

Rzecznawca Majątkowy

Marta Sobczak - Mędrala nr upr. 3308

34-222 Zawoja, Zawoja 1966

Tel/Fax (33) 877-52-31

tel kom. (601) 87-09-08

Wycena@data.pl

**OPINIA NA OKOLICZNOŚĆ OSZACOWANIA WARTOŚCI
RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONYCH W
PONIKWI, GMINA WADOWICE, POWIAT WADOWICKI,
WOJEWÓDZTWO MAŁOPOLSKIE**

Cel wyceny: celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego.

Opracowała:

Zawoja, 2 marzec 2021 r

WYCIĄG Z OPINII**Zleceniodawca.**

Opinię wykonano na zlecenie syndyka masy upadłości.

Przedmiot opinii.

Przedmiotem wyceny są:

I.

Prawo własności nieruchomości objętej KW KR1W/00106042/9 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Wadowicach V Wydział Ksiąg Wieczystych tj.:

- Działka nr ew. 58/2 Obręb 0010 Ponikiew o powierzchni 0,0788 ha wraz zabudową.

II.

Udział 1/2 części w prawie własności nieruchomości objętej KW KR1W/00106044/3 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Wadowicach V Wydział Ksiąg Wieczystych tj.:

- Działka nr ew. 27/5 Obręb 0010 Ponikiew o powierzchni 0,0186 ha
- Działka nr ew. 35/4 Obręb 0010 Ponikiew o powierzchni 0,0498 ha
- Działka nr ew. 53/3 Obręb 0010 Ponikiew o powierzchni 0,0145 ha
- Działka nr ew. 179 Obręb 0010 Ponikiew o powierzchni 0,0605 ha
- Działka nr ew. 191 Obręb 0010 Ponikiew o powierzchni 0,0667 ha
- Działka nr ew. 221/1 Obręb 0010 Ponikiew o powierzchni 0,1226 ha
- Działka nr ew. 252 Obręb 0010 Ponikiew o powierzchni 0,0745 ha
- Działka nr ew. 258 Obręb 0010 Ponikiew o powierzchni 0,0444 ha
- Działka nr ew. 290/1 Obręb 0010 Ponikiew o powierzchni 0,1543 ha
- Działka nr ew. 293 Obręb 0010 Ponikiew o powierzchni 0,0737 ha
- Działka nr ew. 318 Obręb 0010 Ponikiew o powierzchni 0,2216 ha

III.

Udział 3/128 części w prawie własności nieruchomości objętej KW KR1W/00033376/6 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Wadowicach V Wydział Ksiąg Wieczystych tj.:

- Działka nr ew. 100 Obręb 0010 Ponikiew o powierzchni 0,0320 ha
- Działka nr ew. 101 Obręb 0010 Ponikiew o powierzchni 0,1784 ha
- Działka nr ew. 130/1 Obręb 0010 Ponikiew o powierzchni 0,0943 ha
- Działka nr ew. 147 Obręb 0010 Ponikiew o powierzchni 0,3039 ha
- Działka nr ew. 185 Obręb 0010 Ponikiew o powierzchni 0,1219 ha
- Działka nr ew. 241 Obręb 0010 Ponikiew o powierzchni 0,0788 ha
- Działka nr ew. 242 Obręb 0010 Ponikiew o powierzchni 0,1212 ha
- Działka nr ew. 321 Obręb 0010 Ponikiew o powierzchni 0,0173 ha
- Działka nr ew. 339/1 Obręb 0010 Ponikiew o powierzchni 4,2506 ha
- Działka nr ew. 339/6 Obręb 0010 Ponikiew o powierzchni 2,2918 ha
- Działka nr ew. 341 Obręb 0010 Ponikiew o powierzchni 0,0234 ha
- Działka nr ew. 359/1 Obręb 0010 Ponikiew o powierzchni 4,4278 ha
- Działka nr ew. 362 Obręb 0010 Ponikiew o powierzchni 0,4100 ha

IV.

Udział 5/64 części w prawie własności nieruchomości objętej KW KR1W/00033377/3 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Wadowicach V Wydział Ksiąg Wieczystych tj.:

- Działka nr ew. 248 Obręb 0010 Ponikiew o powierzchni 0,3327 ha według stanu na dzień 23.01.2021 r. oraz poziomu cen na dzień 02.03.2021 r.

Cel wyceny.

Opracowanie niniejsze ma na celu określenie wartości nieruchomości na potrzeby postępowania upadłościowego.

ZESTAWIENIE WARTOŚCI.

Nr ew. działki	Pow. w ha	KW	Udział	Wartość
58/2	0,0788	KR1W/00106042/9	1/1	159197,00 zł - wartość służebności osobistej <u>38016,00 zł</u>
				121 181,00 zł W tym wartość gruntu: 46153,00 zł Wartość budynku: 75028,00 zł
27/5	0,0186	KR1W/00106044/3	1/2	4 403,00 zł
35/4	0,0498	KR1W/00106044/3	1/2	14 303,00 zł
53/3	0,0145	KR1W/00106044/3	1/2	3 676,00 zł
179	0,0605	KR1W/00106044/3	1/2	1 093,00 zł
191	0,0667	KR1W/00106044/3	1/2	1 399,00 zł
221/1	0,1226	KR1W/00106044/3	1/2	2 014,00 zł
252	0,0745	KR1W/00106044/3	1/2	1 346,00 zł
258	0,0444	KR1W/00106044/3	1/2	1 105,00 zł
290/1	0,1543	KR1W/00106044/3	1/2	2 332,00 zł
293	0,0737	KR1W/00106044/3	1/2	1 402,00 zł
318	0,2216	KR1W/00106044/3	1/2	4 215,00 zł
100	0,0320	KR1W/00033376/6	3/128	44,00 zł
101	0,1784	KR1W/00033376/6	3/128	225,00 zł
130/1	0,0943	KR1W/00033376/6	3/128	973,00 zł
147	0,3039	KR1W/00033376/6	3/128	383,00 zł
185	0,1219	KR1W/00033376/6	3/128	105,00 zł
241	0,0788	KR1W/00033376/6	3/128	73,00 zł
242	0,1212	KR1W/00033376/6	3/128	112,00 zł
321	0,0173	KR1W/00033376/6	3/128	18,00 zł
339/1	4,2506	KR1W/00033376/6	3/128	5 086,00 zł
339/6	2,2918	KR1W/00033376/6	3/128	2 394,00 zł
341	0,0234	KR1W/00033376/6	3/128	27,00 zł
359/1	4,4278	KR1W/00033376/6	3/128	5 837,00 zł
362	0,4100	KR1W/00033376/6	3/128	540,00 zł
248	0,3327	KR1W/00033377/3	5/64	1 159,00 zł
Łącznie:				175 445,00 zł

175.445,00 zł

słownie: sto siedemdziesiąt pięć tysięcy czterysta czterdzieści pięć złotych.

Zawoja, 2 marzec 2021 r

SPIS TREŚCI:

I. CZĘŚĆ OGÓLNA .	5
1. Zleceniodawca.	5
2. Przedmiot i zakres wyceny.	5
3. Cel wyceny.	6
4. Stan prawny.	6
5. Uwarunkowania prawne i merytoryczne dokonywanej wyceny.	23
6. Źródła informacji	24
7. Metoda wyceny	24
8. Daty istotne dla wyceny.	26
II . OPIS NIERUCHOMOŚCI	27
1. Dane ogólne.	27
2. Opis działek.	28
3. Opis zabudowy zlokalizowanej na działce nr ew. 58/2.	55
III. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI NR EW. 58/2 WRAZ Z ZABUDOWĄ. .	56
1. Analiza rynku.	56
2. Opis obiektów przyjętych do porównania.	56
3. Określenie wartości cech różnicujących.	58
4. Analiza obiektów porównawczych i obiektu wycenianego.	60
5. Określenie wartości 1 m ² .	60
6. Określenie wartości rynkowej działki nr ew. 58/2 wraz z zabudową.	60
7. Analiza wyników i wnioski.	60
IV. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁEK NR EW. 191, 221/1, 258, 290/1, 293, 318, 100, 101, 147, 185, 241, 242, 321, 339/1, 339/6, 341, 359/1, 362, 248.	64
1. Analiza rynku.	64
2. Opis cech rynkowych nieruchomości.	64
3. Wyliczenie zakresu współczynników korygujących.	65
4. Opis nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej w aspekcie cech rynkowych.	66
5. Wyliczenie zakresu współczynników korygujących:	66
6. Opis wycenianych działek w aspekcie cech rynkowych. Wyliczenie wartości 1 ha działek.	67
7. Wyliczenie wartości rynkowej działek/udziału w działkach.	70
8. Analiza wyników i wnioski.	70
V. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁEK NR EW. 58/2, 27/5, 35/4, 53/3, 130/1.	71
1. Analiza rynku nieruchomości.	71
2. Określenie zakresu współczynników korygujących.	74
3. Opis wycenianych działek w aspekcie cech rynkowych; wycena wartości rynkowej 1 m ² .	76
4. Określenie wartości rynkowej działek/działek - udział.	77
5. Analiza wyników i wnioski.	77
VI. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁEK NR EW. 252, 179.	79
1. Analiza rynku nieruchomości.	79
2. Opis cech rynkowych nieruchomości.	80
3. Wyliczenie zakresu współczynników korygujących:	81
4. Opis nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej w aspekcie cech rynkowych	81
5. Wyliczenie zakresu współczynników korygujących:	82
6. Opis wycenianych działek w aspekcie cech rynkowych. Wyliczenie wartości 1 ha.	82
7. Określenie wartości rynkowej działek - udział.	82
8. Analiza wyników i wnioski.	83
VII. WYCENA SŁUŻEBNOŚCI OSOBISTEJ.	83
VIII. ZESTAWIENIE WARTOŚCI.	84
IX. UWAGI I ZASTRZEŻENIA.	85

I. CZĘŚĆ OGÓLNA.

1. Zleceniodawca.

Opinię wykonano na zlecenie syndyka masy upadłości.

2. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem wyceny są:

I.

Prawo własności nieruchomości objętej KW KR1W/00106042/9 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Wadowicach V Wydział Ksiąg Wieczystych tj.:

- Działka nr ew. 58/2 Obręb 0010 Ponikiew o powierzchni 0,0788 ha wraz zabudową.

II.

Udział 1/2 części w prawie własności nieruchomości objętej KW KR1W/00106044/3 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Wadowicach V Wydział Ksiąg Wieczystych tj:

- Działka nr ew. 27/5 Obręb 0010 Ponikiew o powierzchni 0,0186 ha
- Działka nr ew. 35/4 Obręb 0010 Ponikiew o powierzchni 0,0498 ha
- Działka nr ew. 53/3 Obręb 0010 Ponikiew o powierzchni 0,0145 ha
- Działka nr ew. 179 Obręb 0010 Ponikiew o powierzchni 0,0605 ha
- Działka nr ew. 191 Obręb 0010 Ponikiew o powierzchni 0,0667 ha
- Działka nr ew. 221/1 Obręb 0010 Ponikiew o powierzchni 0,1226 ha
- Działka nr ew. 252 Obręb 0010 Ponikiew o powierzchni 0,0745 ha
- Działka nr ew. 258 Obręb 0010 Ponikiew o powierzchni 0,0444 ha
- Działka nr ew. 290/1 Obręb 0010 Ponikiew o powierzchni 0,1543 ha
- Działka nr ew. 293 Obręb 0010 Ponikiew o powierzchni 0,0737 ha
- Działka nr ew. 318 Obręb 0010 Ponikiew o powierzchni 0,2216 ha

III.

Udział 3/128 części w prawie własności nieruchomości objętej KW KR1W/00033376/6 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Wadowicach V Wydział Ksiąg Wieczystych tj:

- Działka nr ew. 100 Obręb 0010 Ponikiew o powierzchni 0,0320 ha
- Działka nr ew. 101 Obręb 0010 Ponikiew o powierzchni 0,1784 ha
- Działka nr ew. 130/1 Obręb 0010 Ponikiew o powierzchni 0,0943 ha
- Działka nr ew. 147 Obręb 0010 Ponikiew o powierzchni 0,3039 ha
- Działka nr ew. 185 Obręb 0010 Ponikiew o powierzchni 0,1219 ha
- Działka nr ew. 241 Obręb 0010 Ponikiew o powierzchni 0,0788 ha
- Działka nr ew. 242 Obręb 0010 Ponikiew o powierzchni 0,1212 ha
- Działka nr ew. 321 Obręb 0010 Ponikiew o powierzchni 0,0173 ha
- Działka nr ew. 339/1 Obręb 0010 Ponikiew o powierzchni 4,2506 ha
- Działka nr ew. 339/6 Obręb 0010 Ponikiew o powierzchni 2,2918 ha
- Działka nr ew. 341 Obręb 0010 Ponikiew o powierzchni 0,0234 ha
- Działka nr ew. 359/1 Obręb 0010 Ponikiew o powierzchni 4,4278 ha
- Działka nr ew. 362 Obręb 0010 Ponikiew o powierzchni 0,4100 ha

IV.

Udział 5/64 części w prawie własności nieruchomości objętej KW KR1W/00033377/3 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Wadowicach V Wydział Ksiąg Wieczystych tj:

- Działka nr ew. 248 Obręb 0010 Ponikiew o powierzchni 0,3327 ha według stanu na dzień 23.01.2021 r. oraz poziomu cen na dzień 02.03.2021 r.

3. Cel wyceny.

Opracowanie niniejsze ma na celu określenie wartości nieruchomości na potrzeby postępowania upadłościowego .

4. Stan prawny.

Właścicielem nieruchomości objętej KW KR1W/00106042/9 jest Małgorzata Kupczyk.
Współwłaścicielem w udziale 1/2 części nieruchomości objętej KW KR1W/00106044/3 jest Małgorzata Kupczyk.

Współwłaścicielem w udziale 3/128 części nieruchomości objętej KW KR1W/00033376/6 jest Małgorzata Kupczyk.

Współwłaścicielem w udziale 5/64 części nieruchomości objętej KW KR1W/00033377/3 jest Małgorzata Kupczyk.

Księgi wieczyste badano dnia 02.03.2021 r.

KW KR1W/00106042/9

Nieruchomość gruntowa

Dział I

województwo małopolskie

powiat wadowicki

gmina Wadowice

miejsowość Ponikiew

Br – grunty rolne zabudowane

Działka nr ew. 58/2

Obszar: 0,0788 ha

Dział I Sp

Brak wpisu

Dział II

Małgorzata Kupczyk

Dział III

Ograniczone prawo rzeczowe

Ustanowiona nieodpłatnie dożywotnia służebność osobista obciążająca nieruchomość położoną w Ponikwi, składającą się z zabudowanej działki numer 58/2, uprawniającą do wspólnego wraz z właścicielem korzystania z całego budynku mieszkalnego oznaczonego numerem porządkowym 11 w Ponikwi na rzecz Stanisława Jana Smolec

Dział IV

Brak wpisu

KW KR1W/00106044/3

Nieruchomość gruntowa

Dział I

województwo małopolskie

powiat wadowicki

gmina Wadowice

miejsowość Ponikiew

Działki nr ew.

- 27/5
- 35/4
- 53/3
- 179
- 191
- 221/1
- 252
- 258
- 293
- 318
- 290/1

Obszar: 0,9012 ha

Dział I Sp

Brak wpisu

Dział II

Małgorzata Kupczyk w udziale ½ części, Łukasz Smolec w udziale ½ części.

Dział III

Brak wpisu

Dział IV

Brak wpisu

KW KR1W/00033376/6

Nieruchomość gruntowa

Dział I

województwo małopolskie

powiat wadowicki

gmina Wadowice

miejsowość Ponikiew

Działki nr ew.

- 100
- 101
- 130/1
- 147
- 185
- 241
- 242
- 321
- 339/1
- 339/6
- 341
- 359/1
- 362

Obszar: 12,3514 ha

Dział I Sp

Brak wpisu

Dział II

Małgorzata Kupczyk w udziale 9/384 części,

Łukasz Smolec w udziale 9/384 części,

Józef Roman w udziale 24/384 części,

Franciszek Paleczny i Janina CPaleczny – wspólność ustawowa majątkowa małżeńska w udziale 24/384 części,

Franciszek Baklarz i Agnieszka Baklarz – wspólność ustawowa majątkowa małżeńska w udziale 18/384 części,

Adolf Byrski i Stanisława Byrska – wspólność ustawowa majątkowa małżeńska w udziale 24/384 części,

Marian Byrski i Irena Byrska – wspólność ustawowa majątkowa małżeńska w udziale 18/384 części,

Dominik Chrząszcz i Marianna Chrząszcz – wspólność ustawowa majątkowa małżeńska w udziale 12/384 części,

Mieczysław Mąka i Franciszka Mąka – wspólność ustawowa majątkowa małżeńska w udziale 18/384 części,

Bronisława Brańka w udziale 9/384 części,

Felicja Cwiękała w udziale 12/384 części,

Józef Szkut i Bronisława Szkut – wspólność ustawowa majątkowa małżeńska w udziale 6/384 części,

Rudolf Radwan w udziale 12/384 części,

Apolonia Ufland w udziale 6/384 części,

Józef Kraus w udziale 12/384 części,

Józef Kraus w udziale 12/384 części,

Stefan Wiercimak w udziale 8/384 części,

Franciszek Radwan w udziale 8/384 części,

Zofia Byrska w udziale 12/384 części,
Bronisława Brańka w udziale 3/384 części,
Marek Brańka w udziale 3/384 części,
Zbigniew Brańka w udziale 3/384 części,
Helena Targosz i Marian Targosz – wspólność ustawowa majątkowa małżeńska w udziale
24/384 części,
Stanisław Bryndza w udziale 3/384 części,
Mieczysław Byrski w udziale 3/384 części,
Józef Byrski w udziale 3/384 części,
Andrzej Mąka w udziale 18/384 części,
Józef Byrski w udziale 12/384 części,
Agnieszka Sumera w udziale 19/384 części,
Lidia Szczurek w udziale 19/384 części,
Dział III
Brak wpisu
Dział IV
Brak wpisu

KW KR1W/00033377/3

Nieruchomość gruntowa

Dział I

województwo małopolskie

powiat wadowicki

gmina Wadowice

miejscowość Ponikiew

Działka nr ew. 258

Obszar: 0,3327 ha

Dział I Sp

Brak wpisu

Dział II

Małgorzata Kupczyk w udziale 5/64 części,

Łukasz Smolec w udziale 5/64 części,

Felicja Cwiękała w udziale 6/64 części,

Józef Roman w udziale 6/64 części,

Dominik Chrząszcz i Marianna Chrząszcz – wspólność ustawowa majątkowa małżeńska w udziale 6/64 części,

Stefan Wiercimak w udziale 6/64 części,

Mieczysław Wyka i Franciszka Wyka – wspólność ustawowa majątkowa małżeńska w udziale 20/64 części,

Zofia Byrska w udziale 10/64 części,

Dział III

Brak wpisu

Dział IV

Brak wpisu

Ewidencję gruntów badano 02.03.2021 r.

Województwo małopolskie

Powiat wadowicki

Gmina Wadowice



Obręb 0010 Ponikiew

Nr ew. działki	Pow. w ha	Użytki	KW
58/2	0,0788	Ps III – 0,0459 ha Br – Ps III – 0,0329 ha	KR1W/00106042/9
27/5	0,0186	Ps IV	KR1W/00106044/3
35/4	0,0498	Ps IV	KR1W/00106044/3
53/3	0,0145	Ps III	KR1W/00106044/3
179	0,0605	R IV a	KR1W/00106044/3
191	0,0667	R IV a	KR1W/00106044/3
221/1	0,1226	R IV a – 0,1056 ha R IV b – 0,0170 ha	KR1W/00106044/3
252	0,0745	R IV a	KR1W/00106044/3
258	0,0444	R IV a – 0,0230 ha R V – 0,0214 ha	KR1W/00106044/3
290/1	0,1543	R IV a	KR1W/00106044/3
293	0,0737	Ps IV	KR1W/00106044/3

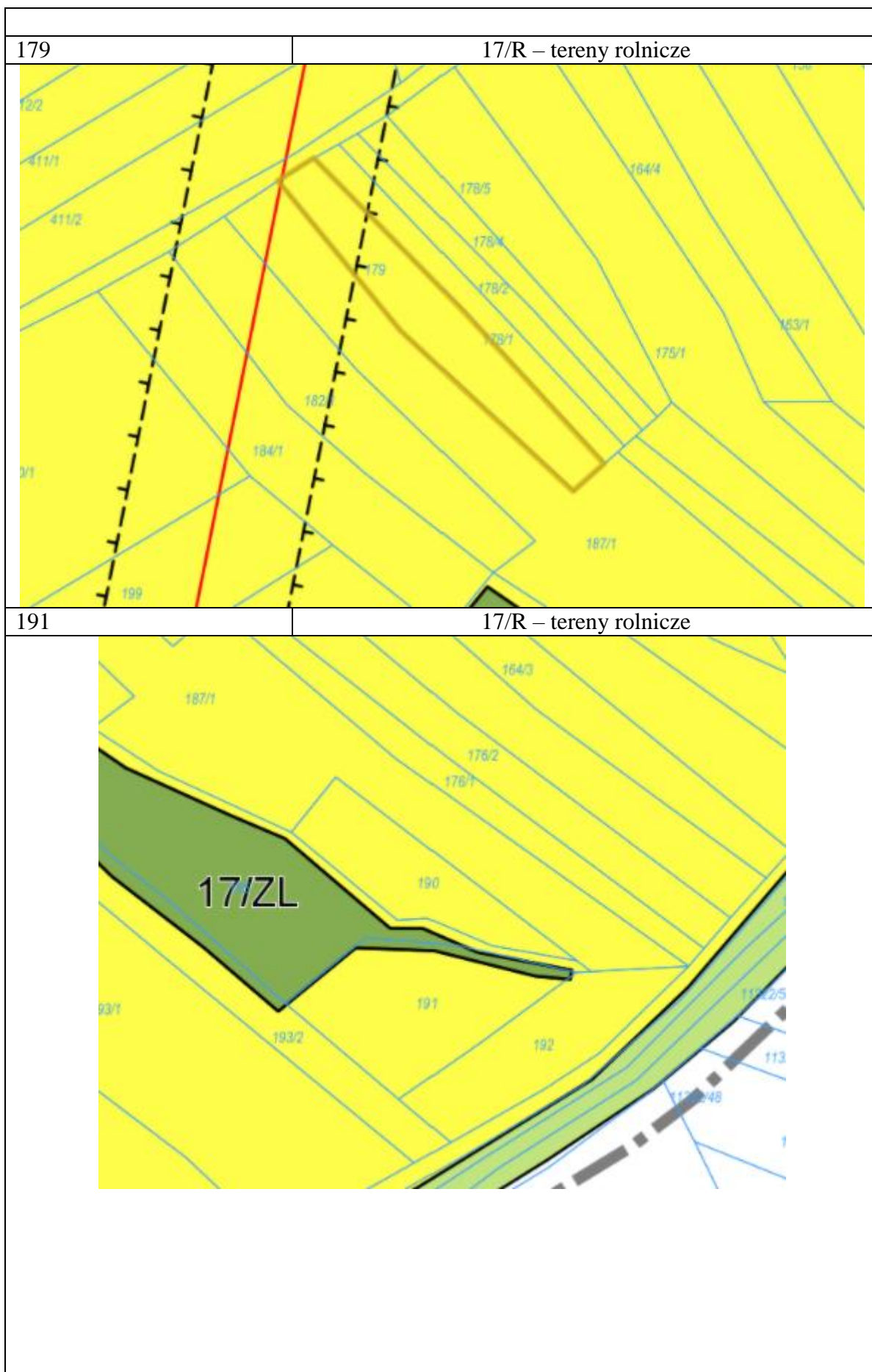
318	0,2216	R IV a	KR1W/00106044/3
100	0,0320	Lz	KR1W/00033376/6
101	0,1784	Lz	KR1W/00033376/6
130/1	0,0943	Ps V	KR1W/00033376/6
147	0,3039	Lz	KR1W/00033376/6
185	0,1219	Lz	KR1W/00033376/6
241	0,0788	Lz	KR1W/00033376/6
242	0,1212	Lz	KR1W/00033376/6
321	0,0173	Lz	KR1W/00033376/6
339/1	4,2506	Ls IV	KR1W/00033376/6
339/6	2,2918	Ls IV	KR1W/00033376/6
341	0,0234	Ls IV	KR1W/00033376/6
359/1	4,4278	Ls IV	KR1W/00033376/6
362	0,4100	Ls IV	KR1W/00033376/6
248	0,3327	Ls IV	KR1W/00033377/3

Przeznaczenie terenu badano 02.03.2021 r.

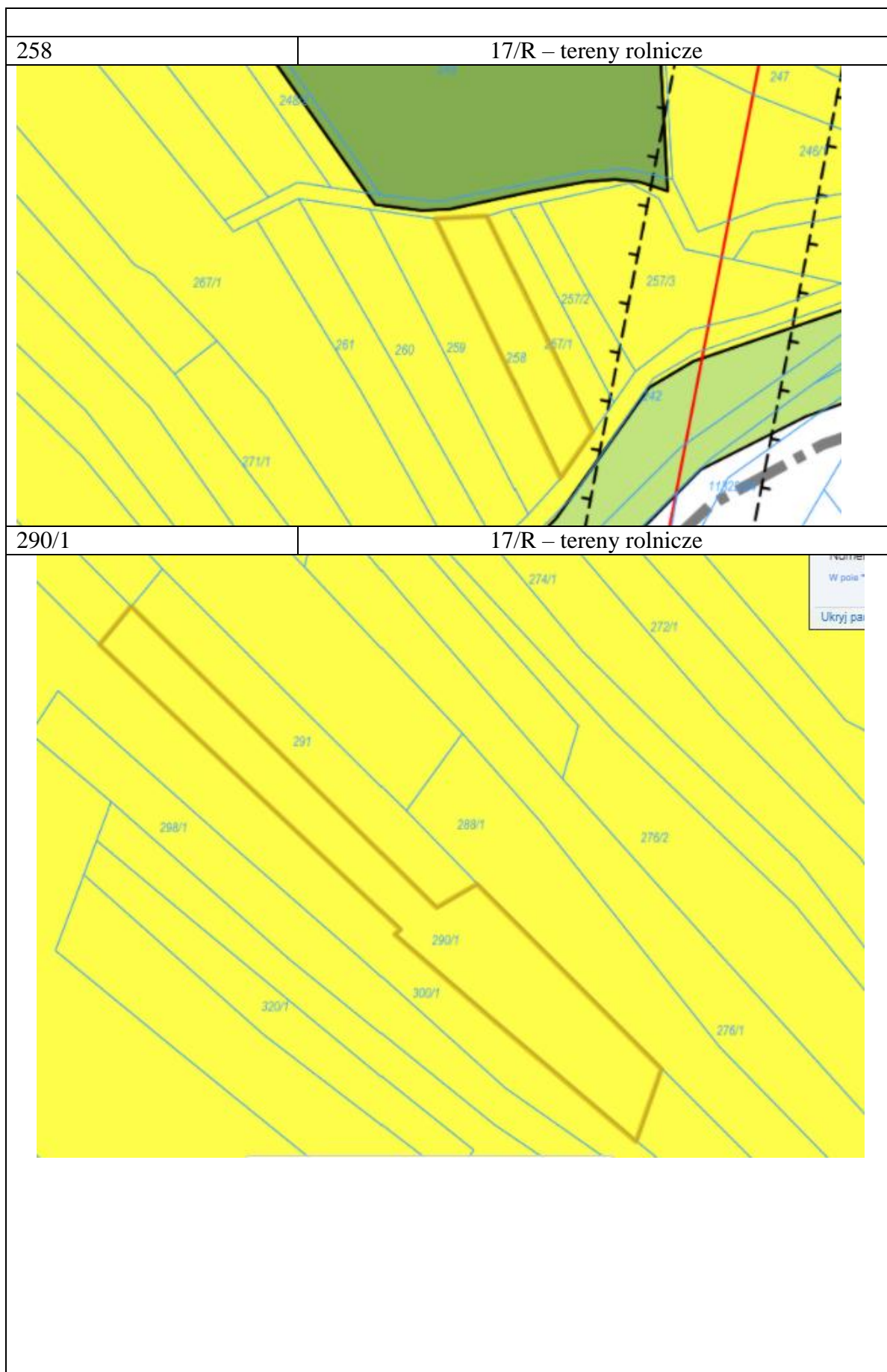
Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Ponikiew zatwierdzonym Uchwałą Nr V/22/2007 Rady Miejskiej w Wadowicach z dnia 20 lutego 2007 roku, w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ponikiew przeznaczenie działek kształtuje się następująco:

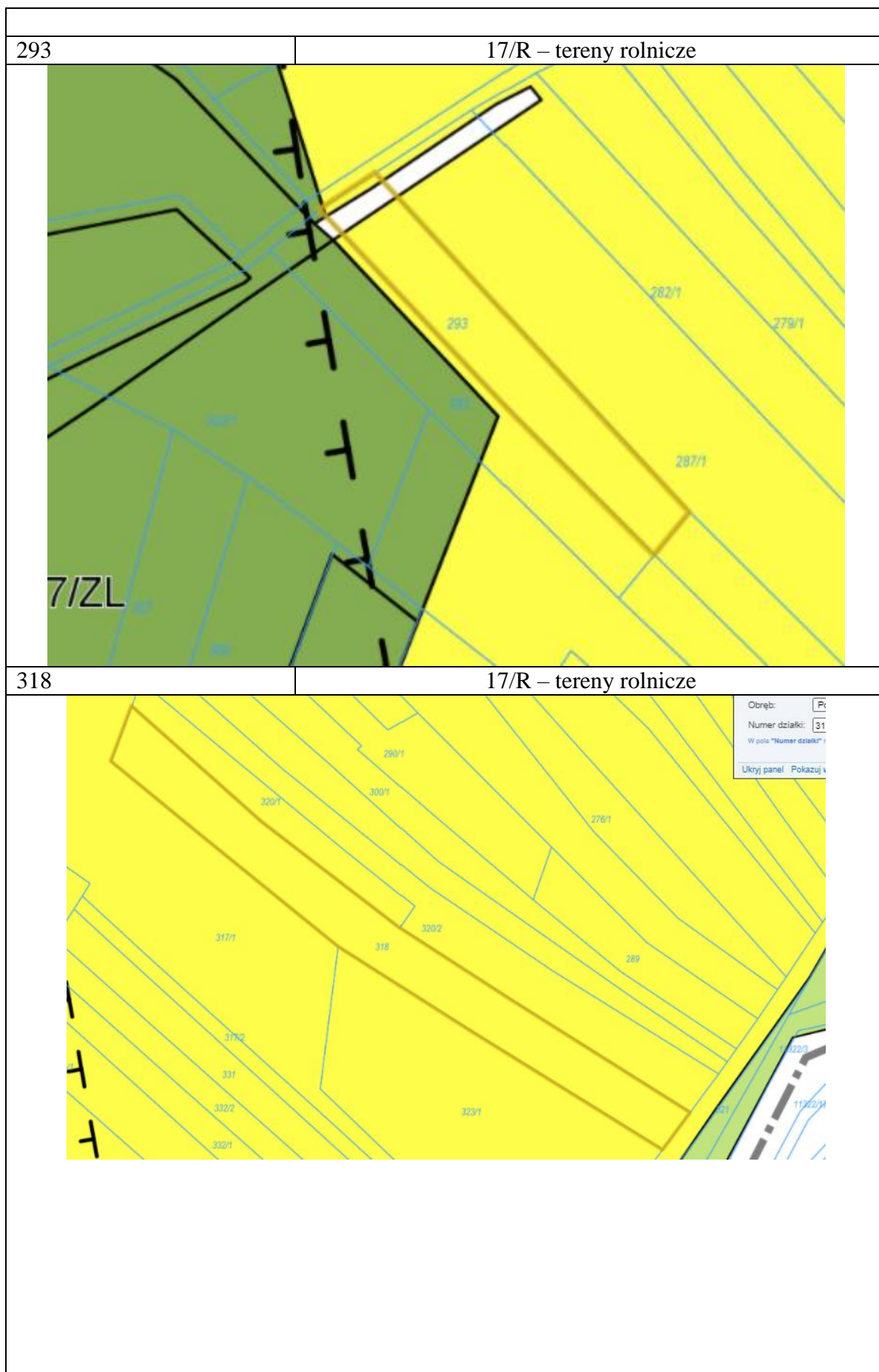
Nr ew. działki	Przeznaczenie terenu
58/2	17MNR4 - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej 17KDW - Tereny dróg wewnętrznych 17KDD - Tereny dróg publicznych klasy D
	
27/5	17MNR5 - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej
	



35/4	17MNR5 - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej 17KDD - Tereny dróg publicznych klasy D
 A map fragment showing residential and road areas. The background is orange. A yellow road runs horizontally across the middle. A white road with a dashed center line runs parallel to it. Several red-outlined building footprints are shown, some with blue labels: '8', '6', '10', '230A', '93Z', and '5'. A large '5' is also visible on the left side. The map includes contour lines and other geographical features.	
53/3	17MNR4 - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej
 A map fragment showing residential areas. The background is orange. Several red-outlined building footprints are shown, some with blue labels: '13E1', '61', and '11'. The map includes contour lines and other geographical features.	

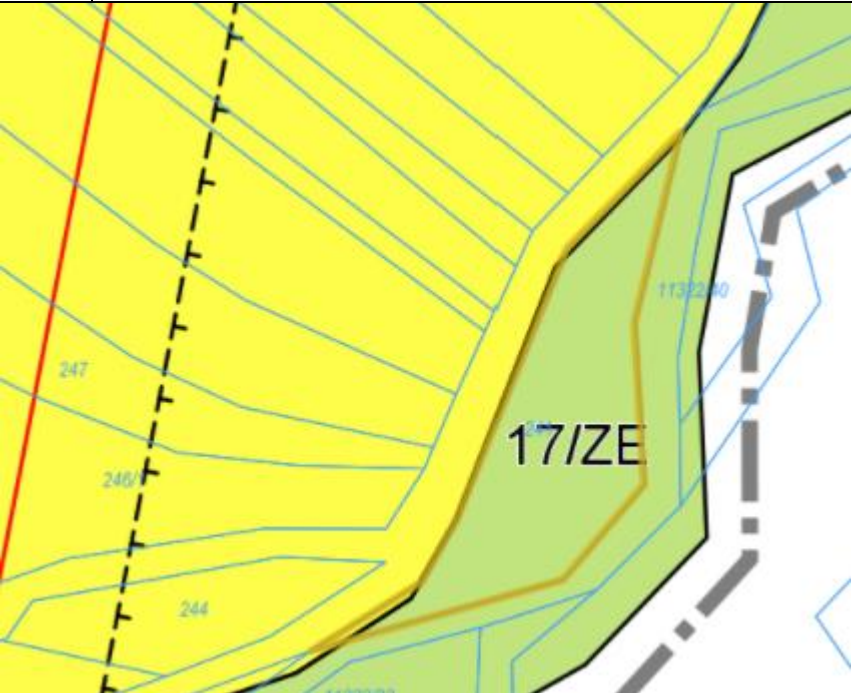








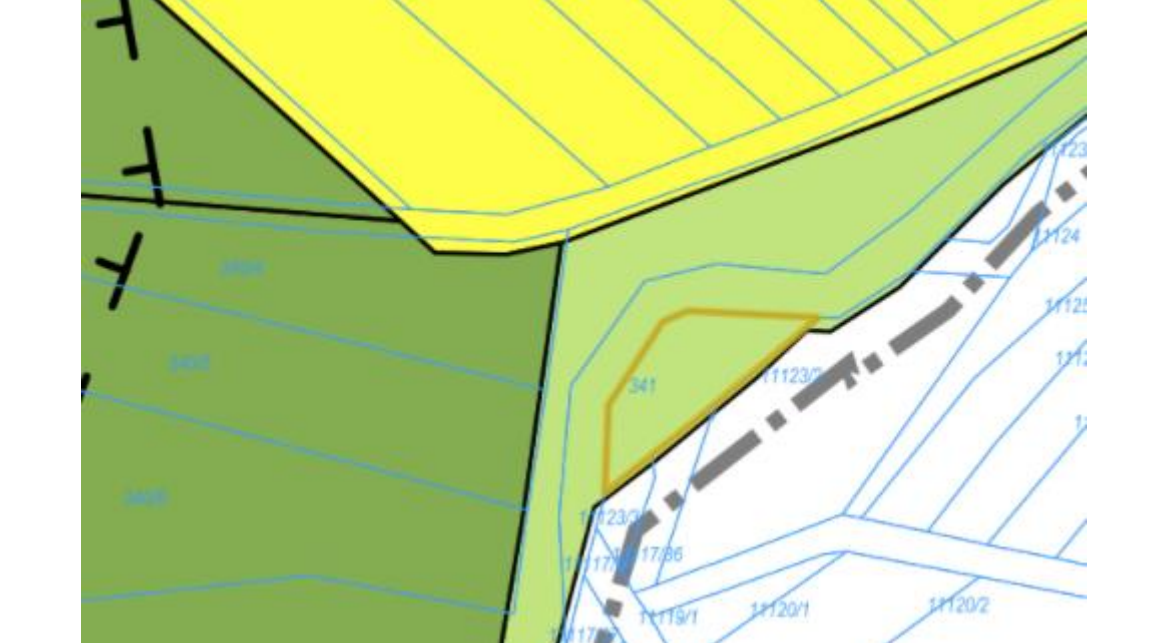





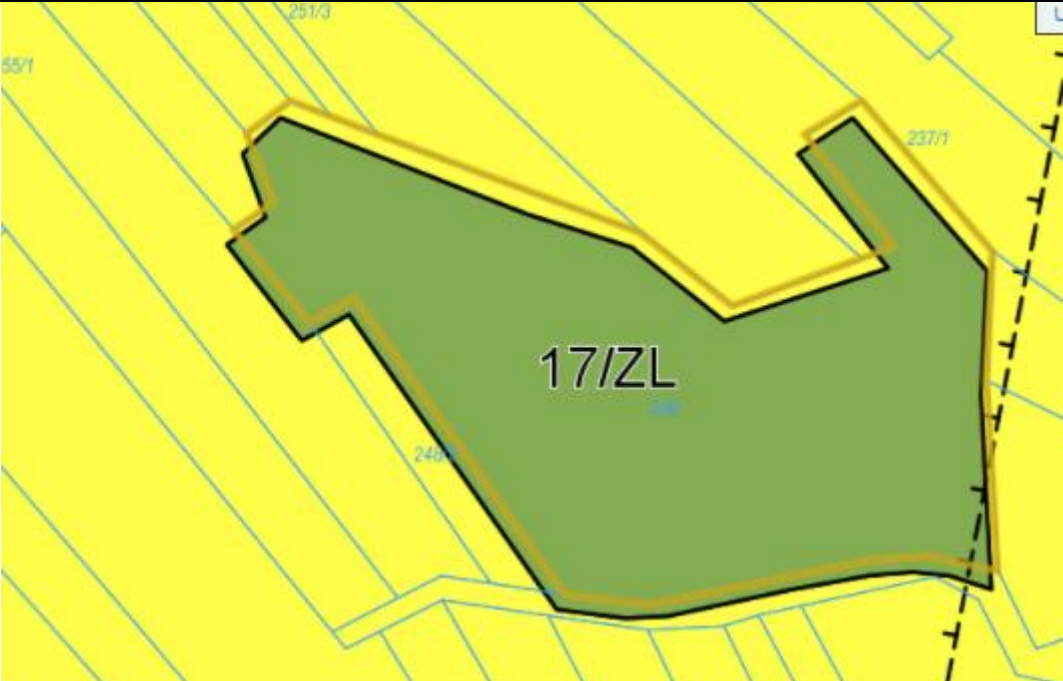
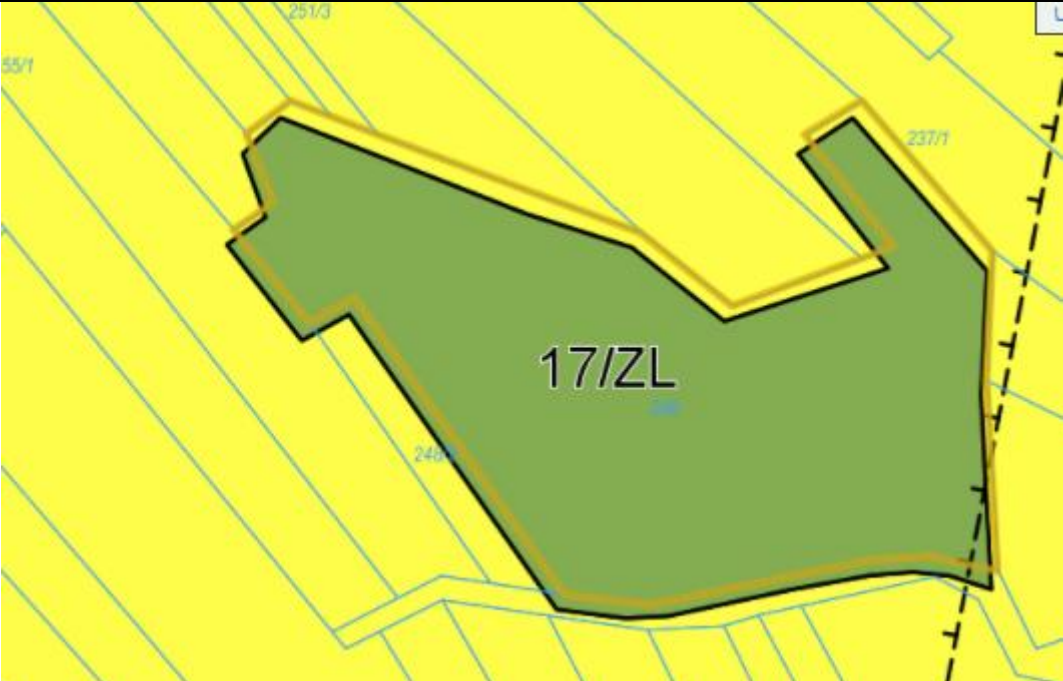


147	17/ZE - tereny zieleni nieurządzonej o znaczeniu ekologicznym 17KDW - tereny dróg wewnętrznych
 Detailed map showing land parcels with green and orange highlights. The green areas are labeled '17/ZE' and the orange areas are labeled '17KDW'. The map includes numerous parcel numbers and a network of roads.	
185	17 ZL- Tereny lasów i zalesień (lasy)
 Detailed map showing a green highlighted parcel labeled '17/ZL'. The parcel is surrounded by other land parcels with various numbers. A dashed line is visible on the left side of the map.	

241	17/ZE - tereny zieleni nieurządzonej o znaczeniu ekologicznym
	
242	17/ZE - tereny zieleni nieurządzonej o znaczeniu ekologicznym
	

321	17/ZE - tereny zieleni nieurządzonej o znaczeniu ekologicznym
	
339/1	17 ZL- Tereny lasów i zalesień (lasy)
	

339/6	17/ZE - Tereny zieleni nieurządzonej o znaczeniu ekologicznym 17/ZL - Tereny lasów i zalesień (zalesienia)
 A map fragment showing land parcels 339/6. The parcels are outlined in orange and are situated within a green zone (17/ZL) and a yellow zone (17/ZE). The map includes various parcel numbers and a network of blue lines representing roads or paths.	
341	17/ZE - Tereny zieleni nieurządzonej o znaczeniu ekologicznym
 A map fragment showing land parcels 341. The parcels are outlined in orange and are situated within a green zone (17/ZL) and a yellow zone (17/ZE). The map includes various parcel numbers and a network of blue lines representing roads or paths.	
359/1	17/ZL - Tereny lasów i zalesień (zalesienia)
 A map fragment showing land parcels 359/1. The parcels are outlined in orange and are situated within a green zone (17/ZL). The map includes various parcel numbers and a network of blue lines representing roads or paths.	

362	17/ZL - Tereny lasów i zalesień (zalesienia)
	
248	17/ZL - Tereny lasów i zalesień (zalesienia)
	

5. Uwarunkowania prawne i merytoryczne dokonywanej wyceny.

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990, Dz. U. z 2021 r. poz. 11);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086, 1378, Dz. U. z 2021 r. poz. 11);

- Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks cywilny. (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740, 2320);
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2019 r. poz. 2204);
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2020 poz. 1228, 2320);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2011 r. Nr 165 poz. 985);
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny.

6. Źródła informacji .

- Wizja lokalna nieruchomości przeprowadzona w dniach 20.01.2021 – 23.01.2021 r.
- Własna baza danych o lokalnym rynku nieruchomości.
- Mapy ewidencyjne terenu.
- Badanie ewidencji gruntów przeprowadzone przez rzeczoznawcę majątkowego dnia 02.03.2021,
- Badanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzone przez rzeczoznawcę majątkowego dnia 02.03.2021,
- Badanie ksiąg wieczystych przeprowadzone przez rzeczoznawcę majątkowego dnia 02.03.2021,

7. Metoda wyceny .

Wartość działek niezabudowanych oszacowano przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metodą korygowania ceny średniej w oparciu o znane ceny transakcyjne na nieruchomości o podobnych atrybutach, zlokalizowanych na lokalnym i regionalnym rynku nieruchomości.

Szacowanie nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego jest niczym innym jak analizą rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Stosuje się je do nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Podstawowym założeniem podejścia porównawczego jest to, że wartość rynkowa pozostaje w bezpośredniej relacji do cen transakcyjnych konkurencyjnych nieruchomości porównawczych.

Podstawowym założeniem tej metody jest to, iż świadomy nabywca nie zapłaci za nieruchomość więcej niż zapłacili za podobne nieruchomości inni nabywcy w ostatnim czasie.

Aby taką analizę móc przeprowadzić to dla danego typu nieruchomości muszą być zachowane następujące warunki:

- musi być zachowana równowaga popytu i podaży
- w ostatnim czasie musi być zawarta dostateczna ilość wiarygodnych transakcji dotyczących nieruchomości podobnych,

- muszą być znane cechy nieruchomości porównawczych oraz wpływ tych cech na cenę transakcyjną.

Założenie metody.

Wartość rynkowa nieruchomości znajduje się pomiędzy ceną minimalną C_{min} a ceną maksymalną C_{max} jakie znajdują się w zbiorze transakcji przyjętych przez rzeczoznawcę.

Procedura wyceny w metodzie korygowania ceny średniej.

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
7. Obliczenie ceny średniej ($C_{\text{śr}}$) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).
8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}) z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
9. Obliczenie dolnej granicy ($C_{min}/C_{\text{śr}}$) i górnej granicy ($C_{max}/C_{\text{śr}}$) sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
10. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale (C_{min} , C_{max}).
11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

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

Gdzie :

$C_{\text{śr}}$ – cena średnia

U_i – wartość i-tego współczynnika korygującego

n - liczba współczynników korygujących

Wartość zabudowanej działki nr ew. 58/2 wyliczono podejściem porównawczym, metodą porównania parami w oparciu o znane ceny transakcyjne na nieruchomości o podobnych atrybutach, zlokalizowanych w najbliższej okolicy wycenianej nieruchomości.

Podejście porównawcze, metoda porównywania parami polega na procedurze porównania nieruchomości szacowanej (przedmiotu wyceny) z nieruchomościami podobnymi o znanych cenach transakcyjnych (obiekty porównawcze), z uwzględnieniem cech fizycznych, środowiskowych i ekonomicznych.

Szacowanie nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego jest niczym innym jak analizą rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Stosuje się je do nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Podstawowym założeniem podejścia porównawczego jest to, że wartość rynkowa pozostaje w bezpośredniej relacji do cen transakcyjnych konkurencyjnych nieruchomości porównawczych.

Podstawowym założeniem tej metody jest to, iż świadomy nabywca nie zapłaci za nieruchomość więcej niż zapłacili za podobne nieruchomości inni nabywcy w ostatnim czasie.

Aby taką analizę móc przeprowadzić to dla danego typu nieruchomości muszą być zachowane następujące warunki:

- musi być zachowana równowaga popytu i podaży
- w ostatnim czasie musi być zawarta dostateczna ilość wiarygodnych transakcji dotyczących nieruchomości podobnych,
- muszą być znane cechy nieruchomości porównawczych oraz wpływ tych cech na cenę transakcyjną.

Założenie metody.

Wartość rynkowa zależy od cen obiektów sprzedawanych wcześniej i różnic w cechach z nieruchomością wycenianą.

Podstawowym założeniem metody jest zasada porównywania obiektów parami, czyli obiektu wzorcowego o znanej cenie i cechach z obiektem szacowanym o znanych cechach, lecz nie znanej wartości.

Procedura wyceny.

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Wybór do porównania z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z uch niezbędną charakterystyką.
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.
11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

8. Daty istotne dla wyceny.

Data sporządzenia operatu szacunkowego:

02.03.2021 r.

Wizję lokalną sporządzono dnia:

20.01.2021 – 23.01.2021 r.

Wycenę sporządzono według stanu nieruchomości na dzień

23.01.2021 r.

Wycenę sporządzono według poziomu cen na dzień

02.03.2021 r.

II. OPIS NIERUCHOMOŚCI

1. Dane ogólne

Lokalizacja ogólna.

Ponikiew jest wieś w Polsce położona w województwie małopolskim, w powiecie wadowickim, w gminie Wadowice.

Wieś leży w Beskidzie Małym, na wysokości 450-770 m n.p.m., nad potokiem Ponikiewką, prawym dopływem rzeki Skawy.

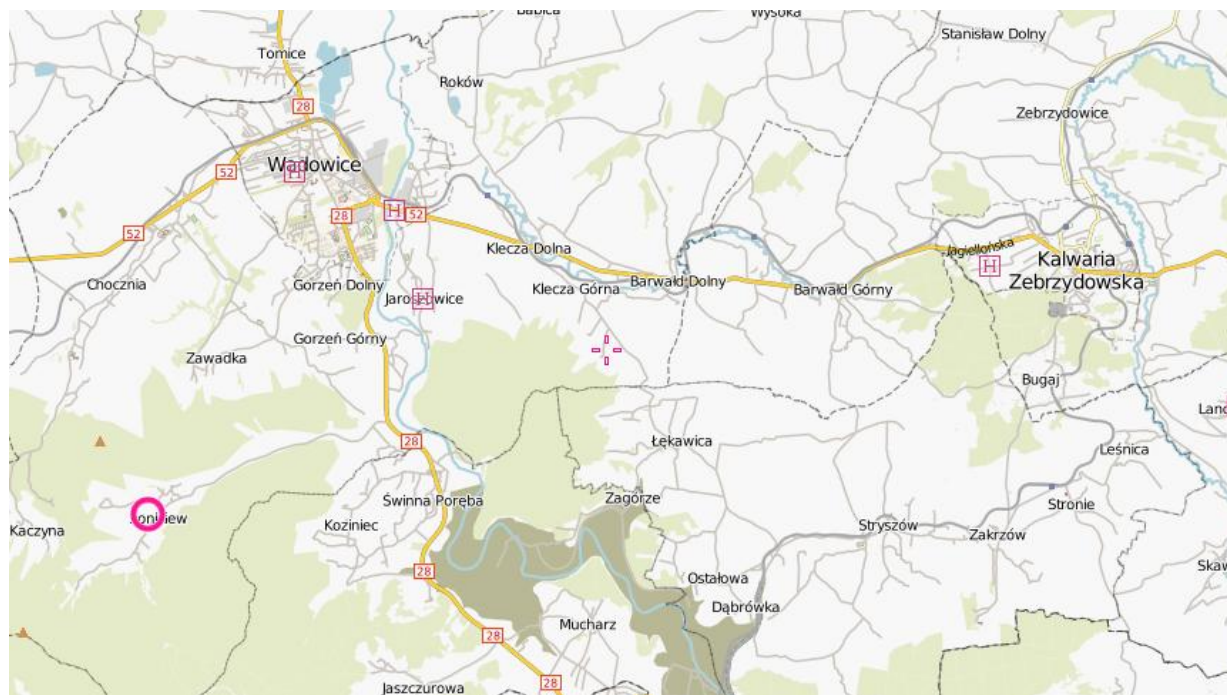
Wieś jest otoczona górami, leży u wschodniego podnóża Leskowca.

Poprzez tereny wsi przechodzi kilka ciekawych szlaków turystycznych.

Wieś założona została przez pasterzy wołoskich ok. 1564, od początku należała do zatorskiej części królewskiej. W XIX wieku stanowiła ona własność Duninów i Potockich.

21 lutego 2008 Chobot, dotychczasowy przysiółek wsi Ponikiew, został uznany przez wojewodę małopolskiego Jerzego Millera "wsią z własnym sołectwem". Powodem rozdziału były konflikty z sołectwem Ponikwi w sprawie lokalizacji inwestycji. Nowa wieś nazywa się Ponikiew-Chobot.

Jedynym zabytkiem Ponikwi jest niewielki kościół murowany z 1853.



Przedmiotem wyceny są:

I.

Prawo własności nieruchomości objętej KW KR1W/00106042/9 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Wadowicach V Wydział Ksiąg Wieczystych tj.:

- Działka nr ew. 58/2 Obręb 0010 Ponikiew o powierzchni 0,0788 ha wraz zabudową.

II.

Udział 1/2 części w prawie własności nieruchomości objętej KW KR1W/00106044/3 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Wadowicach V Wydział Ksiąg Wieczystych tj:

• Działka nr ew.	27/5	Obręb 0010 Ponikiew	o powierzchni	0,0186	ha
• Działka nr ew.	35/4	Obręb 0010 Ponikiew	o powierzchni	0,0498	ha
• Działka nr ew.	53/3	Obręb 0010 Ponikiew	o powierzchni	0,0145	ha
• Działka nr ew.	179	Obręb 0010 Ponikiew	o powierzchni	0,0605	ha
• Działka nr ew.	191	Obręb 0010 Ponikiew	o powierzchni	0,0667	ha
• Działka nr ew.	221/1	Obręb 0010 Ponikiew	o powierzchni	0,1226	ha
• Działka nr ew.	252	Obręb 0010 Ponikiew	o powierzchni	0,0745	ha
• Działka nr ew.	258	Obręb 0010 Ponikiew	o powierzchni	0,0444	ha
• Działka nr ew.	290/1	Obręb 0010 Ponikiew	o powierzchni	0,1543	ha
• Działka nr ew.	293	Obręb 0010 Ponikiew	o powierzchni	0,0737	ha
• Działka nr ew.	318	Obręb 0010 Ponikiew	o powierzchni	0,2216	ha

III.

Udział 3/128 części w prawie własności nieruchomości objętej KW KR1W/00033376/6 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Wadowicach V Wydział Ksiąg Wieczystych tj:

• Działka nr ew.	100	Obręb 0010 Ponikiew	o powierzchni	0,0320	ha
• Działka nr ew.	101	Obręb 0010 Ponikiew	o powierzchni	0,1784	ha
• Działka nr ew.	130/1	Obręb 0010 Ponikiew	o powierzchni	0,0943	ha
• Działka nr ew.	147	Obręb 0010 Ponikiew	o powierzchni	0,3039	ha
• Działka nr ew.	185	Obręb 0010 Ponikiew	o powierzchni	0,1219	ha
• Działka nr ew.	241	Obręb 0010 Ponikiew	o powierzchni	0,0788	ha
• Działka nr ew.	242	Obręb 0010 Ponikiew	o powierzchni	0,1212	ha
• Działka nr ew.	321	Obręb 0010 Ponikiew	o powierzchni	0,0173	ha
• Działka nr ew.	339/1	Obręb 0010 Ponikiew	o powierzchni	4,2506	ha
• Działka nr ew.	339/6	Obręb 0010 Ponikiew	o powierzchni	2,2918	ha
• Działka nr ew.	341	Obręb 0010 Ponikiew	o powierzchni	0,0234	ha
• Działka nr ew.	359/1	Obręb 0010 Ponikiew	o powierzchni	4,4278	ha
• Działka nr ew.	362	Obręb 0010 Ponikiew	o powierzchni	0,4100	ha

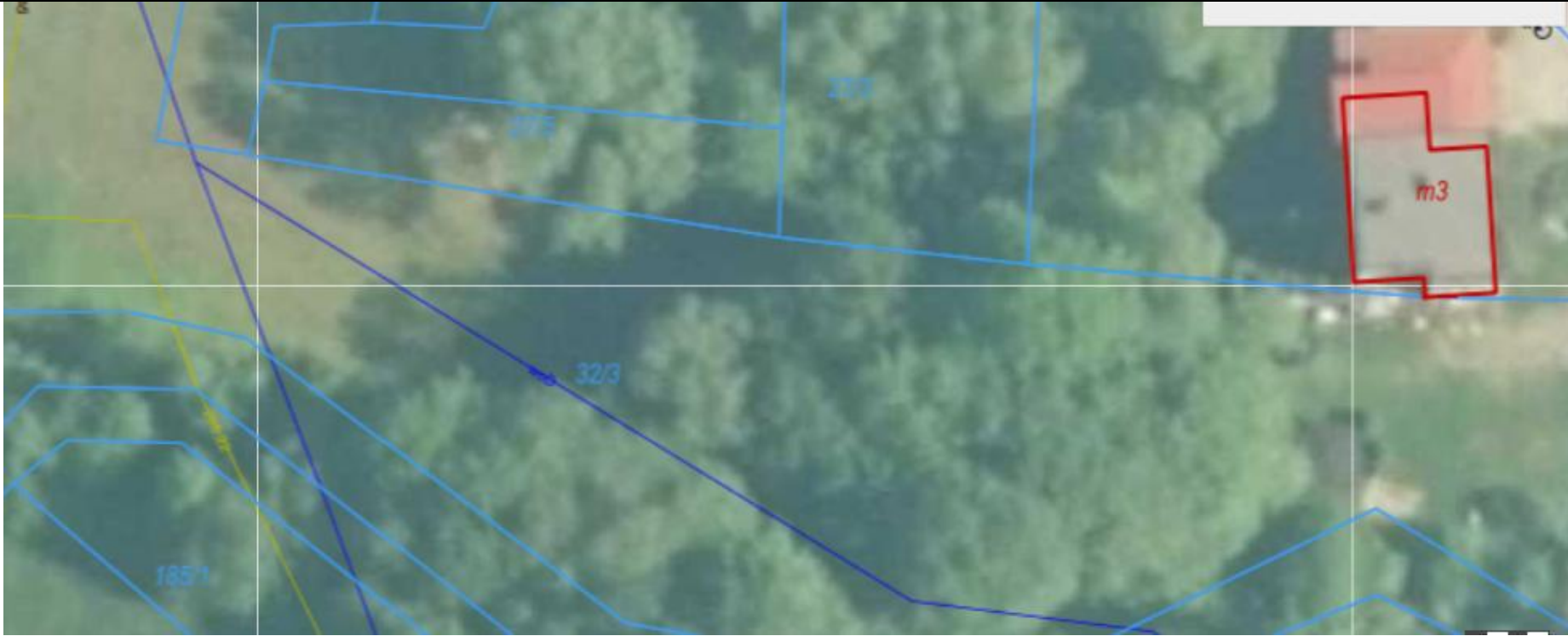
IV.


Udział 5/64 części w prawie własności nieruchomości objętej KW KR1W/00033377/3 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Wadowicach V Wydział Ksiąg Wieczystych tj:


• Działka nr ew.	248	Obręb 0010 Ponikiew	o powierzchni	0,3327	ha
------------------	-----	---------------------	---------------	--------	----

według stanu na dzień 23.01.2021 r. oraz poziomu cen na dzień 02.03.2021 r.

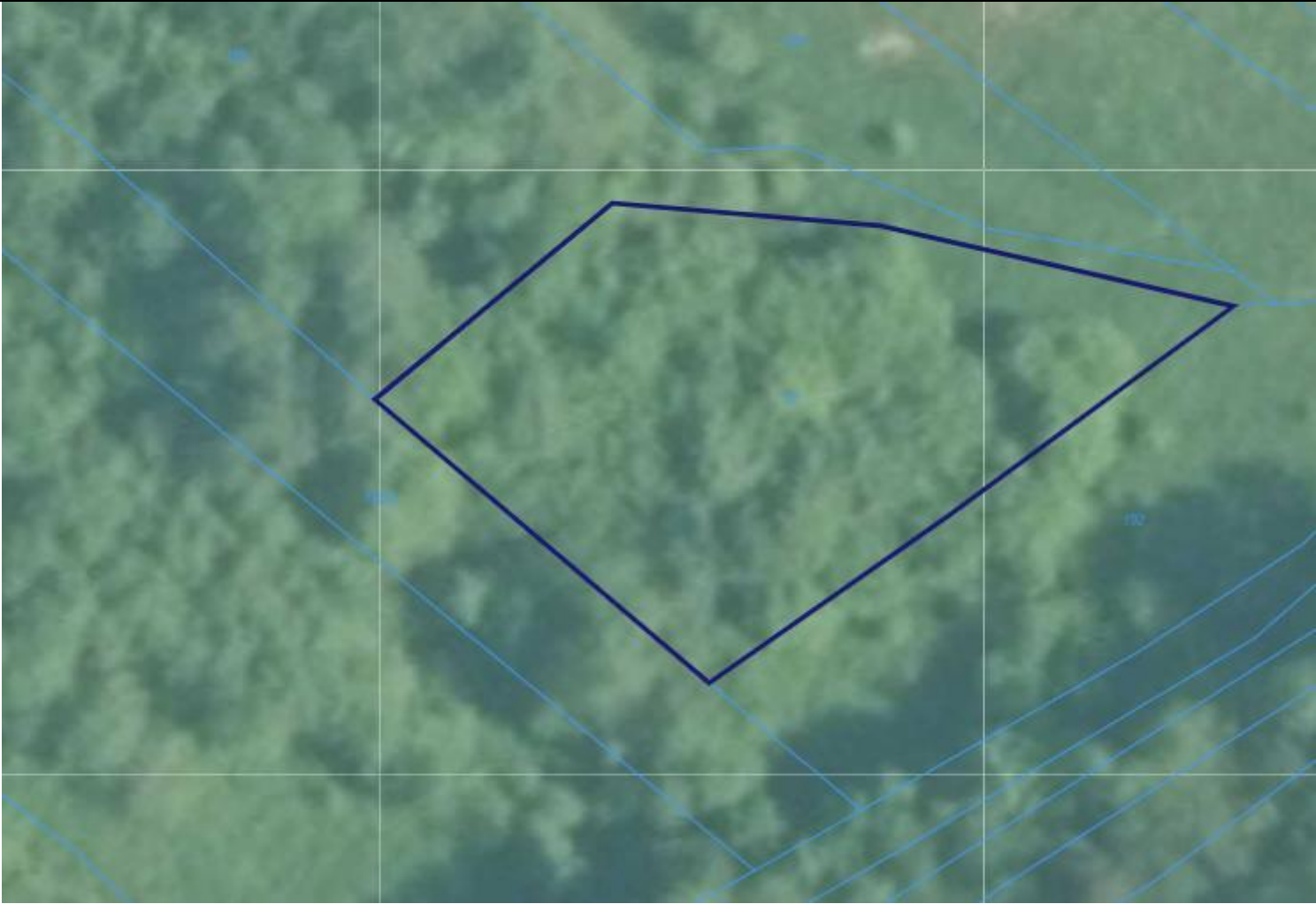
2. Opis działek.

27/5	0,0186	Ps IV	17MNR5	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie.	Regularny zbliżony do trapezu	Zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa wsi, działki niezabudowane	Działka niezabudowana, zakrzaczona.
							


35/4	0,0498	Ps IV	17MNR5 17KDD	Droga utwardzona	Nieregularny zbliżony do trapezu	Zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa wsi, działki niezabudowane	Działka niezabudowana.
							


53/3	0,0145	Ps III	17MNR4	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie.	Regularny zbliżony do trapezu	Zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa wsi, działki niezabudowane	Działka niezabudowana.
							

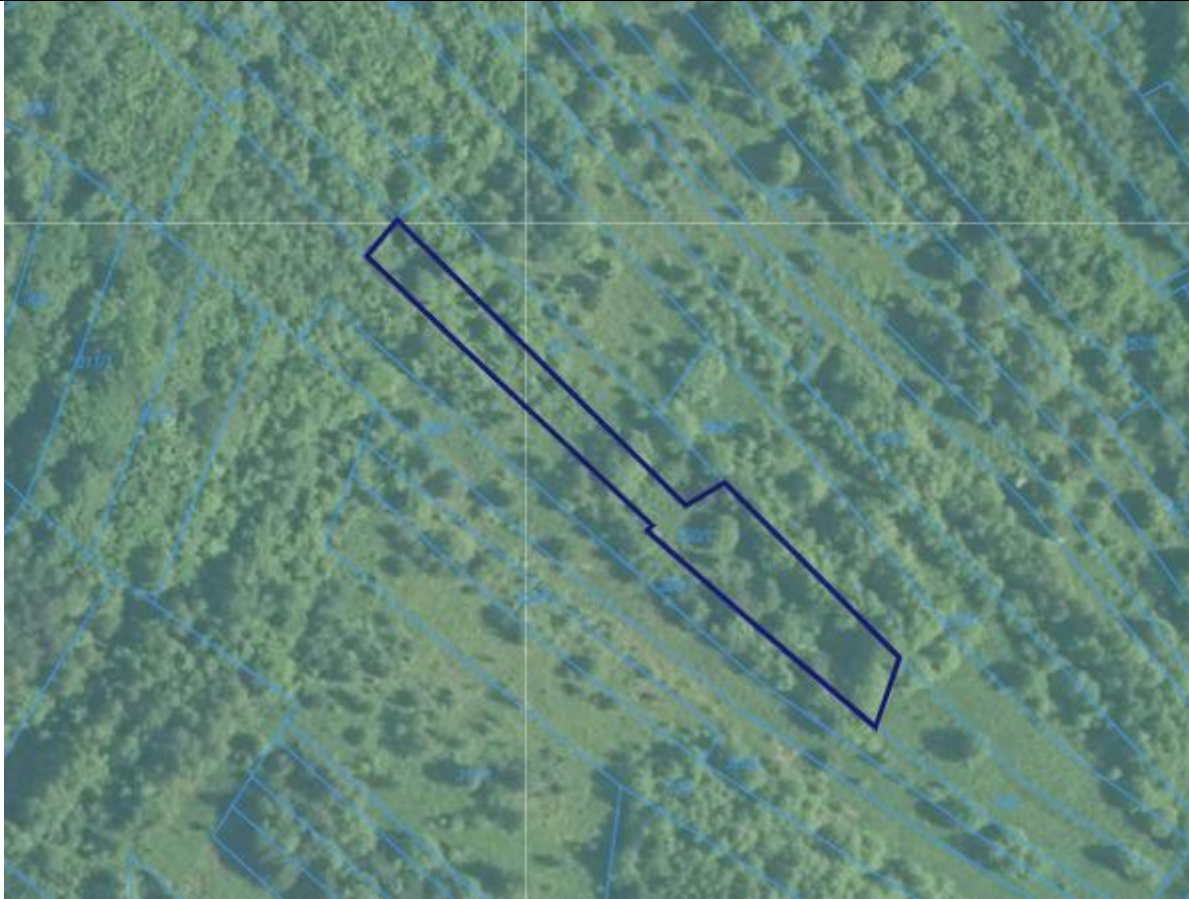
179	0,0605	R IV a	17/R	Droga gruntowa słabej jakości	Regularny zbliżony do trapezu	Tereny zadrzewione, działki niezabudowane	Działka niezabudowana.
 An aerial photograph showing a dense green forest. A blue trapezoidal shape is overlaid on the image, representing a plot of land. The trapezoid is oriented diagonally, with its longer sides parallel to each other. The surrounding area is filled with trees and some lighter patches, possibly indicating different types of vegetation or cleared areas.							


191	0,0667	R IV a	17/R	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie.	Regularny zbliżony do trapezu	Tereny zadrzewione, działki niezabudowane	Działka zadrzewiona. Stropień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu niska.
							

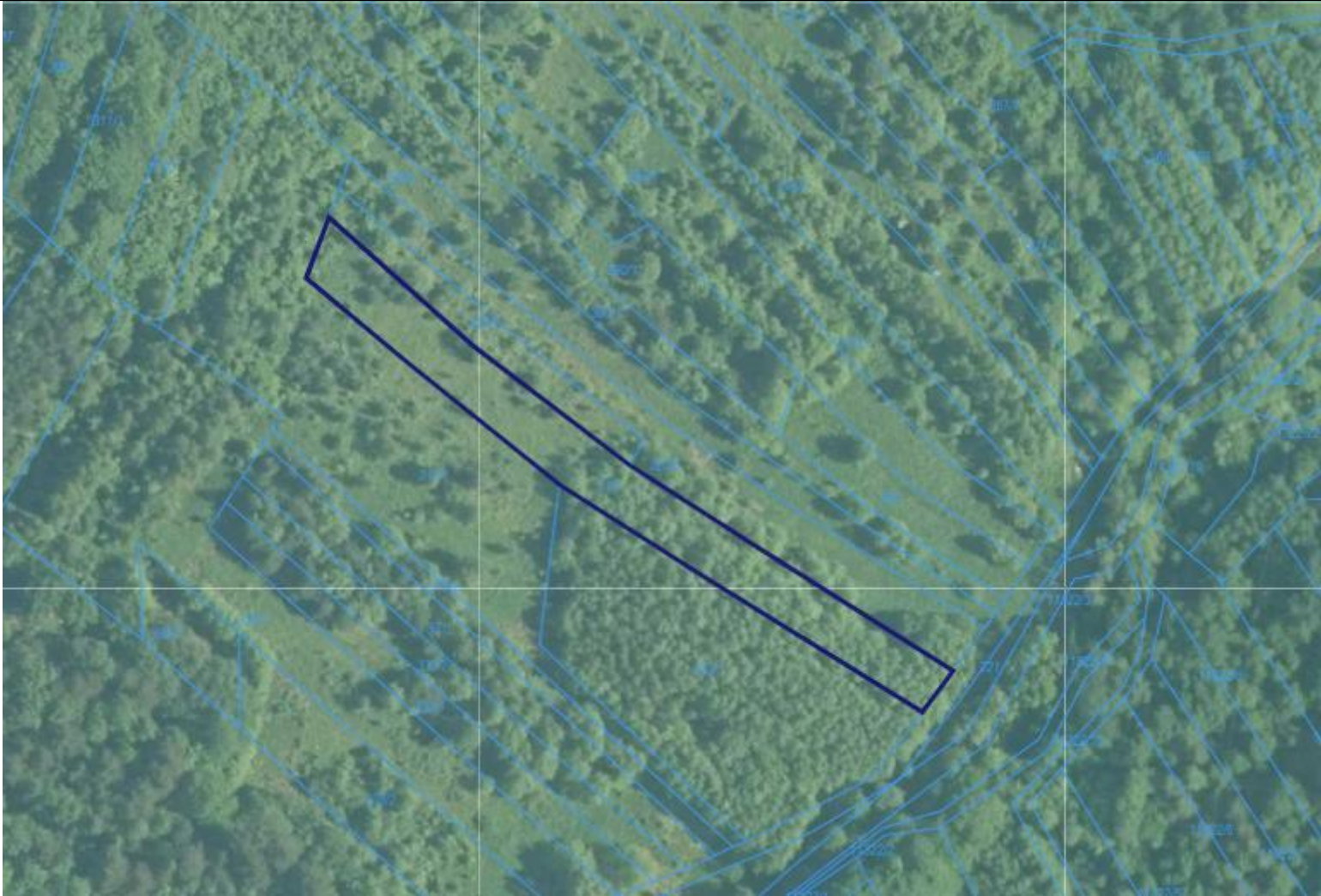
221/1	0,1226	R IV a – 0,1056 ha R IV b – 0,0170 ha	17/R	Droga gruntowa słabej jakości	nieregularny zbliżony do wydłużonego trapezu	Tereny zadrzewione, działki niezabudowane	Działka zadrzewiona. Stożek zadrzewienia niski. Atrakcyjność drzewostanu niska.

252	0,0745	R IV a	17/R	Droga gruntowa słabej jakości	Regularny zbliżony do trapezu	Tereny zadrzewione, działki niezabudowane	Działka niezabudowana.
							


258	0,0444	R IV a – 0,0230 ha R V – 0,0214 ha	17/R	Droga gruntowa słabej jakości	Regularny zbliżony do trapezu	Tereny zadrzewione	Działka zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia.
							


290/1	0,1543	R IV a	17/R	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie.	nieregularny	Tereny zadrzewione, działki niezabudowane	Działka zadrzewiona. Stropień zadrzewienia niski. Atrakcyjność drzewostanu niska.
							

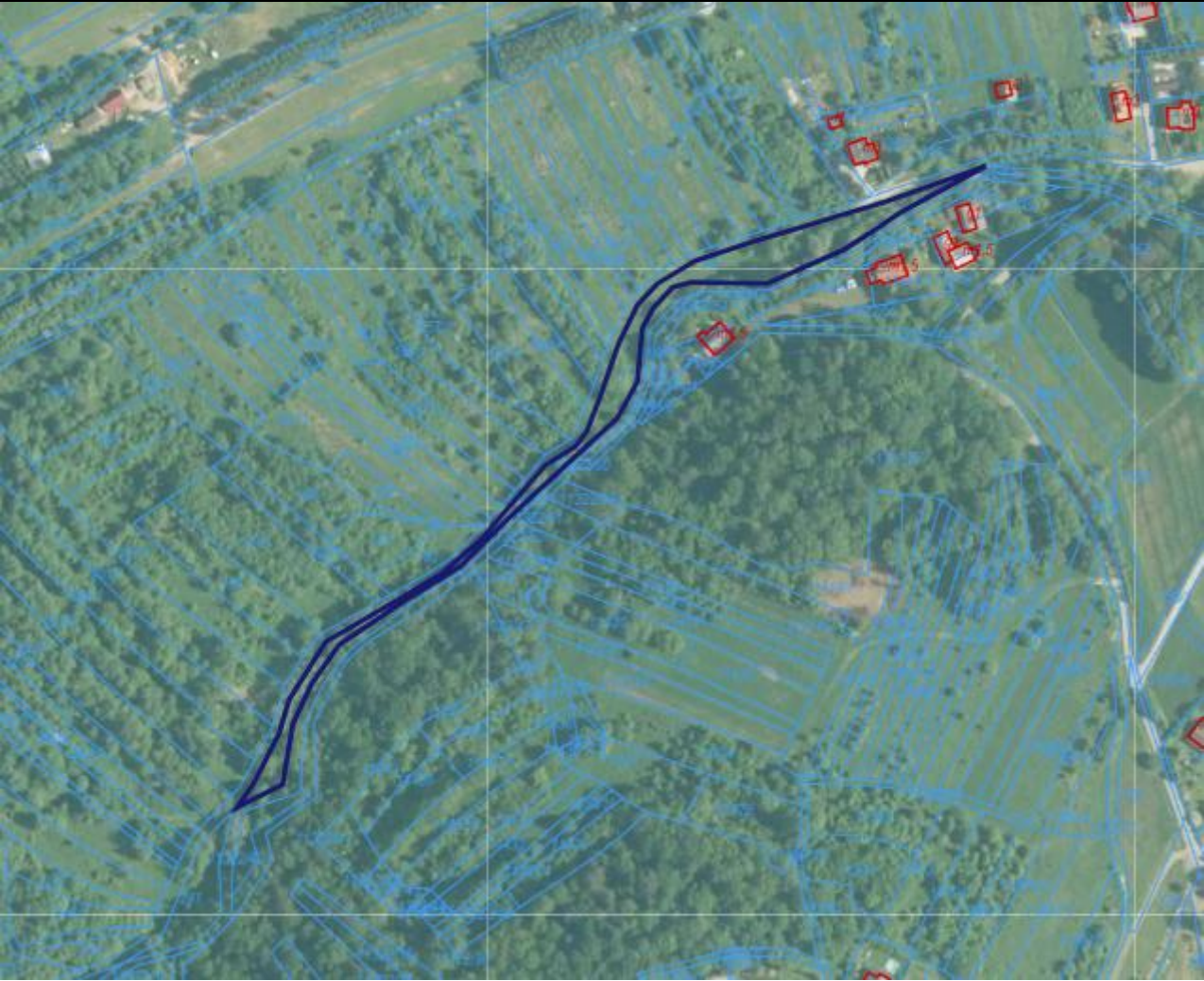
293	0,0737	Ps IV	17/R	Droga gruntowa słabej jakości	Regularny zbliżony do trapezu	Tereny zadrzewione	Działka zadrzewiona. Stożek zadrzewienia niski. Atrakcyjność drzewostanu niska.
							

318	0,2216	R IV a	17/R	Droga gruntowa słabej jakości	Regularny zbliżony do trapezu	Tereny zadrzewione, działki niezabudowane	Działka częściowo zadrzewiona. Stropień zadrzewienia niski. Atrakcyjność drzewostanu niska.
							


100	0,0320	Lz	17KDW 17/ZE	Droga utwardzona	Regularny zbliżony do trapezu	Tereny zadrzewione, działki niezabudowane, zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa wsi	Działka zadrzewiona. Stropień zadrzewienia niski. Atrakcyjność drzewostanu niska.

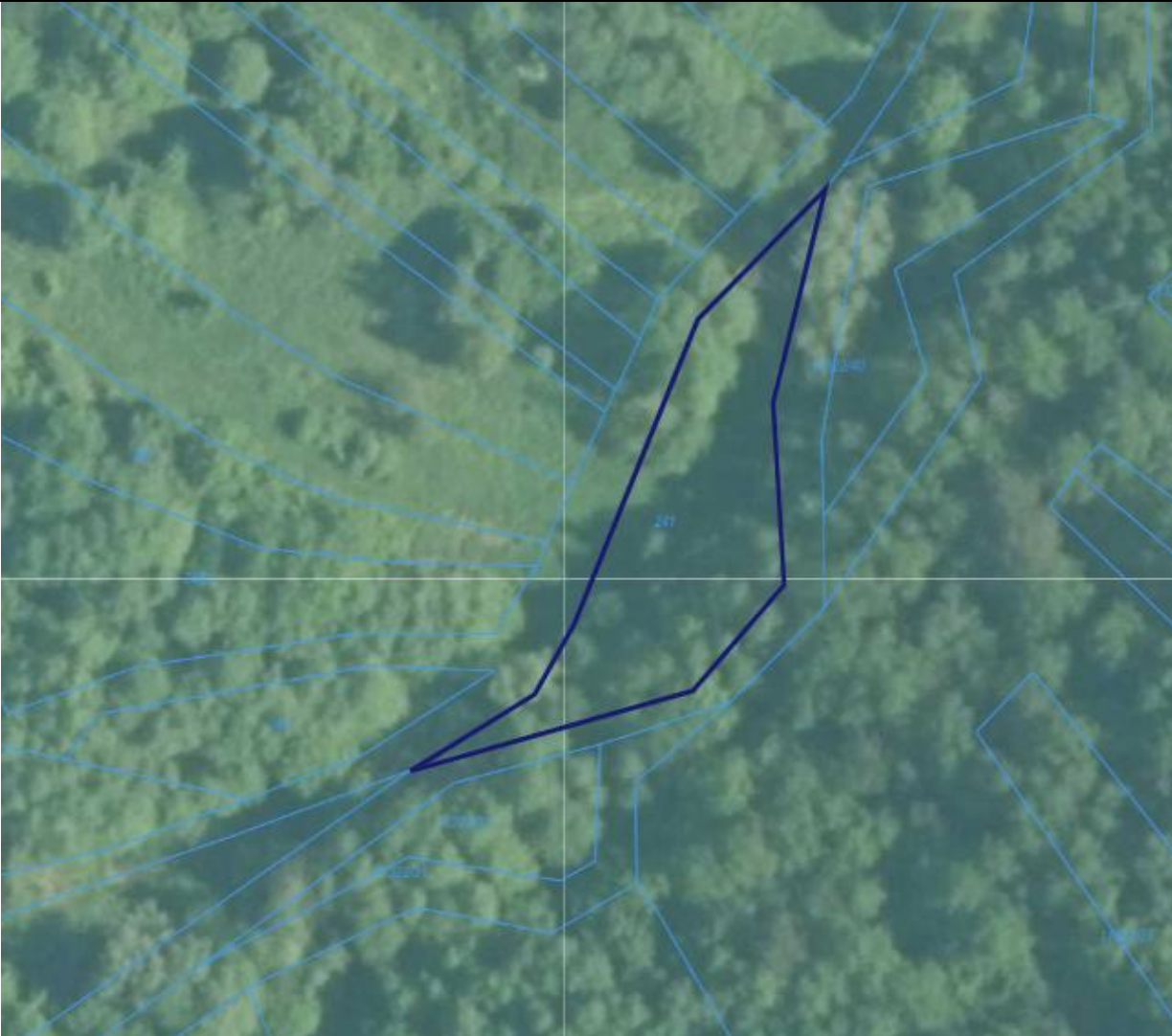
101	0,1784	Lz	17KDW 17/ZE 17/KDL1	Droga utwardzona	nieregularny	Tereny zadrzewione, działki niezabudowane, zabudowa mieszaniowa i zagrodowa wsi	Działka zadrzewiona. Stropień zadrzewienia niski. Atrakcyjność drzewostanu niska.
							

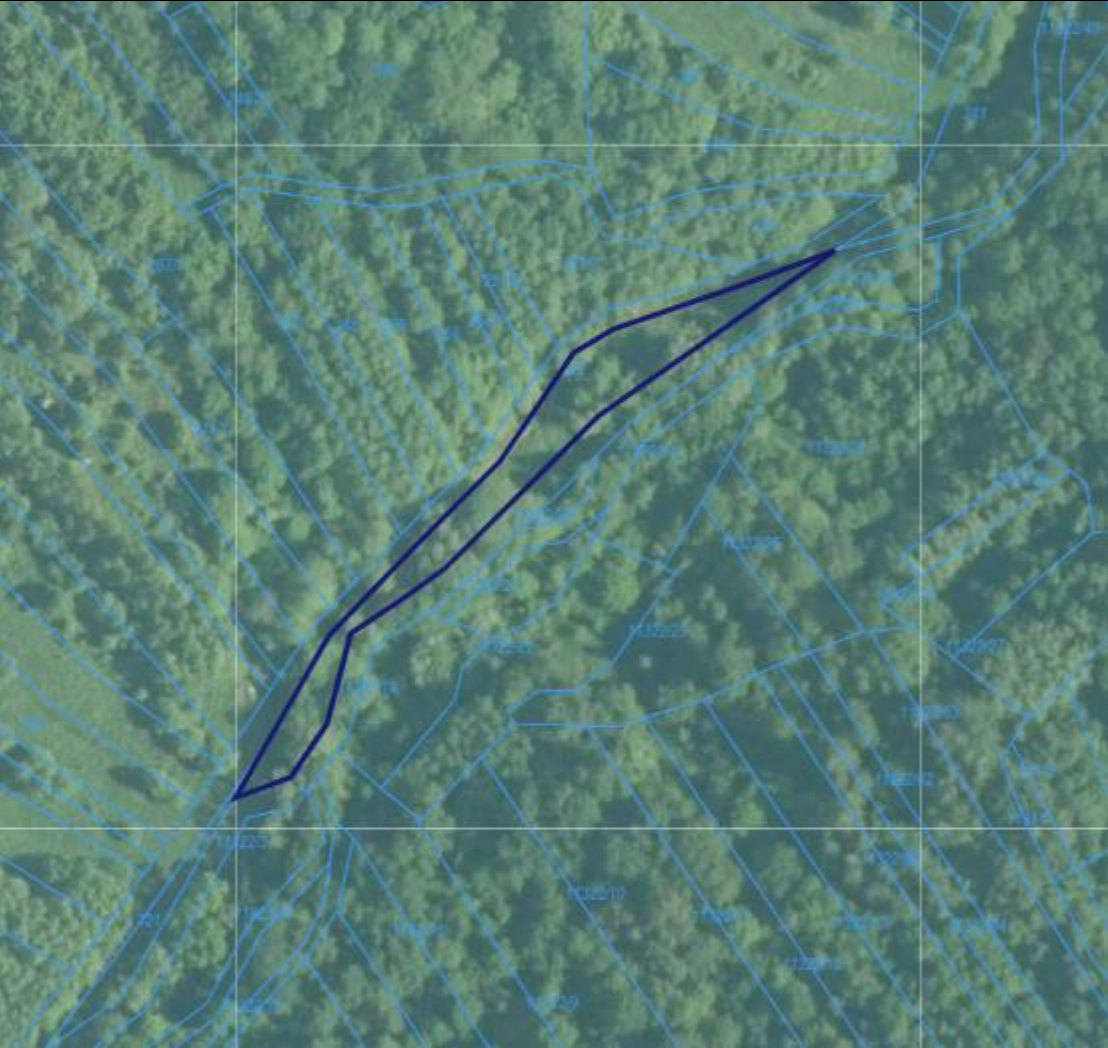
130/1	0,0943	Ps V	17KDW 17/MN 3	Droga utwardzona	nieregularny	Tereny zadrzewione, działki niezabudowane, zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa wsi	Działka zadrzewiona. Stożek zadrzewienia niski. Atrakcyjność drzewostanu niska.
							

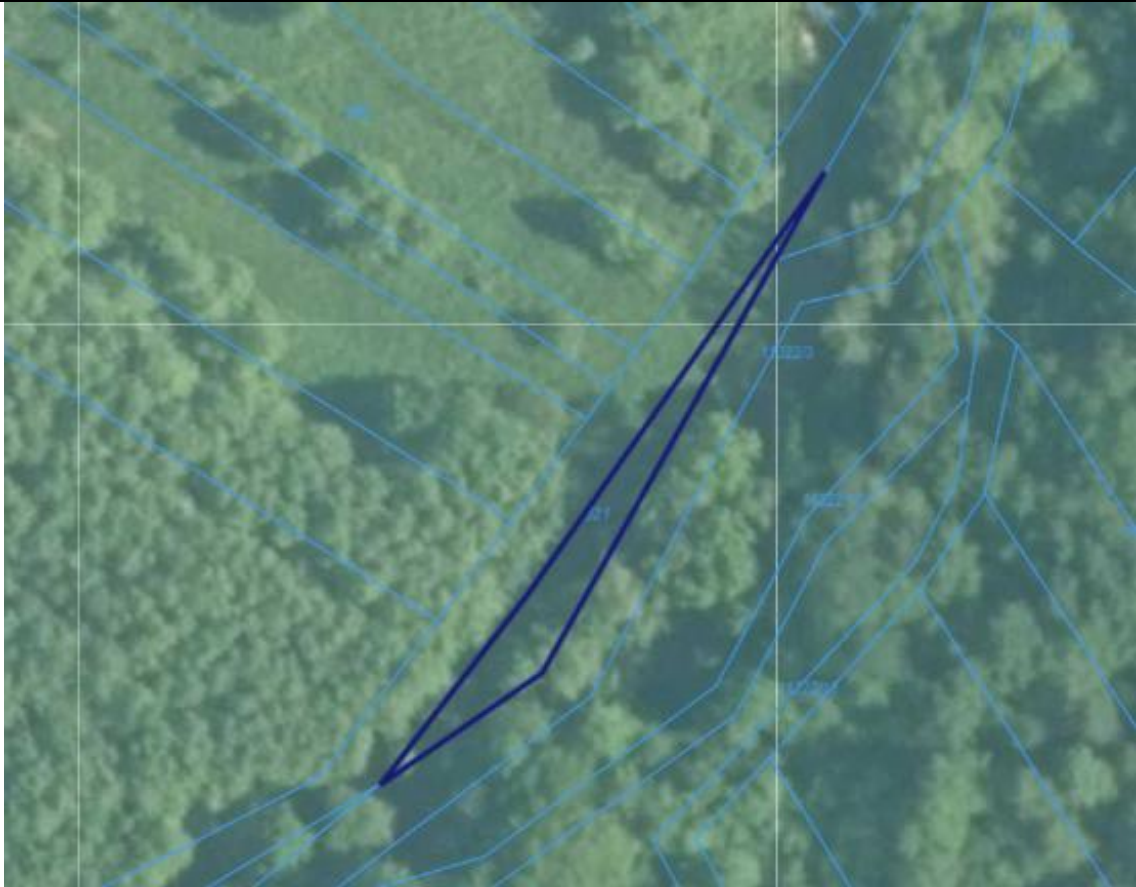
147	0,3039	Lz	17/ZE 17KDW	Droga utwardzona	nieregularny	Tereny zadrzewione, działki niezabudowane, zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa wsi	Działka zadrzewiona. Stożek zadrzewienia niski. Atrakcyjność drzewostanu niska.
							

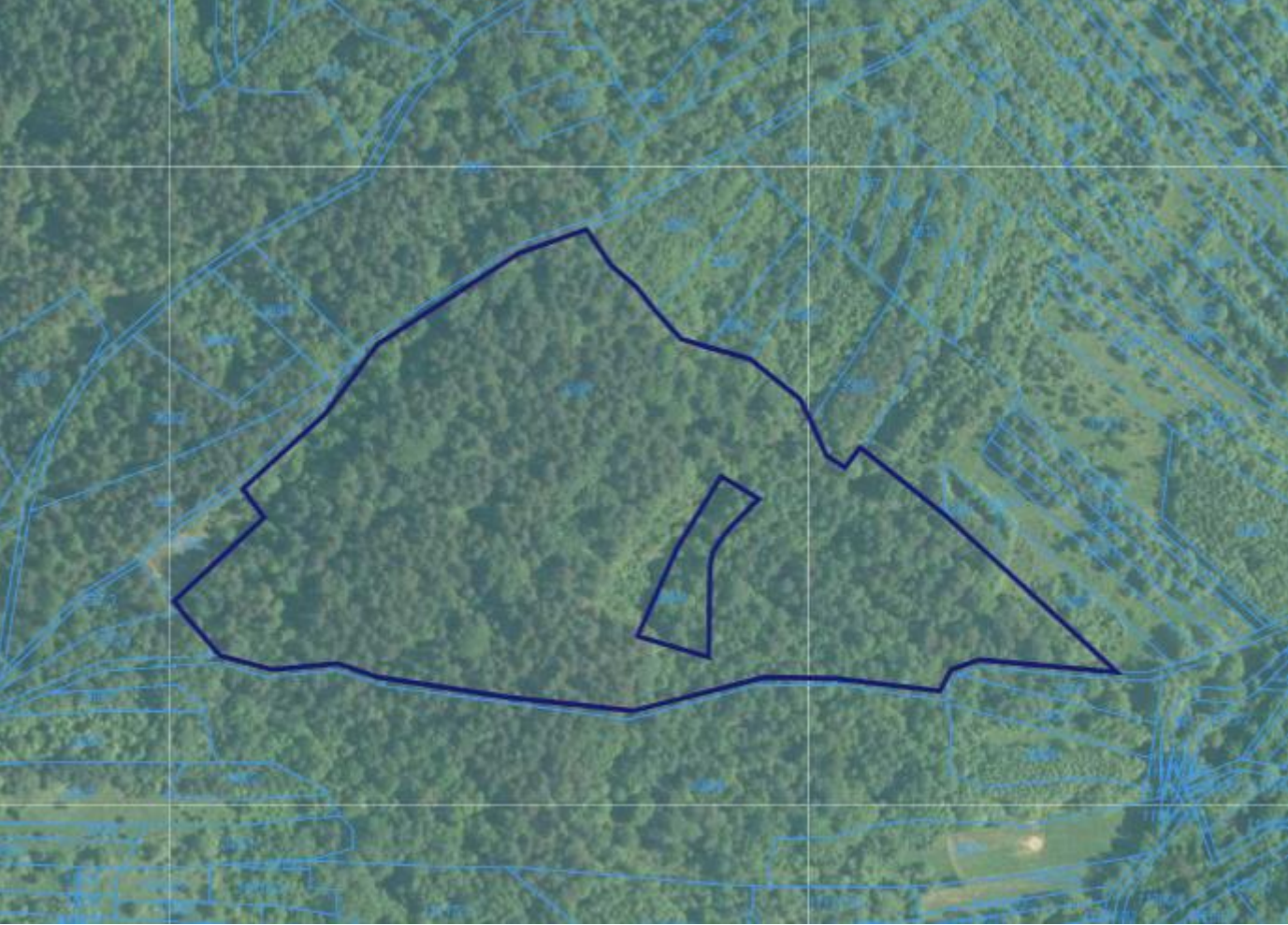
185	0,1219	Lz	17 ZL	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie.	nieregularny	Tereny zadrzewione, działki niezabudowane	Działka zadrzewiona. Stropień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu niska.
-----	--------	----	-------	---	--------------	---	--




241	0,0788	Lz	17/ZE	Droga gruntowa słabej jakości	nieregularny	Tereny zadrzewione, działki niezabudowane	Działka zadrzewiona. Stożek zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu niska.
							


242	0,1212	Lz	17/ZE	Droga gruntowa słabej jakości	nieregularny	Tereny zadrzewione, działki niezabudowane	Działka zadrzewiona. Stożek zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu niska.
 An aerial photograph of a wooded area. A blue line is drawn across the image, representing a plot boundary. The terrain is covered in dense green trees, and the blue line follows a path through the forest, starting from the bottom left and moving towards the top right. The plot is irregular in shape. The background is a grid of blue lines, likely representing a cadastral or planning grid.							


321	0,0173	Lz	17/ZE	Droga gruntowa słabej jakości	Regularny zbliżony do wydłużonego trójkąta	Tereny zadrzewione, działki niezabudowane	Działka zadrzewiona. Stropień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu niska.
							


339/1	4,2506	Ls IV	17 ZL	Droga gruntowa słabej jakości	nieregularny	Tereny zadrzewione, działki niezabudowane	Działka zadrzewiona. Stożek zadrzewienia wysoki. Atrakcyjność drzewostanu średnia.
							

339/6	2,2918	Ls IV	17/ZE 17/ZL	Droga gruntowa słabej jakości	nieregularny	Tereny zadrzewione, działki niezabudowane	Działka zadrzewiona. Stożek zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia.
							

341	0,0234	Ls IV	17/ZE	Droga gruntowa słabej jakości	Regularny zbliżony do trapezu	Tereny zadrzewione	Działka zadrzewiona. Stożek zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia.
 An aerial photograph of a dense forest. A blue trapezoidal boundary is overlaid on the image, centered in the right half. A light blue grid is visible across the entire photograph. The forest appears to be a mix of deciduous and coniferous trees, with varying shades of green and brown.							

359/1	4,4278	Ls IV	17/ZL	Droga gruntowa słabej jakości	Regularny zbliżony do rombu	Tereny zadrzewione	Działka zadrzewiona. Stożek zadrzewienia wysoki. Atrakcyjność drzewostanu średnia.
							

362	0,4100	Ls IV	17/Z33 L	Droga gruntowa słabej jakości	Regularny zbliżony do trójkąta	Tereny zadrzewione	Działka zadrzewiona. Stożek zadrzewienia wysoki. Atrakcyjność drzewostanu średnia.
							

248	0,3327	Ls IV	17/ZL	Droga gruntowa słabej jakości	nieregularny	Tereny zadrzewione, działki niezabudowane	Działka zadrzewiona. Stropień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia.
							

3. Opis zabudowy zlokalizowanej na działce nr ew. 58/2.

Budynek mieszkalny z garażem (Ponikiew 11).

Dane techniczne:

Powierzchnia użytkowa : 80,74 m² (pomiary z natury)

Powierzchnia ogólna : 95,77 m² (pomiary z natury)

	Pow. ogólna w m ²	Pow. użytkowa w m ²
Pokój	11,90	11,90
Kuchnia	13,30	6,65
Korytarz	1,14	1,14
Pokój	8,80	4,40
Łazienka	3,38	1,69
Wc	1,59	0,80
Kotłownia	3,00	1,50
Pokój	15,53	15,53
Pokój	9,97	9,97
Wiatrołap	3,98	3,98
garaż	23,18	23,18

Wiek budynku	Budynek wybudowany w 1920 roku; w późniejszym okresie rozbudowany
Technologia wykonania	W większości drewniany, w niewielkiej części murowany
Fundamenty	Kamienne
Ściany	Bale drewniane, w niewielkiej części pustak na zaprawie
Kominy	Murowane
Strop	Drewniany
Konstrukcja dachu	Drewniana
Pokrycie dachu	Blacha
Tynki wewnętrzne	Tradycyjne cementowo – wapienne
Stan techniczny	Średni

Standard wykończenia i funkcjonalność.

Standard wykończenia	Średni
Okna	Drewniane zespolone
Drzwi wewnętrzne	Drewniane
Posadzki	Gumoleum, terakota, panele
Ściany	Płytki ceramiczne, malowanie
Sufity	Malowanie, sufit podwieszany
Instalacje	E, W (spółka wodna), K (zbiornik bezodpływowy), ogrzewanie – opałowe

III. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI NR EW. 58/2 WRAZ Z ZABUDOWĄ.

1. Analiza rynku.

Rynek lokalny analizowano, co do:

- rodzaj wycenianego prawa: własność
- okres czasu: 03.2019 – 03.2021 rok
- powiat wadowicki

W wyniku analizy stwierdzono, że w okresie ostatnich 12 miesięcy zawarto małą ilość wiarygodnych transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami o podobnej atrakcyjności co nieruchomość będąca przedmiotem wyceny na terenie powiatu wadowickiego.

W aktach notarialnych sprzedaży nieruchomości zabudowanych na analizowanym rynku często nie były podawane kompletne informacje, a przede wszystkim dane powierzchniowe sprzedawanych nieruchomości, duża ilość aktów notarialnych dotyczyła transakcji pozarynkowych (darowizny) lub też następowała pomiędzy osobami spokrewnionymi.

Z uwagi na to okres analizy rozszerzono na lata 03.2019 – 03.2021 r.

Obszar analizy - tereny powiatu wadowickiego.

Jednostką porównawczą jest 1 m² p.u. budynku mieszkalnego.

Jak wynika z analizy ceny na rynku nieruchomości w ostatnim okresie tj. od 2019 roku ustabilizowały się.

Zrezygnowano więc z poprawki czasowej.

2. Opis obiektów przyjętych do porównania.

Data transakcji	Obręb	Cena	Pow. uż	Cena w przeliczeniu na 1 m ² p.u.	Powierzchnia działki (ek)
07-07-2020	Kalwaria Zebrzydowska	100000	100,00	1 000,00 zł	799
10-08-2019	Kalwaria Zebrzydowska	120000	109,40	1 096,89 zł	466
13-02-2020	Targanice	90000	80,00	1 125,00 zł	963
30-09-2019	Zebrzydowice	170000	150,00	1 133,33 zł	3620
30-12-2019	Paszkówka	102500	89,00	1 151,69 zł	294
02-03-2020	Skawinki	155000	130,00	1 192,31 zł	6929
10-12-2019	Andrychów	150000	125,00	1 200,00 zł	777
06-12-2019	Targanice	144000	117,00	1 230,77 zł	809
23-09-2020	Rzyki	141000	114,20	1 234,68 zł	2776
13-11-2019	Marcyporęba	125000	100,00	1 250,00 zł	932
24-06-2020	Wadowice	170000	129,00	1 317,83 zł	403
22-07-2019	Roczyny	113000	85,00	1 329,41 zł	2641
21-08-2019	Roczyny	115002	86,00	1 337,23 zł	211
29-03-2019	Chocznia	148002	110,00	1 345,47 zł	680
20-12-2019	Kossowa	196000	144,60	1 355,46 zł	1902
22-01-2020	Roczyny	125000	90,00	1 388,89 zł	2241
14-05-2019	Chrzastowice	84000	60,00	1 400,00 zł	852
25-09-2019	Witanowice	170000	120,00	1 416,67 zł	4017
21-08-2020	Lanckorona	185000	128,00	1 445,31 zł	1643
27-02-2020	Rzyki	200000	136,30	1 467,35 zł	2548
08-11-2019	Frydrychowice	150000	100,00	1 500,00 zł	6603
02-12-2019	Targanice	200000	130,00	1 538,46 zł	1107

19-09-2019	Wieprz	145000	90,00	1 611,11 zł	767
28-10-2019	Świnna Poręba	122240	75,00	1 629,87 zł	1952
03-10-2019	Brzeźnica	185000	112,50	1 644,44 zł	1133
26-02-2020	Wysoka	250000	150,00	1 666,67 zł	2462
13-08-2019	Wieprz	167000	100,00	1 670,00 zł	3616
21-08-2020	Łączany	170000	100,00	1 700,00 zł	863
02-09-2020	Tomice	255000	150,00	1 700,00 zł	1100
09-05-2019	Sułkowice	255100	150,00	1 700,67 zł	2102
09-07-2020	Mucharz	170000	97,68	1 740,38 zł	532
18-02-2020	Półwieś	195000	110,00	1 772,73 zł	992
15-04-2020	Tłuczań	256000	139,71	1 832,37 zł	809
16-09-2019	Zagórnik	110000	60,00	1 833,33 zł	4446
17-07-2019	Bachowice	195000	105,92	1 841,01 zł	141
26-06-2019	Wieprz	130001	70,00	1 857,16 zł	2607
06-08-2019	KleczaDolna	150000	80,00	1 875,00 zł	2916
27-01-2020	Chocznia	190000	100,00	1 900,00 zł	3196
04-09-2020	Inwałd	190000	100,00	1 900,00 zł	2093
26-11-2019	Tomice	230000	118,00	1 949,15 zł	476
08-05-2020	Roczyny	259000	132,86	1 949,42 zł	1135
03-06-2019	Marcyporęba	100000	50,00	2 000,00 zł	662
24-05-2019	KleczaDolna	150000	75,00	2 000,00 zł	422
28-06-2019	Brody	180000	90,00	2 000,00 zł	2680
06-08-2019	Lipowa	100000	50,00	2 000,00 zł	7231
19-09-2019	Lanckorona	280000	135,00	2 074,07 zł	1050
13-09-2019	Brody	320000	150,00	2 133,33 zł	2196
17-10-2019	Tomice	270000	126,24	2 138,78 zł	1160
04-09-2020	Wadowice	300000	140,00	2 142,86 zł	470
26-07-2019	Leńcze	230000	105,68	2 176,38 zł	785
27-01-2020	Roczyny	305000	140,00	2 178,57 zł	3023
04-10-2019	Rzyki	265000	120,00	2 208,33 zł	2167
16-04-2020	Andrychów	180000	80,00	2 250,00 zł	989
14-01-2020	Wadowice	175000	75,00	2 333,33 zł	616
05-06-2019	Ryczów	150000	64,00	2 343,75 zł	2884
26-08-2020	Jaroszowice	165000	70,00	2 357,14 zł	710
10-07-2019	Zagórnik	240000	99,71	2 406,98 zł	942
19-06-2019	Stryków	125000	50,00	2 500,00 zł	2737

Na podstawie analizy preferencji nabywców nieruchomości stwierdzono, iż wpływ na cenę mają:

- Powierzchnia użytkowa budynków
- Powierzchnia gruntu
- Lokalizacja ogólna
- Stan techniczny budynków
- Standard nieruchomości

Dla cech różnicujących przyjęto następujący układ wagowy:

- Powierzchnia użytkowa budynków – 15 %
- Powierzchnia gruntu – 20 %
- Lokalizacja ogólna – 25 %

- Stan techniczny budynków – 20 %
- Standard nieruchomości – 20 %

Z analizy rynku wynika, iż ceny nieruchomości kształtują się w granicach 1000,00 zł/m² do 2500,00 zł/m²

Zakres cenowy wynosi:

$$C \text{ max} - C \text{ min} = 1500,00 \text{ zł}$$

3. Określenie wartości cech różnicujących.

Tabela 2.

	Cechy rynkowe	Waga cechy	Układ stopniowy cech	Zakres cenowy (C max – C min)	Zakres kwotowy cechy
1.	Powierzchnia użytkowa budynków	15 %	Bardzo mała (do 70 m ²) Mała (70-100 m ²) Średnia (powyżej 100 m ²)	1500,00	225,00
2.	Powierzchnia gruntu	20 %	Bardzo duża (powyżej 4000 m ²) Duża (2000-4000 m ²) Średnia (1000-2000 m ²) Mała (do 1000 m ²)	1500,00	300,00

3.	Lokalizacja ogólna	25 %	<p>Korzystna (tereny miejskie, tereny dobrych walorach turystyczno - krajobrazowych)</p> <p>Średnio korzystna (pozostałe lokalizacje, nieuciążliwe sąsiedztwo)</p> <p>Mało korzystna (pozostałe lokalizacje, uciążliwe lub zaniedbane sąsiedztwo)</p>	1500,00	375,00
4.	Stan techniczny budynków	20 %	<p>Dobry (stopień zużycia technicznego do 20 %)</p> <p>Zadowalający (stopień zużycia technicznego 20- 35 %)</p> <p>Średni (stopień zużycia technicznego powyżej 35 %)</p>	1500,00	300,00
5.	Standard nieruchomości	20 %	<p>Podwyższony (podwyższony standard wykończenia)</p> <p>Średni (średni standard wykończenia)</p> <p>Niski (budynek do remontu)</p>	1500,00	300,00
					1500,00

4. Analiza obiektów porównawczych i obiektu wycenianego.

ANALIZA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI W KONTEKŚCIE CECH RÓŻNICUJĄCYCH	
Cechy różnicujące	Ocena
Powierzchnia użytkowa budynku	Mała
Powierzchnia gruntu	Mała
Lokalizacja ogólna	Średnio korzystna
Stan techniczny budynku	Średni
Standard nieruchomości	Średni

Analiza obiektów porównawczych i obiektu wycenianego zawarta jest w tabeli 3.

Do porównania przyjęto następujące obiekty sprzedaży nieruchomości zabudowanych:

Data transakcji	Obręb	Powierzchnia użytkowa	Cena w przeliczeniu na 1 m ² p.u.	Powierzchnia działki (ek)
19-09-2019	Wieprz	90,00	1 611,11 zł	767
21-08-2020	Łączany	100,00	1 700,00 zł	863
09-07-2020	Mucharz	97,68	1 740,38 zł	532
24-05-2019	Klecza Dolna	75,00	2 000,00 zł	422
26-08-2020	Jaroszowice	70,00	2 357,14 zł	710

5. Określenie wartości 1 m².

Określenie wartości rynkowej 1 m² zawarte jest w tabeli 4.

6. Określenie wartości rynkowej działki nr ew. 58/2 wraz z zabudową.

Wartość rynkową 1 m² oszacowano na kwotę 1 971,73 zł/m² p.u. budynku mieszkalnego. Zatem wartość rynkowa działki nr ew. 58/2 wraz z zabudową wynosi :

$$80,74 \text{ m}^2 * 1 971,73 \text{ zł/m}^2 = 159.197,48$$

Przyjęto: **159.197,00 zł**

słownie: sto pięćdziesiąt dziewięć tysięcy sto dziewięćdziesiąt siedem złotych.

7. Analiza wyników i wnioski.

Tabela 5.

Data transakcji	Obręb	Pow. uż	Cena w przeliczeniu na 1 m ² p.u.	Powierzchnia działki (ek)
07-07-2020	Kalwaria Zebrzydowska	100,00	1 000,00 zł	799
10-08-2019	Kalwaria Zebrzydowska	109,40	1 096,89 zł	466
13-02-2020	Targanice	80,00	1 125,00 zł	963
30-09-2019	Zebrzydowice	150,00	1 133,33 zł	3620
30-12-2019	Paszkówka	89,00	1 151,69 zł	294
02-03-2020	Skawinki	130,00	1 192,31 zł	6929

10-12-2019	Andrychów	125,00	1 200,00 zł	777
06-12-2019	Targanice	117,00	1 230,77 zł	809
23-09-2020	Rzyki	114,20	1 234,68 zł	2776
13-11-2019	Marcyporęba	100,00	1 250,00 zł	932
24-06-2020	Wadowice	129,00	1 317,83 zł	403
22-07-2019	Roczyny	85,00	1 329,41 zł	2641
21-08-2019	Roczyny	86,00	1 337,23 zł	211
29-03-2019	Chocznia	110,00	1 345,47 zł	680
20-12-2019	Kossowa	144,60	1 355,46 zł	1902
22-01-2020	Roczyny	90,00	1 388,89 zł	2241
14-05-2019	Chrzastowice	60,00	1 400,00 zł	852
25-09-2019	Witanowice	120,00	1 416,67 zł	4017
21-08-2020	Lanckorona	128,00	1 445,31 zł	1643
27-02-2020	Rzyki	136,30	1 467,35 zł	2548
08-11-2019	Frydrychowice	100,00	1 500,00 zł	6603
02-12-2019	Targanice	130,00	1 538,46 zł	1107
19-09-2019	Wieprz	90,00	1 611,11 zł	767
28-10-2019	Świnna Poręba	75,00	1 629,87 zł	1952
03-10-2019	Brzeźnica	112,50	1 644,44 zł	1133
26-02-2020	Wysoka	150,00	1 666,67 zł	2462
13-08-2019	Wieprz	100,00	1 670,00 zł	3616
21-08-2020	Łączany	100,00	1 700,00 zł	863
02-09-2020	Tomice	150,00	1 700,00 zł	1100
09-05-2019	Sułkowice	150,00	1 700,67 zł	2102
09-07-2020	Mucharz	97,68	1 740,38 zł	532
18-02-2020	Półwieś	110,00	1 772,73 zł	992
15-04-2020	Tłuczań	139,71	1 832,37 zł	809
16-09-2019	Zagórnik	60,00	1 833,33 zł	4446
17-07-2019	Bachowice	105,92	1 841,01 zł	141
26-06-2019	Wieprz	70,00	1 857,16 zł	2607
06-08-2019	KleczaDolna	80,00	1 875,00 zł	2916
27-01-2020	Chocznia	100,00	1 900,00 zł	3196
04-09-2020	Inwałd	100,00	1 900,00 zł	2093
26-11-2019	Tomice	118,00	1 949,15 zł	476
08-05-2020	Roczyny	132,86	1 949,42 zł	1135
03-06-2019	Marcyporęba	50,00	2 000,00 zł	662
24-05-2019	KleczaDolna	75,00	2 000,00 zł	422
28-06-2019	Brody	90,00	2 000,00 zł	2680
06-08-2019	Lipowa	50,00	2 000,00 zł	7231
19-09-2019	Lanckorona	135,00	2 074,07 zł	1050
13-09-2019	Brody	150,00	2 133,33 zł	2196
17-10-2019	Tomice	126,24	2 138,78 zł	1160
04-09-2020	Wadowice	140,00	2 142,86 zł	470
26-07-2019	Leńcze	105,68	2 176,38 zł	785
27-01-2020	Roczyny	140,00	2 178,57 zł	3023
04-10-2019	Rzyki	120,00	2 208,33 zł	2167
16-04-2020	Andrychów	80,00	2 250,00 zł	989
14-01-2020	Wadowice	75,00	2 333,33 zł	616

05-06-2019	Ryczów	64,00	2 343,75 zł	2884
26-08-2020	Jaroszowice	70,00	2 357,14 zł	710
10-07-2019	Zagórnik	99,71	2 406,98 zł	942
19-06-2019	Stryszów	50,00	2 500,00 zł	2737
02-03-2021	Ponikiew	80,74	1 971,73 zł	788

Oszacowana wartość znajduje się pomiędzy ceną minimalną i maksymalną obiektów przyjętych do analizy. Stwierdza się, że otrzymany wynik jest realny.

Tabela 3.

	Cena 1 m²	Powierz. użytkowa budynków	Powierz. gruntu	Lokalizacja ogólna	Stan techniczny budynków	Standard nieruchomości
1	1 611,11 zł	Mała	Mała	Średnio korzystna	Średni	Niski
2	1 700,00 zł	Mała	Mała	Średnio korzystna	Średni	Średni
3	1 740,38 zł	Mała	Mała	Średnio korzystna	Zadowolający	Niski
4	2 000,00 zł	Mała	Mała	Średnio korzystna	Średni	Niski
5	2 357,14 zł	Mała	Mała	Średnio korzystna	Średni	Niski
X	X	Mała	Mała	Średnio korzystna	Średni	Średni

Tabela 4.

	Cena	Powierz. użytkowa budynków	Powierz. gruntu	Lokalizacja ogólna	Stan techniczny budynków	Standard nieruchomości	Cena poprawiona
1	1611,11	0	0	0	0	150,00	1 761,11 zł
2	1700,00	0	0	0	0	0	1 700,00 zł
3	1740,38	0	0	0	- 150,00	150,00	1 740,38 zł
4	2000,00	0	0	0	0	150,00	2 150,00 zł
5	2357,14	0	0	0	0	150,00	2 507,14 zł
X	X	Mała	Mała	Średnio korzystna	Średni	Średni	1 971,73 zł

IV. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁEK NR EW. 191, 221/1, 258, 290/1, 293, 318, 100, 101, 147, 185, 241, 242, 321, 339/1, 339/6, 341, 359/1, 362, 248.

1. Analiza rynku.

W wyniku analizy stwierdzono, że w badanym okresie na terenie powiatu wadowickiego zawarto średnią liczbę transakcji sprzedaży nieruchomości zadrzewionych o podobnej atrakcyjności położenia jak działki będące przedmiotem wyceny.

Jednostką porównawczą jest 1 ha.

Jak wynika z analiz rynkowych w ostatnim okresie ceny ustabilizowały się.

Zrezygnowano więc poprawki czasowej.

Tabela 1. Transakcje przyjęte do analizy rynku.

Data transakcji	Obręb	Cena	Powierzchnia w ha	Cena za 1 ha ¹
27-03-2020	Chocznia	40000	0,8777	45 573,66 zł
27-08-2020	Kaczyna	12000	0,1629	73 664,83 zł
14-09-2020	Ponikiew	5000	0,0776	64 432,99 zł
27-08-2020	Sosnowice	1000	0,0252	39 682,54 zł
18-12-2019	Bachowice	48000	1,2259	39 154,91 zł
12-10-2020	Marcyporęba	150000	1,8222	82 318,08 zł
13-02-2020	Barwałd Dolny	8550	0,2807	30 459,57 zł
28-05-2020	Barwałd Dolny	12000	0,3808	31 512,61 zł
12-07-2019	Barwałd Górny	60000	1,2932	46 396,54 zł
12-07-2019	Barwałd Górny	1200	0,0288	41 666,67 zł
16-05-2019	Brody	4200	0,1389	30 237,58 zł
16-07-2020	Inwałd	5346	0,1194	44 775,04 zł
18-05-2020	Jaszczurowa	29000	0,5961	48 649,56 zł
18-07-2019	Lgota	130000	2,0813	62 460,96 zł
12-03-2019	Lgota	112500	1,8874	59 605,81 zł
21-11-2019	Nidek	30000	0,9561	31 377,47 zł
28-11-2019	Rzyki	7000	0,1249	56 044,84 zł
14-05-2020	Rzyki	46000	0,5753	79 958,28 zł
06-05-2020	Rzyki	35000	0,7141	49 012,74 zł
28-07-2020	Rzyki	75000	1,3517	55 485,68 zł
20-08-2019	Stanisław Dolny	3000	0,0781	38 412,29 zł
11-12-2020	Sułkowice	48000	0,7988	60 090,14 zł
12-11-2019	Świnna Poręba	30000	0,4200	71 428,57 zł

2. Opis cech rynkowych nieruchomości.

Z analizy preferencji nabywców wynika, iż na wartość rynkową nieruchomości zadrzewionych wpływają następujące cechy:

- lokalizacja
- dojazd
- kształt działki

¹ Cena stanowi łączną wartość działek wraz z drzewostanem.

- stopień zadrzewienia
- atrakcyjność drzewostanu

Na podstawie analizy preferencji nabywców nieruchomości przyjęto następujący układ wagowy dla opisywanych cech:

- lokalizacja – 30 %
- dojazd – 15 %
- kształt działki – 10 %
- stopień zadrzewienia- 25 %
- atrakcyjność drzewostanu – 20 %

3. Wyliczenie zakresu współczynników korygujących.

C max = 82318,08 zł/ha

C min = 30237,58 zł/ha

C śr = 51408,75 zł/ha

Cecha	Układ wagowy	Układ stopniowy
Lokalizacja	30 %	Korzystna Średnio korzystna Mało korzystna
Dojazd	15 %	Dobry (droga utwardzona) Średni (droga gruntowa, leśna) Słaby (droga gruntowa, leśna słabej jakości) Zły (brak dojazdu)
Kształt działki	10 %	Dobry (kształty regularne) Średni (kształty wydłużone) Słaby (kształty nieregularne)
Stopień zadrzewienia	25 %	Wysoki (wysoki stopień zadrzewienia) Średni (średni stopień zadrzewienia) Niski (niski stopień zadrzewienia)

Atrakcyjność drzewostanu	20 %	Wysoka (drzewostan atrakcyjny) Średnia (drzewostan przeciętny) Niska (drzewostan o charakterze opałowym, krzaki, samosiejki)
--------------------------	------	---

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

Cechy rynkowe	Nieruchomość o cenie minimalnej	Nieruchomość o cenie maksymalnej
Adres	Brody	Marcyporęba
Data transakcji	16-05-2019	12-10-2020
Pow. w ha	0,1389	1,8222
Cena zł/ha	30 237,58 zł	82 318,08 zł
Lokalizacja	Korzystna	Korzystna
Dojazd	Średni	Średni
Kształt działki	Dobry	Słaby
Stopień zadrzewienia	Średni	Niski
Atrakcyjność drzewostanu	Niska	Niska

5. Wyliczenie zakresu współczynników korygujących:

$$C_{\max} = 82318,08 \text{ zł/ha}$$

$$C_{\min} = 30237,58 \text{ zł/ha}$$

$$C_{\text{śr}} = 51408,75 \text{ zł/ha}$$

$$C_{\min}/C_{\text{śr}} - C_{\max}/C_{\text{śr}}$$

$$30237,58 / 51408,75 - 82318,08 / 51408,75$$

$$0,588 - 1,601$$

Rodzaj współczynnika za cechę rynkową	Udział cechy w AC (waga cechy)	Zakres współczynników korygujących	
Lokalizacja	30 %	0,176	0,481
Dojazd	15 %	0,088	0,240
Kształt działki	10 %	0,059	0,160
Stopień zadrzewienia	25 %	0,147	0,400
Atrakcyjność drzewostanu	20 %	0,118	0,320
SUMA	100 %	0,588	1,601

6. Opis wycenianych działek w aspekcie cech rynkowych. Wylczenie wartości 1 ha działek.

Nr ew.	Cecha	Ocena cechy	Wartość współczynników
191	Lokalizacja	Mało korzystna	0,176
	Dojazd	Zły	0,088
	Kształt działki	Dobry	0,160
	Stopień zadrzewienia	Średni	0,274
	Atrakcyjność drzewostanu	Niska	0,118
	<i>SUMA</i>		0,816
	Cena średnia		51408,75 zł
	Wartość 1 ha		41949,54 zł

Nr ew.	Cecha	Ocena cechy	Wartość współczynników
290/1	Lokalizacja	Mało korzystna	0,176
	Dojazd	Zły	0,088
	Kształt działki	Słaby	0,059
	Stopień zadrzewienia	Niski	0,147
	Atrakcyjność drzewostanu	Niska	0,118
	<i>SUMA</i>		0,588
	Cena średnia		51408,75 zł
	Wartość 1 ha		30228,35 zł

Nr ew.	Cecha	Ocena cechy	Wartość współczynników
185	Lokalizacja	Mało korzystna	0,176
	Dojazd	Zły	0,088
	Kształt działki	Słaby	0,059
	Stopień zadrzewienia	Średni	0,274
	Atrakcyjność drzewostanu	Niska	0,118
	<i>SUMA</i>		0,715
	Cena średnia		51408,75 zł
	Wartość 1 ha		36757,26 zł

Nr ew.	Cecha	Ocena cechy	Wartość współczynników
241, 242	Lokalizacja	Mało korzystna	0,176
	Dojazd	Słaby	0,139
	Kształt działki	Słaby	0,059
	Stopień zadrzewienia	Średni	0,274
	Atrakcyjność drzewostanu	Niska	0,118
	<i>SUMA</i>		0,766
	Cena średnia		51408,75 zł
	Wartość 1 ha		39379,10 zł

Nr ew.	Cecha	Ocena cechy	Wartość współczynników
339/1	Lokalizacja	Mało korzystna	0,176
	Dojazd	Słaby	0,139
	Kształt działki	Słaby	0,059
	Stopień zadrzewienia	Wysoki	0,400
	Atrakcyjność drzewostanu	Średnia	0,219
	<i>SUMA</i>		0,993
	Cena średnia		51408,75 zł
	Wartość 1 ha		51048,89 zł

Nr ew.	Cecha	Ocena cechy	Wartość współczynników
339/6, 248	Lokalizacja	Mało korzystna	0,176
	Dojazd	Słaby	0,139
	Kształt działki	Słaby	0,059
	Stopień zadrzewienia	Średni	0,274
	Atrakcyjność drzewostanu	Średnia	0,219
	<i>SUMA</i>		0,867
	Cena średnia		51408,75 zł
	Wartość 1 ha		44571,39 zł

Nr ew.	Cecha	Ocena cechy	Wartość współczynników
221/1	Lokalizacja	Mało korzystna	0,176
	Dojazd	Słaby	0,139
	Kształt działki	Słaby	0,059
	Stopień zadrzewienia	Niski	0,147
	Atrakcyjność drzewostanu	Niska	0,118
	<i>SUMA</i>		0,639
	Cena średnia		51408,75 zł
	Wartość 1 ha		32 850,19 zł

Nr ew.	Cecha	Ocena cechy	Wartość współczynników
258, 341	Lokalizacja	Mało korzystna	0,176
	Dojazd	Słaby	0,139
	Kształt działki	Dobry	0,160
	Stopień zadrzewienia	Średni	0,274
	Atrakcyjność drzewostanu	Średnia	0,219
	<i>SUMA</i>		0,968
	Cena średnia		51408,75 zł
	Wartość 1 ha		49763,67 zł

Nr ew.	Cecha	Ocena cechy	Wartość współczynników
359/1, 362	Lokalizacja	Mało korzystna	0,176
	Dojazd	Słaby	0,139
	Kształt działki	Dobry	0,160
	Stopień zadrzewienia	Wysoki	0,400
	Atrakcyjność drzewostanu	Średnia	0,219
	<i>SUMA</i>		1,094
	Cena średnia		51408,75 zł
	Wartość 1 ha		56241,17 zł

Nr ew.	Cecha	Ocena cechy	Wartość współczynników
293, 318	Lokalizacja	Mało korzystna	0,176
	Dojazd	Słaby	0,139
	Kształt działki	Dobry	0,160
	Stopień zadrzewienia	Niski	0,147
	Atrakcyjność drzewostanu	Niska	0,118
	<i>SUMA</i>		0,740
	Cena średnia		51408,75 zł
	Wartość 1 ha		38 042,48 zł

Nr ew.	Cecha	Ocena cechy	Wartość współczynników
321	Lokalizacja	Mało korzystna	0,176
	Dojazd	Słaby	0,139
	Kształt działki	Dobry	0,160
	Stopień zadrzewienia	Średni	0,274
	Atrakcyjność drzewostanu	Niska	0,118
	<i>SUMA</i>		0,867
	Cena średnia		51408,75 zł
	Wartość 1 ha		44 571,39 zł

Nr ew.	Cecha	Ocena cechy	Wartość współczynników
100	Lokalizacja	Korzystna	0,481
	Dojazd	Dobry	0,240
	Kształt działki	Dobry	0,160
	Stopień zadrzewienia	Niski	0,147
	Atrakcyjność drzewostanu	Niska	0,118
	<i>SUMA</i>		1,146
	Cena średnia		51408,75 zł
	Wartość 1 ha		58 914,43 zł

Nr ew.	Cecha	Ocena cechy	Wartość współczynników
101, 147	Lokalizacja	Korzystna	0,481
	Dojazd	Dobry	0,240
	Kształt działki	Słaby	0,059
	Stopień zadrzewienia	Niski	0,147
	Atrakcyjność drzewostanu	Niska	0,118
	<i>SUMA</i>		1,045
	Cena średnia		51408,75 zł
	Wartość 1 ha		53722,14 zł

7. Wyliczenie wartości rynkowej działek/udziału w działkach.

Nr ew. działki	Pow. w ha	Wartość w zł/ha	Udział	Wartość
191	0,0667	41949,54 zł	1/2	1 399,00 zł
221/1	0,1226	32850,19 zł	1/2	2 014,00 zł
258	0,0444	49763,67 zł	1/2	1 105,00 zł
290/1	0,1543	30228,35 zł	1/2	2 332,00 zł
293	0,0737	38042,48 zł	1/2	1 402,00 zł
318	0,2216	38042,48 zł	1/2	4 215,00 zł
100	0,0320	58914,43 zł	3/128	44,00 zł
101	0,1784	53722,14 zł	3/128	225,00 zł
147	0,3039	53722,14 zł	3/128	383,00 zł
185	0,1219	36757,26 zł	3/128	105,00 zł
241	0,0788	39379,10 zł	3/128	73,00 zł
242	0,1212	39379,10 zł	3/128	112,00 zł
321	0,0173	44571,39 zł	3/128	18,00 zł
339/1	4,2506	51048,89 zł	3/128	5 086,00 zł
339/6	2,2918	44571,39 zł	3/128	2 394,00 zł
341	0,0234	49763,67 zł	3/128	27,00 zł
359/1	4,4278	56241,17 zł	3/128	5 837,00 zł
362	0,4100	56241,17 zł	3/128	540,00 zł
248	0,3327	44571,39 zł	5/64	1 159,00 zł

8. Analiza wyników i wnioski.

Data transakcji	Obwód	Powierzchnia w ha	Cena za 1 ha
27-03-2020	Chocznia	0,8777	45 573,66 zł
27-08-2020	Kaczyna	0,1629	73 664,83 zł
14-09-2020	Ponikiew	0,0776	64 432,99 zł
27-08-2020	Sosnowice	0,0252	39 682,54 zł
18-12-2019	Bachowice	1,2259	39 154,91 zł
12-10-2020	Marcyporęba	1,8222	82 318,08 zł
13-02-2020	Barwałd Dolny	0,2807	30 459,57 zł
28-05-2020	Barwałd Dolny	0,3808	31 512,61 zł
12-07-2019	Barwałd Górny	1,2932	46 396,54 zł
12-07-2019	Barwałd Górny	0,0288	41 666,67 zł

16-05-2019	Brody	0,1389	30 237,58 zł
16-07-2020	Inwałd	0,1194	44 775,04 zł
18-05-2020	Jaszczurowa	0,5961	48 649,56 zł
18-07-2019	Lgota	2,0813	62 460,96 zł
12-03-2019	Lgota	1,8874	59 605,81 zł
21-11-2019	Nidek	0,9561	31 377,47 zł
28-11-2019	Rzyki	0,1249	56 044,84 zł
14-05-2020	Rzyki	0,5753	79 958,28 zł
06-05-2020	Rzyki	0,7141	49 012,74 zł
28-07-2020	Rzyki	1,3517	55 485,68 zł
20-08-2019	Stanisław Dolny	0,0781	38 412,29 zł
11-12-2020	Sułkowice	0,7988	60 090,14 zł
12-11-2019	Świnna Poręba	0,4200	71 428,57 zł
02-03-2021	Ponikiew	0,0667	41 949,54 zł
02-03-2021	Ponikiew	0,1226	32 850,19 zł
02-03-2021	Ponikiew	0,0444	49 763,67 zł
02-03-2021	Ponikiew	0,1543	30 228,35 zł
02-03-2021	Ponikiew	0,0737	38 042,48 zł
02-03-2021	Ponikiew	0,2216	38 042,48 zł
02-03-2021	Ponikiew	0,0320	58 914,43 zł
02-03-2021	Ponikiew	0,1784	53 722,14 zł
02-03-2021	Ponikiew	0,3039	53 722,14 zł
02-03-2021	Ponikiew	0,1219	36 757,26 zł
02-03-2021	Ponikiew	0,0788	39 379,10 zł
02-03-2021	Ponikiew	0,1212	39 379,10 zł
02-03-2021	Ponikiew	0,0173	44 571,39 zł
02-03-2021	Ponikiew	4,2506	51 048,89 zł
02-03-2021	Ponikiew	2,2918	44 571,39 zł
02-03-2021	Ponikiew	0,0234	49 763,67 zł
02-03-2021	Ponikiew	4,4278	56 241,17 zł
02-03-2021	Ponikiew	0,4100	56 241,17 zł
02-03-2021	Ponikiew	0,3327	44 571,39 zł

Określone wartości znajdują się pomiędzy ceną minimalną i maksymalną obiektów przyjętych do analizy.

Stwierdza się, że otrzymane wyniki są realne.

V. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁEK NR EW. 58/2, 27/5, 35/4, 53/3, 130/1.

1. Analiza rynku nieruchomości.

Analizując rynek gminy Wadowice można stwierdzić, że w ostatnich latach zawarto dużą liczbę transakcji sprzedaży gruntów o podobnej atrakcyjności i przeznaczeniu jak działki będące przedmiotem wyceny.

W okresie 2019-2021 r. sytuacja, w zakresie cen podobnych nieruchomości, ustabilizowała się. Wydłużyły się okresy negocjacyjne, powróciła względna równowaga pozycji sprzedających i kupujących. Podaż i popyt na nieruchomości są zrównoważone. Stabilizacja cen na rynku nieruchomości spowodowana jest przede wszystkim słabym dopływem długoterminowego kapitału obcego do rynku nieruchomości. Instytucje finansujące

rynek nieruchomości, a w szczególności banki są mało zainteresowane udzielaniem kredytów na zakup działek niezabudowanych. Stąd potencjalni nabywcy muszą je często finansować jedynie z ograniczonych kapitałów własnych.

Po szczegółowej analizie trendów na rynku nieruchomości, poziomu inflacji, kursów walut, koniunktury gospodarczej, uwarunkowań lokalnych, relacji i zmian popytu i podaży zrezygnowano z poprawki czasowej.

Jednostką porównawczą jest 1 m².

Tabela 1.

Data transakcji	Obręb	Cena	Powierzchnia w m²	Cena za 1 m²
23-05-2019	Wysoka	23475	939	25,00 zł
30-11-2019	Klecza Dolna	4000	156	25,64 zł
20-03-2019	Roków	7000	269	26,02 zł
19-10-2020	Chocznia	15000	576	26,04 zł
24-09-2019	Klecza Górna	120000	4074	29,46 zł
27-09-2019	Stanisław Górny	27000	891	30,30 zł
11-12-2019	Klecza Dolna	25000	823	30,38 zł
17-04-2019	Chocznia	55000	1803	30,50 zł
12-06-2020	Kaczyna	17000	552	30,80 zł
08-07-2019	Klecza Dolna	46000	1468	31,34 zł
05-09-2019	Zawadka	120000	3648	32,89 zł
17-12-2019	Klecza Dolna	30789	933	33,00 zł
10-03-2020	Chocznia	80000	2383	33,57 zł
30-09-2020	Gorzeń Dolny	57000	1633	34,91 zł
28-10-2019	Wysoka	60000	1665	36,04 zł
13-08-2020	Ponikiew	17000	448	37,95 zł
06-08-2020	Chocznia	75000	1939	38,68 zł
15-09-2020	Roków	40000	1012	39,53 zł
01-06-2020	Chocznia	39000	968	40,29 zł
13-06-2019	Klecza Dolna	70000	1731	40,44 zł
25-03-2019	Ponikiew	30000	741	40,49 zł
17-09-2020	Klecza Dolna	80000	1969	40,63 zł
14-11-2019	Chocznia	30000	735	40,82 zł
07-05-2020	Babica	47900	1168	41,01 zł
18-06-2019	Klecza Dolna	45000	1090	41,28 zł
16-04-2019	Klecza Dolna	60000	1385	43,32 zł
13-06-2019	Jaroszowice	140000	3212	43,59 zł
15-10-2020	Gorzeń Dolny	50000	1144	43,71 zł
12-12-2019	Klecza Dolna	176000	3941	44,66 zł
14-11-2019	Chocznia	50000	1117	44,76 zł
20-05-2020	Chocznia	50000	1101	45,41 zł
19-02-2020	Stanisław Górny	65000	1419	45,81 zł
04-06-2020	Zawadka	110000	2368	46,45 zł
08-07-2019	Klecza Dolna	63000	1347	46,77 zł
27-09-2019	Zawadka	27500	570	48,25 zł
01-08-2019	Babica	44000	907	48,51 zł
29-07-2020	Klecza Dolna	100000	2025	49,38 zł
31-03-2020	Roków	120000	2430	49,38 zł

23-10-2019	Chocznia	6350	127	50,00 zł
23-10-2019	Chocznia	7100	142	50,00 zł
22-11-2019	Roków	50000	1000	50,00 zł
23-10-2019	Chocznia	70350	1407	50,00 zł
23-08-2019	Chocznia	90650	1813	50,00 zł
16-07-2020	Ponikiew	90000	1783	50,48 zł
08-04-2019	Chocznia	47000	920	51,09 zł
27-08-2020	Babica	90000	1747	51,52 zł
26-07-2019	Chocznia	65000	1257	51,71 zł
09-06-2020	Klecza Dolna	52000	1001	51,95 zł
01-07-2020	Ponikiew	40000	762	52,49 zł
09-11-2020	Chocznia	77000	1428	53,92 zł
20-04-2020	Chocznia	35000	646	54,18 zł
09-11-2020	Chocznia	60500	1115	54,26 zł
10-11-2020	Gorzeń Dolny	43500	801	54,31 zł
10-11-2020	Gorzeń Dolny	43500	801	54,31 zł
22-05-2020	Ponikiew	38000	698	54,44 zł
06-11-2019	Klecza Dolna	50000	917	54,53 zł
12-11-2020	Jaroszowice	210000	3845	54,62 zł
11-05-2020	Chocznia	51000	929	54,90 zł
24-01-2020	Chocznia	28875	525	55,00 zł
24-01-2020	Chocznia	37125	675	55,00 zł
22-06-2020	Chocznia	137500	2499	55,02 zł
26-10-2020	Zawadka	55000	998	55,11 zł
27-12-2019	Klecza Dolna	98000	1757	55,78 zł
11-05-2020	Chocznia	52000	925	56,22 zł
25-05-2020	Chocznia	52000	922	56,40 zł
31-07-2019	Babica	70000	1188	58,92 zł
17-11-2020	Klecza Dolna	300000	5062	59,27 zł
28-10-2019	Ponikiew	80000	1343	59,57 zł
30-07-2020	Ponikiew	37380	623	60,00 zł
09-09-2020	Chocznia	66840	1114	60,00 zł
16-09-2019	Zawadka	90000	1489	60,44 zł
23-03-2020	Chocznia	100000	1645	60,79 zł
19-07-2019	Chocznia	120000	1871	64,14 zł
09-11-2020	Zawadka	105000	1605	65,42 zł
28-08-2020	Wysoka	96748	1449	66,77 zł
16-04-2020	Zawadka	95000	1369	69,39 zł
06-12-2019	Chocznia	80000	1147	69,75 zł

Analizując transakcje zawarte w tabeli powyżej stwierdza się, iż ceny gruntów wahają się w przedziale 25,00 zł/m² do 69,75 zł/m²

C min = 25,00 zł

C max = 69,75 zł

C śr = 47,39 zł

Analiza preferencji nabywców nieruchomości wykazuje, iż na wartość działek wpływają następujące cechy:

- lokalizacja (cecha uzależniona od odległości działki od istniejącej zabudowy, mody na lokalizację, odległości od punktów usługowych i użyteczności publicznej, walorów widokowych, stopnia urbanizacji i innych)
- wielkość (cecha uzależniona od powierzchni działki)
- dojazd (cecha uzależniona od dojazdu do działki)
- uzbrojenie terenu (cecha uzależniona od dostępności uzbrojenia terenu)
- kształt (cecha uzależniona od kształtu terenu, szerokości, długości działki, możliwości i trudności w zagospodarowaniu terenu wynikających z kształtu działki)
- utrudnienia w zabudowie (cecha uzależniona od ukształtowania terenu, występowania podmokłości terenu oraz innych utrudnień w zagospodarowaniu działki)

Przyjęto następujący układ wagowy dla opisywanych cech:

- lokalizacja – 25 %
- wielkość – 20 %
- dojazd – 15 %
- uzbrojenie terenu – 15 %
- kształt – 15 %
- utrudnienia w zabudowie – 10 %

2. Określenie zakresu współczynników korygujących.

Tabela 2.

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy	Układ stopniowy cech
1.	lokalizacja	25 %	Dobra Średnia Słaba
2.	wielkość	20 %	Bardzo mała (do 500 m ²) Mała (500-1000 m ²) Średnia (1000-2000 m ²) Duża (2000-3500 m ²) Bardzo duża (powyżej 3500 m ²)
3.	dojazd	15 %	Dobry (droga utwardzona) Średni (inna droga) Zły (przez działki sąsiednie)

4.	uzbrojenie terenu	15 %	Pełne Niepełne Brak
5.	kształt	15 %	Dobry Średni Słaby
6.	utrudnienia w zabudowie	10 %	Brak Wysokie

Tabela 3.

