

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 UDZIAŁU ¼ W PRAWIE WŁASNOŚCI
NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONYCH W PCIMIU, GMINA
PCIM, POWIAT MYŚLENICKI, WOJEWÓDZTWO
MAŁOPOLSKIE**

Cel wyceny: celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału w prawie własności nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego.



Marta Anna Sobczak-Mędrala
Rzecznawca Majątkowy
nr upr. 3308
Biegły Sąd Okręgowy
w Krakowie d/s szacowania
nieruchomości
kom. 0 601 870 908
e-mail: wycena@data.pl

Zawoja, 1 września 2021 r

WYCIĄG Z OPINII**Zleceniodawca.**

Opinię wykonano na zlecenie syndyka masy upadłości.

Przedmiot opinii.

Przedmiotem wyceny jest udział $\frac{1}{4}$ w prawie własności nieruchomości objętych AWZ1928/76 położonych w Pcimiu, gmina Pcim, powiat myślenicki, województwo małopolskie o łącznej powierzchni 2,5342 ha tj. 25342 m²:

• Działka nr ew.	118	Obręb 0001 Pcim	o powierzchni	0,09	ha
• Działka nr ew.	126	Obręb 0001 Pcim	o powierzchni	0,76	ha
• Działka nr ew.	130/2	Obręb 0001 Pcim	o powierzchni	0,04	ha
• Działka nr ew.	135	Obręb 0001 Pcim	o powierzchni	0,30	ha
• Działka nr ew.	140	Obręb 0001 Pcim	o powierzchni	0,11	ha
• Działka nr ew.	148	Obręb 0001 Pcim	o powierzchni	0,17	ha
• Działka nr ew.	175	Obręb 0001 Pcim	o powierzchni	0,11	ha
• Działka nr ew.	684	Obręb 0001 Pcim	o powierzchni	0,08	ha
• Działka nr ew.	689	Obręb 0001 Pcim	o powierzchni	0,10	ha
• Działka nr ew.	694/1	Obręb 0001 Pcim	o powierzchni	0,0842	ha
• Działka nr ew.	695	Obręb 0001 Pcim	o powierzchni	0,03	ha
• Działka nr ew.	712	Obręb 0001 Pcim	o powierzchni	0,16	ha
• Działka nr ew.	749	Obręb 0001 Pcim	o powierzchni	0,06	ha
• Działka nr ew.	757	Obręb 0001 Pcim	o powierzchni	0,05	ha
• Działka nr ew.	771	Obręb 0001 Pcim	o powierzchni	0,39	ha

KW KR1Y/00005628/4, KR1Y/00013555/0 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Myślenicach IV Wydział Ksiąg Wieczystych

Cel wyceny.

Opracowanie niniejsze ma na celu określenie wartości udziału w prawie własności nieruchomości na potrzeby postępowania upadłościowego.

ZESTAWIENIE WARTOŚCI.

Nr ew. działki	Pow. w ha	Udział	Wartość
118	0,09	1/4	1 401,00 zł
126	0,76	1/4	15 958,00 zł
130/2	0,04	1/4	666,00 zł
135	0,30	1/4	3 487,00 zł
140	0,11	1/4	1 595,00 zł
148	0,17	1/4	2 979,00 zł
175	0,11	1/4	1 784,00 zł
684	0,08	1/4	1 297,00 zł
689	0,10	1/4	12 373,00 zł
694/1	0,0842	1/4	20 093,00 zł
			W tym wartość gruntu: 13 891,00 zł
695	0,03	1/4	4 837,00 zł
712	0,16	1/4	2 594,00 zł
749	0,06	1/4	8 549,00 zł
757	0,05	1/4	7 124,00 zł
771	0,39	1/4	5 560,00 zł
Łącznie:			90 297,00 zł

słownie: dziewięćdziesiąt tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt siedem złotych.

Zawoja, 1 września 2021 r

Marta Anna Sobczak-Mędraka
Rzecznik Majątkowy
nr upr. 3308
Biegły Sąd Okręgowy
w Krakowie d/s szacowania
nieruchomości
kom. 0 601 870 908
e-mail: wycena@data.pl

SPIS TREŚCI:

WYCIĄG Z OPINII	2
I. CZĘŚĆ OGÓLNA	4
1. Zleceniodawca	4
2. Przedmiot opinii	4
3. Cel wyceny	4
4. Stan prawny	4
5. Uwarunkowania prawne i merytoryczne dokonywanej wyceny	14
6. Źródła informacji	14
7. Metoda wyceny	15
8. Daty istotne dla wyceny	17
II. OPIS NIERUCHOMOŚCI	17
1. Dane ogólne	17
2. Opis działek	18
3. Opis zabudowy zlokalizowanej na działce nr ew. 694/1	34
III. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI NR EW. 694/1 WRAZ Z ZABUDOWĄ	35
1. Analiza rynku	35
2. Opis obiektów przyjętych do porównania	35
3. Określenie wartości cech różnicujących	36
4. Analiza obiektów porównawczych i obiektu wycenianego	38
5. Określenie wartości 1 m ²	38
6. Określenie wartości rynkowej działki nr ew. 694/1 wraz z zabudową – udział 1/4	38
7. Analiza wyników i wnioski	38
IV. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁEK NR EW. 689, 694/1, 695, 749, 757	41
1. Analiza rynku nieruchomości	41
2. Określenie zakresu współczynników korygujących	43
3. Opis wycenianych działek w aspekcie cech rynkowych; wycena wartości rynkowej 1 m ²	44
4. Określenie wartości rynkowej działek – udział 1/4	46
5. Analiza wyników i wnioski	46
V. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁEK NR EW. 126, 130/2, 140	47
1. Analiza rynku	47
2. Opis cech rynkowych nieruchomości	48
3. Wyliczenie zakresu współczynników korygujących	48
4. Opis nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej w aspekcie cech rynkowych	49
5. Wyliczenie zakresu współczynników korygujących	49
6. Opis wycenianych działek w aspekcie cech rynkowych. Wyliczenie wartości 1 ha działek	50
7. Wyliczenie wartości rynkowej udziału w działkach	51
8. Analiza wyników i wnioski	51
VI. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁEK NR EW. 148, 175, 684, 712, 771, 118, 135.	51
1. Analiza rynku nieruchomości	51
2. Opis cech rynkowych nieruchomości	52
3. Wyliczenie zakresu współczynników korygujących	53
4. Opis nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej w aspekcie cech rynkowych	54
5. Wyliczenie zakresu współczynników korygujących	54
6. Opis wycenianych działek w aspekcie cech rynkowych. Wyliczenie wartości 1 ha	55
7. Określenie wartości rynkowej działek - udział	56
8. Analiza wyników i wnioski	56
VII. ZESTAWIENIE WARTOŚCI	57
VIII. UWAGI I ZASTRZEŻENIA	58

I. CZĘŚĆ OGÓLNA .

1. Zleceniodawca.

Opinię wykonano na zlecenie syndyka masy upadłości.

2. Przedmiot opinii

Przedmiotem wyceny jest udział $\frac{1}{4}$ w prawie własności nieruchomości objętych AWZ1928/76 położonych w Pcimiu, gmina Pcim, powiat myślenicki, województwo małopolskie o łącznej powierzchni 2,5342 ha tj. 25342 m²:

• Działka nr ew.	118	Obręb 0001 Pcim	o powierzchni	0,09	ha
• Działka nr ew.	126	Obręb 0001 Pcim	o powierzchni	0,76	ha
• Działka nr ew.	130/2	Obręb 0001 Pcim	o powierzchni	0,04	ha
• Działka nr ew.	135	Obręb 0001 Pcim	o powierzchni	0,30	ha
• Działka nr ew.	140	Obręb 0001 Pcim	o powierzchni	0,11	ha
• Działka nr ew.	148	Obręb 0001 Pcim	o powierzchni	0,17	ha
• Działka nr ew.	175	Obręb 0001 Pcim	o powierzchni	0,11	ha
• Działka nr ew.	684	Obręb 0001 Pcim	o powierzchni	0,08	ha
• Działka nr ew.	689	Obręb 0001 Pcim	o powierzchni	0,10	ha
• Działka nr ew.	694/1	Obręb 0001 Pcim	o powierzchni	0,0842	ha
• Działka nr ew.	695	Obręb 0001 Pcim	o powierzchni	0,03	ha
• Działka nr ew.	712	Obręb 0001 Pcim	o powierzchni	0,16	ha
• Działka nr ew.	749	Obręb 0001 Pcim	o powierzchni	0,06	ha
• Działka nr ew.	757	Obręb 0001 Pcim	o powierzchni	0,05	ha
• Działka nr ew.	771	Obręb 0001 Pcim	o powierzchni	0,39	ha

KW KR1Y/00005628/4, KR1Y/00013555/0 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Myślenicach IV Wydział Ksiąg Wieczystych

3. Cel wyceny.

Opracowanie niniejsze ma na celu określenie wartości udziału w prawie własności nieruchomości na potrzeby postępowania upadłościowego.

4. Stan prawny.

AWZ1928/76

Zgodnie z zapisami ewidencji gruntów właścicielami nieruchomości są Mikołaj Starmach i Anna Starmach na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

Księgi wieczyste nie uregulowane.

W księgach wieczystych widnieją nieistniejące PGR.

Przedmiotem wyceny jest udział $\frac{1}{4}$ w prawie własności nieruchomości – majątek spadkowy Barbary Starmach.

KW KR1Y/00005628/4, KR1Y/00013555/0 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Myślenicach IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

KSIĘGI WIECZYSTE BADANO 01.09.2021 R.

KW KR1Y/00005628/4

Nieruchomość gruntowa

Dział I

Województwo małopolskie

Powiat myślenicki

Gmina Pcim

Miejscowość: Pcim

- PGR. 5974
- PGR. 6001/2
- PGR. 6034
- PGR. 6096
- PGR. 6112
- PGR. 6132
- PGR. 6054/2
- PGR. 6056
- PGR. 6057/2
- PGR. 6065/3
- PGR. 6065/4
- PGR. 6115
- PGR. 6050/2
- PGR. 6064/2
- PGR. 6070/2
- PGR. 6130/2

Dział I Sp

Brak wpisu

Dział II

Mikołaj Starmach

Dział III

Ograniczone prawo rzeczowe

Prawo dożywotniego, bezpłatnego użytkowania połowy tej nieruchomości na rzecz Anny z Deptów 1) Starmach 2) Zięba

Dział IV

Brak wpisu

KR1Y/00013555/0

Nieruchomość gruntowa

Dział I

Województwo małopolskie

Powiat myślenicki

Gmina Pcim

Miejscowość: Pcim

- PGR. 6050/6

Dział I Sp

Brak wpisu

Dział II

Anna Miksa w udziale 1/2 części, Piotr Miksa w udziale 1/5 części.

Dział III

Ograniczone prawo rzeczowe

Na połowie tej nieruchomości Anny Miksa i Piotra Miksy własnej, prawo dożywotniego bezpłatnego użytkowania na rzecz Katarzyny Kubieć

Dział IV

Brak wpisu

EWIDENCJĘ GRUNTÓW BADANO 01.09.2021 R.

