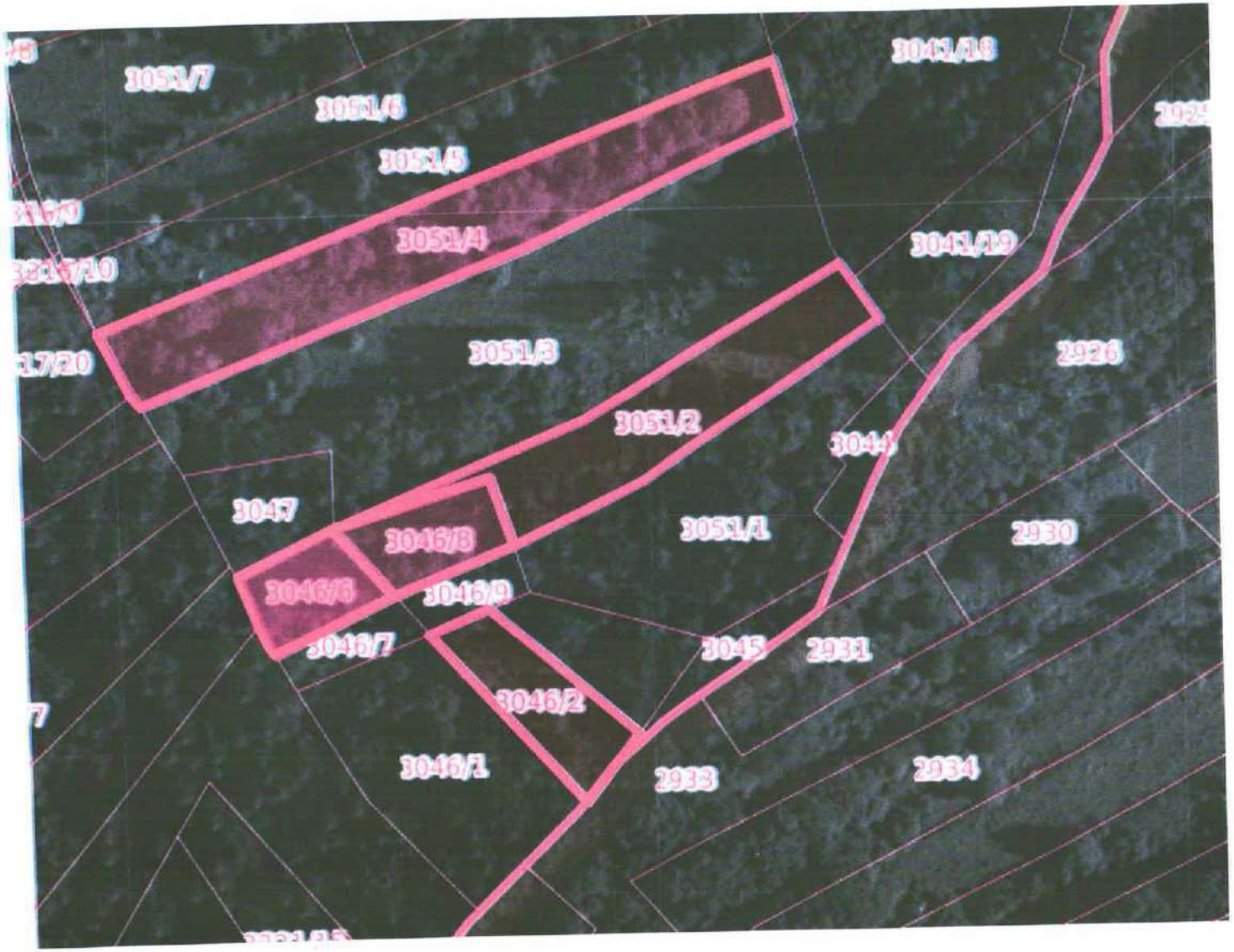
3089/2
3100/1
4833/3
3101/2
3102
3088/2
3100/3
3101/1
3086/2
3082/2
3275
3276
3084/1
3079/32
3085/2
3082/1
3278
3079/31
3284
3068/2
3079/23
3285
3068/1
3288
3079/19

5162
3066/1
3079/10
3079/11
3065/2
3079/24
3079/4
3065/1
3079/8
3079/25
3079/3

3063/3
3063/4
3063/5
3063/6
3062/1
3059/1
3039/3
3039/2
3039/1
3061
3056/1
3055/12
3055/11
3055/10
3055/9
3055/8
3055/7
3055/6
3054/4
3054/2
3051/20
3051/19
3051/18
3051/17
3051/16
3313/2
3313/1
3312/3
3312/4
3314
3315/4
3315/1
3316/1
3317/11
358


3051/7
3051/6
3051/5
3051/4
3051/3
3051/2
3051/1
3041/18
3041/19
2926
2930
2931
2933
2934
3047
3046/8
3046/6
3046/9
3046/7
3046/2
3046/1
3045

2864/1
211
2864/11
216
2864/2
2864/3
2864/4
2864/5
2868/2
2864/12

III. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁEK NR EW. 3168/4, 3162/3.

1. Analiza rynku.

Analizując rynek gminy Budzów i sąsiedniej gminy Lanckorona można stwierdzić, że w ostatnich latach zawarto dużą liczbę transakcji sprzedaży gruntów niezabudowanych o podobnym charakterze, atrakcyjności położenia i przeznaczeniu jak działki będące przedmiotem wyceny.

W 2020 r. sytuacja, w zakresie cen podobnych nieruchomości była stabilna. Wydłużyły się okresy negocjacyjne, powróciła względna równowaga pozycji sprzedających i kupujących. Podaż jak i popyt na nieruchomości były zrównoważone, na dobrym poziomie. Ilość zawieranych transakcji była duża.
Od 2021 roku nastąpił wyraźny wzrost cen nieruchomości w granicach 10-15% w skali roku w zależności od atrakcyjności lokalizacji.
Wzrost cen utrzymał się tak w 2022 jak i 2023 roku.
W 2024 roku ceny ustabilizowały się
Przyjęto trend czasowy 1 %/miesiąc za lata 2022-2023.

Tabela 1.

Data transakcji	Cena	Cena za 1 m² w zł	Pow. w m²	Obręb	Cena za 1 m² sprowadzona na datę wyceny
2022-07-01	10260	30,00 zł	342	Budzów	35,10 zł
2022-09-05	6960	40,00 zł	174	Baczyn	46,00 zł
2022-02-22	130000	37,46 zł	3470	Budzów	45,70 zł
2023-06-05	10000	27,55 zł	363	Palcza	29,21 zł
2023-01-12	31500	27,93 zł	1128	Palcza	31,00 zł
2023-05-18	45000	33,36 zł	1349	Palcza	35,69 zł
2022-10-25	80000	32,65 zł	2450	Budzów	37,23 zł
2022-12-07	6000	34,09 zł	176	Budzów	38,18 zł
2022-11-21	15000	33,94 zł	442	Budzów	38,35 zł
2023-03-03	6000	37,04 zł	162	Budzów	40,37 zł
2023-05-26	80000	38,65 zł	2070	Budzów	41,36 zł
2023-03-29	25000	39,06 zł	640	Jachówka	42,58 zł
2023-05-09	35880	40,00 zł	897	Budzów	42,80 zł
2023-02-17	54000	39,50 zł	1367	Budzów	43,46 zł
2023-03-22	36000	44,89 zł	802	Palcza	48,93 zł
2023-04-07	46000	50,00 zł	920	Budzów	54,00 zł
2023-03-20	95000	49,66 zł	1913	Budzów	54,13 zł
2023-04-28	36780	60,00 zł	613	Budzów	64,80 zł
2023-03-06	3000	75,00 zł	40	Bieńkówka	81,75 zł
2022-11-10	192000	80,00 zł	2400	Baczyn	90,40 zł
2023-05-26	555000	96,37 zł	5759	Zachełmna	103,11 zł
2023-02-21	225000	28,26 zł	7962	Podchybie	31,08 zł
2023-01-04	160000	28,17 zł	5680	Lanckorona	31,27 zł
2023-10-09	40000	31,52 zł	1269	Izdebnik	32,16 zł
2022-10-28	28000	29,91 zł	936	Lanckorona	34,10 zł

2023-03-29	15000	32,97 zł	455	Izdebnik	35,94 zł
2022-11-08	70000	32,51 zł	2153	Podchybie	36,74 zł
2023-04-18	20528	34,44 zł	596	Lanckorona	37,19 zł
2022-10-21	30000	33,41 zł	898	Lanckorona	38,08 zł
2022-10-19	150000	38,04 zł	3943	Skawinki	43,37 zł
2022-05-26	25000	37,43 zł	668	Izdebnik	44,54 zł
2022-10-03	110000	39,93 zł	2755	Lanckorona	45,52 zł
2022-04-22	130000	39,63 zł	3280	Jastrzębia	47,56 zł
2023-02-08	29268	45,24 zł	647	Izdebnik	49,76 zł
2023-07-06	10500	49,53 zł	212	Jastrzębia	52,01 zł
2022-08-23	245000	46,01 zł	5325	Lanckorona	53,37 zł
2023-04-24	125000	50,71 zł	2465	Skawinki	54,77 zł
2022-06-13	110000	47,23 zł	2329	Izdebnik	55,73 zł
2023-04-14	88000	52,51 zł	1676	Lanckorona	56,72 zł
2022-08-17	136900	50,00 zł	2738	Lanckorona	58,00 zł
2022-03-02	113022	50,01 zł	2260	Lanckorona	60,51 zł
2023-02-06	40000	56,26 zł	711	Izdebnik	61,88 zł
2022-08-31	110000	56,99 zł	1930	Lanckorona	66,11 zł
2023-07-12	148400	63,04 zł	2354	Lanckorona	66,19 zł
2022-06-03	10000	56,82 zł	176	Lanckorona	67,05 zł
2022-12-30	50000	61,65 zł	811	Lanckorona	69,05 zł
2022-08-11	195000	59,65 zł	3269	Izdebnik	69,20 zł
2022-07-13	68000	69,25 zł	982	Lanckorona	81,02 zł
2022-02-22	50000	68,03 zł	735	Izdebnik	83,00 zł
2023-08-08	45000	93,95 zł	479	Lanckorona	97,71 zł
2023-08-08	45000	93,95 zł	479	Lanckorona	97,71 zł
2022-06-06	150000	83,15 zł	1804	Podchybie	98,12 zł
2022-06-06	150000	83,15 zł	1804	Podchybie	98,12 zł
2023-02-16	85000	94,76 zł	897	Lanckorona	104,24 zł

Analizując transakcje zawarte w tabeli powyżej stwierdza się, iż ceny gruntów o podobnej funkcji, atrakcyjności i przeznaczeniu po poprawce czasowej wahają się w przedziale 29,21 zł/m^2 do 104,24 zł/m^2

Cmax = 104,24 zł/m^2
Cmin = 29,21 zł/m^2
C śr = 55,59 zł/m^2

2. Opis cech rynkowych nieruchomości.

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

- Położenie
- Dojazd
- Uzbrojenie
- Powierzchnia
- Kształt terenu
- Ukształtowanie terenu

Cechom tym w wyniku analizy przyporządkowano następujący układ wagowy:

- Położenie - 25 %
- Dojazd - 15 %
- Uzbrojenie - 15 %
- Powierzchnia - 15 %
- Kształt terenu - 20 %
- Ukształtowanie terenu - 10 %

Tabela 2.

Cecha	**Układ wagowy**	**Układ stopniowy**	
Położenie	25 %	Korzystne	Korzystna lokalizacja w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy
		Średnio korzystne	Średnio korzystna lokalizacja
		Mało korzystne	Mało korzystna lokalizacja, tereny zaniedbane, sąsiedztwo uciążliwe
Dojazd	15 %	Dobry	Droga asfaltowa główna
		Średni	Inna droga utwardzona
		Słaby	Droga gruntowa/kamienista/żwirowa słabej jakości
		Zły	Przez działki sąsiednie (ustanowiona służebność gruntowa)
		Brak dojazdu	Brak dojazdu
Uzbrojenie	15 %	Niepełne	Niepełne uzbrojenie
		E	E
		brak	Brak
Powierzchnia	15 %	Bardzo mała	Do 500 m^2
		Mała	500 - 1000 m^2
		Średnia	1000-2000 m^2
		Duża	2000-4000 m^2
		Bardzo duża	Powyżej 4000 m^2
Kształt terenu	20 %	Dobry	Kształt regularny
		Średni	Kształt lekko nieregularny lub wydłużony
		Słaby	Kształt mocno nieregularny lub wydłużony
Ukształtowanie	10 %	Dobre	Teren płaski, lekko pochyły

terenu		Średnie	Teren nachylony

Rodzaj współczynnika za cechę rynkową	Udział cechy w AC (waga cechy)	Zakres współczynników korygujących	
Położenie	25 %	0,131	0,469
Dojazd	15 %	0,079	0,281
Uzbrojenie	15 %	0,079	0,281
Powierzchnia	15 %	0,079	0,281
Kształt terenu	20 %	0,105	0,375
Ukształtowanie terenu	10 %	0,052	0,188
SUMA	**100 %**	**0,525**	**1,875**

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

Nieruchomość o cenie minimalnej

Obręb	**Palcza**
Data transakcji	2023-06-05
Pow. w m^2	**363**
Rodzaj współczynnika za cechę rynkową	**Ocena cechy**
Położenie	Mało korzystne
Dojazd	Dobry
Uzbrojenie	Niepełne
Powierzchnia	Bardzo mała
Kształt	Średni
Ukształtowanie terenu	Dobre

Nieruchomość o cenie maksymalnej

Obręb	**Lanckorona**
Data transakcji	2023-02-16
Pow. w m^2	**897**
Rodzaj współczynnika za cechę rynkową	**Ocena cechy**
Położenie	Korzystne
Dojazd	Słaby
Uzbrojenie	brak
Powierzchnia	Mała
Kształt	Dobry
Ukształtowanie terenu	Dobre

4. Opis wycenianych działek w aspekcie cech rynkowych. Wycena wartości rynkowej 1 m².

Nr ew.	Rodzaj współczynnika za cechę rynkową	Ocena cechy	Wartość współczynników
3168/4	Położenie	Korzystne	0,469
	Dojazd	Średni	0,230
	Uzbrojenie	Brak	0,079
	Powierzchnia	Bardzo mała	0,281
	Kształt	Średni	0,240
	Ukształtowanie terenu	Średnie	0,052
	SUMA		1,351
	Cena średnia		55,59
	Oszacowana wartość		**75,10**

Nr ew.	Rodzaj współczynnika za cechę rynkową	Ocena cechy	Wartość współczynników
3162/3	Położenie	Korzystne	0,469
	Dojazd	Brak dojazdu	0,079
	Uzbrojenie	Brak	0,079
	Powierzchnia	Bardzo mała	0,281
	Kształt	Dobry	0,375
	Ukształtowanie terenu	Średnie	0,052
	SUMA		1,335
	Cena średnia		55,59
	Oszacowana wartość		**74,21**

5. Określenie wartości rynkowej działek.

Nr ew.	Pow. w m²	Wartość w zł/m²	Wartość
3168/4	70	75,10	5 257,00 zł
3162/3	67	74,21	4 972,00 zł

6. Analiza wyników i wnioski.

Data transakcji	Pow. w m²	Obręb	Cena za 1 m² sprowadzona na datę wyceny
2022-07-01	342	Budzów	35,10 zł
2022-09-05	174	Baczyn	46,00 zł
2022-02-22	3470	Budzów	45,70 zł
2023-06-05	363	Palcza	29,21 zł
2023-01-12	1128	Palcza	31,00 zł
2023-05-18	1349	Palcza	35,69 zł
2022-10-25	2450	Budzów	37,23 zł
2022-12-07	176	Budzów	38,18 zł
2022-11-21	442	Budzów	38,35 zł
2023-03-03	162	Budzów	40,37 zł

2023-05-26	2070	Budzów	41,36 zł
2023-03-29	640	Jachówka	42,58 zł
2023-05-09	897	Budzów	42,80 zł
2023-02-17	1367	Budzów	43,46 zł
2023-03-22	802	Palcza	48,93 zł
2023-04-07	920	Budzów	54,00 zł
2023-03-20	1913	Budzów	54,13 zł
2023-04-28	613	Budzów	64,80 zł
2023-03-06	40	Bieńkówka	81,75 zł
2022-11-10	2400	Baczyn	90,40 zł
2023-05-26	5759	Zachełmna	103,11 zł
2023-02-21	7962	Podchybie	31,08 zł
2023-01-04	5680	Lanckorona	31,27 zł
2023-10-09	1269	Izdebnik	32,16 zł
2022-10-28	936	Lanckorona	34,10 zł
2023-03-29	455	Izdebnik	35,94 zł
2022-11-08	2153	Podchybie	36,74 zł
2023-04-18	596	Lanckorona	37,19 zł
2022-10-21	898	Lanckorona	38,08 zł
2022-10-19	3943	Skawinki	43,37 zł
2022-05-26	668	Izdebnik	44,54 zł
2022-10-03	2755	Lanckorona	45,52 zł
2022-04-22	3280	Jastrzębia	47,56 zł
2023-02-08	647	Izdebnik	49,76 zł
2023-07-06	212	Jastrzębia	52,01 zł
2022-08-23	5325	Lanckorona	53,37 zł
2023-04-24	2465	Skawinki	54,77 zł
2022-06-13	2329	Izdebnik	55,73 zł
2023-04-14	1676	Lanckorona	56,72 zł
2022-08-17	2738	Lanckorona	58,00 zł
2022-03-02	2260	Lanckorona	60,51 zł
2023-02-06	711	Izdebnik	61,88 zł
2022-08-31	1930	Lanckorona	66,11 zł
2023-07-12	2354	Lanckorona	66,19 zł
2022-06-03	176	Lanckorona	67,05 zł
2022-12-30	811	Lanckorona	69,05 zł
2022-08-11	3269	Izdebnik	69,20 zł
2022-07-13	982	Lanckorona	81,02 zł
2022-02-22	735	Izdebnik	83,00 zł
2023-08-08	479	Lanckorona	97,71 zł
2023-08-08	479	Lanckorona	97,71 zł
2022-06-06	1804	Podchybie	98,12 zł
2022-06-06	1804	Podchybie	98,12 zł
2023-02-16	897	Lanckorona	104,24 zł
2024-02-25	**70**	**Palcza**	**75,10 zł**
2024-02-25	**67**	**Palcza**	**74,21 zł**

Określone wartości znajdują się pomiędzy ceną minimalną i maksymalną obiektów przyjętych do analizy. Stwierdza się, że otrzymane wyniki są realne.

IV. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁEK NR EW. 3142/1, 3124/2, 3068/2, 3083/1, 3079/33, 3100/3, 3088/1, 2864/3, 2867/3, 3100/2, 3094/2, 3111/3, 3107/22, 3144/2.

1. Analiza rynku nieruchomości.

W wyniku analizy stwierdzono, że w badanym okresie na terenie gminy Budzów i sąsiedniej gminy Lanckorona zawarto dużą liczbę transakcji sprzedaży gruntów niezurbanizowanych o podobnej atrakcyjności jak działki będące przedmiotem wyceny.

Jednostką porównawczą jest 1 ha.

W 2020 r. sytuacja, w zakresie cen podobnych nieruchomości była stabilna. Wydłużyły się okresy negocjacyjne, powróciła względna równowaga pozycji sprzedających i kupujących. Podaż jak i popyt na nieruchomości były zrównoważone, na dobrym poziomie. Ilość zawieranych transakcji była duża.
Od 2021 roku nastąpił wyraźny wzrost cen nieruchomości w granicach 10-15% w skali roku w zależności od atrakcyjności lokalizacji.
Wzrost cen utrzymał się tak w 2022 jak i 2023 roku.
W 2024 roku ceny ustabilizowały się
Przyjęto trend czasowy 1 %/miesiąc za lata 2022-2023.

Tabela 1.

Data transakcji	Obręb	Pow. w ha	Cena	Cena w zł/ha	Cena za 1 ha sprowadzona na datę wyceny
2022-03-03	Budzów	0,2385	7000	29 350,10 zł	35 513,62 zł
2022-02-07	Jachówka	0,1223	4000	32 706,46 zł	39 901,88 zł
2022-07-27	Budzów	0,0334	1670	50 000,00 zł	58 500,00 zł
2022-02-15	Palcza	0,7148	35000	48 964,75 zł	59 737,00 zł
2022-08-10	Jachówka	0,1140	8000	70 175,44 zł	81 403,51 zł
2022-09-16	Baczyn	0,2521	23000	91 233,64 zł	104 918,69 zł
2022-04-21	Budzów	0,1047	10000	95 510,98 zł	114 613,18 zł
2022-10-20	Budzów	0,0824	5000	60 679,61 zł	69 174,76 zł
2022-10-26	Bieńkówka	0,0786	5000	63 613,23 zł	72 519,08 zł
2022-12-20	Zachełmna	0,2812	14000	49 786,63 zł	55 761,03 zł
2023-01-13	Jachówka	0,2533	15000	59 218,32 zł	65 732,33 zł
2023-02-15	Zachełmna	0,2966	15000	50 573,16 zł	55 630,48 zł
2023-03-25	Baczyn	0,1112	10000	89 928,06 zł	98 021,58 zł
2023-04-03	Budzów	0,3184	15000	47 110,55 zł	50 879,40 zł
2023-04-13	Bieńkówka	0,1504	16000	106 382,98 zł	114 893,62 zł
2023-04-25	Palcza	0,1827	14616	80 000,00 zł	86 400,00 zł
2023-05-24	Jachówka	0,1169	12000	102 651,84 zł	109 837,47 zł
2022-02-01	Izdebnik	0,4210	25000	59 382,42 zł	72 446,55 zł
2022-03-21	Izdebnik	0,6170	45000	72 933,55 zł	88 249,60 zł
2022-03-28	Izdebnik	0,0306	3000	98 039,22 zł	118 627,45 zł
2022-04-20	Lanckorona	0,2918	30931	106 000,00 zł	127 200,00 zł

2022-04-27	Skawinki	0,0561	4000	71 301,25 zł	85 561,49 zł
2022-05-30	Jastrzębia	0,6919	40000	57 811,82 zł	68 796,07 zł
2022-09-21	Lanckorona	0,0971	8200	84 449,02 zł	97 116,37 zł
2022-09-21	Lanckorona	0,0719	6000	83 449,24 zł	95 966,62 zł
2022-10-03	Lanckorona	0,2438	11000	45 118,95 zł	51 435,60 zł
2022-12-22	Skawinki	0,2398	10000	41 701,42 zł	46 705,58 zł
2022-12-28	Lanckorona	0,4532	45000	99 293,91 zł	111 209,18 zł
2023-03-03	Izdebnik	0,2128	20000	93 984,96 zł	102 443,61 zł
2023-03-08	Lanckorona	0,0346	2500	72 254,34 zł	78 757,22 zł
2023-03-23	Lanckorona	0,5028	53297	106 000,00 zł	115 540,00 zł
2023-04-20	Skawinki	0,1015	7000	68 965,52 zł	74 482,76 zł
2023-04-25	Skawinki	0,1534	15000	97 783,57 zł	105 606,26 zł
2023-06-06	Izdebnik	0,2727	25500	93 509,35 zł	99 119,91 zł
2023-07-13	Skawinki	0,0842	5000	59 382,42 zł	62 351,54 zł
2023-07-18	Izdebnik	0,5682	30000	52 798,31 zł	55 438,22 zł
2023-09-29	Lanckorona	0,2381	24000	100 797,98 zł	103 821,92 zł

2. Opis cech rynkowych nieruchomości.

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

- lokalizacja
- kształt i ukształtowanie terenu
- dojazd
- powierzchnia
- poziom kultury rolnej
- rodzaj użytków i klasa bonitacyjna
- inne trudności w zagospodarowaniu terenu (trudności w zagospodarowaniu, wielkość zanieczyszczeń środowiska, występowanie urządzeń melioracyjnych oraz infrastruktury utrudniającej agrotechnikę)

Analiza lokalnego rynku nieruchomości wykazuje, iż na wartość wpływają przyjęte następujące cechy nieruchomości i ich wagi:

- lokalizacja - 30 %
- kształt i ukształtowanie terenu - 15 %
- dojazd - 15 %
- powierzchnia - 15 %
- poziom kultury rolnej - 10 %
- rodzaj użytków i klasa bonitacyjna - 10 %
- inne trudności w zagospodarowaniu terenu (trudności w zagospodarowaniu, wielkość zanieczyszczeń środowiska, występowanie urządzeń melioracyjnych oraz infrastruktury utrudniającej agrotechnikę) - 5 %

Cechom tym przyporządkowano następujący układ wagowy:
Lokalizacja (uzależniona od odległości od zabudowań, położenia na terenach miejskich/wiejskich):

- bardzo dobra

- dobra
- średnia
- słaba

Kształt i ukształtowanie terenu:
- dobre
- średnie
- słabe

Dojazd:
- Dobry (droga utwardzona)
- Średni (droga gruntowa)
- Słaby (droga gruntowa słabej jakości)
- Zły (przez działki sąsiednie)

Powierzchnia:
Mała (do 0,3 ha)
Średnia (0,3 ha - 0,6 ha)
Duża (powyżej 0,6 ha)

Poziom kultury rolnej:
- Średni
- Słaby

Rodzaj użytków i klasa bonitacyjna
- korzystne
- średnio korzystne
- mało korzystne

Inne trudności w zagospodarowaniu terenu
- niskie
- średnie
- wysokie

3. Wyliczenie zakresu współczynników korygujących.

C max = 127200,00 zł/ha
C min = 35513,62 zł/ha
C śr = 82008,48 zł/ha

Cecha	**Układ wagowy**	**Układ stopniowy**
Lokalizacja	30 %	Bardzo dobra Dobra Średnia Słaba

Kształt i ukształtowanie terenu	15 %	Dobre Średnie Słabe
Dojazd	15 %	Dobry Średni Słaby Zły
Powierzchnia	15 %	Mała Średnia Duża
Poziom kultury rolnej	10 %	Średni Słaby
Rodzaj użytków i klasa bonitacyjna	10 %	Korzystne Średnio korzystne Mało korzystne
inne trudności w zagospodarowaniu terenu	5 %	Niskie Średnie Wysokie

Rodzaj współczynnika za cechę rynkową	**Udział cechy w delcie cenowej (waga cechy)**	**Zakres współczynników korygujących**	
Lokalizacja	30 %	0,130	0,465
Kształt i ukształtowanie terenu	15 %	0,065	0,232
Dojazd	15 %	0,065	0,233
Powierzchnia	15 %	0,065	0,233
Poziom kultury rolnej	10 %	0,043	0,155
Rodzaj użytków i klasa bonitacyjna	10 %	0,043	0,155
inne trudności w zagospodarowaniu terenu	5 %	0,022	0,078
SUMA	**100 %**	**0,433**	**1,551**

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

Cechy rynkowe	Nieruchomość o cenie minimalnej	Nieruchomość o cenie maksymalnej
Obręb	Budzów	Lanckorona
Cena zł/ha po poprawce czasowej	35513,62 zł	127200,00 zł
Data transakcji	2022-03-03	2022-04-20
Lokalizacja	Bardzo dobra	Bardzo dobra
Kształt i ukształtowanie terenu	Średnie	Średnie
Dojazd	Zły	Zły
Powierzchnia	Mała	Mała
Poziom kultury rolnej	Średni	Średni
Rodzaj użytków i klasa bonitacyjna	Średnio korzystne	Średnio korzystne
Inne trudności w zagospodarowaniu terenu	Średnie	Niskie

5. Opis wycenianych działek w aspekcie cech rynkowych. Wycena 1 ha.

Nr ew. działki	Cecha	Ocena cechy	Współczynnik korygujący
3142/1 3068/2 3083/1 3100/3 3088/1 2867/3 3094/2 3107/2 3144/2 3111/3	Lokalizacja	Średnia	0,242
	Kształt i ukształtowanie terenu	Dobre	0,232
	Dojazd	Zły	0,065
	Powierzchnia	Mała	0,233
	Poziom kultury rolnej	Słaby	0,043
	Rodzaj użytków i klasa bonitacyjna	Średnio korzystne	0,099
	inne trudności w zagospodarowaniu terenu	Niskie	0,078
Suma współczynników			0,992
Cena średnia w zł/ha			82008,48 zł
Wartość w zł/ha			**81352,41 zł**

Nr ew. działki	Cecha	Ocena cechy	Współczynnik korygujący
3124/2	Lokalizacja	Średnia	0,242
	Kształt i ukształtowanie terenu	Dobre	0,232
	Dojazd	Średni	0,177
	Powierzchnia	Mała	0,233
	Poziom kultury rolnej	Słaby	0,043
	Rodzaj użytków i klasa bonitacyjna	Średnio korzystne	0,099
	inne trudności w zagospodarowaniu terenu	Niskie	0,078
Suma współczynników			1,104
Cena średnia w zł/ha			82008,48 zł
Wartość w zł/ha			**90537,36 zł**

Nr ew. działki	Cecha	Ocena cechy	Współczynnik korygujący
2864/3	Lokalizacja	Średnia	0,242
	Kształt i ukształtowanie terenu	Dobre	0,232
	Dojazd	Zły	0,065
	Powierzchnia	Średnia	0,149
	Poziom kultury rolnej	Słaby	0,043
	Rodzaj użytków i klasa bonitacyjna	Średnio korzystne	0,099
	inne trudności w zagospodarowaniu terenu	Niskie	0,078
Suma współczynników			0,908
Cena średnia w zł/ha			82008,48 zł
Wartość w zł/ha			**74463,70 zł**

Nr ew. działki	Cecha	Ocena cechy	Współczynnik korygujący
3100/2 3079/33	Lokalizacja	Średnia	0,242
	Kształt i ukształtowanie terenu	Dobre	0,232
	Dojazd	Słaby	0,121
	Powierzchnia	Mała	0,233
	Poziom kultury rolnej	Słaby	0,043
	Rodzaj użytków i klasa bonitacyjna	Średnio korzystne	0,099
	inne trudności w zagospodarowaniu terenu	Niskie	0,078
Suma współczynników			1,048
Cena średnia w zł/ha			82008,48 zł
Wartość w zł/ha			**85944,89 zł**

6. Wyliczenie wartości rynkowej działek.

Nr ew. działki	Pow. w ha	Wartość w zł/ha	Wartość
3142/1	0,0111	81352,41 zł	903,00 zł
3124/2	0,0557	90537,36 zł	5 043,00 zł
3068/2	0,1011	81352,41 zł	8 225,00 zł
3083/1	0,0633	81352,41 zł	5 150,00 zł
3079/33	0,0283	85944,89 zł	2 432,00 zł
3100/3	0,0163	81352,41 zł	1 326,00 zł
3088/1	0,0302	81352,41 zł	2 457,00 zł
2864/3	0,5711	74463,70 zł	42 526,00 zł
2867/3	0,0025	81352,41 zł	203,00 zł
3100/2	0,0344	85944,89 zł	2 957,00 zł
3094/2	0,0701	81352,41 zł	5 703,00 zł
3107/2	0,0579	81352,41 zł	4 710,00 zł

3144/2	0,0417	81352,41 zł	3 392,00 zł
3111/3	0,0394	81352,41 zł	3 205,00 zł

7. Analiza wyników i wnioski.

Data transakcji	Obręb	Pow. w ha	Cena za 1 ha sprowadzona na datę wyceny
2022-03-03	Budzów	0,2385	35 513,62 zł
2022-02-07	Jachówka	0,1223	39 901,88 zł
2022-07-27	Budzów	0,0334	58 500,00 zł
2022-02-15	Palcza	0,7148	59 737,00 zł
2022-08-10	Jachówka	0,1140	81 403,51 zł
2022-09-16	Baczyn	0,2521	104 918,69 zł
2022-04-21	Budzów	0,1047	114 613,18 zł
2022-10-20	Budzów	0,0824	69 174,76 zł
2022-10-26	Bieńkówka	0,0786	72 519,08 zł
2022-12-20	Zachełmna	0,2812	55 761,03 zł
2023-01-13	Jachówka	0,2533	65 732,33 zł
2023-02-15	Zachełmna	0,2966	55 630,48 zł
2023-03-25	Baczyn	0,1112	98 021,58 zł
2023-04-03	Budzów	0,3184	50 879,40 zł
2023-04-13	Bieńkówka	0,1504	114 893,62 zł
2023-04-25	Palcza	0,1827	86 400,00 zł
2023-05-24	Jachówka	0,1169	109 837,47 zł
2022-02-01	Izdebnik	0,4210	72 446,55 zł
2022-03-21	Izdebnik	0,6170	88 249,60 zł
2022-03-28	Izdebnik	0,0306	118 627,45 zł
2022-04-20	Lanckorona	0,2918	127 200,00 zł
2022-04-27	Skawinki	0,0561	85 561,49 zł
2022-05-30	Jastrzębia	0,6919	68 796,07 zł
2022-09-21	Lanckorona	0,0971	97 116,37 zł
2022-09-21	Lanckorona	0,0719	95 966,62 zł
2022-10-03	Lanckorona	0,2438	51 435,60 zł
2022-12-22	Skawinki	0,2398	46 705,58 zł
2022-12-28	Lanckorona	0,4532	111 209,18 zł
2023-03-03	Izdebnik	0,2128	102 443,61 zł
2023-03-08	Lanckorona	0,0346	78 757,22 zł
2023-03-23	Lanckorona	0,5028	115 540,00 zł
2023-04-20	Skawinki	0,1015	74 482,76 zł
2023-04-25	Skawinki	0,1534	105 606,26 zł
2023-06-06	Izdebnik	0,2727	99 119,91 zł
2023-07-13	Skawinki	0,0842	62 351,54 zł

2023-07-18	Izdebnik	0,5682	55 438,22 zł
2023-09-29	Lanckorona	0,2381	103 821,92 zł
2024-02-25	**Palcza**	**0,0111**	**81 352,41 zł**
2024-02-25	**Palcza**	**0,0557**	**90 537,36 zł**
2024-02-25	**Palcza**	**0,1011**	**81 352,41 zł**
2024-02-25	**Palcza**	**0,0633**	**81 352,41 zł**
2024-02-25	**Palcza**	**0,0283**	**85 944,89 zł**
2024-02-25	**Palcza**	**0,0163**	**81 352,41 zł**
2024-02-25	**Palcza**	**0,0302**	**81 352,41 zł**
2024-02-25	**Palcza**	**0,5711**	**74 463,70 zł**
2024-02-25	**Palcza**	**0,0025**	**81 352,41 zł**
2024-02-25	**Palcza**	**0,0344**	**85 944,89 zł**
2024-02-25	**Palcza**	**0,0701**	**81 352,41 zł**
2024-02-25	**Palcza**	**0,0579**	**81 352,41 zł**
2024-02-25	**Palcza**	**0,0417**	**81 352,41 zł**
2024-02-25	**Palcza**	**0,0394**	**81 352,41 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. 3054/6, 3046/8,3046/2, 3054/9, 3046/6, 3079/24, 3079/22, 3063/4, 3051/19, 3051/4, 3051/2, 3055/7, 3079/23, 3117/1, 3119/2, 3111/8, 3111/2.

1. Analiza rynku.

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

Jednostką porównawczą jest 1 ha.

Okres analizy cen: 02.2022 - 02.2024 r.

Jak wynika z analiz rynkowych w 2020 i 2021 roku ceny na rynku nieruchomości zadrzewionych były stabilne.

W latach 2022 i 2023 zauważalny był wyraźny wzrost cen na rynku nieruchomości w wysokości 10 – 15 % w skali roku w zależności od atrakcyjności położenia.

W latach 2022, 2023 przyjęto trend czasowy 1 %/miesiąc.

Rodzaj wycenianego/porównywanego prawa: własność.

Tabela 1. Transakcje przyjęte do analizy rynku.

Data transakcji	Obręb	Cena	Pow. w ha	Cena za 1 ha[1]	Użytki	Cena sprowadzona na datę wyceny w zł/ha
2023-04-20	Skawica	12000	0,3191	37 605,77 zł	PsV, RV	40 614,24 zł
2022-08-18	Stryszawa	30000	0,8566	35 022,18 zł	RV, RIVb, PsV, RIVa, LsIV	40 625,72 zł

[1] Cena stanowi łączną wartość działek wraz z drzewostanem.