Cechy rynkowe - atrybuty	Waga cechy	Współczynnik korygujący dolny C _{min} /C _{śr}	Współczynnik korygujący górny C _{max} /C _{śr}
lokalizacja	25 %	0,132	0,368
wielkość	20 %	0,106	0,294
dojazd	15 %	0,079	0,221
uzbrojenie terenu	15 %	0,079	0,221
kształt	15 %	0,079	0,221
utrudnienia w zabudowie	10 %	0,053	0,147
S U M A	100%	0,528	1,472

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

Cechy rynkowe	Nieruchomość o cenie minimalnej	Nieruchomość o cenie maksymalnej
Adres	Wysoka	Chocznia
Data transakcji	23-05-2019	06-12-2019
lokalizacja	Słaba	Dobra
wielkość	Mała	Średnia
dojazd	Dobry	Dobry
uzbrojenie terenu	Brak	Niepełne
kształt	Słaby	Dobry
utrudnienia w zabudowie	Wysokie	Brak

3. Opis wycenianych działek w aspekcie cech rynkowych; wycena wartości rynkowej 1 m².

Nr ew. działki	Cechy rynkowe	Ocena cechy	Wartość współczynników korygujących
58/2	lokalizacja	Średnia	0,250
	wielkość	Mała	0,247
	dojazd	Dobry	0,221
	uzbrojenie terenu	Niepełne	0,150
	kształt	Dobry	0,221
	utrudnienia w zabudowie	Brak	0,147
	Suma współczynników		1,236
	C śr		47,39 zł
	Wartość 1 m²		58,57 zł

Nr ew. działki	Cechy rynkowe	Ocena cechy	Wartość współczynników korygujących
27/5	lokalizacja	Średnia	0,250
	wielkość	Bardzo mała	0,294
	dojazd	Zły	0,079
	uzbrojenie terenu	Brak	0,079
	kształt	Średni	0,150
	utrudnienia w zabudowie	Brak	0,147
	Suma współczynników		0,999
	C śr		47,39 zł
	Wartość 1 m²		47,34 zł

Nr ew. działki	Cechy rynkowe	Ocena cechy	Wartość współczynników korygujących
35/4	lokalizacja	Średnia	0,250
	wielkość	Bardzo mała	0,294
	dojazd	Dobry	0,221
	uzbrojenie terenu	Brak	0,079
	kształt	Dobry	0,221
	utrudnienia w zabudowie	Brak	0,147
	Suma współczynników		1,212
	C śr		47,39 zł
	Wartość 1 m²		57,44 zł

Nr ew. działki	Cechy rynkowe	Ocena cechy	Wartość współczynników korygujących
53/3	lokalizacja	Średnia	0,250
	wielkość	Bardzo mała	0,294
	dojazd	Zły	0,079
	uzbrojenie terenu	Brak	0,079
	kształt	Dobry	0,221
	utrudnienia w zabudowie	Brak	0,147
	Suma współczynników		1,070
	C śr		47,39 zł
	Wartość 1 m²		50,71 zł

Nr ew. działki	Cechy rynkowe	Ocena cechy	Wartość współczynników korygujących
130/1	lokalizacja	Średnia	0,250
	wielkość	Mała	0,247
	dojazd	Dobry	0,221
	uzbrojenie terenu	Brak	0,079
	kształt	Słaby	0,079
	utrudnienia w zabudowie	wysokie	0,053
	Suma współczynników		0,929
	C śr		47,39 zł
	Wartość 1 m²		44,03 zł

4. Określenie wartości rynkowej działek/działek - udział.

Nr ew.	Pow. w m ²	Udział	Wartość zł/m ²	Wartość
58/2	788	1/1	58,57	46 153,00 zł
27/5	186	½	47,34	4 403,00 zł
35/4	498	½	57,44	14 303,00 zł
53/3	145	½	50,71	3 676,00 zł
130/1	943	3/128	44,03	973,00 zł

5. Analiza wyników i wnioski.

Data transakcji	Obręb	Powierzchnia w m ²	Cena za 1 m ²
23-05-2019	Wysoka	939	25,00 zł
30-11-2019	Klecza Dolna	156	25,64 zł
20-03-2019	Roków	269	26,02 zł
19-10-2020	Chocznia	576	26,04 zł
24-09-2019	Klecza Górna	4074	29,46 zł
27-09-2019	Stanisław Górny	891	30,30 zł
11-12-2019	Klecza Dolna	823	30,38 zł
17-04-2019	Chocznia	1803	30,50 zł
12-06-2020	Kaczyna	552	30,80 zł
08-07-2019	Klecza Dolna	1468	31,34 zł
05-09-2019	Zawadka	3648	32,89 zł
17-12-2019	Klecza Dolna	933	33,00 zł
10-03-2020	Chocznia	2383	33,57 zł

30-09-2020	Gorzeń Dolny	1633	34,91 zł
28-10-2019	Wysoka	1665	36,04 zł
13-08-2020	Ponikiew	448	37,95 zł
06-08-2020	Chocznia	1939	38,68 zł
15-09-2020	Roków	1012	39,53 zł
01-06-2020	Chocznia	968	40,29 zł
13-06-2019	Klecza Dolna	1731	40,44 zł
25-03-2019	Ponikiew	741	40,49 zł
17-09-2020	Klecza Dolna	1969	40,63 zł
14-11-2019	Chocznia	735	40,82 zł
07-05-2020	Babica	1168	41,01 zł
18-06-2019	Klecza Dolna	1090	41,28 zł
16-04-2019	Klecza Dolna	1385	43,32 zł
13-06-2019	Jaroszowice	3212	43,59 zł
15-10-2020	Gorzeń Dolny	1144	43,71 zł
12-12-2019	Klecza Dolna	3941	44,66 zł
14-11-2019	Chocznia	1117	44,76 zł
20-05-2020	Chocznia	1101	45,41 zł
19-02-2020	Stanisław Górny	1419	45,81 zł
04-06-2020	Zawadka	2368	46,45 zł
08-07-2019	Klecza Dolna	1347	46,77 zł
27-09-2019	Zawadka	570	48,25 zł
01-08-2019	Babica	907	48,51 zł
29-07-2020	Klecza Dolna	2025	49,38 zł
31-03-2020	Roków	2430	49,38 zł
23-10-2019	Chocznia	127	50,00 zł
23-10-2019	Chocznia	142	50,00 zł
22-11-2019	Roków	1000	50,00 zł
23-10-2019	Chocznia	1407	50,00 zł
23-08-2019	Chocznia	1813	50,00 zł
16-07-2020	Ponikiew	1783	50,48 zł
08-04-2019	Chocznia	920	51,09 zł
27-08-2020	Babica	1747	51,52 zł
26-07-2019	Chocznia	1257	51,71 zł
09-06-2020	Klecza Dolna	1001	51,95 zł
01-07-2020	Ponikiew	762	52,49 zł
09-11-2020	Chocznia	1428	53,92 zł
20-04-2020	Chocznia	646	54,18 zł
09-11-2020	Chocznia	1115	54,26 zł
10-11-2020	Gorzeń Dolny	801	54,31 zł
10-11-2020	Gorzeń Dolny	801	54,31 zł
22-05-2020	Ponikiew	698	54,44 zł
06-11-2019	Klecza Dolna	917	54,53 zł
12-11-2020	Jaroszowice	3845	54,62 zł
11-05-2020	Chocznia	929	54,90 zł
24-01-2020	Chocznia	525	55,00 zł
24-01-2020	Chocznia	675	55,00 zł
22-06-2020	Chocznia	2499	55,02 zł

26-10-2020	Zawadka	998	55,11 zł
27-12-2019	Klecza Dolna	1757	55,78 zł
11-05-2020	Choczna	925	56,22 zł
25-05-2020	Choczna	922	56,40 zł
31-07-2019	Babica	1188	58,92 zł
17-11-2020	Klecza Dolna	5062	59,27 zł
28-10-2019	Ponikiew	1343	59,57 zł
30-07-2020	Ponikiew	623	60,00 zł
09-09-2020	Choczna	1114	60,00 zł
16-09-2019	Zawadka	1489	60,44 zł
23-03-2020	Choczna	1645	60,79 zł
19-07-2019	Choczna	1871	64,14 zł
09-11-2020	Zawadka	1605	65,42 zł
28-08-2020	Wysoka	1449	66,77 zł
16-04-2020	Zawadka	1369	69,39 zł
06-12-2019	Choczna	1147	69,75 zł
02-03-2021	Ponikiew	788	58,57 zł
02-03-2021	Ponikiew	186	47,34 zł
02-03-2021	Ponikiew	498	57,44 zł
02-03-2021	Ponikiew	145	50,71 zł
02-03-2021	Ponikiew	943	44,03 zł

Określone wartości znajdują się pomiędzy ceną minimalną i maksymalną obiektów przyjętych do analizy.

Stwierdza się, że otrzymane wyniki są realne.

VI. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁEK NR EW. 252, 179.

1. Analiza rynku nieruchomości.

Analizując rynek gminy Wadowice można stwierdzić, że w ostatnich latach zawarto dużą liczbę transakcji sprzedaży gruntów o podobnej atrakcyjności i przeznaczeniu jak działki będące przedmiotem wyceny.

Jednostką porównawczą jest 1 ha.

Jak wynika z analiz rynkowych w ostatnim okresie ceny na rynku nieruchomości ustabilizowały się.

Zrezygnowano więc poprawki czasowej.

Tabela 1.

Data transakcji	Obręb	Pow. w ha	Cena	Cena w zł/ha
27-07-2020	Choczna	0,1262	4000	31 695,72 zł
24-09-2019	Choczna	0,4891	16000	32 713,15 zł
02-03-2020	Choczna	0,2641	10564	40 000,00 zł
23-05-2019	Choczna	0,1527	7635	50 000,00 zł
04-02-2020	Kaczyna	0,6990	28000	40 057,22 zł
10-03-2020	Ponikiew	0,0766	3000	39 164,49 zł
20-11-2020	Ponikiew	0,1338	8000	59 790,73 zł
10-10-2019	Stanisław Górny	0,1138	4552	40 000,00 zł

10-10-2019	Stanisław Górny	0,1979	7916	40 000,00 zł
12-06-2019	Wysoka	0,4928	17500	35 511,36 zł
13-11-2019	Klecza Dolna	0,0811	4055	50 000,00 zł
03-08-2020	Babica	0,0694	4500	64 841,50 zł
07-10-2019	Barwałd Dolny	0,3313	15000	45 276,18 zł
17-04-2019	Barwałd Dolny	0,1857	9500	51 157,78 zł
31-07-2019	Barwałd Dolny	0,2615	15000	57 361,38 zł
25-02-2020	Barwałd Dolny	0,5066	30000	59 218,32 zł
28-04-2020	Wadowice	0,3795	15000	39 525,69 zł

2. Opis cech rynkowych nieruchomości.

Z analizy preferencji nabywców wynika, iż na wartość rynkową nieruchomości wpływają następujące cechy:

- lokalizacja
- dojazd
- bonitacja i poziom kultury rolnej
- struktura użytków
- rozłóg
- utrudnienia w uprawie

Cechom tym w wyniku analizy rynku przyporządkowano następujący układ wagowy:

Lokalizacja:

- korzystna
- średnio korzystna
- mało korzystna

Dojazd:

- dobry (dojazd drogą asfaltową)
- średni (dojazd drogą gruntową)
- słaby (dojazd drogą gruntową słabej jakości)
- zły (dojazd przez działki sąsiednie)

Bonitacja i poziom kultury rolnej:

- Średnie (grunty przeciętne)
- Słabe (grunty słabe, nieużytki)

Struktura użytków:

- korzystna (1-2 użytki)
- średnio korzystna (więcej niż 2 użytki)

Rozłóg: (kształt działek, pól)

- korzystny (kształt regularny zbliżony do trapezu, prostokąta)
- średnio korzystny (kształty nieregularne)

Utrudnienia w uprawie (np. pagórkowatość terenu, zakamienienie pola i.t.p.):

- brak
- występują

Lokalizacja - 30 %:
 Dojazd - 10 %
 Bonitacja i poziom kultury rolnej - 20 %
 Struktura użytków - 10 %
 Rozłóg - 20 %
 Utrudnienia w uprawie - 10 %

3. Wyliczenie zakresu współczynników korygujących:

C max = 64841,50 zł/ha
 C min = 31695,72 zł/ha
 C śr = 45665,50 zł/ha

Cecha	Układ wagowy	Układ stopniowy
Lokalizacja	30 %	Korzystna Średnio korzystna Mało korzystna
Dojazd	10 %	Dobry Średni Słaby Zły
Bonitacja i poziom kultury rolnej	20 %	Średnie Słabe
Struktura użytków	10 %	Korzystna Średnio korzystna
Rozłóg	20 %	Korzystny Średnio korzystny
Utrudnienia w uprawie	10 %	brak występują

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

Cechy rynkowe	Nieruchomość o cenie minimalnej	Nieruchomość o cenie maksymalnej
Adres	Chocznią	Babica
Data transakcji	27-07-2020	03-08-2020
Lokalizacja	Średnio korzystna	Korzystna

Dojazd	Średni	Dobry
Bonitacja i poziom kultury rolnej	Słabe	Średnie
Struktura użytków	Korzystna	Korzystna
Rozłóg	Korzystny	Korzystny
Utrudnienia w uprawie	brak	brak

5. Wyliczenie zakresu współczynników korygujących:

$C_{max} = 64841,50 \text{ zł/ha}$

$C_{min} = 31695,72 \text{ zł/ha}$

$C_{\text{śr}} = 45665,50 \text{ zł/ha}$

$C_{min}/C_{\text{śr}} - C_{max}/C_{\text{śr}}$

$31695,72/45665,50 - 64841,50/45665,50$

0,694 – 1,420

Rodzaj współczynnika za cechę rynkową	Udział cechy w AC (waga cechy)	Zakres współczynników korygujących	
Lokalizacja	30 %	0,208	0,426
Dojazd	10 %	0,069	0,142
Bonitacja i poziom kultury rolnej	20 %	0,139	0,284
Struktura użytków	10 %	0,069	0,142
Rozłóg	20 %	0,139	0,284
Utrudnienia w uprawie	10 %	0,070	0,142
SUMA	100 %	0,694	1,420

6. Opis wycenianych działek w aspekcie cech rynkowych. Wyliczenie wartości 1 ha.

Nr ew.	Rodzaj współczynnika za cechę rynkową	Udział cechy w AC (waga cechy)	Ocena cechy	Wartość współczynników
252, 179	Lokalizacja	30 %	Mało korzystna	0,208
	Dojazd	10 %	Słaby	0,093
	Bonitacja i poziom kultury rolnej	15 %	Słabe	0,139
	Struktura użytków	10 %	Korzystna	0,142
	Rozłóg	20 %	Średnio korzystny	0,139
	Utrudnienia w uprawie	10 %	występują	0,070
	SUMA	100		0,791
	Cena średnia			45665,50 zł
	Wartość 1 ha			36121,41 zł

7. Określenie wartości rynkowej działek - udział.

Nr ew.	Pow. w ha	Wartość zł/ha	Udział	Wartość
252	0,0745	36121,41 zł	½	1 346,00 zł

179	0,0605	36121,41 zł	1/2	1 093,00 zł
-----	--------	-------------	-----	-------------

8. Analiza wyników i wnioski.

Data transakcji	Obręb	Pow. w ha	Cena w zł/ha
27-07-2020	Chocznia	0,1262	31 695,72 zł
24-09-2019	Chocznia	0,4891	32 713,15 zł
02-03-2020	Chocznia	0,2641	40 000,00 zł
23-05-2019	Chocznia	0,1527	50 000,00 zł
04-02-2020	Kaczyna	0,6990	40 057,22 zł
10-03-2020	Ponikiew	0,0766	39 164,49 zł
20-11-2020	Ponikiew	0,1338	59 790,73 zł
10-10-2019	Stanisław Górny	0,1138	40 000,00 zł
10-10-2019	Stanisław Górny	0,1979	40 000,00 zł
12-06-2019	Wysoka	0,4928	35 511,36 zł
13-11-2019	Klecza Dolna	0,0811	50 000,00 zł
03-08-2020	Babica	0,0694	64 841,50 zł
07-10-2019	Barwałd Dolny	0,3313	45 276,18 zł
17-04-2019	Barwałd Dolny	0,1857	51 157,78 zł
31-07-2019	Barwałd Dolny	0,2615	57 361,38 zł
25-02-2020	Barwałd Dolny	0,5066	59 218,32 zł
28-04-2020	Wadowice	0,3795	39 525,69 zł
02-03-2021	Ponikiew	0,0745	36 121,41 zł
02-03-2021	Ponikiew	0,0605	36 121,41 zł

Określona wartość znajduje się pomiędzy ceną minimalną i maksymalną obiektów przyjętych do analizy.

Stwierdza się, że otrzymany wynik jest realny.

VII. WYCENA SŁUŻEBNOŚCI OSOBISTEJ.

W dziale III KW KR1W/00106042/9 wpisane jest ograniczone prawo rzeczowe: „Ustanowiona nieodpłatnie dożywotnia służebność osobista obciążająca nieruchomości położoną w Ponikwi, składającą się z zabudowanej działki numer 58/2, uprawniającą do wspólnego wraz z właścicielem korzystania z całego budynku mieszkalnego oznaczonego numerem porządkowym 11 w Ponikwi na rzecz Stanisława Jana Smolec”

Wartość służebności osobistej:

Z uwagi na średni stan techniczny i średni standard wykończenia budynku mieszkalnego możliwy do osiągnięcia potencjalny czynsz z tytułu ewentualnego najmu budynku mieszkalnego oszacowano na 800 zł/miesiąc.

Zatem Wś (wartość świadczenia) = 800 zł/2 * 12 = 4800 zł/rocznie

Obliczenie Wk.

obliczenie "n"

Wiek p. Stanisława Jana Smolec, na rzecz którego ustanowiona jest służebność osobista: 69 lat

Zgodnie z komunikatem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 25.03.2020 r. w sprawie tablicy średniego dalszego trwania życia kobiet i mężczyzn: n = 15,64

obliczenie "r"

W niniejszym operacie zastosowano obliczenie stopy kapitalizacji na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym.

W analizie posłużono się wartością realną a nie nominalną czyli skorygowaną o poziom inflacji.

Aktualne oprocentowanie obligacji długoterminowych dwunastoletnich Skarbu Państwa wynosi 2 %, po uwzględnieniu podatku dochodowego 1,62 %.

tj. stopa nominalna - $r_n = 1,62 \%$.

Obligacje indeksowane inflacją, zatem:

$$r_r = 1,62 \%$$

- dodatek ryzyka inwestowania - wysokie ryzyko - 4 %
- dodatek ryzyka indywidualnego - wysokie ryzyko - 4 %

Stopa kapitalizacji wynosi zatem:

$$1,62 \% + 4 \% + 4 \% = 9,62 \%$$

$$Wk = [1 - (1+r)^{-n}] : r = [1 - (1+0,0962)^{-15,64}] : 0,0962 = 7,92$$

$$D = 7,92 * 4800,00 \text{ zł}$$

Wartość służebności osobistej: **38.016,00 zł**

słownie: trzydzieści osiem tysięcy szesnaście złotych.

VIII. ZESTAWIENIE WARTOŚCI.

Nr ew. działki	Pow. w ha	KW	Udział	Wartość
58/2	0,0788	KR1W/00106042/9	1/1	159197,00 zł
				- wartość służebności osobistej 38016,00 zł
				121 181,00 zł
				W tym wartość gruntu: 46153,00 zł Wartość budynku: 75028,00 zł
27/5	0,0186	KR1W/00106044/3	1/2	4 403,00 zł
35/4	0,0498	KR1W/00106044/3	1/2	14 303,00 zł
53/3	0,0145	KR1W/00106044/3	1/2	3 676,00 zł
179	0,0605	KR1W/00106044/3	1/2	1 093,00 zł
191	0,0667	KR1W/00106044/3	1/2	1 399,00 zł
221/1	0,1226	KR1W/00106044/3	1/2	2 014,00 zł
252	0,0745	KR1W/00106044/3	1/2	1 346,00 zł
258	0,0444	KR1W/00106044/3	1/2	1 105,00 zł
290/1	0,1543	KR1W/00106044/3	1/2	2 332,00 zł
293	0,0737	KR1W/00106044/3	1/2	1 402,00 zł
318	0,2216	KR1W/00106044/3	1/2	4 215,00 zł
100	0,0320	KR1W/00033376/6	3/128	44,00 zł
101	0,1784	KR1W/00033376/6	3/128	225,00 zł

130/1	0,0943	KR1W/00033376/6	3/128	973,00 zł
147	0,3039	KR1W/00033376/6	3/128	383,00 zł
185	0,1219	KR1W/00033376/6	3/128	105,00 zł
241	0,0788	KR1W/00033376/6	3/128	73,00 zł
242	0,1212	KR1W/00033376/6	3/128	112,00 zł
321	0,0173	KR1W/00033376/6	3/128	18,00 zł
339/1	4,2506	KR1W/00033376/6	3/128	5 086,00 zł
339/6	2,2918	KR1W/00033376/6	3/128	2 394,00 zł
341	0,0234	KR1W/00033376/6	3/128	27,00 zł
359/1	4,4278	KR1W/00033376/6	3/128	5 837,00 zł
362	0,4100	KR1W/00033376/6	3/128	540,00 zł
248	0,3327	KR1W/00033377/3	5/64	1 159,00 zł
Łącznie:				175 445,00 zł

175.445,00 zł

słownie: sto siedemdziesiąt pięć tysięcy czterysta czterdzieści pięć złotych.

IX. UWAGI I ZASTRZEŻENIA.

1. Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Opracowanie niniejsze służyć może wyłącznie celowi dla którego został sporządzony – uprawnionym do posługiwania się operatem jest wyłącznie Zleceniodawca.
3. Szczegółowe informacje o obiektach przyjętych do porównań znajdują się w posiadaniu autora opinii.