Województwo małopolskie

Powiat myślenicki

Gmina Pcim

Obręb 0001 Pcim

Nr ew. działki	Pow. w ha	Użytki i klasa bonitacyjna	
		Użytki	Pow. w ha
118	0,09	R V	0,09
126	0,76	Ls IV	0,76
130/2	0,04	Lzr - PsV	0,04
135	0,30	R VI	0,29
		Ps VI	0,01
140	0,11	Ł VI	0,11
148	0,17	R V	0,17
175	0,11	Ł V	0,04
		Ls IV	0,07
684	0,08	R V	0,08
689	0,10	R V	0,05
		R VI	0,05
694/1	0,0842	Br - PsV	0,0842
695	0,03	Ps V	0,03
712	0,16	Ps VI	0,16
749	0,06	Ps V	0,06
757	0,05	R V	0,03
		R VI	0,02
771	0,39	R V	0,21
		R VI	0,18

AWZ1928/76

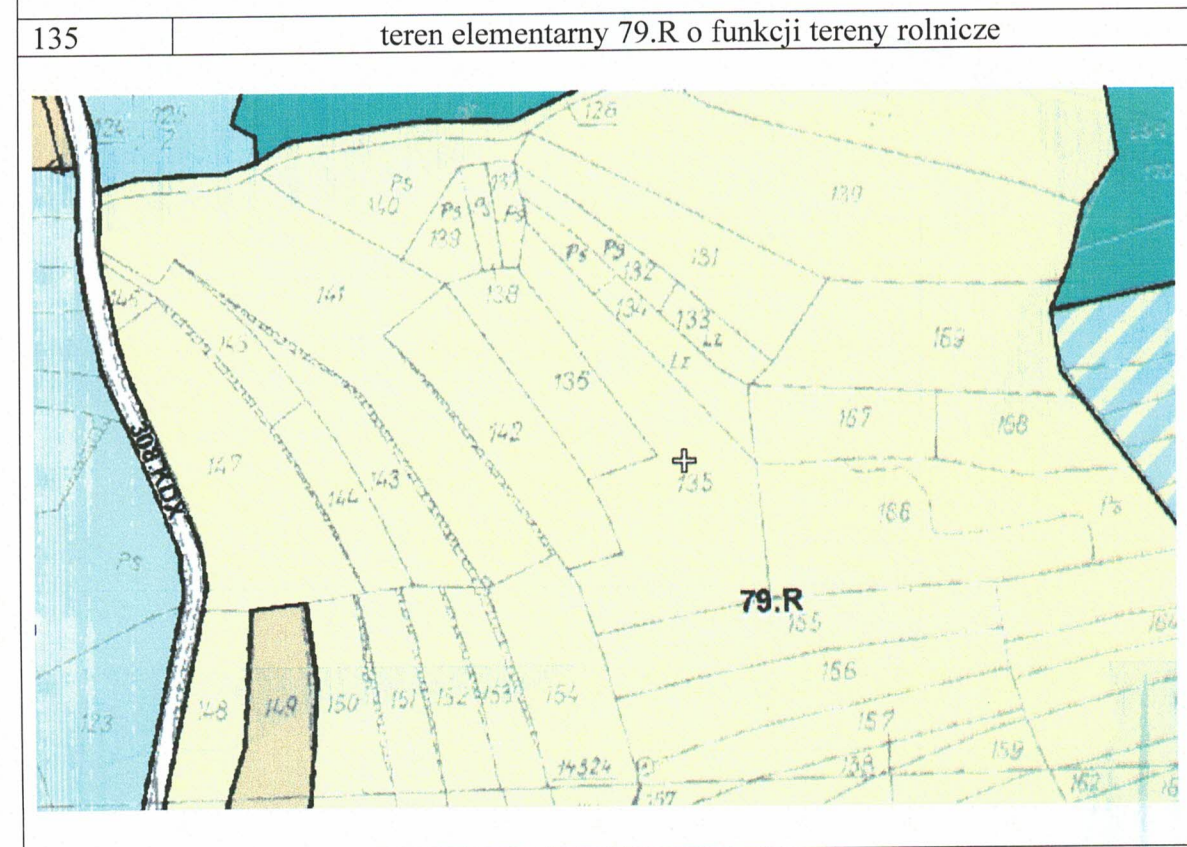
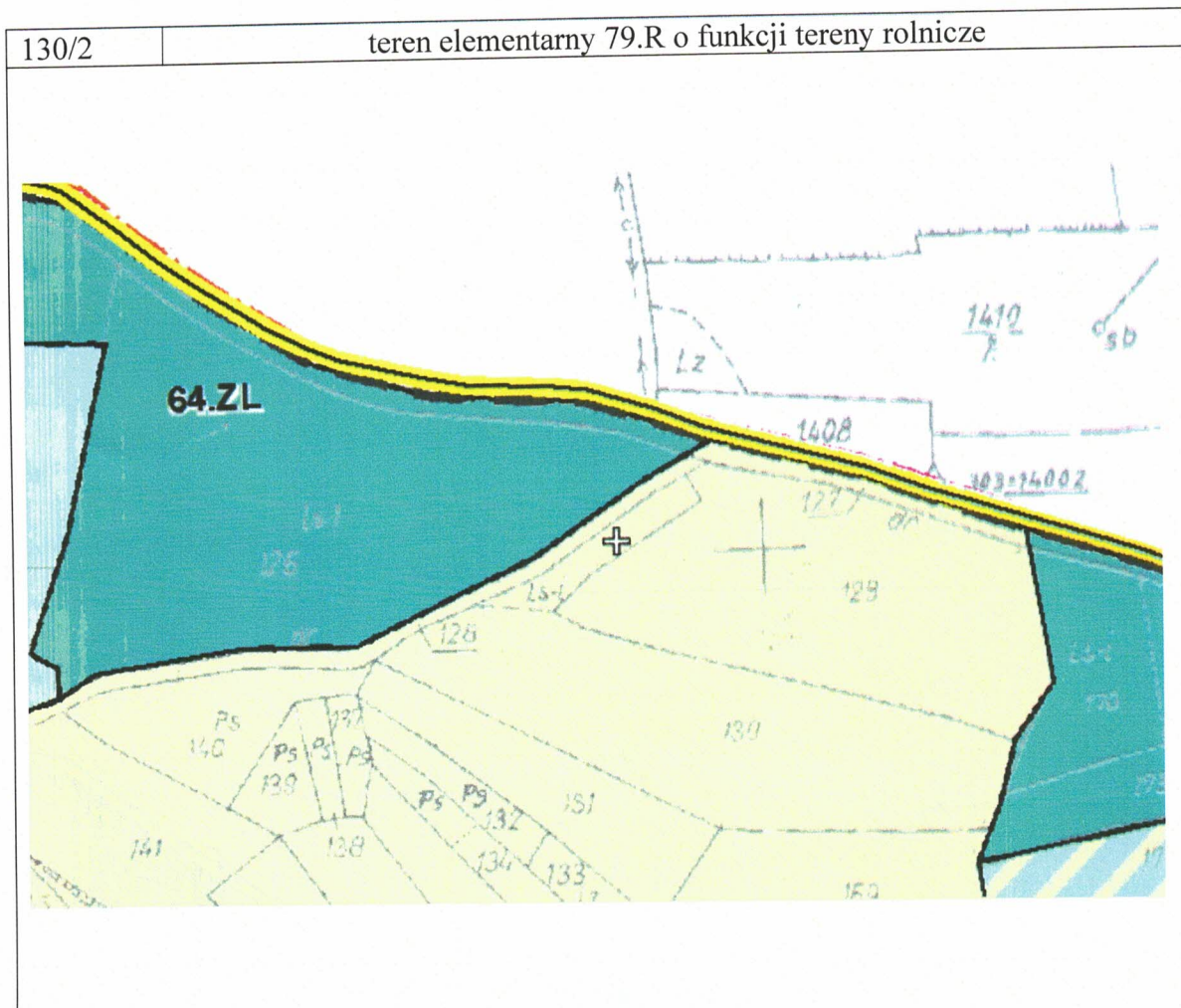
Zgodnie z zapisami ewidencji gruntów właścicielami nieruchomości są Mikołaj Starmach i Anna Starmach na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

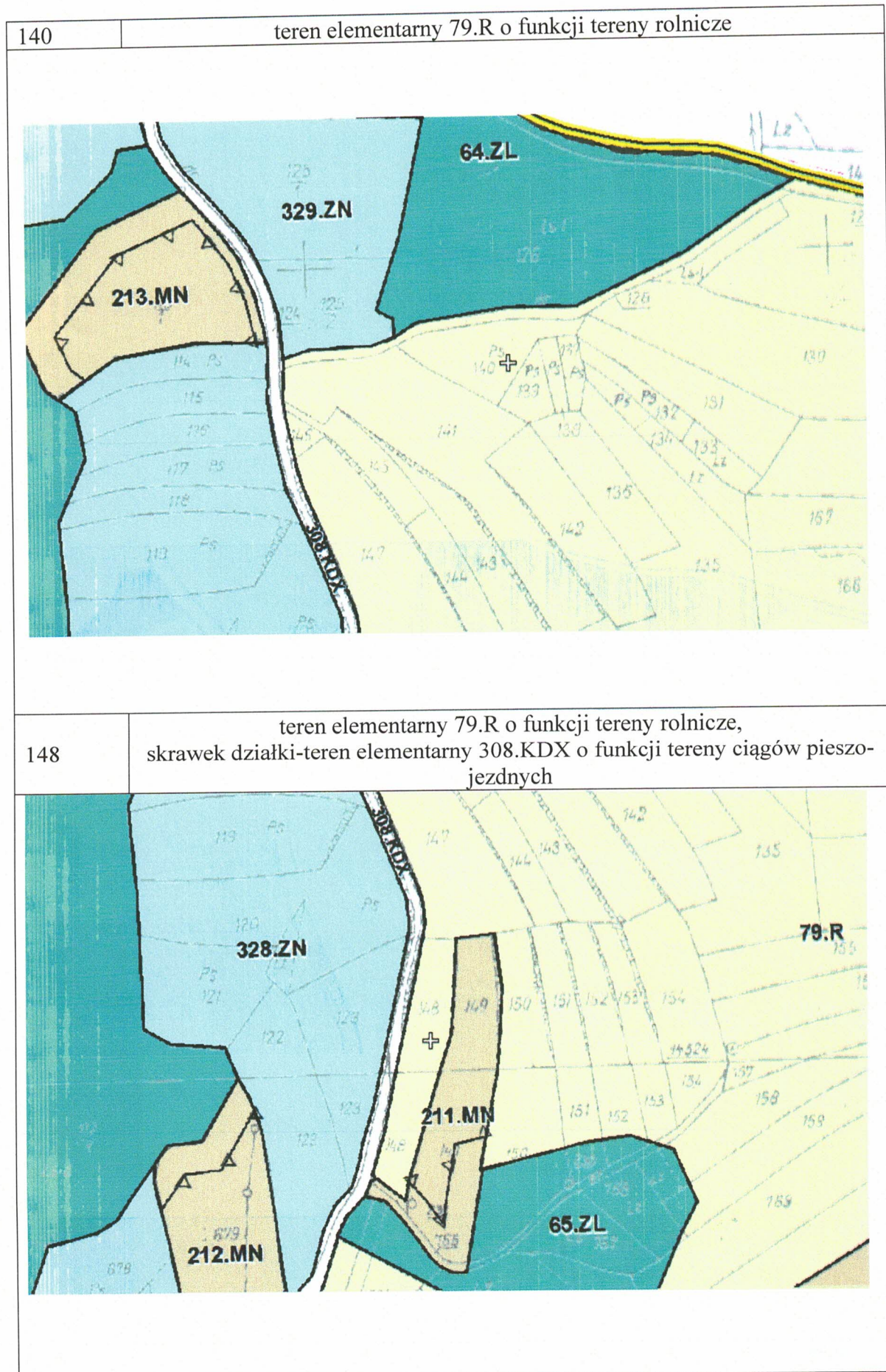
G.577

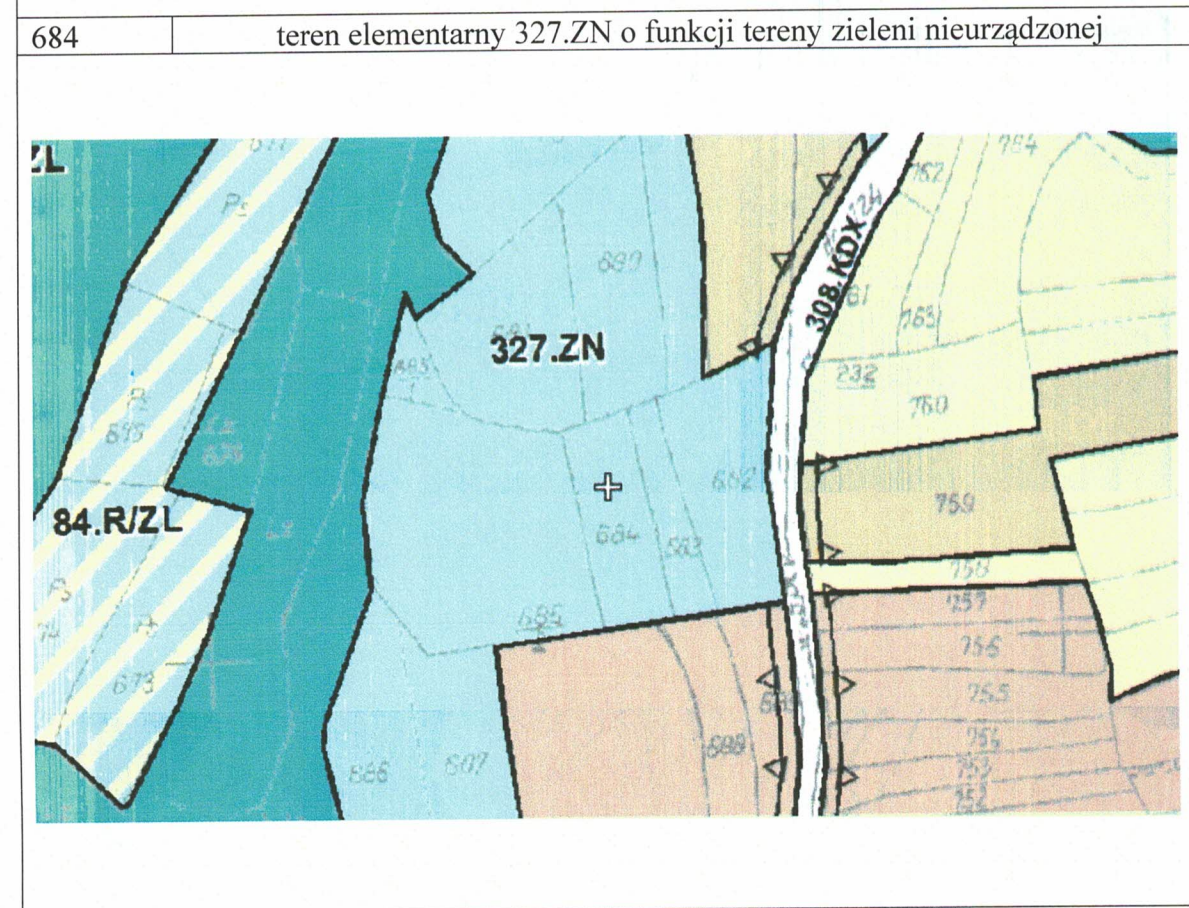
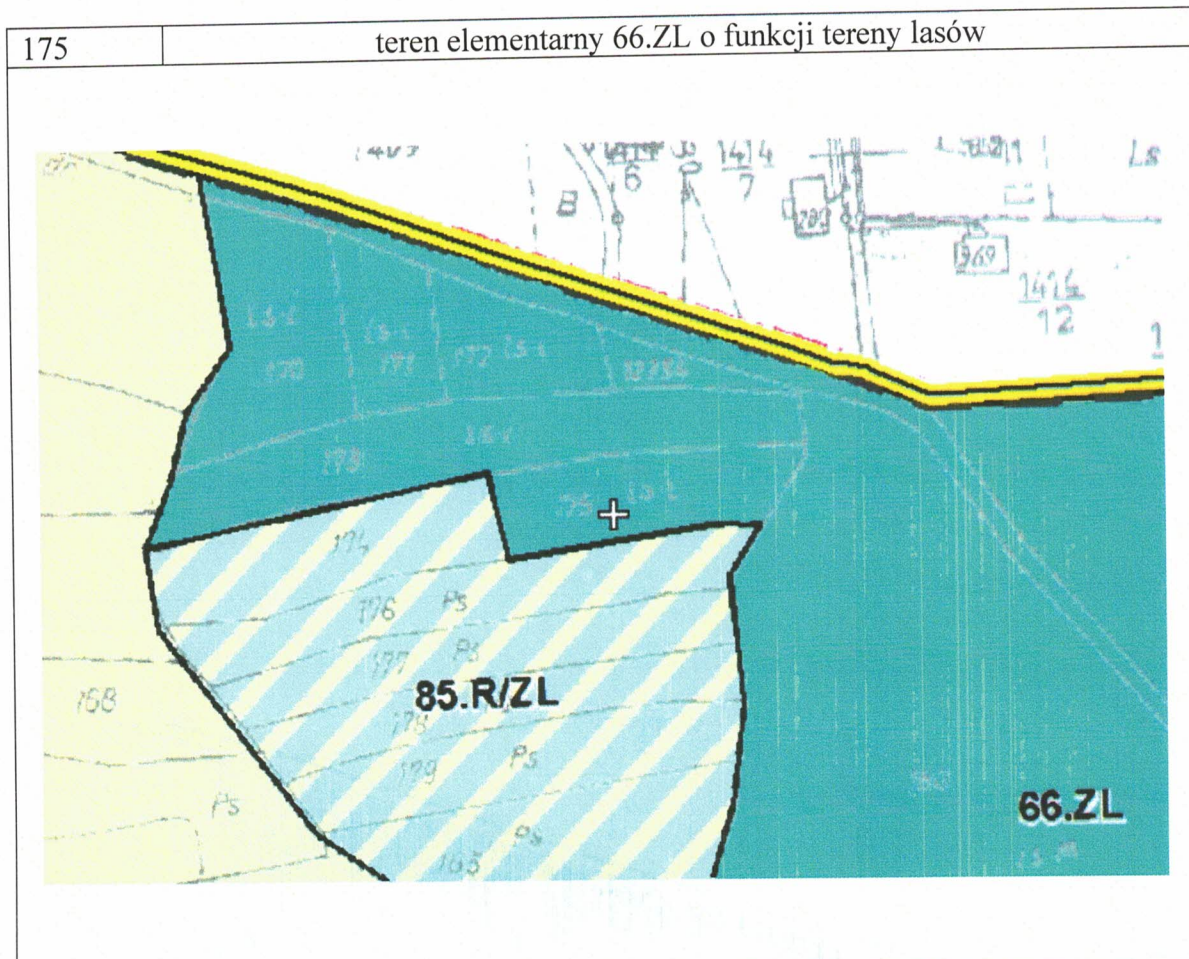
PRZEZNACZENIE TERENU BADANO 01.09.2021 R.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Pcim zatwierdzonym uchwałą nr XV/91/2016 Rady Gminy Pcim z dnia 29 lutego 2016 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pcim przeznaczenie działek kształtuje się następująco:

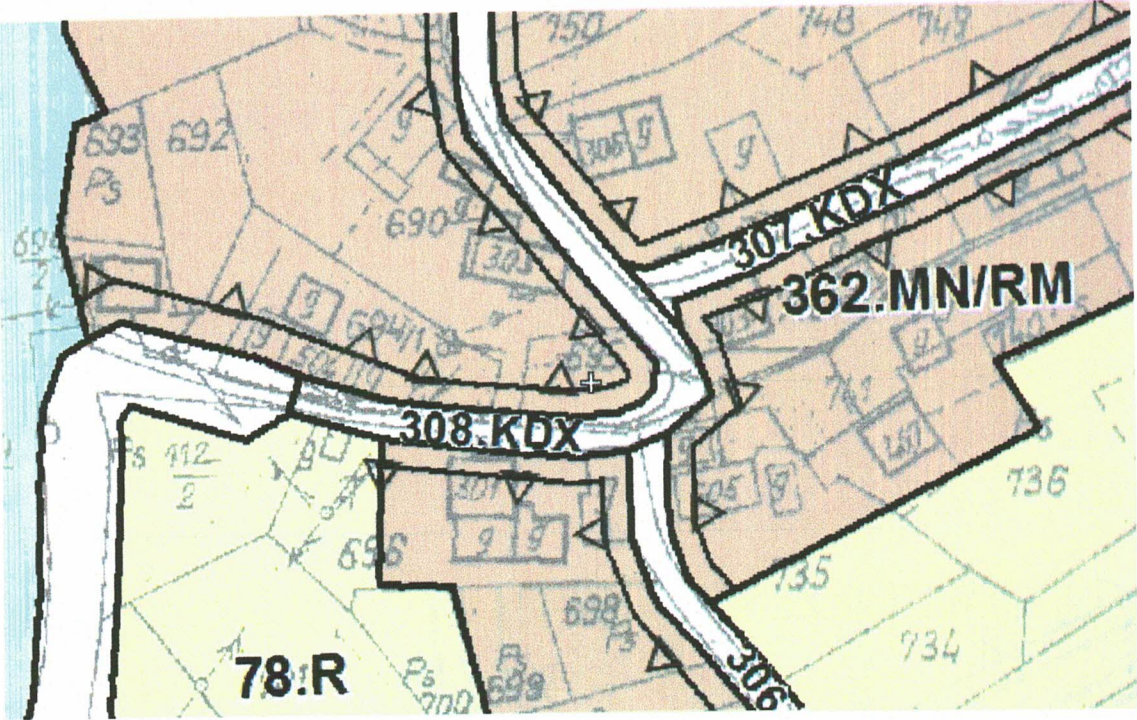
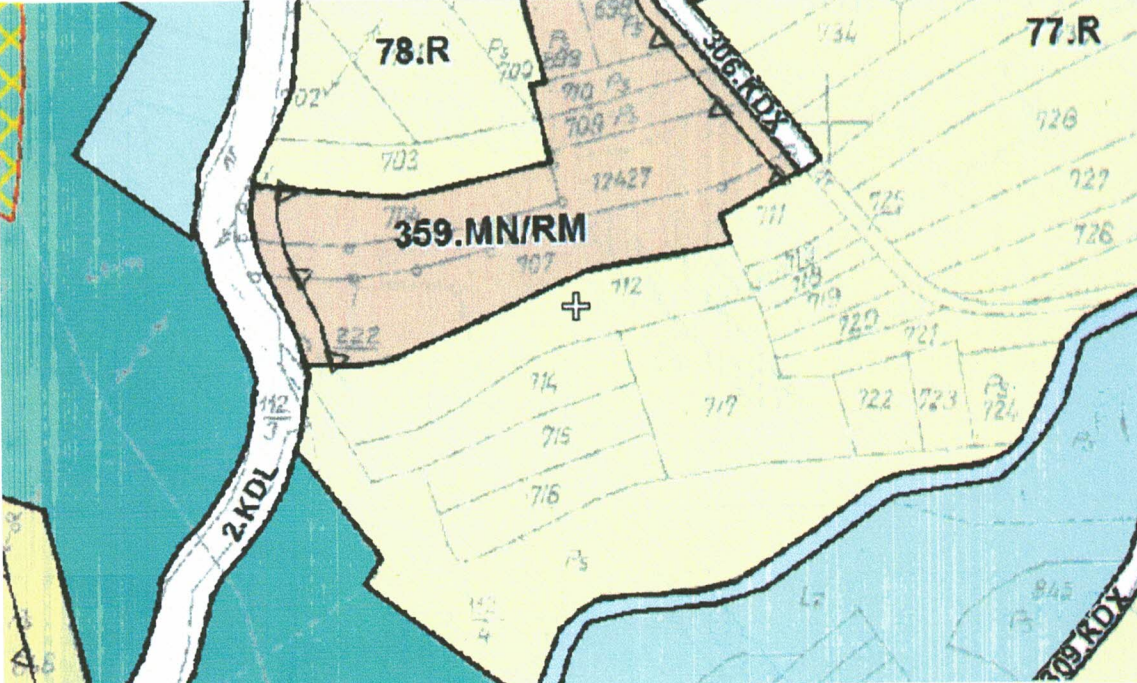
Nr ew. działki	Przeznaczenie terenu
118	teren elementarny 328.ZN o funkcji tereny zieleni nieurządzonej, skrawek działki-teren elementarny 308.KDX o funkcji tereny ciągów pieszojezdnych
126	teren elementarny 64.ZL o funkcji: tereny lasów

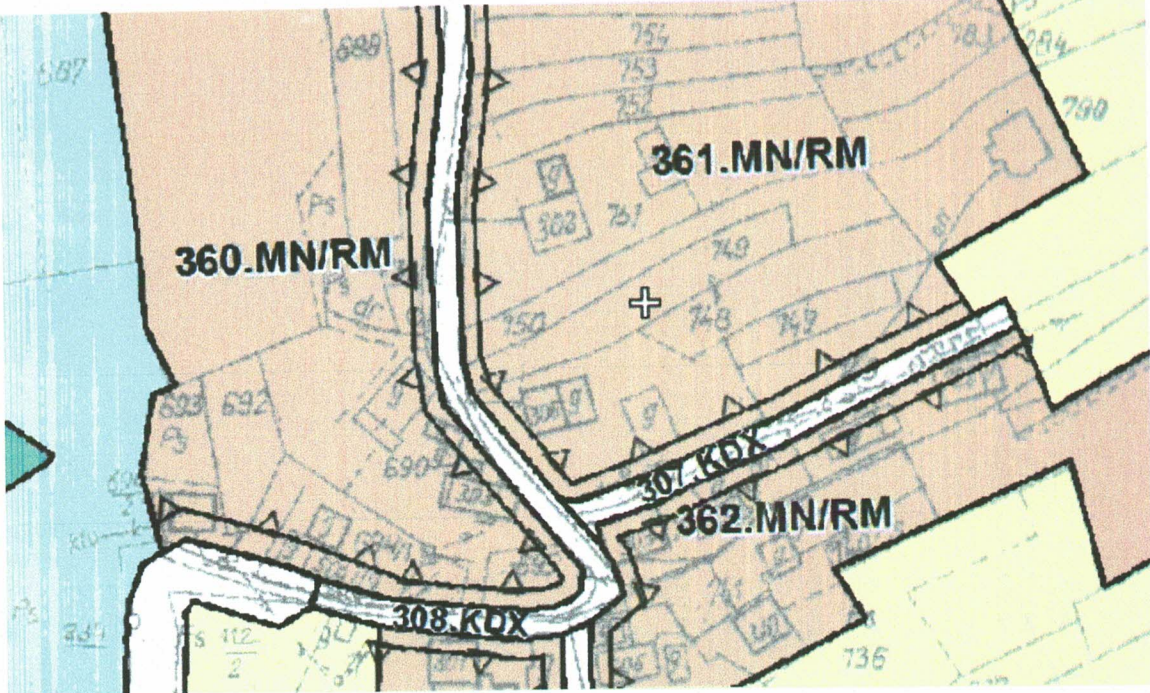
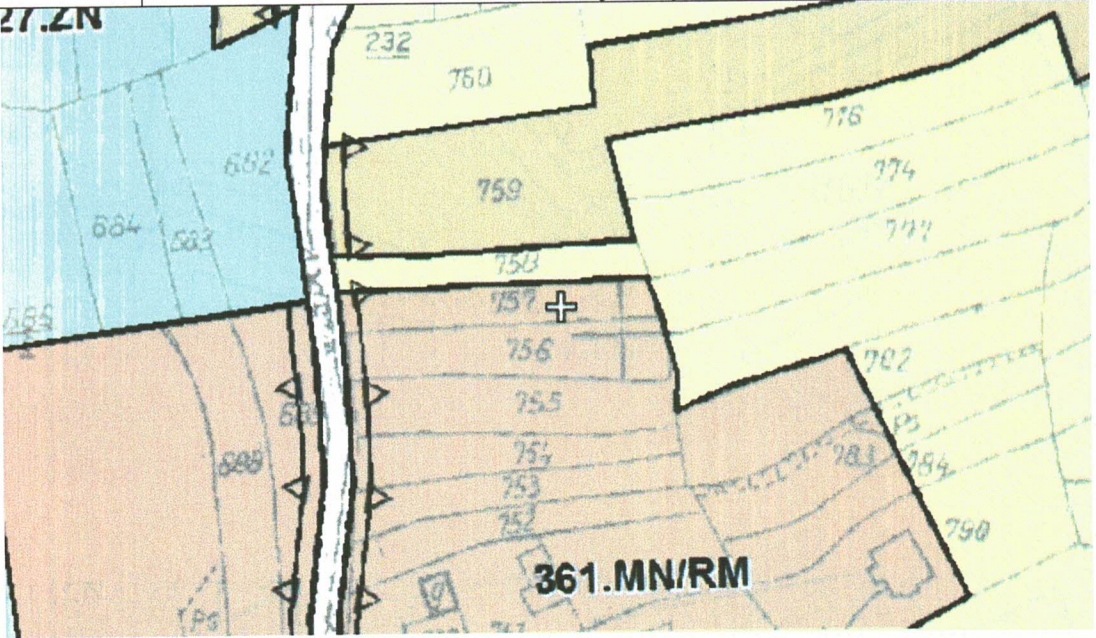


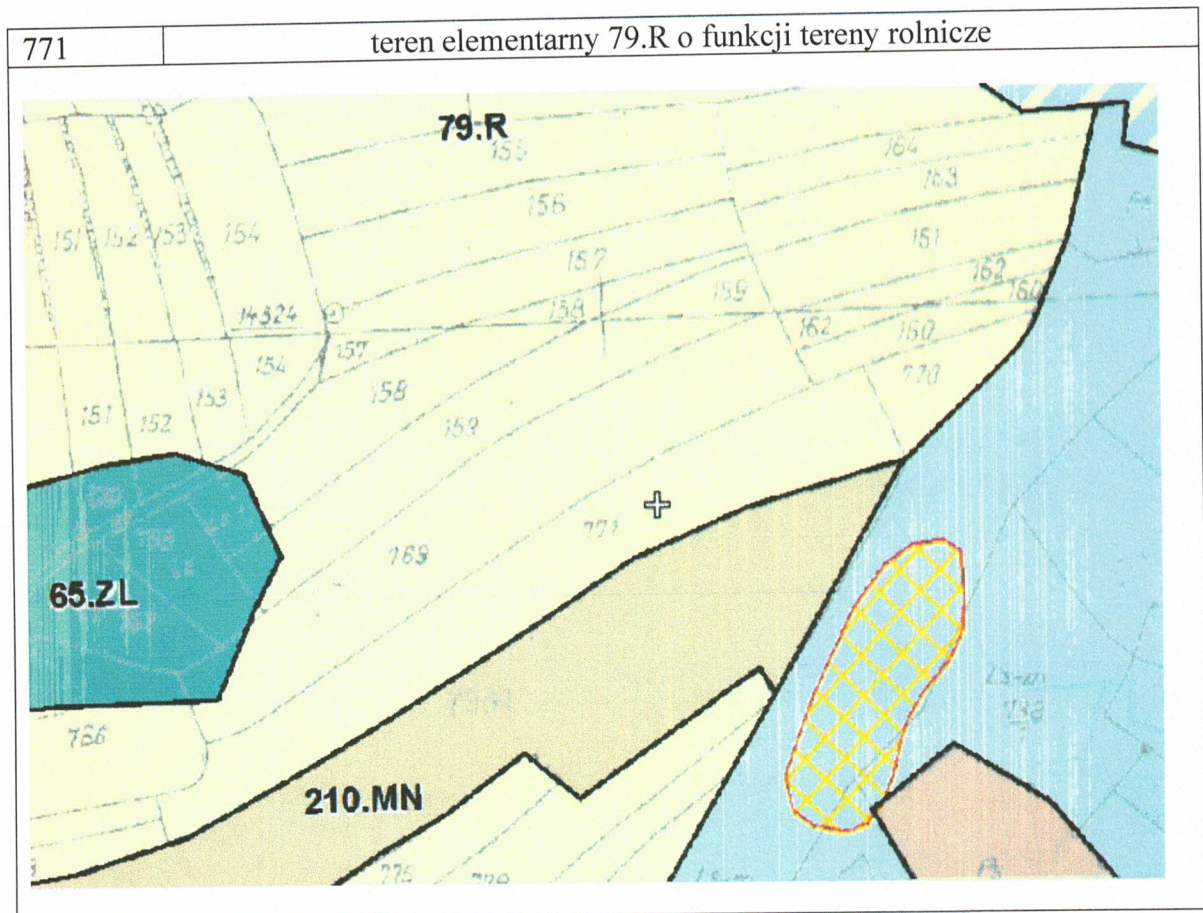




689	teren elementarny 360.MN/RM o funkcji tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej, skrawek działki-teren elementarny 308.KDX o funkcji tereny ciągów pieszo-jezdnych
694/1	teren elementarny 360.MN/RM o funkcji tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej, skrawek działki-teren elementarny 308.KDX o funkcji tereny ciągów pieszo-jezdnych

695	teren elementarny 360.MN/RM o funkcji tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej, skrawek działki-teren elementarny 308.KDX o funkcji tereny ciągów pieszo-jeznych
	
712	teren elementarny 77.R o funkcji tereny rolnicze
	

749	teren elementarny 361.MN/RM o funkcji tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej, skrawek działki-teren elementarny 308.KDX o funkcji tereny ciągów pieszo-jeznych
	
757	teren elementarny 361.MN/RM o funkcji tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej, skrawek działki-teren elementarny 308.KDX o funkcji tereny ciągów pieszo-jeznych
	



5. Uwarunkowania prawne i merytoryczne dokonywanej wyceny.

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990, z 2021 r. poz. 11, 234, 815, 1551.);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922.);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny. (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740, 2320, z 2021 r. poz. 1509.);
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2019 r. poz. 2204, z 2021 r. poz. 1177.);
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe. (Dz. U. z 2020 r. poz. 1228, 2320, z 2021 r. poz. 1080, 1177);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. (Dz. U. z 2021; poz. 555);
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny;
- Noty interpretacyjne Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

6. Źródła informacji.

- Wizja lokalna nieruchomości przeprowadzona w dniach 08.05.2021 – 31.08.2021 r.
- Własna baza danych o lokalnym rynku nieruchomości.
- Mapy ewidencyjne terenu.

- Badanie ewidencji gruntów przeprowadzone przez rzeczoznawcę majątkowego dnia 01.09.2021,
- Badanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzone przez rzeczoznawcę majątkowego dnia 01.09.2021,
- Badanie ksiąg wieczystych przeprowadzone przez rzeczoznawcę majątkowego dnia 01.09.2021,
- Wykaz synchroniczny sporządzony przez geodetę mgr inż. Andrzeja Banowskiego.

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 (Cmin/Cśr) i górnej granicy (Cmax/Cśr) 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 (Cmin, Cmax).
11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W = C\acute{s}r * \sum_{i=1}^n u_i$$

Gdzie :

Cśr – cena średnia

Ui – wartość i-tego współczynnika korygującego

n - liczba współczynników korygujących

Wartość zabudowanej działki nr ew. 694/1 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:	01.09.2021 r.
Wizję lokalną sporządzono w dniach:	08.05.2021 – 31.08.2021 r.
Wycenę sporządzono według stanu nieruchomości na dzień	31.08.2021 r.
Wycenę sporządzono według poziomu cen na dzień	01.09.2021 r.

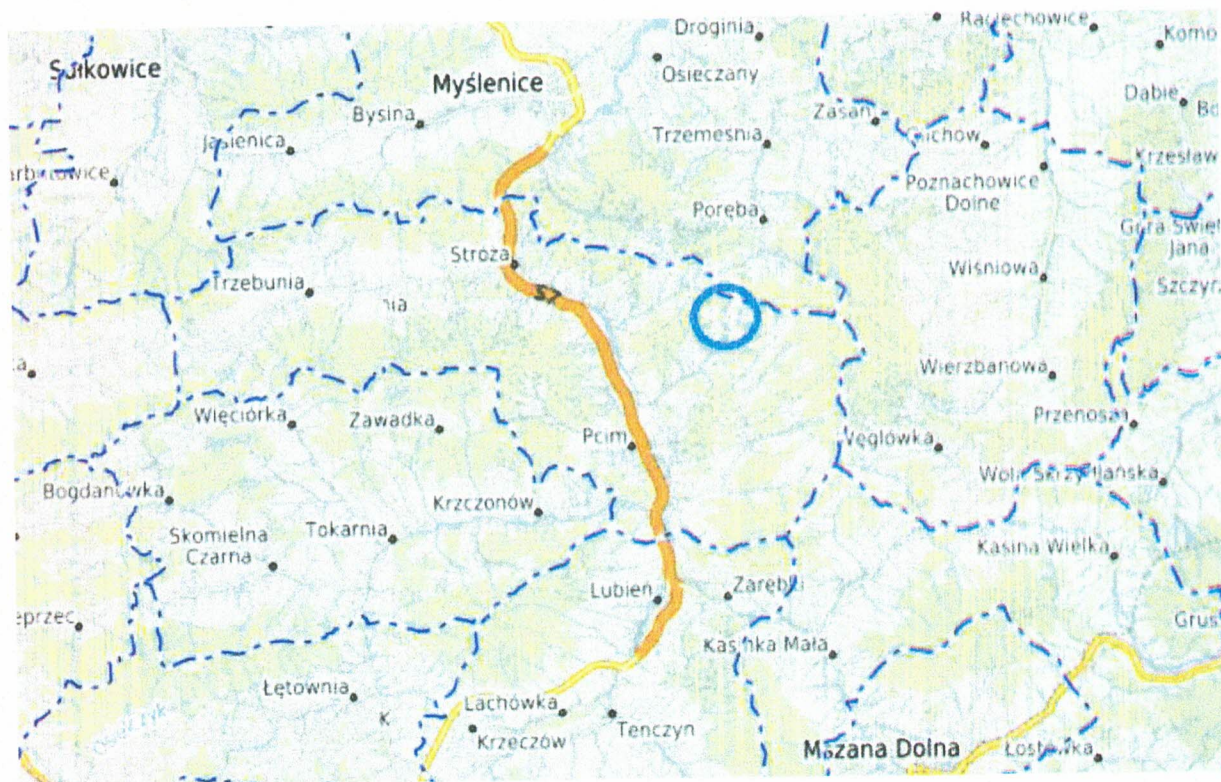
II . OPIS NIERUCHOMOŚCI

1. Dane ogólne

Lokalizacja ogólna.

Pcim – wieś w Polsce, położona w województwie małopolskim, w powiecie myślenickim, w gminie Pcim. Siedziba gminy Pcim. Wieś podzielona jest na trzy sołectwa: Pcim Centrum, Pcim-Krzywica i Pcim-Sucha.

W latach 1975–1998 wieś administracyjnie należała do województwa krakowskiego. Przez Pcim przechodzi Zakopianka (droga krajowa nr 7, fragment międzynarodowej trasy E77 i drogi ekspresowej S7). W miejscowości znajduje się zjazd w kierunku Jordanowa.



Przedmiotem wyceny jest udział $\frac{1}{4}$ w prawie własności nieruchomości objętych AWZ1928/76 położonych w Pcimiu, gmina Pcim, powiat myślenicki, województwo małopolskie o łącznej powierzchni 2,5342 ha tj. 25342 m²:

• Działka nr ew.	118	Obręb 0001 Pcim	o powierzchni	0,09	ha
• Działka nr ew.	126	Obręb 0001 Pcim	o powierzchni	0,76	ha
• Działka nr ew.	130/2	Obręb 0001 Pcim	o powierzchni	0,04	ha
• Działka nr ew.	135	Obręb 0001 Pcim	o powierzchni	0,30	ha
• Działka nr ew.	140	Obręb 0001 Pcim	o powierzchni	0,11	ha
• Działka nr ew.	148	Obręb 0001 Pcim	o powierzchni	0,17	ha
• Działka nr ew.	175	Obręb 0001 Pcim	o powierzchni	0,11	ha
• Działka nr ew.	684	Obręb 0001 Pcim	o powierzchni	0,08	ha
• Działka nr ew.	689	Obręb 0001 Pcim	o powierzchni	0,10	ha
• Działka nr ew.	694/1	Obręb 0001 Pcim	o powierzchni	0,0842	ha
• Działka nr ew.	695	Obręb 0001 Pcim	o powierzchni	0,03	ha
• Działka nr ew.	712	Obręb 0001 Pcim	o powierzchni	0,16	ha
• Działka nr ew.	749	Obręb 0001 Pcim	o powierzchni	0,06	ha
• Działka nr ew.	757	Obręb 0001 Pcim	o powierzchni	0,05	ha
• Działka nr ew.	771	Obręb 0001 Pcim	o powierzchni	0,39	ha

2. Opis działek.

Nr ew. działki	Pow. w ha	Rodzaj użytków	Przeznaczenie terenu	Dojazd	Kształt	Sąsiedztwo	Uwagi
118	0,09	R V	328.ZN, 308.KDX	droga utwardzona	Regularny, wydłużony zbliżony do trapezu	Tereny zadrzewione, działki niezabudowane	Działka niezabudowana



126	0,76	Ls IV	64.ZL	droga asfaltowa	regularny, zbliżony do trójkąta	tereny zatrzewione, tereny zabudowy jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej, działki niezabudowane	Działka niezabudowana, zatrzewiona. Stopień zatrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia.
-----	------	-------	-------	-----------------	---------------------------------	---	--

130/2	0,04	Lzr-PsV	79.R	Droga gruntowa słabej jakości	regularny, wydłużony, zbliżony do trapezu	tereny zabudowy jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej, działki niezabudowane, tereny zadrzewione	Działka niezabudowana, zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu niska
-------	------	---------	------	-------------------------------	---	---	---



135	0,30	R VI Ps VI	79.R	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie.	nieregularny	tereny zadzewione działki niezabudowane	Działka niezabudowana
-----	------	---------------	------	---	--------------	---	-----------------------

140	0,11	LVI	79.R	Droga gruntowa słabej jakości	nierregularny, zbliżony do trójkąta	tereny zadrzewione, działki niezabudowane	Działka niezabudowana, zadrzewiona. Stopień zadrzewienia niski. Atrakcyjność drzewostanu niska.
-----	------	-----	------	-------------------------------	-------------------------------------	---	---

148	0,17	RV	79.R, 308.KDX	droga utwardzona	regularny, wydłużony, zbliżony do prostokąta	tereny zabudowy jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej, działki niezabudowane, tereny zadrzewione	Działka niezabudowana
-----	------	----	------------------	---------------------	---	---	-----------------------

175	0,11	Ł V Ls IV	66.ZL	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie.	regularny, zbliżony do trapezu	tereny zabudowy jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej, działki niezabudowane, tereny zadrzewione	Działka zakrzaczona.
-----	------	--------------	-------	---	--------------------------------	---	----------------------




684	0,08	RV	327.ZN	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedyne możliwy przez działki sąsiednie.	regularny, zbliżony do trapezu	tereny zabudowy jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej, działki niezabudowane, tereny zadrzewione	Działka niezabudowana
-----	------	----	--------	--	--------------------------------	---	-----------------------



689	0,10	R V R VI	360.MN/RM, 308.KDX	droga utwardzona	nier regularny, wydluzony	tereny zabudowy jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej, dzialki niezabudowane	Dzialka niezabudowana, obok dzialki przebiega siec wodna i energetyczna
-----	------	-------------	-----------------------	---------------------	------------------------------	---	--

694/1	0,0842	Br-PsV	360.MN/RM, 308.KDX	droga utwardzona	regularny, zblizony do trapezu	tereny zabudowy jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej, dzialki niezabudowane	Dzialka zabudowana budynkiem mieszkalnym z czescia gospodarstwa. Uzbrojenie terenu: E, W (spolka wodna), K bezodplywowa (szambo). Teren dzialki slabo zagospodarowany, czesciowo ogrodzony.
-------	--------	--------	-----------------------	---------------------	--------------------------------------	--	--



695	0,03	Ps V	360.MN/RM, 308.KDX	droga utwardzona	regularny, zbliżony do owalu	tereny zabudowy jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej	Działka niezabudowana, zakrzaczona. Obok działki przechodzi sieć wodna.
-----	------	------	-----------------------	------------------	---------------------------------	--	--

712	0,16	Ps VI	77.R	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie.	regularny, wydłużony	tereny zadrzewione, działki niezabudowane, tereny zabudowy jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej	Działka niezabudowana
-----	------	-------	------	---	----------------------	---	-----------------------



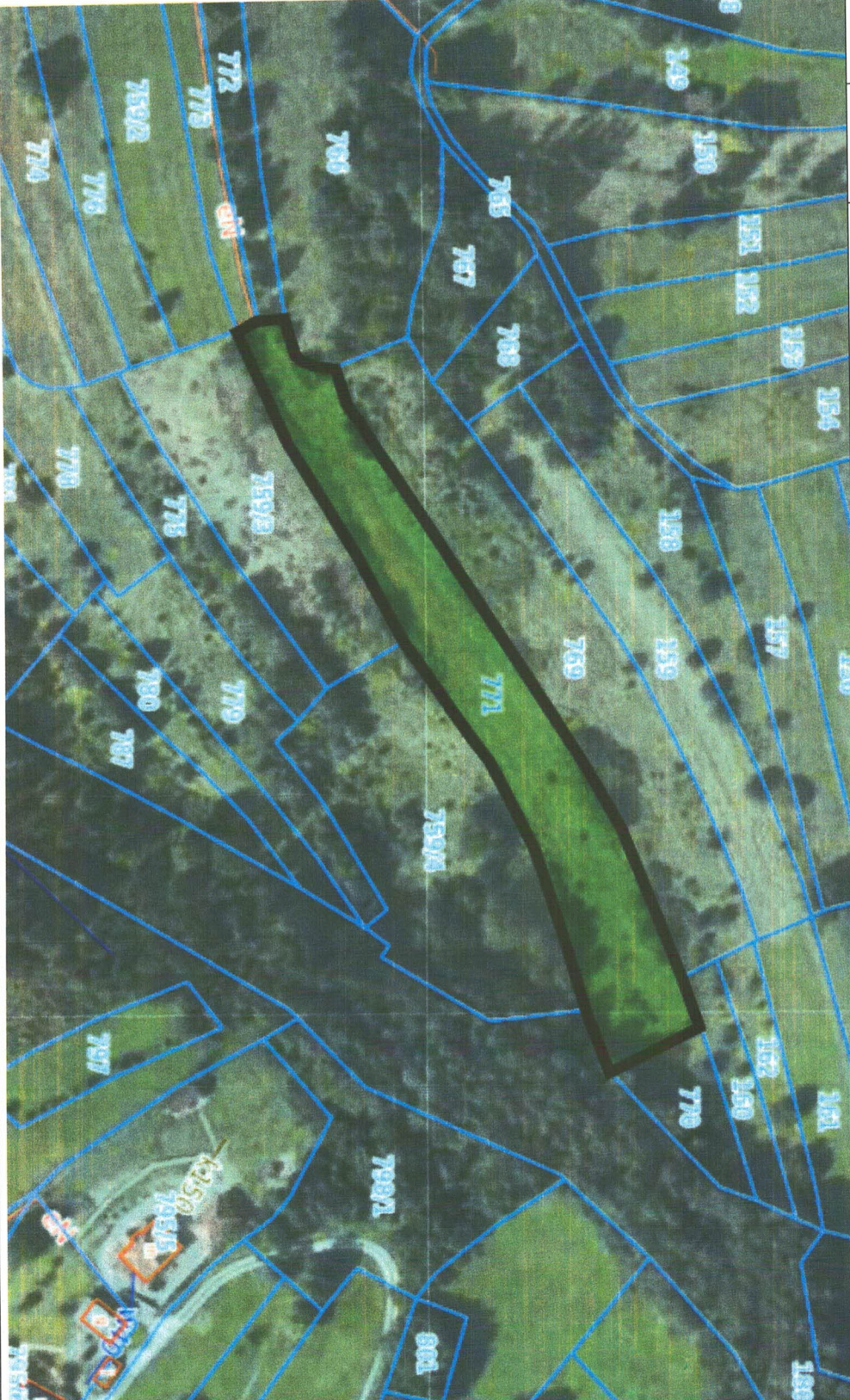
749	0,06	Ps V	361.MN/RM, 308.KDX	droga utwardzona	regularny, wydłużony zbliżony do trapezu	tereny zabudowy jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej, działki niezabudowane	Działka niezabudowana, obok działki przebiega sieć energetyczna i wodna
-----	------	------	-----------------------	------------------	---	--	---



757	0,05	R V R VI	361.MN/RM, 308.KDX	droga utwardzona	regularny, wydłużony zbliżony do prostokąta	tereny zabudowy jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej, działki niezabudowane	Działka niezabudowana, obok działki przebiega sieć energetyczna i wodna
-----	------	-------------	-----------------------	------------------	---	--	---



771	0,39	R V R VI	79.R	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie.	Nieregularny, wydłużony	Działki niezabudowane, zachrzewienia	Działka niezabudowana, obok działki przebiega sieć energetyczna.
-----	------	-------------	------	---	-------------------------	--------------------------------------	--



3. Opis zabudowy zlokalizowanej na działce nr ew. 694/1.

Budynek mieszkalny z częścią gospodarczą.

Dane techniczne:

Powierzchnia użytkowa : 47,42 m² (pomiary z natury)

Powierzchnia ogólna : 86,62 m² (pomiary z natury)

	Pow. ogólna w m ²	Pow. użytkowa w m ²
Kuchnia	6,66	6,66
Ganek	3,00	3,00
Pokój	13,61	13,61
Pomieszczenie gospodarcze	7,04	
Pomieszczenie gospodarcze	30,16	
Kurnik	2,00	
Przedpokój	7,62	7,62
Łazienka z wc	2,12	2,12
Pokój	14,41	14,41

Wiek budynku	Budynek wybudowany około 1965 r.
Technologia wykonania	W większości drewniany, w niewielkiej części murowany
Fundamenty	Betonowe
Ściany	Drewno, kamień, bloczki
Komin	Murowany
Strop	Drewniany
Konstrukcja dachu	Drewniana
Pokrycie dachu	Eternit
Elewacja	Drewno, siding
Tynki wewnętrzne	Częściowe tradycyjne cementowo – wapienne
Obróbki blacharskie, rynny i rury	Z blachy stalowej
Stan techniczny	Średni

Standard wykończenia i funkcjonalność.

Standard wykończenia	Niski
Okna	Drewniane i PCV
Drzwi wewnętrzne	Drewniane
Posadzki	Klepisko, posadzka betonowa, terakota, panele
Ściany	Płytki ceramiczne, malowanie, tapeta, panele
Instalacje	E, W (spółka wodna), K (zbiornik bezodpływowy), ogrzewanie piecowe

III. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI NR EW. 694/1 WRAZ Z ZABUDOWĄ.

1. Analiza rynku.

Rynek lokalny analizowano, co do:

- rodzaj wycenianego prawa: własność
- okres czasu: 09.2019 – 09.2021 rok
- powiat myślenicki

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 myślenickiego. 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 09.2019 – 09.2021 r.

Obszar analizy - tereny powiatu myślenickiego.

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)
23-06-2020	Skomielna Czarna	120000	100,00	1 200,00 zł	800
09-12-2020	Stadniki	105000	70,00	1 500,00 zł	3906
13-01-2020	Sułkowice	75000	50,00	1 500,00 zł	796
01-09-2020	Wiśniowa	99000	65,00	1 523,08 zł	800
09-04-2020	Stróża	153500	98,00	1 566,33 zł	500
12-11-2019	Sieraków	80000	50,00	1 600,00 zł	1700
05-03-2021	Pcim	140000	75,00	1 866,67 zł	700
04-03-2021	Lubień	95000	50,00	1 900,00 zł	945
16-03-2021	Brzezowa	200000	100,00	2 000,00 zł	900
09-01-2020	Łyczanka	80000	40,00	2 000,00 zł	1179
07-05-2021	Sułkowice	200000	100,00	2 000,00 zł	624
03-07-2020	Rudnik	190000	90,00	2 111,11 zł	900
20-04-2020	Tokarnia	199000	90,00	2 211,11 zł	1300
04-12-2020	Siepraw	230000	100,00	2 300,00 zł	2872
05-03-2020	Komorniki	140000	60,00	2 333,33 zł	1000
12-02-2020	Pcim	140000	60,00	2 333,33 zł	1500
09-06-2020	Lubień	170000	68,00	2 500,00 zł	782

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

- Powierzchnia użytkowa budynków
- Powierzchnia gruntu
- Lokalizacja ogólna

- Stan techniczny budynków
- Standard nieruchomości
- Zabudowa dodatkowa

Dla cech różnicujących przyjęto następujący układ wagowy:

- Powierzchnia użytkowa budynków – 15 %
- Powierzchnia gruntu – 20 %
- Lokalizacja ogólna – 15 %
- Stan techniczny budynków – 20 %
- Standard nieruchomości – 20 %
- Zabudowa dodatkowa – 10 %

Z analizy rynku wynika, iż ceny nieruchomości kształtują się w granicach 1200,00 zł/m² do 2500,00 zł/m²

Zakres cenowy wynosi:

$$C \max - C \min = 1300,00 \text{ zł}$$

3. Określenie wartości cech różnicujących.

Tabela 2.

	Cechy rynkowe	Waga cech	Układ stopniowy cech	Zakres cenowy (C max – C min)	Zakres kwotowy cech
1.	Powierzchnia użytkowa budynków	15 %	Bardzo mała (do 65 m ²) Mała (powyżej 65 m ²)	1300,00	195,00
2.	Powierzchnia gruntu	20 %	Bardzo duża (powyżej 3000 m ²) Duża (2000-3000 m ²) Średnia (1000-2000 m ²) Mała (do 1000 m ²)	1300,00	260,00

3.	Lokalizacja ogólna	15 %	<p>Korzystna (tereny dobrych walorach turystyczno - krajobrazowych)</p> <p>Średnio korzystna (pozostałe lokalizacje, nieuciążliwe sąsiedztwo)</p> <p>Mało korzystna (pozostałe lokalizacje, uciążliwe lub zaniedbane sąsiedztwo)</p>	1300,00	195,00
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>	1300,00	260,00
5.	Standard nieruchomości	20 %	<p>Średni (średni standard wykończenia)</p> <p>Niski (niski standard wykończenia)</p>	1300,00	260,00
6.	Zabudowa dodatkowa	10 %	<p>Zabudowa gospodarcza</p> <p>brak</p>	1300,00	130,00
					1300,00

4. Analiza obiektów porównawczych i obiektu wycenianego.

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

Analiza obiektów porównawczych i obiektu wycenianego zawarta jest w tabeli 3.
Do porównania przyjęto następujące obiekty sprzedaży nieruchomości zabudowanych:

Data transakcji	Obręb	Cena	Pow. uż	Cena w przeliczeniu na 1 m ² p.u.	Powierzchnia działki (ek)
13-01-2020	Sułkowice	75000	50,00	1 500,00 zł	796
01-09-2020	Wiśniowa	99000	65,00	1 523,08 zł	800
05-03-2021	Pcim	140000	75,00	1 866,67 zł	700

5. Określenie wartości 1 m².

Określenie wartości rynkowej 1 m² zawarte jest w tabeli 4.

6. Określenie wartości rynkowej działki nr ew. 694/1 wraz z zabudową – udział 1/4.

Wartość rynkową 1 m² oszacowano na kwotę 1 694,92 zł/m² p.u. budynku mieszkalnego.
Zatem wartość rynkowa działki nr ew. 694/1 wraz z zabudową wynosi :

$$47,42 \text{ m}^2 * 1 694,92 \text{ zł/m}^2 = 20.093,28 \text{ zł}$$

Przyjęto: **20.093,00 zł**

słownie: dwadzieścia tysięcy dziewięćdziesiąt trzy złote.

7. Analiza wyników i wnioski.

Tabela 5.

Data transakcji	Obręb	Pow. uż	Cena w przeliczeniu na 1 m ² p.u.	Powierzchnia działki (ek)
23-06-2020	Skomielna Czarna	100,00	1 200,00 zł	800
09-12-2020	Stadniki	70,00	1 500,00 zł	3906
13-01-2020	Sułkowice	50,00	1 500,00 zł	796
01-09-2020	Wiśniowa	65,00	1 523,08 zł	800
09-04-2020	Stróża	98,00	1 566,33 zł	500
12-11-2019	Sieraków	50,00	1 600,00 zł	1700
05-03-2021	Pcim	75,00	1 866,67 zł	700

04-03-2021	Lubień	50,00	1 900,00 zł	945
16-03-2021	Brzezowa	100,00	2 000,00 zł	900
09-01-2020	Łyczanka	40,00	2 000,00 zł	1179
07-05-2021	Sułkowice	100,00	2 000,00 zł	624
03-07-2020	Rudnik	90,00	2 111,11 zł	900
20-04-2020	Tokarnia	90,00	2 211,11 zł	1300
04-12-2020	Siepraw	100,00	2 300,00 zł	2872
05-03-2020	Komorniki	60,00	2 333,33 zł	1000
12-02-2020	Pcim	60,00	2 333,33 zł	1500
09-06-2020	Lubień	68,00	2 500,00 zł	782
01-09-2021	Pcim	47,42	1 694,92 zł	842

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

Stwierdza się, że otrzymany wynik jest realny.

Tabela 3.

	Cena 1 m ²	Powierz. użytkowa budynków	Powierz. gruntu	Lokalizacja ogólna	Stan techniczny budynków	Standard nieruchomości	Zabudowa dodatkowa	Zabudowa dodatkowa
	1 500,00 zł	Bardzo mała	Mała	Średnio korzystna	Średni	Niski	Zabudowa gospodarcza	
1								
2	1 523,08 zł	Bardzo mała	Mała	Średnio korzystna	Średni	Niski	Brak	
3	1 866,67 zł	Mała	Mała	Średnio korzystna	dobry	Niski	brak	
X	X	Bardzo mała	Mała	Średnio korzystna	Średni	Niski	Zabudowa gospodarcza	

Tabela 4.

	Cena	Powierz. użytkowa budynków	Powierz. gruntu	Lokalizacja ogólna	Stan techniczny budynków	Standard nieruchomości	Zabudowa dodatkowa	Cena poprawiona
1	1500,00	0	0	0	0	0	0	1 500,00 zł
2	1523,08	0	0	0	0	0	130,00	1 653,08 zł
3	1866,67	195,00	0	0	- 260,00	0	130,00	1 931,67 zł
X	X	Bardzo mała	Mała	Średnio korzystna	Średni	Niski	Zabudowa gospodarcza	1 694,92 zł

IV. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁEK NR EW. 689, 694/1, 695, 749, 757.

1. Analiza rynku nieruchomości.

Analizując rynek gminy Pcim 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 m ²	Cena za 1 m ²
07-01-2020	Trzebunia	26880	896	30,00 zł
05-03-2020	Pcim	60000	1900	31,58 zł
20-08-2020	Stróža	26000	800	32,50 zł
10-05-2021	Stróža	50000	1500	33,33 zł
04-12-2019	Pcim	56000	1600	35,00 zł
23-09-2019	Pcim	10600	300	35,33 zł
01-03-2021	Trzebunia	5000	139	35,97 zł
20-09-2019	Pcim	26000	700	37,14 zł
07-01-2021	Pcim	27000	721	37,45 zł
08-04-2021	Trzebunia	113500	3000	37,83 zł
11-02-2020	Pcim	94000	2442	38,49 zł
03-11-2020	Trzebunia	77000	2000	38,50 zł
08-04-2021	Stróža	20000	500	40,00 zł
03-06-2020	Pcim	36000	900	40,00 zł
16-12-2019	Trzebunia	24000	600	40,00 zł
09-10-2020	Stróža	52000	1300	40,00 zł
19-05-2021	Trzebunia	100000	2500	40,00 zł
18-10-2019	Stróža	8000	200	40,00 zł
26-10-2020	Pcim	16000	399	40,10 zł
18-03-2021	Trzebunia	100000	2400	41,67 zł
30-11-2020	Trzebunia	46000	1100	41,82 zł
15-12-2020	Stróža	90000	2148	41,90 zł
25-03-2021	Stróža	60000	1429	41,99 zł
06-12-2019	Trzebunia	80000	1900	42,11 zł
08-04-2021	Stróža	140000	3300	42,42 zł
22-03-2021	Stróža	4500	106	42,45 zł

11-01-2021	Pcim	317550	7300	43,50 zł
17-11-2020	Pcim	150000	3400	44,12 zł
04-08-2020	Pcim	60000	1302	46,08 zł
28-12-2020	Pcim	100000	2138	46,77 zł
16-10-2019	Pcim	145700	3099	47,02 zł
06-08-2020	Pcim	5000	100	50,00 zł
28-02-2020	Stróža	84000	1680	50,00 zł
19-02-2021	Pcim	100000	2000	50,00 zł
28-12-2020	Pcim	56000	1112	50,36 zł
07-11-2020	Pcim	102500	2001	51,22 zł
26-04-2021	Pcim	160000	3100	51,61 zł
11-03-2020	Pcim	57500	1011	56,87 zł
28-07-2020	Pcim	50000	854	58,55 zł
01-04-2021	Pcim	30000	500	60,00 zł
11-03-2021	Pcim	30000	500	60,00 zł
19-01-2021	Stróža	24000	400	60,00 zł
12-05-2021	Pcim	60000	911	65,86 zł
12-05-2021	Pcim	485000	7300	66,44 zł
29-05-2020	Pcim	70000	1037	67,50 zł
13-11-2019	Pcim	200000	2870	69,69 zł
03-11-2020	Pcim	170000	2415	70,39 zł
28-02-2020	Pcim	160000	2200	72,73 zł
25-05-2020	Pcim	55000	700	78,57 zł
03-03-2021	Pcim	64000	800	80,00 zł
12-05-2021	Pcim	123000	1500	82,00 zł
22-01-2020	Pcim	140000	1700	82,35 zł
04-02-2021	Pcim	90000	1000	90,00 zł

Analizując transakcje zawarte w tabeli powyżej stwierdza się, iż ceny gruntów wahają się w przedziale 30,00 zł/m² do 90,00 zł/m²

C min = 30,00 zł

C max = 90,00 zł

C śr = 49,99 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 Cmin/Cśr	Współczynnik korygujący górny Cmax/Cśr
lokalizacja	25 %	0,150	0,450
wielkość	20 %	0,120	0,360
dojazd	15 %	0,090	0,270
uzbrojenie terenu	15 %	0,090	0,270
kształt	15 %	0,090	0,270
utrudnienia w zabudowie	10 %	0,060	0,180
S U M A	100%	0,600	1,800

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

Cechy rynkowe	Nieruchomość o cenie minimalnej	Nieruchomość o cenie maksymalnej
Adres	Trzebunia	Pcim
Data transakcji	07-01-2020	04-02-2021
lokalizacja	Średnia	Dobra
wielkość	Mała	Średnia
dojazd	Dobry	Średni
uzbrojenie terenu	Niepełne	Brak
kształt	Dobry	Dobry
utrudnienia w zabudowie	Brak	Brak

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

Nr ew. działki	Cechy rynkowe	Ocena cechy	Wartość współczynników korygujących
689	lokalizacja	Słaba	0,150
	wielkość	Średnia	0,240
	dojazd	Dobry	0,270
	uzbrojenie terenu	Niepełne	0,180
	kształt	Słaby	0,090
	utrudnienia w zabudowie	Wysokie	0,060
	Suma współczynników		0,990
	C śr		49,99 zł
	Wartość 1 m²		49,49 zł

Nr ew. działki	Cechy rynkowe	Ocena cechy	Wartość współczynników korygujących
694/1	lokalizacja	Słaba	0,150
	wielkość	Mała	0,300
	dojazd	Dobry	0,270
	uzbrojenie terenu	Pełne	0,270
	kształt	Dobry	0,270
	utrudnienia w zabudowie	Wysokie	0,060
	Suma współczynników		1,320
	C śr		49,99 zł
	Wartość 1 m²		65,99 zł

Nr ew. działki	Cechy rynkowe	Ocena cechy	Wartość współczynników korygujących
695	lokalizacja	Słaba	0,150
	wielkość	Bardzo mała	0,360
	dojazd	Dobry	0,270
	uzbrojenie terenu	Niepełne	0,180
	kształt	Dobry	0,270
	utrudnienia w zabudowie	Wysokie	0,060
	Suma współczynników		1,290
	C śr		49,99 zł
	Wartość 1 m²		64,49 zł

Nr ew. działki	Cechy rynkowe	Ocena cechy	Wartość współczynników korygujących
749	lokalizacja	Słaba	0,150
	wielkość	Mała	0,300
	dojazd	Dobry	0,270
	uzbrojenie terenu	Niepełne	0,180
	kształt	Średni	0,180
	utrudnienia w zabudowie	Wysokie	0,060
	Suma współczynników		1,140
	C śr		49,99 zł
	Wartość 1 m²		56,99 zł

Nr ew. działki	Cechy rynkowe	Ocena cechy	Wartość współczynników korygujących
757	lokalizacja	Słaba	0,150
	wielkość	Mała	0,300
	dojazd	Dobry	0,270
	uzbrojenie terenu	Niepełne	0,180
	kształt	Średni	0,180
	utrudnienia w zabudowie	Wysokie	0,060
	Suma współczynników		1,140
	C śr		49,99 zł
	Wartość 1 m²		56,99 zł

4. Określenie wartości rynkowej działek – udział ¼.

Nr ew.	Pow. w m ²	Udział	Wartość zł/m ²	Wartość
689	1000	1/4	49,49 zł	12 373,00 zł
694/1	842	1/4	65,99 zł	13 891,00 zł
695	300	1/4	64,49 zł	4 837,00 zł
749	600	1/4	56,99 zł	8 549,00 zł
757	500	1/4	56,99 zł	7 124,00 zł

5. Analiza wyników i wnioski.

Data transakcji	Obręb	Powierzchnia w m ²	Cena za 1 m ²
07-01-2020	Trzebunia	896	30,00 zł
05-03-2020	Pcim	1900	31,58 zł
20-08-2020	Stróža	800	32,50 zł
10-05-2021	Stróža	1500	33,33 zł
04-12-2019	Pcim	1600	35,00 zł
23-09-2019	Pcim	300	35,33 zł
01-03-2021	Trzebunia	139	35,97 zł
20-09-2019	Pcim	700	37,14 zł
07-01-2021	Pcim	721	37,45 zł
08-04-2021	Trzebunia	3000	37,83 zł
11-02-2020	Pcim	2442	38,49 zł
03-11-2020	Trzebunia	2000	38,50 zł
08-04-2021	Stróža	500	40,00 zł
03-06-2020	Pcim	900	40,00 zł
16-12-2019	Trzebunia	600	40,00 zł
09-10-2020	Stróža	1300	40,00 zł
19-05-2021	Trzebunia	2500	40,00 zł
18-10-2019	Stróža	200	40,00 zł
26-10-2020	Pcim	399	40,10 zł
18-03-2021	Trzebunia	2400	41,67 zł
30-11-2020	Trzebunia	1100	41,82 zł
15-12-2020	Stróža	2148	41,90 zł
25-03-2021	Stróža	1429	41,99 zł
06-12-2019	Trzebunia	1900	42,11 zł
08-04-2021	Stróža	3300	42,42 zł
22-03-2021	Stróža	106	42,45 zł
11-01-2021	Pcim	7300	43,50 zł
17-11-2020	Pcim	3400	44,12 zł
04-08-2020	Pcim	1302	46,08 zł
28-12-2020	Pcim	2138	46,77 zł
16-10-2019	Pcim	3099	47,02 zł
06-08-2020	Pcim	100	50,00 zł
28-02-2020	Stróža	1680	50,00 zł
19-02-2021	Pcim	2000	50,00 zł
28-12-2020	Pcim	1112	50,36 zł
07-11-2020	Pcim	2001	51,22 zł

26-04-2021	Pcim	3100	51,61 zł
11-03-2020	Pcim	1011	56,87 zł
28-07-2020	Pcim	854	58,55 zł
01-04-2021	Pcim	500	60,00 zł
11-03-2021	Pcim	500	60,00 zł
19-01-2021	Stróża	400	60,00 zł
12-05-2021	Pcim	911	65,86 zł
12-05-2021	Pcim	7300	66,44 zł
29-05-2020	Pcim	1037	67,50 zł
13-11-2019	Pcim	2870	69,69 zł
03-11-2020	Pcim	2415	70,39 zł
28-02-2020	Pcim	2200	72,73 zł
25-05-2020	Pcim	700	78,57 zł
03-03-2021	Pcim	800	80,00 zł
12-05-2021	Pcim	1500	82,00 zł
22-01-2020	Pcim	1700	82,35 zł
04-02-2021	Pcim	1000	90,00 zł
01-09-2021	Pcim	1000	49,49 zł
01-09-2021	Pcim	842	65,99 zł
01-09-2021	Pcim	300	64,49 zł
01-09-2021	Pcim	600	56,99 zł
01-09-2021	Pcim	500	56,99 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. 126, 130/2, 140.

1. Analiza rynku.

W wyniku analizy stwierdzono, że w badanym okresie na terenie gminy Pcim i sąsiedniej gminy Lubień 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
13-08-2020	Lubień	4500	0,0865	52 023,12 zł
24-11-2020	Lubień	30000	0,8904	33 692,72 zł
26-03-2021	Lubień	7000	0,0703	99 573,26 zł
11-03-2020	Lubień	5000	0,0847	59 031,88 zł
07-08-2020	Pcim	5000	0,0800	62 500,00 zł
11-09-2019	Pcim	70000	0,9100	76 923,08 zł
21-09-2020	Pcim	5000	0,1300	38 461,54 zł

¹ Cena stanowi łączną wartość działek wraz z drzewostanem.

06-11-2020	Pcim	2000	0,0387	51 679,59 zł
11-12-2019	Stróża	20000	0,3000	66 666,67 zł
28-12-2020	Stróża	30000	0,9900	30 303,03 zł
03-09-2020	Stróża	20000	0,5300	37 735,85 zł
18-10-2019	Tenczyn	8000	0,0972	82 304,53 zł
24-10-2020	Tenczyn	45000	0,4530	99 337,75 zł
16-12-2019	Tenczyn	50000	1,5072	33 174,10 zł

2. Opis cech rynkowych nieruchomości.

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

- lokalizacja
- dojazd
- kształt działki
- 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.

$C_{max} = 99573,26 \text{ zł/ha}$

$C_{min} = 30303,03 \text{ zł/ha}$

$C_{\text{śr}} = 58814,79 \text{ zł/ha}$

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	Stróża	Lubień
Data transakcji	28-12-2020	26-03-2021
Pow. w ha	0,9900	0,0703
Cena zł/ha	30 303,03 zł	99 573,26 zł
Lokalizacja	Średnio korzystna	Korzystna
Dojazd	Zły	Zły
Kształt działki	Dobry	Dobry
Stopień zadrzewienia	Wysoki	Niski
Atrakcyjność drzewostanu	Wysoka	Niska

5. Wyliczenie zakresu współczynników korygujących:

$C_{max} = 99573,26 \text{ zł/ha}$

$C_{min} = 30303,03 \text{ zł/ha}$

$C_{\text{śr}} = 58814,79 \text{ zł/ha}$

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

$30303,03 / 58814,79 - 99573,26 / 58814,79$

0,515 – 1,693

Rodzaj współczynnika za cechę rynkową	Udział cechy w AC (waga cechy)	Zakres współczynników korygujących	
Lokalizacja	30 %	0,155	0,508
Dojazd	15 %	0,077	0,254
Kształt działki	10 %	0,051	0,169
Stopień zadrzewienia	25 %	0,129	0,423
Atrakcyjność drzewostanu	20 %	0,103	0,339
<i>SUMA</i>	100 %	0,515	1,693

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

Nr ew.	Cecha	Ocena cechy	Wartość współczynników
126	Lokalizacja	Korzystna	0,508
	Dojazd	Dobry	0,254
	Kształt działki	Dobry	0,169
	Stopień zadrzewienia	Średni	0,276
	Atrakcyjność drzewostanu	Średnia	0,221
	<i>SUMA</i>		1,428
	Cena średnia		58814,79 zł
	Wartość 1 ha		83987,52 zł

Nr ew.	Cecha	Ocena cechy	Wartość współczynników
130/2	Lokalizacja	Korzystna	0,508
	Dojazd	Słaby	0,136
	Kształt działki	Średni	0,110
	Stopień zadrzewienia	Średni	0,276
	Atrakcyjność drzewostanu	Niska	0,103
	<i>SUMA</i>		1,133
	Cena średnia		58814,79 zł
	Wartość 1 ha		66637,16 zł

Nr ew.	Cecha	Ocena cechy	Wartość współczynników
140	Lokalizacja	Korzystna	0,508
	Dojazd	Słaby	0,136
	Kształt działki	Średni	0,110
	Stopień zadrzewienia	Niski	0,129
	Atrakcyjność drzewostanu	Niska	0,103
	<i>SUMA</i>		0,986
	Cena średnia		58814,79 zł
	Wartość 1 ha		57991,38 zł

7. Wyliczenie wartości rynkowej udziału w działkach.

Nr ew. działki	Pow. w ha	Wartość w zł/ha	Udział	Wartość
126	0,76	83987,52 zł	¼	15 958,00 zł
130/2	0,04	66637,16 zł	¼	666,00 zł
140	0,11	57991,38 zł	¼	1 595,00 zł

8. Analiza wyników i wnioski.

Data transakcji	Obręb	Powierzchnia w ha	Cena za 1 ha
13-08-2020	Lubień	0,0865	52 023,12 zł
24-11-2020	Lubień	0,8904	33 692,72 zł
26-03-2021	Lubień	0,0703	99 573,26 zł
11-03-2020	Lubień	0,0847	59 031,88 zł
07-08-2020	Pcim	0,0800	62 500,00 zł
11-09-2019	Pcim	0,9100	76 923,08 zł
21-09-2020	Pcim	0,1300	38 461,54 zł
06-11-2020	Pcim	0,0387	51 679,59 zł
11-12-2019	Stróża	0,3000	66 666,67 zł
28-12-2020	Stróża	0,9900	30 303,03 zł
03-09-2020	Stróża	0,5300	37 735,85 zł
18-10-2019	Tenczyn	0,0972	82 304,53 zł
24-10-2020	Tenczyn	0,4530	99 337,75 zł
16-12-2019	Tenczyn	1,5072	33 174,10 zł
01-09-2021	Pcim	0,76	83 987,52 zł
01-09-2021	Pcim	0,04	66 637,16 zł
01-09-2021	Pcim	0,11	57 991,38 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. 148, 175, 684, 712, 771, 118, 135.

1. Analiza rynku nieruchomości.

Analizując rynek gminy Pcim i sąsiedniej gminy Lubień można stwierdzić, że w ostatnich latach zawarto dużą liczbę transakcji sprzedaży gruntów niezurbanizowanych 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	Cena	Pow. w ha	Cena w zł/ha
22-04-2021	Trzebunia	16000	0,1900	84 210,53 zł
20-04-2021	Trzebunia	22400	0,5900	37 966,10 zł
16-07-2020	Trzebunia	6000	0,0900	66 666,67 zł
30-06-2020	Trzebunia	5230	0,1200	43 583,33 zł
21-02-2020	Trzebunia	15000	0,2780	53 956,83 zł
09-12-2019	Trzebunia	8000	0,1800	44 444,44 zł
12-05-2021	Krzeczów	14000	0,1773	78 962,21 zł
12-05-2021	Krzeczów	16000	0,2048	78 125,00 zł
03-08-2020	Krzeczów	30000	0,3496	85 812,36 zł
06-02-2020	Krzeczów	4000	0,0746	53 619,30 zł
26-10-2020	Krzeczów	15000	0,1834	81 788,44 zł
12-04-2021	Lubień	5000	0,0696	71 839,08 zł
16-04-2021	Lubień	16000	0,2726	58 694,06 zł
16-10-2020	Lubień	15000	0,3817	39 297,88 zł
15-10-2020	Skomielna Biała	3000	0,0900	33 333,33 zł
18-08-2020	Skomielna Biała	1500	0,0300	50 000,00 zł
17-08-2020	Skomielna Biała	4000	0,0700	57 142,86 zł
27-11-2020	Skomielna Biała	9464	0,2366	40 000,00 zł
01-10-2020	Skomielna Biała	9000	0,2000	45 000,00 zł
30-09-2020	Skomielna Biała	9000	0,2200	40 909,09 zł
04-12-2020	Skomielna Biała	267	0,0033	80 909,09 zł
18-11-2019	Lubień	45000	0,5491	81 952,29 zł
02-03-2020	Tenczyn	6000	0,1468	40 871,93 zł
27-12-2019	Tenczyn	10000	0,2435	41 067,76 zł
27-02-2020	Tenczyn	9000	0,1752	51 369,86 zł
27-02-2021	Tenczyn	20000	0,4701	42 544,14 zł
20-10-2020	Tenczyn	1530	0,0255	60 000,00 zł
25-08-2020	Tenczyn	12000	0,2786	43 072,51 zł
11-12-2019	Tenczyn	10000	0,2129	46 970,41 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 utwardzoną)
- 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:

$$C_{\max} = 85812,36 \text{ zł/ha}$$

$$C_{\min} = 33333,33 \text{ zł/ha}$$

$$C_{\text{śr}} = 56348,60 \text{ zł/ha}$$

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	Skomielna Biała	Krzeczów
Data transakcji	15-10-2020	03-08-2020
Cena w zł/ha	33 333,33 zł	85 812,36 zł
Lokalizacja	Średnio korzystna	Korzystna
Dojazd	Słaby	Średni
Bonitacja i poziom kultury rolnej	Słabe	Słabe
Struktura użytków	Korzystna	Korzystna
Rozłóg	Średnio korzystny	Korzystny
Utrudnienia w uprawie	występują	występują

5. Wyliczenie zakresu współczynników korygujących:

$$C_{\max} = 85812,36 \text{ zł/ha}$$

$$C_{\min} = 33333,33 \text{ zł/ha}$$

$$C_{\text{śr}} = 56348,60 \text{ zł/ha}$$

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

$$33333,33/56348,60 - 85812,36/56348,60$$

$$0,592 - 1,523$$

Rodzaj współczynnika za cechę rynkową	Udział cechy w AC (waga cechy)	Zakres współczynników korygujących	
Lokalizacja	30 %	0,178	0,457
Dojazd	10 %	0,059	0,152
Bonitacja i poziom kultury rolnej	20 %	0,119	0,305

Struktura użytków	10 %	0,059	0,152
Rozłóg	20 %	0,118	0,305
Utrudnienia w uprawie	10 %	0,059	0,152
SUMA	100 %	0,592	1,523

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
148	Lokalizacja	30 %	Korzystna	0,457
	Dojazd	10 %	Dobry	0,152
	Bonitacja i poziom kultury rolnej	15 %	Słabe	0,119
	Struktura użytków	10 %	Korzystna	0,152
	Rozłóg	20 %	Korzystny	0,305
	Utrudnienia w uprawie	10 %	występują	0,059
	SUMA	100		1,244
	Cena średnia			56348,60 zł
	Wartość 1 ha			70097,66 zł

Nr ew.	Rodzaj współczynnika za cechę rynkową	Udział cechy w AC (waga cechy)	Ocena cechy	Wartość współczynników
175, 684, 712	Lokalizacja	30 %	Korzystna	0,457
	Dojazd	10 %	Zły	0,059
	Bonitacja i poziom kultury rolnej	15 %	Słabe	0,119
	Struktura użytków	10 %	Korzystna	0,152
	Rozłóg	20 %	Korzystny	0,305
	Utrudnienia w uprawie	10 %	występują	0,059
	SUMA	100		1,151
	Cena średnia			56348,60 zł
	Wartość 1 ha			64857,24 zł

Nr ew.	Rodzaj współczynnika za cechę rynkową	Udział cechy w AC (waga cechy)	Ocena cechy	Wartość współczynników
771	Lokalizacja	30 %	Średnio korzystna	0,318
	Dojazd	10 %	Zły	0,059
	Bonitacja i poziom kultury rolnej	15 %	Słabe	0,119
	Struktura użytków	10 %	Korzystna	0,152
	Rozłóg	20 %	Korzystny	0,305
	Utrudnienia w uprawie	10 %	występują	0,059
	SUMA	100		1,012
	Cena średnia			56348,60 zł
	Wartość 1 ha			57024,78 zł

Nr ew.	Rodzaj współczynnika za cechę rynkową	Udział cechy w AC (waga cechy)	Ocena cechy	Wartość współczynników
135	Lokalizacja	30 %	Średnio korzystna	0,318
	Dojazd	10 %	Zły	0,059
	Bonitacja i poziom kultury rolnej	15 %	Słabe	0,119
	Struktura użytków	10 %	Korzystna	0,152
	Rozłóg	20 %	Średnio korzystny	0,118
	Utrudnienia w uprawie	10 %	występują	0,059
	SUMA	100		0,825
	Cena średnia			56348,60 zł
Wartość 1 ha			46487,60 zł	

Nr ew.	Rodzaj współczynnika za cechę rynkową	Udział cechy w AC (waga cechy)	Ocena cechy	Wartość współczynników
118	Lokalizacja	30 %	Średnio korzystna	0,318
	Dojazd	10 %	Dobry	0,152
	Bonitacja i poziom kultury rolnej	15 %	Słabe	0,119
	Struktura użytków	10 %	Korzystna	0,152
	Rozłóg	20 %	Korzystny	0,305
	Utrudnienia w uprawie	10 %	występują	0,059
	SUMA	100		1,105
	Cena średnia			56348,60 zł
Wartość 1 ha			62265,20 zł	

7. Określenie wartości rynkowej działek - udział.

Nr ew.	Pow. w ha	Wartość zł/ha	Udział	Wartość
148	0,17	70097,66 zł	1/4	2 979,00 zł
175	0,11	64857,24 zł	1/4	1 784,00 zł
684	0,08	64857,24 zł	1/4	1 297,00 zł
712	0,16	64857,24 zł	1/4	2 594,00 zł
771	0,39	57024,78 zł	1/4	5 560,00 zł
118	0,09	62265,20 zł	1/4	1 401,00 zł
135	0,30	46487,60 zł	1/4	3 487,00 zł

8. Analiza wyników i wnioski.

Data transakcji	Obręb	Pow. w ha	Cena w zł/ha
22-04-2021	Trzebunia	0,1900	84 210,53 zł
20-04-2021	Trzebunia	0,5900	37 966,10 zł
16-07-2020	Trzebunia	0,0900	66 666,67 zł
30-06-2020	Trzebunia	0,1200	43 583,33 zł
21-02-2020	Trzebunia	0,2780	53 956,83 zł
09-12-2019	Trzebunia	0,1800	44 444,44 zł

12-05-2021	Krzeczów	0,1773	78 962,21 zł
12-05-2021	Krzeczów	0,2048	78 125,00 zł
03-08-2020	Krzeczów	0,3496	85 812,36 zł
06-02-2020	Krzeczów	0,0746	53 619,30 zł
26-10-2020	Krzeczów	0,1834	81 788,44 zł
12-04-2021	Lubień	0,0696	71 839,08 zł
16-04-2021	Lubień	0,2726	58 694,06 zł
16-10-2020	Lubień	0,3817	39 297,88 zł
15-10-2020	Skomielna Biała	0,0900	33 333,33 zł
18-08-2020	Skomielna Biała	0,0300	50 000,00 zł
17-08-2020	Skomielna Biała	0,0700	57 142,86 zł
27-11-2020	Skomielna Biała	0,2366	40 000,00 zł
01-10-2020	Skomielna Biała	0,2000	45 000,00 zł
30-09-2020	Skomielna Biała	0,2200	40 909,09 zł
04-12-2020	Skomielna Biała	0,0033	80 909,09 zł
18-11-2019	Lubień	0,5491	81 952,29 zł
02-03-2020	Tenczyn	0,1468	40 871,93 zł
27-12-2019	Tenczyn	0,2435	41 067,76 zł
27-02-2020	Tenczyn	0,1752	51 369,86 zł
27-02-2021	Tenczyn	0,4701	42 544,14 zł
20-10-2020	Tenczyn	0,0255	60 000,00 zł
25-08-2020	Tenczyn	0,2786	43 072,51 zł
11-12-2019	Tenczyn	0,2129	46 970,41 zł
01-09-2021	Pcim	0,17	70 097,66 zł
01-09-2021	Pcim	0,11	64 857,24 zł
01-09-2021	Pcim	0,08	64 857,24 zł
01-09-2021	Pcim	0,16	64 857,24 zł
01-09-2021	Pcim	0,39	57 024,78 zł
01-09-2021	Pcim	0,09	62 265,20 zł
01-09-2021	Pcim	0,30	46 487,60 zł

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

Stwierdza się, że otrzymane wyniki są realne.

VII. ZESTAWIENIE WARTOŚCI.

Nr ew. działki	Pow. w ha	Udział	Wartość
118	0,09	1/4	1 401,00 zł
126	0,76	1/4	15 958,00 zł
130/2	0,04	1/4	666,00 zł
135	0,30	1/4	3 487,00 zł
140	0,11	1/4	1 595,00 zł
148	0,17	1/4	2 979,00 zł
175	0,11	1/4	1 784,00 zł

684	0,08	1/4	1 297,00 zł
689	0,10	1/4	12 373,00 zł
694/1	0,0842	1/4	20 093,00 zł W tym wartość gruntu: 13 891,00 zł
695	0,03	1/4	4 837,00 zł
712	0,16	1/4	2 594,00 zł
749	0,06	1/4	8 549,00 zł
757	0,05	1/4	7 124,00 zł
771	0,39	1/4	5 560,00 zł
Łącznie:			90 297,00 zł

słownie: dziewięćdziesiąt tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt siedem złotych.

VIII. 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.


 Marta Anna Sobczak-Mędrała
 Rzecznik Majątkowy
 nr upr. 3308
 Biegły Sąd Okręgowy
 w Krakowie d/s szacowania
 nieruchomości
 kom. 0 601 670 906
 e-mail: wycena@data.pl

Województwo: małopolskie

Powiat: myślenicki

Jednostka ewidencyjna: 120904_2, Pcim

Obszar ewidencyjny: 120904_2.0001, Pcim

STAROSTA MYŚLENICKI
32-400 Myślenice ul Reja 13

(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 06-07-2021 11:40:03

Nr jednostki rejestrowej: **G577**

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
wspólnosc ustawowa 1/1 gr. 7.1 własność	Starmach Mikołaj (Wojciech, Anna) /osoba nie żyje/ adres: Pcim 504, 32-432 Pcim Starmach Anna (Andrzej, Bronisława) adres: Pcim 504, 32-432 Pcim

Działki ewidencyjne: 15

Arkusz	Nr działki	Adres / Położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
				Użytek	Pow. [ha]	
2	118		0.09	RV	0.09	AWZ1928/76
Identyfikator: 120904_2.0001.118;						
2	126		0.76	LsIV	0.76	AWZ1928/76
Identyfikator: 120904_2.0001.126;						
2	130/2		0.04	Lzr-PsV	0.04	AWZ1928/76
Identyfikator: 120904_2.0001.130/2;						
2	135		0.30	RVI PsVI	0.29 0.01	AWZ1928/76
Identyfikator: 120904_2.0001.135;						
2	140		0.11	ŁVI	0.11	AWZ1928/76
Identyfikator: 120904_2.0001.140;						
2	148		0.17	RV	0.17	AWZ1928/76
Identyfikator: 120904_2.0001.148;						
2	175		0.11	ŁV LsIV	0.04 0.07	AWZ1928/76
Identyfikator: 120904_2.0001.175;						
6	684		0.08	RV	0.08	AWZ1928/76
Identyfikator: 120904_2.0001.684;						
5	689		0.10	RV RVI	0.05 0.05	AWZ1928/76
Identyfikator: 120904_2.0001.689;						
6	694/1		0.0842	Br-PsV	0.0842	AWZ1928/76
Identyfikator: 120904_2.0001.694/1;						
6	695		0.03	PsV	0.03	AWZ1928/76
Identyfikator: 120904_2.0001.695;						
6	712		0.16	PsVI	0.16	AWZ1928/76
Identyfikator: 120904_2.0001.712;						
6	749		0.06	PsV	0.06	AWZ1928/76
Identyfikator: 120904_2.0001.749;						
6	757		0.05	RV RVI	0.03 0.02	AWZ1928/76
Identyfikator: 120904_2.0001.757;						
6	771		0.39	RV RVI	0.21 0.18	AWZ1928/76
Identyfikator: 120904_2.0001.771;						
Razem powierzchnia działek [ha]:			2.5342	ha		
Słownie:			dwa hektary pięć tysięcy trzysta czterdzieści dwa metry kwadratowe			

Oznaczenia użytków i klas
Br-PsV - Grunty rolne zabudowane
LsIV - Lasy
Lzr-PsV - Grunty zadrzewione i zakrzewione na uż. rolnych
ŁV - Łąki trwałe
ŁVI - Łąki trwałe
PsV - Pastwiska trwałe
PsVI - Pastwiska trwałe
RV - Grunty orne
RVI - Grunty orne

Dane ewidencyjne na podstawie
wymagaję rozporządzenia
dotyczących standardów
technicznych (nie obf. 04. 68411)

Barbara Kuchta
06-07-2021

(sporządził: data i podpis)



(pieczęć urzędowa)

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Myślenice, dnia 06.07.2021 r.

STAROSTA
J. Powłoczek
INSPEKTOR
06-07-2021

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

Oznaczenie wg ewidencji gruntów i budynków (działka)	Oznaczenie wg księgi wieczystej AWZ 1928/76
118 (0,09 ha)	pgr. 6070/2
126 (0,76 ha)	pgr. 6064/3, 6065/5
130/2 (0,04 ha)	pgr. 6132/1
135 (0,30 ha)	pgr. 6112, 6115
140 (0,11 ha)	pgr. 6065/8
148 (0,17 ha)	pgr. 6096
175 (0,11 ha)	pgr. 6130/2
684 (0,08 ha)	pgr. 6056
689 (0,10 ha)	pgr. 6057/2
694/1 (0,0842 ha)	pgr. 6002/1, 6001/2
695 (0,03 ha)	pb 351/1
712 (0,16 ha)	pgr. 5974/1
749 (0,06 ha)	cz. pgr. 6034/1
757 (0,05 ha)	pgr. 6054/2
771 (0,39 ha)	pgr. 6050/5, 6050/6

Uwaga: pow. pozostałej cz. pgr. 6034/1 wynosi 0,0250 ha – wchodzi do dz. 750

Powiadomienie o wpisie dokument został opracowany w wyniku prac geodezyjnych i katastralnych, których rezultaty zawiera operat techniczny zamieszczony w ewidencji gruntów i budynków państwowego zasobu geodezyjnego i katastralnego.

Organ prowadzący ewidencję gruntów i budynków: Starosta Powiatu Myślenickiego

Identyfikator ewidencji gruntów i budynków: 1.1209.20213720

Data wpisania do ewidencji gruntów i budynków: 9.07.2021

Imię, nazwisko i tytuł/stopień osoby reprezentującej organ: Jada Mieczek
inspektor Wydziału Geodezji i Katastru

CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Wycena i Zarządzanie Nieruchomościami Marta Sobczak - Mędrala

34-222 Zawoja, Zawoja 1966

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0010058

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: 15/01/2021 - 14/01/2022
na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR
stawnie: dwadzieścia pięć tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 146.00 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