2022-07-23	Bystra Podhalańska	5500	0,1569	35 054,17 zł	RV, PsV	41 013,37 zł
2022-11-02	Jordanów	10000	0,2509	39 856,52 zł	LsIV	45 037,87 zł
2022-09-20	Lachowice	28000	0,6958	40 241,45 zł	LsIV	46 277,66 zł
2022-12-13	Sucha Beskidzka	42500	0,9453	44 959,27 zł	LsIV, RV, ŁIV	50 354,39 zł
2022-11-18	Naprawa	10000	0,2241	44 622,94 zł	LsIV, RV, PsV	50 423,92 zł
2023-06-30	Wysoka	60000	1,2139	49 427,47 zł	ŁV, RVI, LsV, LzV	52 393,11 zł
2022-07-13	Krzeszów	40000	0,8497	47 075,44 zł	LsIII, RIVa	55 078,26 zł
2022-08-01	Baczyn	15000	0,3151	47 603,94 zł	LsIV	55 220,57 zł
2022-05-19	Zembrzyce	11004	0,2361	46 607,37 zł	RVI	55 462,77 zł
2022-05-19	Zembrzyce	8992	0,1928	46 639,00 zł	RVI	55 500,41 zł
2022-10-28	Bystra Podhalańska	8000	0,1593	50 219,71 zł	RV	57 250,47 zł
2022-08-18	Toporzysko	21500	0,4308	49 907,15 zł	ŁIV, RV	57 892,28 zł
2022-03-03	Bieńkówka	3000	0,0627	47 846,89 zł	LsIII , RIVb	57 894,74 zł
2023-02-01	Sidzina	6000	0,1105	54 298,64 zł	RV, RVI	59 728,50 zł
2022-03-08	Bystra Podhalańska	30000	0,6051	49 578,58 zł	RIV b, Lzr/Ps VI, RV	59 990,08 zł
2022-07-20	Zawoja	31200	0,5515	56 572,98 zł	RVI, Lzr, PsV, LsIV	66 190,39 zł
2022-11-03	Skawica	2668	0,0453	58 896,25 zł	RV	66 552,76 zł
2022-10-12	Sucha Beskidzka	4476	0,0746	60 000,00 zł	LsIV, PsV	68 400,00 zł
2022-12-13	Bystra Podhalańska	6000	0,0981	61 162,08 zł	RVI, LsIV	68 501,53 zł
2022-09-12	Lachowice	53100	0,8777	60 499,03 zł	ŁV, LsIV	69 573,88 zł
2022-09-30	Tarnawa Dolna	32000	0,5262	60 813,38 zł	LsIV, RIVb	69 935,38 zł
2022-09-22	Skawica	46656	0,7636	61 100,05 zł	ŁVI	70 265,06 zł
2022-11-29	Zembrzyce	15506	0,2485	62 398,39 zł	LsIV, R IVb	70 510,18 zł
2022-11-03	Stryszawa	25000	0,3888	64 300,41 zł	LsIV, RVI	72 659,46 zł
2022-10-07	Lachowice	45526	0,6598	68 999,70 zł	Ls IV	78 659,65 zł
2022-11-30	Skawica	43267	0,6181	70 000,00 zł	LsV, LsIV	79 100,00 zł
2023-01-20	Jordanów	15000	0,2070	72 463,77 zł	LsIV	80 434,80 zł
2022-03-09	Toporzysko	5000	0,0742	67 385,44 zł	LsIV	81 536,38 zł
2022-04-08	Jordanów	28000	0,4112	68 093,39 zł	LsIII	81 712,06 zł
2022-08-19	Kuków	40000	0,5565	71 877,81 zł	LsIV	83 378,27 zł
2022-09-26	Zembrzyce	67112	0,8889	75 500,06 zł	RVI	86 825,06 zł
2022-06-10	Krzeszów	18000	0,2431	74 043,60 zł	RV, RIVa, LsIV	87 371,46 zł
2022-02-21	Naprawa	30000	0,4162	72 080,73 zł	RV, RVI	87 938,49 zł
2022-10-07	Skawica	29996	0,3614	82 999,45 zł	LsIV	94 619,36 zł
2022-10-13	Zembrzyce	14000	0,1655	84 592,15 zł	LsIV, RVI	96 435,04 zł
2022-11-18	Tarnawa Dolna	10000	0,1171	85 397,10 zł	N, RV, RVI	96 498,71 zł
2022-04-07	Naprawa	12000	0,1456	82 417,58 zł	RV	98 901,10 zł
2022-05-05	Naprawa	25000	0,3004	83 222,37 zł	RIVb, LsIV	99 034,62 zł
2022-12-15	Bystra Podhalańska	9999	0,1116	89 596,77 zł	PsV, LsIV	100 348,39 zł
2022-06-01	Palcza	33180	0,3775	87 894,04 zł	LsV, Ps IV, R IV a, Ł IV	103 714,96 zł
2023-03-17	Osielec	7000	0,0728	96 153,85 zł	LsV	104 807,70 zł
2023-06-15	Toporzysko	52000	0,5189	100 211,99 zł	R IVb, LsV, R V, R IV b	106 224,71 zł
2023-02-24	Sidzina	10000	0,1005	99 502,49 zł	RVI	109 452,73 zł

2022-12-29	Tarnawa Dolna	20470	0,2047	100 000,00 zł	RV, RVI, N	112 000,00 zł
2022-11-18	Tarnawa Dolna	16060	0,1606	100 000,00 zł	N, RV, RVI	113 000,00 zł
2022-10-24	Zawoja	14000	0,1371	102 115,24 zł	LsV	116 411,36 zł
2022-04-25	Zawoja	43000	0,4437	96 912,33 zł	LsIV, Lzr, PsV	116 294,79 zł
2022-11-30	Jordanów	30000	0,2838	105 708,25 zł	LsIV	119 450,32 zł
2022-07-28	Zawoja	15000	0,1443	103 950,10 zł	LsV, RV	121 621,62 zł
2022-02-23	Zawoja	32690	0,3269	100 000,00 zł	RVI, Lzr, RV, PsV	122 000,00 zł
2022-03-14	Lachowice	46000	0,4396	104 640,58 zł	PsVI, LsIV	126 615,10 zł
2022-08-24	Toporzysko	29000	0,2502	115 907,27 zł	RIV a, RVI. LzV, PsV	134 452,44 zł
2022-08-18	Stryszawa	70000	0,5856	119 535,52 zł	LsV, PsV, LsIV	138 661,21 zł

2. Opis cech rynkowych nieruchomości.

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

- Lokalizacja (cecha uzależniona od odległości od zabudowy, dostępności, położenie w strefie szkodliwego oddziaływania przemysłu, położenie w odniesieniu do głównych dróg, położenie w strefie oddziaływania szkodników)
- Dojazd (możliwość dojazdu do działki//ek drogą asfaltową, gruntową lub przez działki sąsiednie)
- kształt działki i ukształtowanie terenu (cecha uzależniona od kształtu działki/ek zbliżonego do trapezu/kwadratu lub nieregularnego, wydłużonego, występowania na terenach płaskich lub pochyłych, skarpach)
- powierzchnia (cecha uzależniona od powierzchni terenu w ha)
- stopień zadrzewienia (cecha uzależniona od stopnia zagęszczenia drzewostanu)
- atrakcyjność drzewostanu (cechy taksacyjne drzewostanu, rodzaj drzewostanu, gatunek, wiek, średnicę, wysokość, możliwości wykorzystania drzewostanu w celach budowlanych, typ)

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

- lokalizacja – 30 %
- dojazd – 10 %
- kształt działki i ukształtowanie terenu – 10 %
- powierzchnia – 15 %
- stopień zadrzewienia- 20 %
- atrakcyjność drzewostanu – 15 %

3. Wyliczenie zakresu współczynników korygujących.

C max = 138661,21 zł/ha
C min = 40614,24 zł/ha
C śr = 81469,95 zł/ha

Cecha	Układ wagowy	Układ stopniowy
Lokalizacja	30 %	Najlepsza Korzystna Średnio korzystna Mało korzystna Niekorzystna Najgorsza
Dojazd	10 %	Dobry (droga utwardzona) Średni (droga gruntowa, leśna) Słaby (droga gruntowa, leśna słabej jakości) Zły (brak dojazdu)
Kształt działki i ukształtowanie terenu	10 %	Dobre (kształty regularne, małe nieregularności, teren płaski, lekko pochyły) Średnie Słabe (kształty mocno nieregularne, skarpa)
Powierzchnia	15 %	Bardzo mała (do 0,3 ha) Mała (0,3 – 0,5 ha) Średnia (0,5 – 0,8 ha) Duża (powyżej 0,8 ha)
Stopień zadrzewienia	20 %	Wysoki (wysoki stopień zadrzewienia) Średni (średni stopień zadrzewienia)

		Niski (niski stopień zadrzewienia)
Atrakcyjność drzewostanu	15 %	Wysoka (drzewostan atrakcyjny) Średnia (drzewostan przeciętny) Niska (drzewostan o niskiej atrakcyjności, 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	Skawica	Stryszawa
Data transakcji	2023-04-20	2022-08-18
Pow. w ha	0,3191	0,5856
Cena zł/ha sprowadzona na datę wyceny	40 614,24 zł	138 661,21 zł
Lokalizacja	Korzystna	Najlepsza
Dojazd	Zły	Dobry
Kształt działki i ukształtowanie terenu	Dobre	Średnie
Powierzchnia	Mała	Średnia
Stopień zadrzewienia	Niski	Wysoki
Atrakcyjność drzewostanu	Niska	Średnia

5. Wyliczenie zakresu współczynników korygujących:

C max = 138661,21 zł/ha
C min = 40614,24 zł/ha
C śr = 81469,95 zł/ha

C min/C śr – Cmax/Cśr

40614,24 / 81469,95 – 138661,21 / 81469,95

0,499 – 1,702

Rodzaj współczynnika za cechę rynkową	Udział cechy w AC (waga cechy)	Zakres współczynników korygujących	
Lokalizacja	30 %	0,149	0,511
Dojazd	10 %	0,050	0,170
Kształt działki i ukształtowanie terenu	10 %	0,050	0,170
Powierzchnia	15 %	0,075	0,255
Stopień zadrzewienia	20 %	0,100	0,341

Atrakcyjność drzewostanu	15 %	0,075	0,255
SUMA	**100 %**	**0,499**	**1,702**

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

Nr ew.	**Cecha**	**Ocena cechy**	**Wartość współczynników**
3063/4	Lokalizacja	Najlepsza	0,511
	Dojazd	Średni	0,130
	Kształt działki i ukształtowanie terenu	Dobre	0,170
	Powierzchnia	Bardzo mała	0,255
	Stopień zadrzewienia	Średni	0,220
	Atrakcyjność drzewostanu	Średnia	0,165
	SUMA		1,451
	Cena średnia		81469,95 zł
	Wartość 1 ha		**118212,90 zł**

Nr ew.	**Cecha**	**Ocena cechy**	**Wartość współczynników**
3079/24	Lokalizacja	Korzystna	0,439
	Dojazd	Dobry	0,170
	Kształt działki i ukształtowanie terenu	Dobre	0,170
	Powierzchnia	Bardzo mała	0,255
	Stopień zadrzewienia	Niski	0,100
	Atrakcyjność drzewostanu	Niska	0,075
	SUMA		1,209
	Cena średnia		81469,95 zł
	Wartość 1 ha		**98497,17 zł**

Nr ew.	**Cecha**	**Ocena cechy**	**Wartość współczynników**
3051/19 3051/4	Lokalizacja	Średnio korzystna	0,366
	Dojazd	Zły	0,050
	Kształt działki i ukształtowanie terenu	Dobre	0,170
	Powierzchnia	Bardzo mała	0,255
	Stopień zadrzewienia	Niski	0,100
	Atrakcyjność drzewostanu	Niska	0,075
	SUMA		1,016
	Cena średnia		81469,95 zł
	Wartość 1 ha		**82773,47 zł**

Nr ew.	Cecha	Ocena cechy	Wartość współczynników
3051/2 3055/7 3046/8 3046/2 3054/9 3046/6	Lokalizacja	Średnio korzystna	0,366
	Dojazd	Zły	0,050
	Kształt działki i ukształtowanie terenu	Dobre	0,170
	Powierzchnia	Bardzo mała	0,255
	Stopień zadrzewienia	Średni	0,220
	Atrakcyjność drzewostanu	Średnia	0,165
	SUMA		1,226
	Cena średnia		81469,95 zł
	Wartość 1 ha		**99 882,16 zł**

Nr ew.	Cecha	Ocena cechy	Wartość współczynników
3111/2 3111/8	Lokalizacja	Średnio korzystna	0,366
	Dojazd	Zły	0,050
	Kształt działki i ukształtowanie terenu	Dobre	0,170
	Powierzchnia	Bardzo mała	0,255
	Stopień zadrzewienia	Średni	0,220
	Atrakcyjność drzewostanu	Niska	0,075
	SUMA		1,136
	Cena średnia		81469,95 zł
	Wartość 1 ha		**92549,86 zł**

Nr ew.	Cecha	Ocena cechy	Wartość współczynników
3079/22 3119/2	Lokalizacja	Korzystna	0,439
	Dojazd	Zły	0,050
	Kształt działki i ukształtowanie terenu	Dobre	0,170
	Powierzchnia	Bardzo mała	0,255
	Stopień zadrzewienia	Średni	0,220
	Atrakcyjność drzewostanu	Niska	0,075
	SUMA		1,209
	Cena średnia		81469,95 zł
	Wartość 1 ha		**98497,17 zł**

Nr ew.	Cecha	Ocena cechy	Wartość współczynników
3054/6	Lokalizacja	Korzystna	0,439
	Dojazd	Zły	0,050
	Kształt działki i ukształtowanie terenu	Dobre	0,170
	Powierzchnia	Bardzo mała	0,255
	Stopień zadrzewienia	Średni	0,220
	Atrakcyjność drzewostanu	Średnia	0,165
	SUMA		1,299
	Cena średnia		81469,95 zł
	Wartość 1 ha		**105829,47 zł**

Nr ew.	Cecha	Ocena cechy	Wartość współczynników
3079/23	Lokalizacja	Korzystna	0,439
	Dojazd	Słaby	0,090
	Kształt działki i ukształtowanie terenu	Słabe	0,050
	Powierzchnia	Bardzo mała	0,255
	Stopień zadrzewienia	Niski	0,100
	Atrakcyjność drzewostanu	Niska	0,075
	SUMA		1,009
	Cena średnia		81469,95 zł
	Wartość 1 ha		**82203,18 zł**

Nr ew.	Cecha	Ocena cechy	Wartość współczynników
3117/1	Lokalizacja	Korzystna	0,439
	Dojazd	Słaby	0,090
	Kształt działki i ukształtowanie terenu	Dobre	0,170
	Powierzchnia	Bardzo mała	0,255
	Stopień zadrzewienia	Średni	0,220
	Atrakcyjność drzewostanu	Niska	0,075
	SUMA		1,249
	Cena średnia		81469,95 zł
	Wartość 1 ha		**101755,97 zł**

7. Wyliczenie wartości rynkowej działek.

Nr ew. działki	Pow. w ha	Wartość w zł/ha	Wartość
3063/4	0,0909	118 212,90	10 746,00 zł
3051/19	0,0798	82 773,47	6 605,00 zł
3051/4	0,1966	82 773,47	16 273,00 zł
3051/2	0,1285	99 882,16	12 835,00 zł
3055/7	0,1492	99 882,16	14 902,00 zł
3079/23	0,0534	82 203,18	4 390,00 zł
3117/1	0,0647	101 755,97	6 584,00 zł
3119/2	0,0385	98 497,17	3 792,00 zł
3111/8	0,0074	92 549,86	685,00 zł
3111/2	0,0308	92 549,86	2 851,00 zł
3054/6	0,0064	105 829,47	677,00 zł
3046/8	0,0394	99 882,16	3 935,00 zł
3046/2	0,0504	99 882,16	5 034,00 zł
3054/9	0,0207	99 882,16	2 068,00 zł
3046/6	0,0356	99 882,16	3 556,00 zł
3079/24	0,0393	98 497,17	3 871,00 zł
3079/22	0,0256	98 497,17	2 522,00 zł

8. Analiza wyników i wnioski.

Data transakcji	Obręb	Pow. w ha	Cena sprowadzona na datę wyceny w zł/ha
2023-04-20	Skawica	0,3191	40 614,24 zł
2022-08-18	Stryszawa	0,8566	40 625,72 zł
2022-07-23	Bystra Podhalańska	0,1569	41 013,37 zł
2022-11-02	Jordanów	0,2509	45 037,87 zł
2022-09-20	Lachowice	0,6958	46 277,66 zł
2022-12-13	Sucha Beskidzka	0,9453	50 354,39 zł
2022-11-18	Naprawa	0,2241	50 423,92 zł
2023-06-30	Wysoka	1,2139	52 393,11 zł
2022-07-13	Krzeszów	0,8497	55 078,26 zł
2022-08-01	Baczyn	0,3151	55 220,57 zł
2022-05-19	Zembrzyce	0,2361	55 462,77 zł
2022-05-19	Zembrzyce	0,1928	55 500,41 zł
2022-10-28	Bystra Podhalańska	0,1593	57 250,47 zł
2022-08-18	Toporzysko	0,4308	57 892,28 zł
2022-03-03	Bieńkówka	0,0627	57 894,74 zł
2023-02-01	Sidzina	0,1105	59 728,50 zł
2022-03-08	Bystra Podhalańska	0,6051	59 990,08 zł
2022-07-20	Zawoja	0,5515	66 190,39 zł
2022-11-03	Skawica	0,0453	66 552,76 zł
2022-10-12	Sucha Beskidzka	0,0746	68 400,00 zł
2022-12-13	Bystra Podhalańska	0,0981	68 501,53 zł
2022-09-12	Lachowice	0,8777	69 573,88 zł

2022-09-30	Tarnawa Dolna	0,5262	69 935,38 zł
2022-09-22	Skawica	0,7636	70 265,06 zł
2022-11-29	Zembrzyce	0,2485	70 510,18 zł
2022-11-03	Stryszawa	0,3888	72 659,46 zł
2022-10-07	Lachowice	0,6598	78 659,65 zł
2022-11-30	Skawica	0,6181	79 100,00 zł
2023-01-20	Jordanów	0,2070	80 434,80 zł
2022-03-09	Toporzysko	0,0742	81 536,38 zł
2022-04-08	Jordanów	0,4112	81 712,06 zł
2022-08-19	Kuków	0,5565	83 378,27 zł
2022-09-26	Zembrzyce	0,8889	86 825,06 zł
2022-06-10	Krzeszów	0,2431	87 371,46 zł
2022-02-21	Naprawa	0,4162	87 938,49 zł
2022-10-07	Skawica	0,3614	94 619,36 zł
2022-10-13	Zembrzyce	0,1655	96 435,04 zł
2022-11-18	Tarnawa Dolna	0,1171	96 498,71 zł
2022-04-07	Naprawa	0,1456	98 901,10 zł
2022-05-05	Naprawa	0,3004	99 034,62 zł
2022-12-15	Bystra Podhalańska	0,1116	100 348,39 zł
2022-06-01	Palcza	0,3775	103 714,96 zł
2023-03-17	Osielec	0,0728	104 807,70 zł
2023-06-15	Toporzysko	0,5189	106 224,71 zł
2023-02-24	Sidzina	0,1005	109 452,73 zł
2022-12-29	Tarnawa Dolna	0,2047	112 000,00 zł
2022-11-18	Tarnawa Dolna	0,1606	113 000,00 zł
2022-10-24	Zawoja	0,1371	116 411,36 zł
2022-04-25	Zawoja	0,4437	116 294,79 zł
2022-11-30	Jordanów	0,2838	119 450,32 zł
2022-07-28	Zawoja	0,1443	121 621,62 zł
2022-02-23	Zawoja	0,3269	122 000,00 zł
2022-03-14	Lachowice	0,4396	126 615,10 zł
2022-08-24	Toporzysko	0,2502	134 452,44 zł
2022-08-18	Stryszawa	0,5856	138 661,21 zł
2024-02-25	**Palcza**	**0,0909**	**118 212,90 zł**
2024-02-25	**Palcza**	**0,0798**	**82 773,47 zł**
2024-02-25	**Palcza**	**0,1966**	**82 773,47 zł**
2024-02-25	**Palcza**	**0,1285**	**99 882,16 zł**
2024-02-25	**Palcza**	**0,1492**	**99 882,16 zł**
2024-02-25	**Palcza**	**0,0534**	**82 203,18 zł**
2024-02-25	**Palcza**	**0,0647**	**101 755,97 zł**
2024-02-25	**Palcza**	**0,0385**	**98 497,17 zł**
2024-02-25	**Palcza**	**0,0074**	**92 549,86 zł**
2024-02-25	**Palcza**	**0,0308**	**92 549,86 zł**
2024-02-25	**Palcza**	**0,0064**	**105 829,47 zł**
2024-02-25	**Palcza**	**0,0394**	**99 882,16 zł**
2024-02-25	**Palcza**	**0,0504**	**99 882,16 zł**
2024-02-25	**Palcza**	**0,0207**	**99 882,16 zł**

2024-02-25	**Palcza**	**0,0356**	**99 882,16 zł**
2024-02-25	**Palcza**	**0,0393**	**98 497,17 zł**
2024-02-25	**Palcza**	**0,0256**	**98 497,17 zł**

Określone wartości znajdują się pomiędzy ceną minimalną i maksymalną obiektów przyjętych do analizy.
Stwierdza się, że otrzymane wyniki są realne.

VI. ZESTAWIENIE WARTOŚCI.

Nr ew. działki	Obszar w ha	Wartość	Wartość udziału 4/6
3124/2	0,0557	5 043,00 zł	3 362,00 zł
3063/4	0,0909	10 746,00 zł	7 164,00 zł
3051/19	0,0798	6 605,00 zł	4 403,00 zł
3051/4	0,1966	16 273,00 zł	10 849,00 zł
3051/2	0,1285	12 835,00 zł	8 557,00 zł
3055/7	0,1492	14 902,00 zł	9 935,00 zł
3079/23	0,0534	4 390,00 zł	2 927,00 zł
3068/2	0,1011	8 225,00 zł	5 483,00 zł
3083/1	0,0633	5 150,00 zł	3 433,00 zł
3079/33	0,0283	2 432,00 zł	1 621,00 zł
3100/3	0,0163	1 326,00 zł	884,00 zł
3088/1	0,0302	2 457,00 zł	1 638,00 zł
3111/3	0,0394	3 205,00 zł	2 137,00 zł
3094/2	0,0701	5 703,00 zł	3 802,00 zł
3107/2	0,0579	4 710,00 zł	3 140,00 zł
3117/1	0,0647	6 584,00 zł	4 389,00 zł
3119/2	0,0385	3 792,00 zł	2 528,00 zł
3111/8	0,0074	685,00 zł	457,00 zł
3111/2	0,0308	2 851,00 zł	1 901,00 zł
2864/3	0,5711	42 526,00 zł	28 351,00 zł
2867/3	0,0025	203,00 zł	135,00 zł
3168/4	0,0070	5 257,00 zł	3 505,00 zł
3144/2	0,0417	3 392,00 zł	2 261,00 zł
3100/2	0,0344	2 957,00 zł	1 971,00 zł
3162/3	0,0067	4 972,00 zł	3 315,00 zł
3142/1	0,0111	903,00 zł	602,00 zł
3054/6	0,0064	677,00 zł	451,00 zł
3046/8	0,0394	3 935,00 zł	2 623,00 zł
3046/2	0,0504	5 034,00 zł	3 356,00 zł
3054/9	0,0207	2 068,00 zł	1 379,00 zł
3046/6	0,0356	3 556,00 zł	2 371,00 zł
3079/24	0,0393	3 871,00 zł	2 581,00 zł
3079/22	0,0256	2 522,00 zł	1 681,00 zł
Łącznie:			**133 192,00 zł**

Słownie: sto trzydzieści trzy tysiące sto dziewięćdziesiąt dwa złote.

VII. 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-Mędrala
Rzeczoznawca Majątkowy
nr upr 3308
Biegły Sądu Okręgowego
w Krakowie d/s szacowania
nieruchomości
kom. 0 601 870 908
e-mail:wycena@data.pl