzędowo poświadzonego odpisu, bez opatrywania pieczęcią urzędową i podpisem upoważnionego pracownika. Weryfikacja istnienia dokumentu i treści może nastąpić za pośrednictwem usługi systemu teleinformatycznego obsługującego postępowania sądowe pod adresem podanym powyżej lub poprzez zeskanowanie kodu QR. Weryfikacja dokumentu jest bezpłatna i nie wymaga uwierzytelnienia się.

sygn. akt KR1S/GUp/117/2024

Postanowienie

Dnia 29 lipca 2025 roku

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

w składzie:

Przewodniczący:

asesor sądowy Konrad KOŁODZIEJSKI

po rozpoznaniu w dniu 29 lipca 2025 roku w Krakowie,

na posiedzeniu niejawnym

sprawy po ogłoszeniu upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej z udziałem sędziego-komisarza upadłego, którym jest Agnieszka Gaura,

z urzędu, w przedmiocie zmiany syndyka

postanawia

na podstawie art. 170 ust. 5 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe zmienić syndyka, którym jest Bogdan Łoboz (633) wyznaczony w postępowaniu upadłościowym upadłego, którym jest Agnieszka Gaura z uwagi na zawieszenie praw wynikających z licencji doradcy restrukturyzacyjnego oraz w jego miejsce, powołać syndyka, którego funkcję będzie pełnił: Marzena Pawełczyk (numer licencji 1550).

Podpis:

Signed by / Podpisano przez:
Konrad Kołodziejcki
Date / Data: 2025-07-29 15:
09

Kopie polis OC



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Kancelaria Nieruchomości Magdalena Ślufarska

30-102 Kraków, Morawskiego 5 / 325

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0018449

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: 28/03/2025 - 27/03/2026

na sumę gwarancyjną: 1 000 000 EUR

słownie: jeden milion euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 2 364.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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



Ubezpieczenie dobrowolne odpowiedzialności cywilnej rzecznawców majątkowych wykonujących osobiście czynności w związku z powołaniem na biegłego

POLISA NR: **SRM0017533**

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

Morawskiego 5/325
30-102 Kraków

PESEL: 82100406867

Telefon: 662019835

UBEZPIECZONY

Magdalena Ślufarska

Morawskiego 5/325
30-102 Kraków

PESEL: 82100406867

Telefon: 662019835

Okres ubezpieczenia

od dnia: **18/12/2024**

do dnia: **17/12/2025**

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.

Suma gwarancyjna	Ubezpieczenie dobrowolne OC w związku z powołaniem na biegłego	500 000 PLN
Rozszerzenia zakresu	Klauzula nr 61 – Dokumenty Limit w ramach sumy gwarancyjnej	nie dotyczy

PŁATNOŚĆ

Składka do zapłaty 600.00 PLN
słownie złotych: sześćset

Płatność 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: 300.00 PLN – w terminie do dnia: 20/12/2024

oraz kolejne raty – w kwocie: 300.00 PLN – w terminach do: 08/06/2025

OŚWIADCZENIA

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

Data zawarcia polisy 10/12/2024

Data wystawienia polisy 10/12/2024

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 powołaniem na biegłego;
- 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 wymagania 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 przesyłanie 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, zobowiązuję się uaktualnić moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

(*) 4. Administrator danych osobowych PZU SA:
Oświadczam, że otrzymałam/em informację o przetwarzaniu 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 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 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 przedstawienia 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, Aleje 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 agencyjne 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 – Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
PZU Życie SA – Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
PTE PZU SA – Powszechnie 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
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń